

# Fasta affärer

6. Efterlängtat HD-dom för många  
exploatörer

12. Coworking och colocation –  
momsfritt eller momspliktigt?

24. Förvärvsfinansiering – säkerheter  
och vissa strukturella frågor



**JUNI 2021** Ett nyhetsbrev från Mannheimer Swartling med  
inriktning på fastigheter och entreprenad



**MANNHEIMER  
SWARTLING**

**ANSVARIG UTGIVARE**

Jesper Prytz  
jesper.prytz@msa.se  
031-355 16 72

**REDAKTION**

Tomas Johansson  
Hillevi Börjesson  
Klara Holm

**KONTAKTPERSONER**

Klas Wennström  
klas.wennstrom@msa.se  
08-595 064 15

Jesper Prytz  
jesper.prytz@msa.se  
031-355 16 72

Johan Graneholt  
johan.graneholt@msa.se  
040-698 58 22

**FOTO**

Max Larsson

Nyhetsbrevet utges i informations-  
syfte och är inte att betrakta som  
juridisk rådgivning. Nyhetsbrevet  
får citeras med angivande källa.

# Innehåll

4. Klimatrelaterade skyddsåtgärder för fastigheter, dags för statlig medfinansiering?
6. Efterlängtd HD-dom för många exploatörer
8. Är Frihamnsmodellen bostads-  
marknadens framtidsmodell?
12. Coworking och colocation –  
momsfritt eller momspliktigt?
14. Investeringsstöd för hyres- och  
studentbostäder – särskilt om  
energibonusen och den efter-  
följande tillsynen
16. Bygg- och rivningsavfall – krav och  
möjligheter
18. Att sälja aktier i ett fastighetsägande  
bolag som inte äger en fastighet
20. Skattereform – även för fastigheter
24. Förvärvsfinansiering – säkerheter  
och vissa strukturella frågor
26. Klargörande från HD om värdeintyg  
vid beräkning av stämpelskatt
30. Promemoria om frivillig skatt-  
skyldighet för mervärdesskatt vid  
uthyrning av lokaler
32. Trender

# Klimatrelaterade skyddsåtgärder för fastigheter, dags för statlig medfinansiering?

Kostnaderna för att skydda och klimatanpassa det svenska fastighetsbeståndet ökar i takt med allt kraftigare klimatförändringar och allt större skador. Samtidigt ökar behovet av kollektiva åtgärder och därmed uppkommer också frågor om finansiering och om vilket ansvar det allmänna har, eller borde ha.

Ansvar för att skydda fastigheter från skador till följd av klimatförändringarna åvilar enligt gällande rätt som utgångspunkt varje enskild fastighetsägare, även om kommunen har ett visst ansvar utifrån sin roll vid planläggning enligt plan- och bygglagen. Fastighetsägaren förväntas dock själv vidta åtgärder för att förebygga skador och för att förhindra att den egna fastigheten orsakar olägenhet för andra. Ett exempel på en sådan åtgärd är hantering av dagvatten. Lika naturligt som att vissa av dessa åtgärder lämpligen vidtas på fastighetsägarnivå, lika tydligt är det att klimatskydd också kan handla om åtgärder som behöver styras och dimensioneras på en övergripande nivå. Höjda havsnivåer, ökade vattenflöden, översvämningar, ras, skred, erosion och extremväder är risker som inte hanteras bäst av varje fastighetsägare för sig. Med fortsatta klimatförändringar kommer händelser likt de nämnda att bli allt vanligare. Lämpligheten i rådande ansvarsfördelning bör därför analyseras ur ett framåtriktat perspektiv. Statlig medfinansiering till åtgärder enligt anläggningslagen borde möjliggöras när åtgärden har ett allmänt klimatskyddssyfte och gynnar en vidare krets av fastigheter.

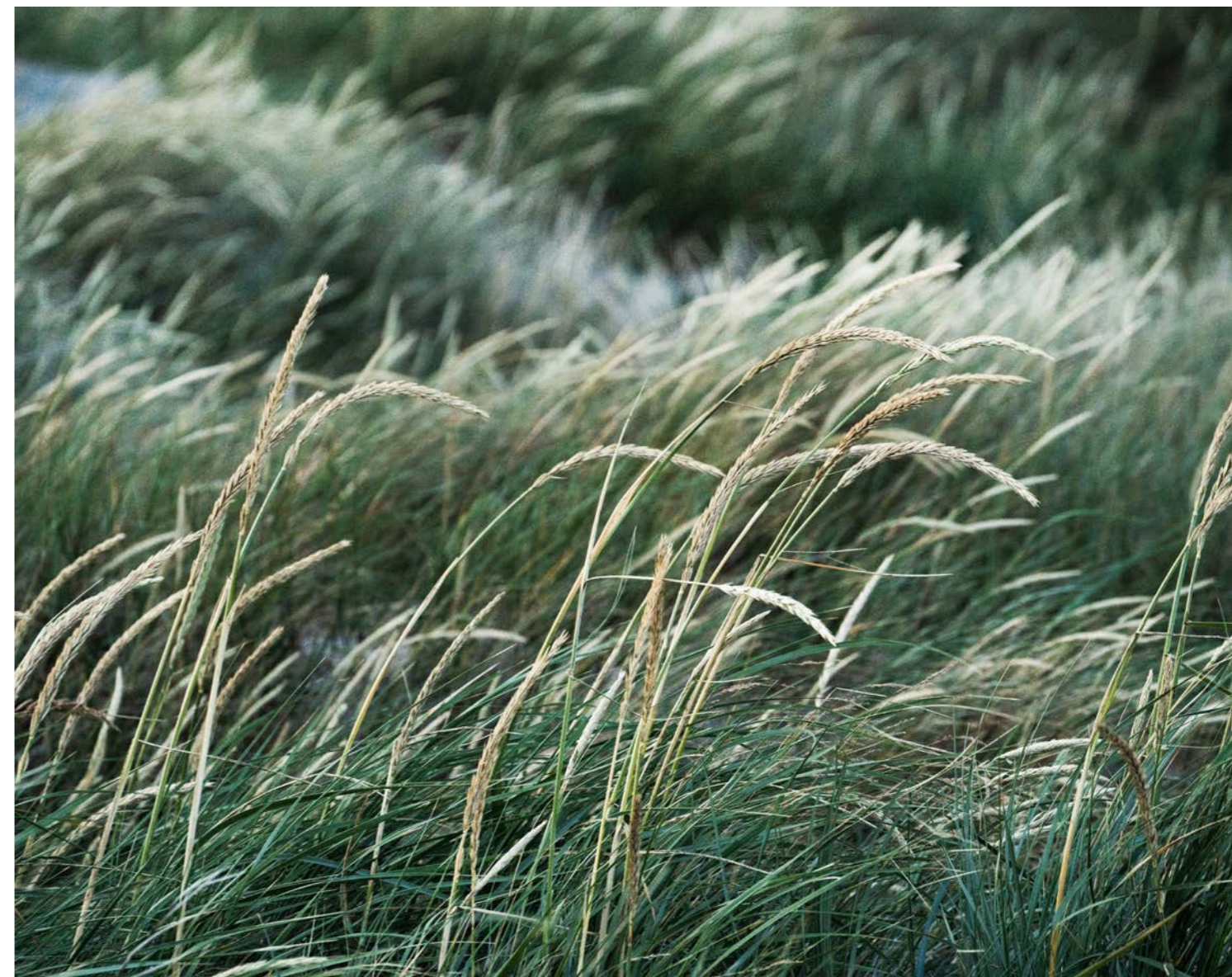
Europeiska kommissionens förslag till ny klimatlag visar på ett ökat fokus på medlemsstaternas ansvar. Enligt artikel 4 i förslaget ska medlemsstaterna säkerställa löpande framsteg med att öka anpassningsförmågan, stärka motståndskraften och minska sårbarheten gentemot klimatförändringarna. Vidare ska medlemsstaterna utarbeta och genomföra anpassningsstrategier och anpassningsplaner med heltäckande ramar för riskhantering.

Att "göra ingenting" framstår inte som rimligt. Den senaste tidens utveckling med klimaträttegångar, där staterns bristande ansvarstagande utmanas rättsligt kan också ses som ett tecken på förväntan om statligt ansvarstagande. Ett exempel är Urgenda-domen från Nederländerna där staten ålades ansvar för utsläppsminskningar. Enligt en färsk dom från förvaltningsrätten i Paris åläggs franska staten ansvar gentemot franska folket att uppfylla sina åtaganden enligt Parisavtalet, vilket ligger till grund för klimatförordningen. Huruvida vi får se en liknande utveckling i Sverige återstår att se. Även om det finns systemskillnader som talar mot en sådan utveckling så leder den EU-baserade lagstiftningen till ökade



**Jesper Prytz**  
Partner

"Europeiska kommissionens förslag till ny klimatlag visar på ett ökat fokus på medlemsstaternas ansvar."



krav på det allmänna, även i Sverige.

Coronapandemin har tvingat EU-kommissionen att tillfälligt mjuka upp statsstödsreglerna. Som en del av den gröna given, vars syfte är att ställa om EU:s politik till att främja ett rättvist och hållbart samhälle, innefattande bl.a. nettonollutsläpp 2050, har EU flaggat för en översyn av statsstödsreglerna för att möjliggöra hållbara investeringar. Att investeringar i klimatanpassningsåtgärder till skydd för fastighetsbeståndet är hållbara investeringar får anses uppenbart. Att stödja sådana hållbara investeringar borde vara en angelägen statlig uppgift i den gröna omställningen. Även

det ökande ansvar som klimatlagen kan tänkas medföra motiverar sådana åtgärder. Idag skulle en sådan lösning sannolikt kollidera med statsstödsreglerna, men den dag det blir möjligt bör frågan redan ha varit föremål för en principiell diskussion och gemensam principlösning.

Globala och regionala klimatförändringar som höjda havsnivåer, ökade vattenflöden, översvämningar, ras, skred, erosion och extremväder är inte risker som enskilda fastighetsägare är lämpade att möta individuellt, utan många gånger krävs kollektiva insatser. Det ökade behovet av skyddsåtgärder påkallas till stor del av en händelse-

utveckling som ligger utanför fastighetsägarnas ansvar och kontroll och det är därför rimligt att det allmänna bidrar till eller subventionerar denna typ av investeringar i klimatskyddanpassningen av Sverige. Storleken och karaktären på de investeringar som behövs är också sådana att det utan statligt stöd finns en påtaglig risk för att sådana större åtgärder som på sikt är nödvändiga ändå inte blir av. Ett gemensamt ansvarstagande mellan fastighetsägare och det allmänna är en rimlig lösning på dessa utmaningar. ■

**JESPER PRYTZ**  
jesper.prytz@msa.se

# Efterlängtdad HD-dom för många exploatörer

De senaste åren har det blivit allt vanligare med rättsliga tvister angående ogiltighet av förhandsavtal om framtida förvärv av bostadsrätter (något Fasta Affärer skrev om redan i februari 2019). Gemensamt för många av dessa tvister är att de behandlat formkraven i 5 kap. 3-4 §§ bostadsrättslagen (BRL). En avgörande fråga har varit vad som avses med begreppet "beräknad tidpunkt för upplåtelse". Enligt 5 kap. 3 § BRL ska förhandsavtal nämligen bl.a. ange beräknad tid för upplåtelsen och av 5 kap. 4 § samma lag är förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § ogiltigt.

Många ingångna förhandsavtal har angivit ett intervall, ofta ett eller flera kvartal, som tidpunkt för upplåtelse och istället för "beräknad tidpunkt" har termer som "preliminär tidpunkt" använts. Det har ifrågasatts om sådana förhandsavtal uppfyller kravet på beräknad tidpunkt och därmed kan vara ogiltiga. En spretig tingsrättspraxis har skapat en viss förståelig oro bland aktörer som bygger och säljer nyproducerade bostadsrätter. Efter en relativt samstämmig hovrättspraxis (se exempelvis Svea hovrätts mål T 13082-19, T 3860-19 och T 12972-19) har Högsta domstolen nu givit vägledning genom sin dom i mål T 5018-20.

Bakgrunden till målet var i huvudsak följande. Två personer hade år 2017 ingått ett förhandsavtal med en bostadsrättsförening avseende en viss bestämd bostadsrätt under uppbyggnad. Som preliminär tid för upplåtelse av bostadsrätten angavs "från kvartal 2, 2019 till kvartal 3, 2019", medan preliminär inflyttning skulle ske "från kvartal 4, 2019 till kvartal 1, 2020".

I februari 2018 meddelade förhandstecknarna att förhandsavtalet enligt deras uppfattning var ogiltigt eftersom kravet på beräknad tidpunkt för upplåtelse inte var uppfyllt. Föreningen preciserade därefter upplåtelse-tidpunkten till juni 2019.

Frågan i Högsta domstolen var således huruvida hänvisning till kvartal 2-3 2019 för upplåtelse innebar att formkravet i BRL var uppfyllt, eller om förhandsavtalet var ogiltigt. Högsta domstolen konstaterar att ordvalet tidpunkt tyder på något momentant och att den juridiska litteraturen framhåvt att beräknad tidpunkt bör förstås som ett visst datum eller ett visst tidsspän som inte sträcker sig längre än någon månad eller kvartal. Vidare konstateras att ett formkrav av detta slag – ett krav förenat med en ogiltighetspåföljd – inte nödvändigtvis innebär att avtalet är ogiltigt, därför att avtalsvillkoren i avtalet presenteras på ett annat sätt än vad lagen föreskriver. Formkravet kan vara uppfyllt om avtalets ordalydelse på ett tillräckligt tydligt sätt och utan större svårighet ger ledning för



"Högsta domstolen konstaterar att ordvalet tidpunkt tyder på något momentant och att den juridiska litteraturen framhåvt att beräknad tidpunkt bör förstås som ett visst datum eller ett visst tidsspän som inte sträcker sig längre än någon månad eller kvartal."

att fastställa vad som gäller beträffande det aktuella avtalsvillkoret. Vid en sådan bedömning ska villkorets kontext och syfte beaktas. Högsta domstolen anger att syftet med formkravet, som är att ge förhandstecknare möjlighet att säga upp avtalet vid försening, inte åsidosätts genom att ange tidpunkten för upplåtelse som ett intervall. Eventuella dröjsmål får ta utgångspunkt i den tidpunkt som avslutar intervall. Beror på omständigheterna i det enskilda fallet där ett intervall medför olägenheter kan långa intervall betraktas som oskäligt

och därmed angripas enligt 36 § avtalslagen rörande oskäliga avtalsvillkor.

Mot denna bakgrund ansåg Högsta domstolen att tidsintervall om två kvartal tillräckligt klart angav besked om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätten. Att ordet "preliminär" använts i förhandsavtalet i stället för "beräknad" som anges i BRL påverkade inte bedömningen. Avtalsvillkoret uppfyllde därmed formkravet i 5 kap. 3 § BRL.

Domen innebär att avtalsvillkor i förhandsavtal om framtida förvärv av bostadsrätter som anger ett intervall om

två kvartal inte strider mot formkravet i BRL. Att eventuella förseningar ska beräknas från intervallens slut är också ett tacksamt förtydligande. Även om det i det enskilda fallet finns en möjlighet att angripa förhandsavtal enligt 36 § avtalslagen bör Högsta domstolens avgörande vara en efterlängtdad dom för många exploatörer. ■

**SEBASTIAN PONTÁN**

sebastian.pontan@msa.se

**TOMAS JOHANSSON**

tomas.johansson@msa.se



## Är Frihamnsmodellen bostadsmarknadens framtidsmodell?

Brist på bostäder och en ökad segregation har under de senaste åren vållat huvudbry för framför allt kommuner i stora tillväxtregioner. I Göteborg var det tänkt att lösningen skulle stavas Frihamnsmodellen – en modell där kommunen genom utökade särkrav i samband med den kommunala markförsäljningen styrde bostadsbyggandet. Nu ligger projektet på is och frågan är vilka lärdomar som egentligen går att dra från Frihamnsmodellen. Är det här vi hittar bostadsmarknadens framtidsmodell?

I det centralt belägna Frihamnsområdet i Göteborg har Göteborgs Stad försökt hantera några av bostadsmarknadens främsta utmaningar med hjälp av utökade kommunala särkrav i samband med försäljningen av kommunal mark. Modellen har beskrivits som ett försök att uppnå en form av socialt blandat boende genom kommunala särkrav.

I Frihamnen ställde kommunen redan i inbjudan till markanvisningen skarpa krav på byggherrarna genom särkrav på särskild upplåtelseform och förutbestämda hyresnivåer. Målet var att det skulle resultera i en stadsdel där flera olika samhälls-

grupper kunde samlas och bo tillsammans. Dyra bostadsrätter skulle byggas bredvid billiga hyresrätter, vilket skulle motverka stadens problem med både bostadsbrist och bostadssegregation. Kraven på upplåtelseform skulle leda till en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter och kraven på låga hyresnivåer skulle leda till att området öppnades upp för en stor variation av människor. Redan tidigt i markanvisningsprocessen tydliggjorde kommunen att man avsåg att reglera upplåtelseformen – 50 procent av lägenheterna skulle byggas med hyresrätter. Dessutom avsåg kommunen att i de framtida

”Kraven på upplåtelseform skulle leda till en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter och kraven på låga hyresnivåer skulle leda till att området öppnades upp för en stor variation av människor.”

marköverlåtelseavtalen reglera förutbestämda hyresnivåer. För att kunna hålla hyrorna nere under en längre tid utan risk för att hyresvärdarna skulle höja diskuterades bland annat så kallad omvänd presumtionshyra. Omvänd presumtionshyra innebär i korta drag att regleringen för presumtionshyra används för att sätta hyror under bruksvärdeshyran i området.

Projektet i Frihamnen är för tillfället pausat av ekonomiska skäl, bland annat har svåra markförhållanden resulterat i ökade kostnader, men de principiella frågorna kring huruvida modellen kan vara en framtidslösning för en segregerad bostadsmarknad med stor bostadsbrist kvarstår.

### TYDLIGA KRAV TIDIGT I PROCESSEN

I samband med försäljning av kommunal mark ingås vanligen framförallt två centrala avtal. I första hand ett markanvisningsavtal, vilket kan liknas vid ett *letter of intent* som uttrycker parternas avsikter, och i ett senare skede även ett marköverlåtelseavtal. Det är inte helt ovanligt att villkor som funnits med i markanvisningsavtalet antingen biläggs till eller tas med direkt i marköverlåtelseavtalet.

I projektet i Frihamnen valde kommunen att använda markanvisningsavtalet för att redan tidigt ställa krav på de involverade byggherrarna att uppfylla den kravlista som fanns och då med särskilt fokus på upplåtelseform och hyresnivå. Markanvisningsprocessen i samband med försäljning av kommunal mark är ett mycket effektivt sätt för kommuner att styra bostadsbyggandet och att fler kommuner väljer att använda sig av detta tillvägagångssätt är inte oväntat. I en undersökning framtagen av Konkurrensverket uppgav 41 procent av landets 290 kommuner att de uppskattar att de äger minst 50 procent av den byggbara marken inom kommunen. Markägandet är därmed ett starkt kommunalt styrmedel.

Bakom Frihamnsmodellen och de kommunala särkraven i samband med försäljning av kommunal mark döljer sig samtidigt en hel del intressanta legala frågeställningar. Det har sedan tidigare bland annat diskuterats hur långt en kommun faktiskt får gå när det kommer till att ställa krav på byggherrarna – dels i samband med markanvisningen, dels i samband med själva överlåtelsen av marken. Frågan kokar ner till en bedömning kring vad som utgör myndighetsutövning och när en kommun anses agera som ett civilrättsligt respektive ett offentligrättsligt subjekt. Ett överlåtelseavtal anses som utgångspunkt ligga längre bort från myndighetsutövning än vad till exempel ett exploateringsavtal gör, men exakt var gränsen går har inte klargjorts i praxis.

När det kommer till försäljning av kommunal mark är det fortfarande ett område som till stora delar är oreglerat. 2015 infördes visserligen markanvisningslagen som stadgar att en kommun ska anta riktlinjer för sina markanvisningar, men i övrigt saknas reglering som fastslår vad en kommun får ställa krav på i samband med markanvisningsprocessen och försäljning av kommunal mark. Diskussionen har stundtals cirkulerat kring både användandet

”Striktare kommunala särkrav skulle kunna vara en väg som allt fler kommuner väljer att gå i framtiden för att försöka råda bot på både bostadsbrist och segregation.”

av omvänd presumtionshyra och kring kravställandet på lägre, förutbestämda hyresnivåer. Ingen av frågorna har emellertid ännu prövats rättsligt och vissa frågetecken kvarstår.

Avseende omvänd presumtionshyra anses det däremot numera vara klarlagt att jordabalkens bestämmelser om presumtionshyra även kan användas för att sätta hyror lägre än bruksvärdet. I förarbetena till det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande framgår uttryckligen att presumtionshyra kan användas även för att sätta lägre hyra än vad som hade varit möjligt med hjälp av bruksvärdet. I de allra flesta fall torde dock omvänd presumtionshyra förutsätta att byggherren får ersättning från annat håll, till exempel genom statligt stöd.

#### HYRESRÄTTER PÅ ATTRAKTIV MARK

Sammanfattningsvis kan konstateras att kommunerna ofta har ganska långtgående möjligheter att ställa krav i markanvisningsprocessen och i samband med kommunal markförsäljning. Striktare kommunala särkrav skulle kunna vara en väg som allt fler kommuner väljer att gå i framtiden för att försöka råda bot på både bostadsbrist och segregation. Det ska samtidigt återigen noteras att gränsdragningen är något av en gråzon angående hur långt de kommunala särkraven får sträcka sig.

I Göteborg syns i ljuset av Frihamnsmodellen en trend där framför allt allmännyttiga bostadsbolag i allt större utsträckning bidrar till att ombilda hyreshus till bostadsrätter i områden där det redan finns en mycket hög procentuell andel hyresrätter. På samma sätt skulle kommunen genom markanvisningsprocessen kunna tillse att det även blir en större andel hyresrätter i områden med en stor koncentration av bostadsrätter.

Ett problem som dock uppstår när kommuner vill bygga fler hyresrätter i traditionellt mer ”exklusiva” områden är att det får en begränsad påverkan på segregationen eftersom attraktiv och central mark är betydligt dyrare. Ska det överhuvudtaget bedömas lönsamt att bygga i sådana områden med hänsyn till markpriserna krävs vanligen höga hyror.

Vidare finns inte samma behov av att bygga lägenheter med



”Striktare kommunala särkrav skulle kunna vara en väg som allt fler kommuner väljer att gå i framtiden för att försöka råda bot på både bostadsbrist och segregation.”

lägre hyror i områden med billigare mark eftersom hyror där redan generellt sett är lägre. Det ska också särskilt noteras att det från kommunalt håll finns ekonomiska incitament till att sälja mark för byggande av bostadsrätter snarare än hyresrätter, eftersom kommunen då i regel får ut högre ersättning för själva marken. Detta blir inte minst en viktig avvägning för kommunerna att göra eftersom det i dag saknas kalkyler som gör det möjligt att på ett lättbegripligt och inte allt för abstrakt sätt ställa högre markintäkter på kort sikt mot vinningar i form av minskad segregation på lång sikt.

Användningen av kommunala särkrav likt de som ställts inom Frihamnsmodellen är avhängigt centralt belägen mark där byggherren även får möjlighet att komplettera med byggandet

av dyrare bostadsrätter. Det skulle sannolikt bli svårt för kommunerna att hitta intresserade byggherrar som kan få lönsamhet i projekt där särkraven liknar de i Frihamnsmodellen även för mindre attraktiv mark.

Även om Frihamnsmodellen fått igång en diskussion om kommunala särkrav kopplade till en socialt hållbar bostadsmarknad återstår fortfarande många frågetecken. Mannheimer Swartling fortsätter att följa dessa frågor på nära håll. ■

**VICTOR ABRAHAMSSON**

victor.abrahamsson@msa.se

**HILLEVI BÖRJESSON**

hillevi.borjesson@msa.se

# Coworking och colocation – momsfrött eller momspliktigt?

I tre nya avgöranden har Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) tagit ställning till momshanteringen av datacenter-tjänster och aktivitetsbaserade arbetsplatser. Avgörandena innebär ett välkomnat klargörande för både fastighetsägare och aktörer verksamma inom dessa branscher.

Under lång tid har momshanteringen vid tillhandahållande av datacenter-tjänster och aktivitetsbaserade arbetsplatser såsom t.ex. coworking varit ett omdebatterat ämne. Verksamheterna har tidigare i stor utsträckning ansetts omfattas av undantaget för moms för fastighetsupplåtelse. Det har medfört att berörda fastighetsägare saknat rätt till avdrag för ingående moms på kostnader för såväl uppförande/byggnation som löpande driftskostnader.

## DATACENTER-TJÄNSTER – KONNEKTIVITET DEN HUVUDSAKLIGA TJÄNSTEN

I februari meddelade HFD dom i ett mål rörande datacenter-tjänster (HFD 2021 ref. 5). Bolaget drev ett datacenter där de tillhandahöll högpresterande förbindelsemöjligheter, flexibel kapacitet m.m. Kunderna gavs även en exklusiv rätt att disponera ett visst utrymme för sin egen IT-utrustning. HFD fann att den huvudsakliga tjänsten avsåg en konnektivitetstjänst varvid verksamheten ansågs momspliktig. Det kan noteras att EU-domstolen i juli 2020 nådde samma slutsats i ett liknande

mål. I det fallet motiverade domstolen sin slutsats genom att konstatera att tjänsten i sig inte omfattades av undantaget för fastighetsupplåtelse.

Det kan konstateras att HFD inte avgjorde målet i plenum varför tidigare praxis kvarstår. Vid en jämförelse med tidigare HFD-avgöranden kan det noteras att omständigheterna rörde mindre avancerade förbindelsemöjligheter. Det får därför anses något oklart hur omfattande "extratjänster" som krävs för att den huvudsakliga tjänsten ska anses utgöra en momspliktig "konnektivitetstjänst" och inte en momsfri fastighetsupplåtelse.

## AKTIVITETSBASERADE ARBETSPLATSER - EXKLUSIV RÄTT TILL EN SPECIFIK YTA AVGÖRANDE

I två överklagade förhandsbesked har HFD ansett att tillhandahållande av aktivitetsbaserade arbetsplatser såsom coworking utgör momspliktig verksamhet (HFD 2021 ref. 6 I & II). I båda fallen tillhandahöll bolagen via medlemskap eller prenumerationer olika nivåer av tillgång till lokaler och tjänster som wifi,

"För bolag som tillhandahåller aktivitetsbaserade arbetsplatser är det av betydelse att konstatera om kunden erbjuds en exklusiv rätt till en specifik lokal/yta."



receptionsservice, kaffe m.m.

Av HFD:s domskäl kan utläsas att då en kund inte har rätt att ta en yta i besittning och utestänga andra från motsvarande rätt så omfattas detta inte av undantaget för uthyrning av fast egendom. Motsatsvis, i fall där det dominerande inslaget är en nyttjanderätt av en lokal omfattas tjänsten som utgångspunkt av undantaget för uthyrning av fast egendom. Även om gränsdragningsfrågor fortfarande kan uppstå medför domstolens avgöranden att rättsläget förtydligas.

## AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Utrymmet för att hantera datacenter-tjänster som momspliktig verksamhet har ökat. Av avgörande betydelse synes vara frågorna om kunden erbjuds en exklusiv rätt till en yta respektive hur omfattande inslag av konnektivitet m.m. som ingår. Hitintills har många datacenterföretag tillämpat reglerna om frivillig skattskyldighet för att kunna hantera sin tjänst med moms med tillhörande avdragsrätt. Det har dock förutsatt att kunden bedriver momspliktig verksamhet. Under förutsättning

att omständigheterna motsvarar den situation som HFD tog ställning till bör dessa bolag numera kunna hantera sin tjänst som momspliktig enligt huvudregeln.

För bolag som tillhandahåller aktivitetsbaserade arbetsplatser är det av betydelse att konstatera om kunden erbjuds en exklusiv rätt till en specifik lokal/yta. Om så är fallet kan tjänsten kvalificera som en momsfri fastighetsupplåtelse trots att det ingår olika servicemoment. Om medlemskapet eller prenumerationen inte inkluderar en exklusiv rätt till en lokal eller yta bör tjänsten hanteras med moms. Det betyder att fastighetsägare och företag som erbjuder coworking måste analysera sina olika delar/tjänster i detalj för att säkerställa att momsen hanteras korrekt. Det gäller såväl om kunden ska debiteras med moms som hur eventuella avdragsrätt för moms på kostnader beräknas. ■

## JOACHIM AGRELL

joachim.agrell@msa.se

## CHRISTOPHER STENBERG

christopher.stenberg@msa.se



## Investeringsstöd för hyres- och studentbostäder – särskilt om energibonusen och den efterföljande tillsynen

Den 1 februari 2020 började nya regler om stöd för hyres- och studentbostäder att gälla. Tanken med stödet är att stimulera byggandet av hyresbostäder, bland annat med en låg energianvändning. I den här artikeln pekar vi på några särskilda aspekter som den som avser erhålla investeringsstöd bör vara medveten om.

Reglerna innebär att stöd får lämnas bl.a. för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist, samt för att bygga bostäder för studerande. För att ta del av stödet ska projektet vara ägnat att säkerställa relativt lägre boendekostnader, varför normhyran per kvm boarea per år inte får överstiga vissa fastställda belopp. Vidare ska en blandning av lägenhetsstorlekar finnas och i projekt omfattande minst tio lägenheter ska minst var åttonde lägenhet erbjudas kommunen som ska hyra ut dem för vissa ändamål. Därutöver finns ytterligare regler kring

hur bostäderna får förmedlas och användas.

Som en särskild del av investeringsstödet finns ett krav på att projektet ska bidra till ett hållbart byggande genom att byggnaden ska ha låg energianvändning. För att överhuvudtaget få del av stödet får byggnaden ha en energianvändning motsvarande högst 88 procent av vad som krävs för att denna ska anses vara en nära-nollenergibyggnad enligt 3 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Om energianvändningen istället motsvarar högst 56 procent finns det möjlighet att erhålla en särskild energibonus och därmed höja

det högsta stödbeloppet med 75 procent.

En särskild aspekt av energibonusen är att beslutet att betala ut denna grundar sig på en energideklaration upprättad enbart baserat på beräknade värden, dvs. utan faktisk mätning av energianvändningen. Skyldighet att upprätta energideklaration följer av lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och enligt denna får en energideklaration användas i tio år efter att den har upprättats. Det är alltså först då det föreligger skyldighet att göra en ny energideklaration baserad på faktisk energianvändning. Det är då viktigt att kraven för stödet alltså är uppfyllda och att en differens inte har uppstått i förhållande till den tidigare upprättade energideklarationen.

Det är länsstyrelsen som svarar för tillsynen av att samtliga krav för investeringsstöd uppfylls och att så sker under en 15-årsperiod räknat från länsstyrelsens beslut om utbetalning. Hur sådan tillsyn ska ske framgår dock inte av reglerna och då stödet endast har funnits under en begränsad tid är länsstyrelsens uppföljningsarbete till viss del fortfarande under utveckling.

Enligt uppgift från länsstyrelsen ska samtliga projekt som beviljats stöd följas upp, för närvarande ungefär vart tredje år. Vad gäller kraven för att erhålla energibonus är det som angetts ovan först efter tio år som det föreligger skyldighet att ta fram en ny energideklaration och det är först då de faktiska energivärdena blir allmänt tillgängliga. Enligt uppgift från länsstyrelsen kommer uppföljning av energibonusen inte ske innan dess. Mot bakgrund av att det saknas reglering av formerna för tillsynen och att tillsynen knappt har kommit igång framstår det som motiverat att inta en något försiktig hållning till detta och inte utesluta att tillsyn även vad avser energianvändningen kan komma att ske tidigare än så.

Om det vid tillsyn framkommer att kraven för investeringsstöd inte är uppfyllda kan återbetalningskrav framställas. Detta gäller såväl grundstödet som energibonusen. Avseende det senare kan alltså återbetalningskrav komma att framställas om de beräknade värdena som läggs till grund för bonusen avviker från de faktiska värdena. Enligt de riktlinjer som länsstyrelsen för närvarande arbetar efter är det vid uppföljning av energikraven dock framförallt stora skillnader mellan uppgifterna i energideklarationerna som kan ha uppstått på grund av att sökanden lämnat felaktig information som ska kontrolleras. Vidare bör enligt uppgift från Boverket mindre avvikelser inte leda till återbetalningskrav.

Mot bakgrund av återbetalningsrisken och att det i praktiken kan vara små saker som gör att energi-



användningen blir en annan än den tänkta är det motiverat att tillämpa en säkerhetsmarginal för att energikravet ska hållas. Det är också viktigt att tidigt i projekteringen ha med kravet på energianvändning, så att all projektering – inte bara den avseende t.ex. energikällor och val av värmesystem – sker utifrån denna utgångspunkt.

En ytterligare fråga som tidigt bör hanteras i ett projekt där flertalet parter är involverade i utvecklingen, är vem som ska få del av investeringsstödet, när fördelning av stöd mellan parterna ska ske samt vad som ska gälla för det fall det i efterhand visar sig att kraven för stödet inte är uppfyllda och det blir ett återbetalningskrav. Det är viktigt att i avtalet tydliggöra detta samt ansvarsfördelningen för uppfyllande av kraven. Mot bakgrund av att energibonusen grundas på en beräkning och inte faktiska värden samt att det typiskt sett rör sig om stora belopp bör extra vikt läggas vid frågor kopplade till energibonusen och utformningen av avtalet i dessa delar. ■

**ERIKA VAN DEN BORN**

erika.vandenborn@msa.se

**KLARA HOLM**

klara.holm@msa.se





# Bygg- och rivningsavfall – krav och möjligheter

Mot bakgrund av regeringens och EU:s målsättning om omställning till en cirkulär ekonomi trädde nya regler ikraft under 2020 som ställer ökade krav på sortering av bygg- och rivningsavfall. Därutöver har det införts en utökad anteckningsskyldighet samt registreringsskyldighet för alla verksamheter som hanterar farligt avfall.

”Avfallshanteringen inom byggsektorn är viktig för en minskning av genererade avfallsmängder och säkerställandet av återvinning av hög kvalitet.”

De politiska målsättningarna för omställning till en cirkulär ekonomi har nu lett till utökade krav på verksamhetsutövare, speciellt inom byggsektorn som är särskilt bidragande till produktionen av avfall. Byggsektorn står för 35 procent av allt avfall som genereras i Sverige och 22 procent av allt farligt avfall om avfall från gruvsektorn räknas bort. Avfallshanteringen inom byggsektorn är viktig för en minskning av genererade avfallsmängder och säkerställandet av återvinning av hög kvalitet. Enligt EU:s avfallsdirektiv skulle återanvändning och återvinning av icke farligt bygg- och rivningsavfall öka till 70 procent före 2020. I Sverige ligger återvinningsgraden på ungefär 50 procent.

Användningen av begreppet ”cirkulär ekonomi” i politiska sammanhang och inom marknadsföring har ökat markant under de senaste åren och kan jämföras med hur efterfrågan på hållbara affärsstrategier ökat markant under 2000-talet. Utöver förmågan att följa gällande regelverk kan en verksamhets förmåga att bidra till en cirkulär ekonomi i allt större grad komma att påverka dess varumärke.

De nya reglerna om sortering av bygg- och rivningsavfall i avfallsförordningen innebär att alla som producerar bygg- och rivningsavfall redan på plats ska sortera avfallsslag skilda från varandra och från annat avfall. Åtminstone trä, vissa mineraler, metall, glas, plast och gips ska sorteras skilt från varandra och från annat avfall, därtill ska även olika slag av farligt avfall hållas åtskilda. Det innebär att avfall behöver sorteras i många olika fraktioner på plats. I vissa fall kan man få undantag från sorteringskravet om avfallsslag är sammanfogade eller inbyggda på ett sådant sätt att de inte kan separeras på plats utan hälso- och säkerhetsrisker. Undantag kan också medges om avfall är så förorenat att det inte kan utsorteras med rent avfall. Sammantaget innebär de ökade kraven på utsortering att det är ännu viktigare

att känna till hur avfall ska sorteras och vad som utgör farligt avfall.

Enligt standardavtal som AB 04 och ABT 06 är det entreprenören som är ansvarig för att miljöbalkens hänsynsregler samt regler om avfallshandling följs. Utgångspunkten är att entreprenören anses vara avfallsproducent och denne är följaktligen ansvarig för att avfallet hanteras på rätt sätt. Entreprenören är därmed också skyldig att ersätta beställaren för eventuell skada som uppstår om gällande regler om hantering av bygg- och rivningsavfall inte följs.

Byggherren är i sin tur ansvarig enligt plan- och bygglagen för att det finns en kontrollplan med uppgifter om vilket avfall som ett projekt kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand. Kontrollplanen ska numer innehålla uppgifter om allt slags avfall, inte bara farligt avfall som tidigare. Den här uppdelningen av ansvaret för avfallshandling mellan entreprenören och beställaren innebär att reglerna är lättare att följa om parterna i en entreprenad samarbetar kring hur avfallet ska hanteras. Ett sådant samarbete kan underlätta sådan förebyggande avfallshandling som de nya reglerna i praktiken innebär och stärker. En praktisk lösning för sorteringen av avfall skulle kunna vara att byggherren eller huvudentreprenören ser till att det finns en sorteringslösning på plats i situationer då flera entreprenörer är inblandade.

Ett förebyggande och systematiskt arbete underlättar även anteckningsskyldigheten som innebär att samtliga avfallsproducenter och transportörer som hanterar farligt avfall ska föra detaljerade uppgifter om avfallet och dess hantering. Uppgifterna ska sedan den 1 november 2020 också registreras hos Naturvårdsverket och kan utlämnas till tillsynsmyndigheter. Syftet med registreringen är att öka spårbarheten av farligt avfall. Eftersom anteckningsskyldigheten och registreringsskyldigheten gäller både avfallsproducenter och transportörer kan kraven träffa avfallet i flera led vid en entreprenad.

Sammanfattningsvis kan en systematisk och förebyggande avfallshandling där parterna i en entreprenad samarbetar, underlätta de inblandades förmåga att följa regelverken och främja omställningen till en cirkulär ekonomi. Möjligheten att uppvisa en sådan affärsstrategi kan dessutom komma att stärka verksamheternas varumärke. ■

**CAROLINE PERLSTRÖM**

caroline.perlstrom@msa.se

**JOHAN LUCA**

johan.luca@msa.se

# Att sälja aktier i ett fastighetsägande bolag som inte äger en fastighet

Försäljning av fast egendom kan ske antingen genom en direktöverlåtelse av fastigheten eller genom att aktier i ett fastighetsägande bolag överläts. I det senare fallet händer det att det bolag vars aktier ska överlätas inte äger fastigheten när aktieöverlåtelseavtalet ingås. Vi belyser här en potentiell fallgrop som kan uppstå för köparen i en sådan situation.

Det kan finnas flera skäl som i det enskilda fallet gör det mer fördelaktigt att överlåta aktierna i ett fastighetsägande bolag istället för att direktöverlåta fastigheten. Med anledning av det kan en säljare, som själv äger en fastighet, välja att sälja fastigheten till ett av säljaren nybildat bolag och därefter, eller i samband med det, ingå ett överlåtelseavtal med köparen avseende aktierna i bolaget. Det kan dock som ett alternativt scenario tänkas att säljaren först ingår ett avtal om aktieöverlåtelse med köparen och i aktieöverlåtelseavtalet åtar sig att sälja fastigheten till det nybildade bolaget, vars aktier ska överlätas, i tiden mellan att avtalet skrivs på (signing) och att tillträde till aktierna sker (closing). Fastighetsöverlåtelseavtalet mellan säljaren och bolaget träffas då en tid efter aktieöverlåtelseavtalet mellan säljaren och köparen. Om bolaget inte är bildat när aktieöverlåtelseavtalet ingås kommer säljaren i avtalet även åta sig att bilda bolaget som fastigheten ska säljas till.

Det problematiska med det andra beskrivna scenariot är att ett löfte om framtida försäljning av fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt. Ett avtal om försäljning av aktier är dock bindande, eftersom det utgör ett avtal avseende aktier, som utgör lös egendom. Frågan uppstår därför hur ett åtagande från säljaren om att i framtiden sälja fast egendom ska bedömas om åtagandet görs i ett avtal som avser överlåtelse av lös egendom.

Av intresse i sammanhanget är ett rättsfall från 1940. I rättsfallet hade ett köpekontrakt avseende andelar i en ännu ej bildad bostadsrättsförening upprättats. Säljaren, som ägde en fastighet, förband sig enligt kontraktet att bilda bostadsrättsföreningen på

köparnas bekostnad och överlåta fastigheten till bostadsrättsföreningen innan andelsbevisen överlämnades. Efter att det uppdragats att säljaren inte ville infria sina åtaganden uppstod en tvist mellan parterna. Högsta domstolen fann att åtagandet att överlåta fastigheten inte var bindande och att köparna inte hade rätt till skadestånd.

Rättsfallet skulle kunna anses vägledande även för det fall att fast egendom ska överlätas till ett bolag, vars aktier sedan ska överlätas. Med andra ord bör en köpare av aktierna i ett bolag inte helt förlita sig på ett upplägg där säljaren efter avtalstecknandet ska sälja fastigheten till det nybildade bolag som ska förvärvas. Vägrar säljaren att sälja fastigheten till bolaget befinner sig köparen i en oönskad situation eftersom åtagandet att överlåta fastigheten till bolaget inte är bindande. Senare avgöranden från Högsta domstolen öppnar dock möjligen upp för att köparen kan ha en viss rätt till skadestånd om säljaren inte infriar sitt löfte.

Problematiken som belysts ovan bör beaktas i ett tidigt skede av en planerad transaktion. Den potentiella risk för köparen som kan vara förknippad med ett åtagande från säljaren att överlåta fastigheten mellan signing och closing kan på så vis hanteras genom avtalet och en genomtänkt transaktionsstruktur. ■

**ADINA LAMBORN**

adina.lamborn@msa.se

**MAGNUS JOSEFSSON**

magnus.josefsson@msa.se

Som enda advokatbyrå i landet har Mannheimer Swartling en Senior Economist som hjälper de som är verksamma på byrån och våra klienter att bättre förstå såväl nuläget som att prognosticera utvecklingen på marknaden och i omvärlden. Klas Eklunds arbete på byrån är mycket uppskattat och har lett till att Mannheimer Swartling kunnat utöka sitt erbjudande till klienterna. I tillägg till sitt dagliga värv inom Mannheimer Swartling har Klas ett antal uppdrag utanför byrån. Ett av dessa har varit att presentera en rapport om en genomgående skattereform till Expertgruppen för Studier i Offentlig Ekonomi, en kommitté under finansdepartementet. Vi bad Klas summera de förslag i rapporten som har relevans för fastighetssektorn för Fasta Affärers läsare.

# Skattereform – även för fastigheter



**Klas Eklund**  
Senior Economist

”Jag vill understryka att jag skrivit privat och som obunden rapportförfattare; jag företräder alltså inte Mannheimer Swartling Advokatbyrå.”

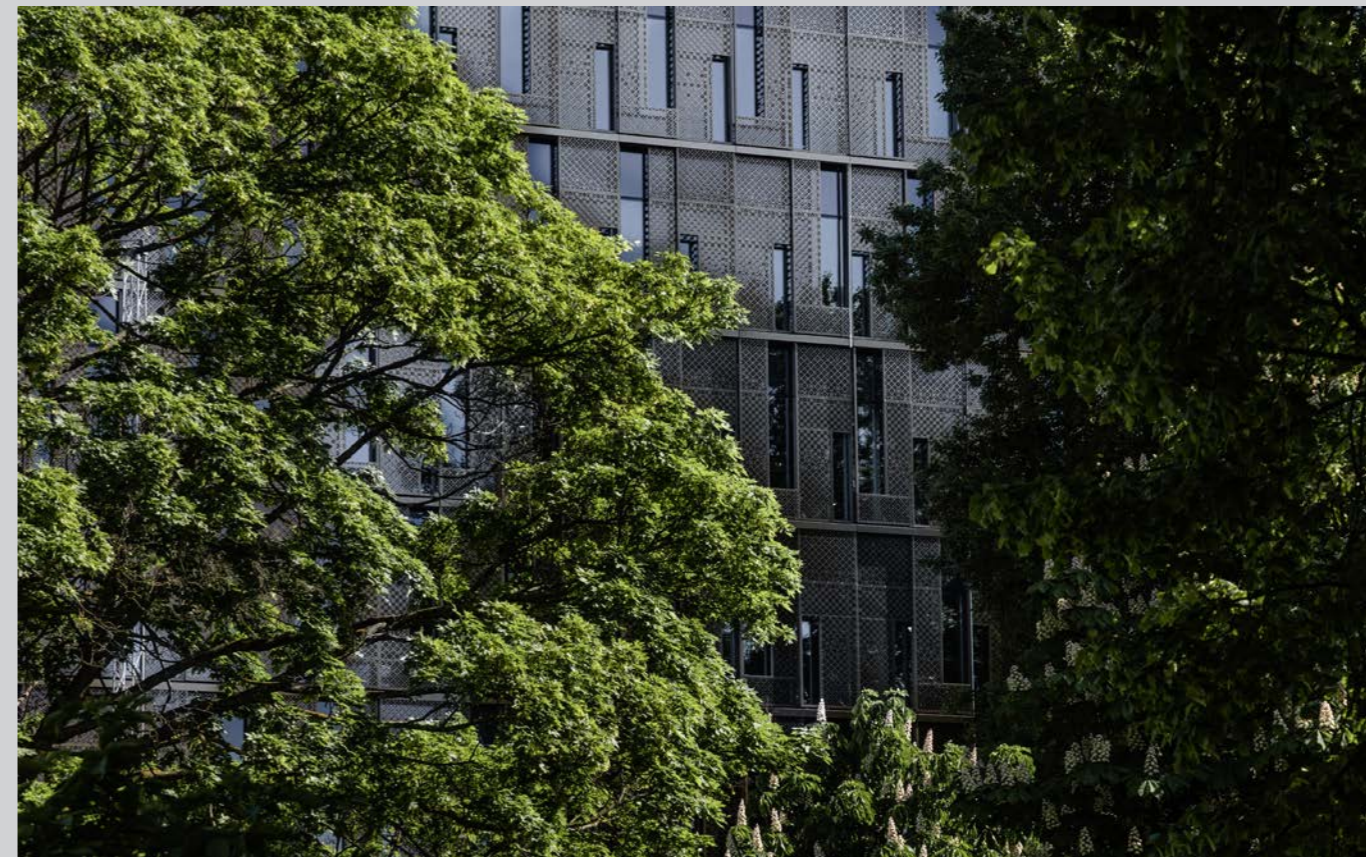
Undertecknad har till ESO lämnat förslag till en genomgripande skattereform. Här redovisas kortfattat de komponenter i reformen som rör fastighetsmarknaden. Jag vill understryka att jag skrivit privat och som obunden rapportförfattare; jag företräder alltså inte Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

## BEHOVET AV REFORM

Sverige skulle må bra av en skattereform – som också inbegriper fastighetssektorn. Sedan den förra stora reformen 1991 har stora förändringar skett i ekonomin, som globalisering och digitalisering. Såväl internationell skattekonkurrens som internationellt samarbete har tagit stora steg. Miljöfrågorna har blivit viktigare. Samtidigt har det svenska skattesystemet i sig genomgått en rad förändringar, somliga bra, andra mindre bra. Men en effekt är att systemet blivit alltmer sönderhackat och plottrigt i takt med att åtskilliga undantag och avsteg gjorts från grundprinciperna om enhetlighet och transparens.

Mot den bakgrunden angav Januari-

avtalet en ”omfattande skattereform” som en uppgift för den ekonomiska politiken (punkt 4 i avtalet). En lång rad utredningar och rapporter har under senare år skissat på just en sådan reform – SNS, Omstartskommissionen, Finanspolitiska rådet m.fl. Till denna rad har även jag sällat mig. Undertecknad fick 2019 i uppdrag av ESO (Expertgruppen för Studier i Offentlig Ekonomi, en kommitté under finansdepartementet) att leverera förslag till en ”genomgripande skattereform”, som skulle vara ”finanspolitiskt neutral, fördelningspolitiskt balanserad och politiskt genomförbar”. Kamikazeuppdraget genomfördes, om än med möda, och 2020 publicerade ESO rapporten ”Vårt framtida skattesystem”



(ESO 2020:7). Att reformen skulle vara genomgripande innebär naturligtvis att rapporten också innefattar förslag som berör fastighetssektorn.

## EN BRED REFORM

När man granskar dagens svenska skattesystem finner man att vi fortfarande (även efter värnskattens avskaffande) beskattar inkomst av tjänst hårt i jämförelse med andra länder. I synnerhet gäller detta vad vi kan kalla medelklassen. Samtidigt har vi låga skatter på ägande. Förmögenhetsskatten är avskaffad, medan fastighets-skatten är låg och regressiv. Momsbasen är dåligt utnyttjad, med flera nedsättningar och undantag. Kapitalinkomstskatten är uppsplittrad, med olika skattesatser. De höga skatterna på arbete har drivit fram en rad tämligen svåravgränsade avdrag på tjänsteinkomster.

Jag menar därför att en skattereform bör sänka skatten på arbete, men bredda och höja skatten på konsumtion och ka-

pital – inklusive fastigheter. Lägre skatt är bättre än nya avdrag! Det skulle ge ett mer effektivt skattesystem, som mer stimulerar till arbete och studier, minskar inkomstomvandlingen och mindre belönar ”windfall gains” på fastigheter. Lägre skatt på tjänsteinkomst parad med mer neutral fastighetsskatt och enhetlig moms skulle också medföra att medborgarna själva får bestämma mer över sitt boende och sin konsumtion utan att staten bestraffar viss konsumtion och visst boende.

Jag föreslår därför kraftigt sänkt skatt på tjänsteinkomster, över hela inkomstfördelningen. Dels via höjd brytpunkt för statsskatt och lägre marginalskattesatser, dels en större skattereduktion som ersätter det gamla jobbskatteavdraget. Genomsnittsskatten sänks över hela linjen, samtidig som skalan är progressiv. Enligt SCB:s modell för effektberäkningar – ”FASIT” – skulle den nya skatteskalen ge ökad sysselsättning. Finansiering sker huvudsakligen via enhetlig moms

om 25 procent (tillbaka till samma nivå som föreslogs av den stora skattereformen för 30 år sedan). Kapitalinkomstskatten förenhetligas till 25 procent (gäller även fåmansföretag) medan värdet på ränteavdragen reduceras till samma 25 procent, för att nå symmetri. Bolagsskatten sänks, miljöskatterna fokuseras hårdare. Fastighetsskatten blir proportionell, med låg skattesats men utan tak.

Här är inte utrymme att gå igenom hela argumentationen och alla detaljer – den intresserade hänvisas till rapporten (250 sidor) som kan laddas ned från ESOs hemsida <https://eso.expertgrupp.se/>. Här ska bara anföras att jag tror att den här typen av åtgärder som samverkar över flera områden är nödvändig för helheten. Skattesystemet är komplext, olika delar hänger ihop, och en åtgärd på ett område kan få oväntade effekter någon helt annanstans i ekonomin. Att lägga samman flera olika åtgärder i en stor reform ökar också möjligheterna att politiskt ”byta äpplen mot päron”.

**PROPORTIONELL OCH MER NEUTRAL FASTIGHETSSKATT**

Så långt reformen som helhet. Går vi till fastighetssektorn berörs den direkt av en rad olika förslag i min rapport, och indirekt av många fler.

Låt oss börja med fastighetsskatten – det mest kontroversiella inslaget i hela det svenska skattesystemet. Här finns två uppenbara problem. Dagens skatt är inte neutral. Dessutom är den regressiv. Taket för dagens s.k fastighetsavgift (som egentligen är en skatt) på drygt 8 000 kr innebär att skatten faller som andel av fastighetens värde. Högt värderade fastigheter beskattas alltså betydligt lindrigare än lågt värderade. Skatten på bostadsrätter är dessutom lägre än för villor, vilka i sin tur beskattas lägre än hyresboende. Tack vare de generösa avdragsreglerna beskattas dessutom högt belånade bostäder mindre än lågt belånade. Systemet gynnar personer som kommit in i systemet men missgynnar dem utanför.

Jag tror egentligen inte att någon politiker i något parti vill ha det här systemet, med regressiv och icke-neutral beskattning. Det finns ingen rationalitet alls i det här upplägget, som så uppenbart bidrar till att skärpa boendesegregationen. Det har bara ”blivit så”, efter många års delbeslut fattade i olika politiska stuprör. Desto större anledning att se över systemet.

Ekonomer av alla slag brukar föreslå en proportionell skatt, lika för småhus och bostadsrätt, utan tak, samt avskaffad hyreshusavgift. Så även jag. Men eftersom mina förslag ska vara politiskt genomförbara vill jag se en lägre skattesats än den som vanligen föreslås: 0,5 procent av taxeringsvärdet. Det skulle faktiskt ge sänkt skatt för de flesta småhus; bara de dyraste bostäderna skulle få rejält höjd skatt. Men de allra flesta ägare till dyra bostäder skulle samtidigt få en markant skattesänkning på tjänsteinkomst.

Likväl behövs en begränsningsregel, med ett tak för hur stor andel av inkomsten som kan erläggas som fastighetsskatt. Jag vill understryka att jag inte lägger för-

slag om någon ny förmögenhetsskatt (till skillnad från hur det var med den gamla fastighetsskatten som ju lades samman med förmögenhetsskatten, vilket kunde ge hög total skatt).

Som nämnts, vill jag göra kapitalinkomstskatten mer symmetrisk, vilket innebär att värdet på ränteavdragen sänks till 25 procent. Det höjer lånekostnaden något, vilket torde minska hushållens benägenhet att skuldsätta sig.

Sammantaget ger den reformerade fastighetsskatten och den reducerade avdragsrätten sannolikt viss effekt på fastighetsvärdena, och därmed också på förmögenhetsfördelningen. Det faktiska genomslaget är dock så gott som omöjligt att kvantifiera.

Jag föreslår också att stämpelskatten avskaffas. Den är en ren transaktionsskatt, som hämmar rörligheten på bostadsmarknaden.

**LÄGRE OCH ENKLARE BOLAGSSKATT**

Om vi går från skatteeffekterna på individuella bostäder till förslag som rör fastighetsbolag och kommersiella fastigheter lägger jag fram några förslag med potentiellt betydande effekter.

Vad gäller bolagsskatten generellt går jag på samma linje som Företagsskattekommitténs massiva betänkande – lägre skattesats, minskade avdragsmöjligheter, förenklingar och neutralitet. Men jag lägger inte konkreta, siffersatta förslag eller tidtabeller. Det vore förmätet att tro att jag som ensam rapportförfattare utan sekretariat skulle kunna gå utöver Företagsskattekommitténs 1000-sidiga och detaljerade rapport på detta tekniskt komplexa område. Jag nöjer mig därför med att ansluta mig till kommitténs allmänna riktlinjer för fortsatt reformering av bolagsskatten.

På en viktig punkt föreslår jag dock

väsentliga förändringar, nämligen mer-värdesskatten. Dagens system, med fyra olika skattesatser – utan rationell motivering – är administrativt krångligt, kostsamt och ineffektivt. Det betyder också att momsen inbringar mycket mindre till statskassan än vad den skulle kunna göra – vilket i sin tur betyder att andra, mer skadliga skatter måste bidra till skatteintäkterna i högre grad.

**BORT MED MOMSBEFRIELSEN**

Jag föreslår enhetlig moms på 25 procent, utan nedsättningar och undantag (för den offentliga sektorn krävs dock förhandlingar med EU). Även fastighetssektorn – som i dag är undantagen från moms – skulle således bli momspliktig. Intuitivt tror säkert många att detta skulle medföra högre skattebelastning för sektorn. Så är dock inte fallet. Dagens läge innebär ju att fastighetsbolag inte kan dra ingående moms, vilket är både kostsamt och krångligt, inte minst för bolag med s.k blandad verksamhet (både momspliktig och icke momsbelagd).

Moms på fastighetssektorn skulle därför faktiskt innebära att skattebelastningen minskar. Men samtidigt kommer den minskade avdragsrätten – gemensam för alla företag – att missgynna sektorn, som ju är hårt belånad p.g.a god tillgång på säkerheter. Möjligheten att belåna fastigheter har medfört att sektorn fått uppsvullna balansräkningar. Här ger mina förslag således både gungor och karuseller, men den stora poängen är att beskattningen blir enklare, mer transparent och mer neutral.

Det bör noteras att mitt förslag innebär att momsundantaget för hyresbostäder försvinner. Momsen på hyror bör också sättas till 25 procent. Någon kanske hickar till och tror att detta skulle ge både kraftiga hyreshöjningar och ökade skatteintäkter. Det är dock inte alls säkert. En stor del av konsumtionsvärdet av bostadsuthyrning är redan beskattad i tidigare led, via moms på bygginvesteringar, inköp av varor och tjänster m.m. Dessa momskostnader skulle bli avdragsgilla.

Slutligen: En särskild – teknisk –

”Låt oss börja med fastighets-skatten – det mest kontroversiella inslaget i hela det svenska skattesystemet. Här finns två uppenbara problem. Dagens skatt är inte neutral. Dessutom är den regressiv.”

skattefråga rör möjligheten att inte sälja fastigheter direkt utan ”i paket”; något som ger möjlighet att skjuta upp reavinstskatt. Den s.k paketeringsutredningen lade förslag om att skärpa skatten på sådan paketförsäljning, men förslagen lades på is efter kritik från flera remissinstanser. De menade bl.a att systemet inte missbrukades och att ändringar skulle kunna få negativa effekter på fastighetspriser och byggande. En del av kritiken rörde utredningens förslag om stämpelskatt på aktieöverlåtelser. Jag vill därför påminna om att min rapport föreslår att stämpelskatten bör tas bort. I övrigt bör utredningens förslag granskas igen, nu som ett led i en allmän översyn av skattesystemet.

**ENKELHET, NEUTRALITET OCH HELHET**

Sammantaget skulle mina förslag enligt Finansdepartementets försiktiga beräkningskonventioner gå statsfinansierat jämnt upp. För egen del tror jag dock att reformen faktiskt skulle ge ökade skatteintäkter netto, eftersom effekter på sysselsättning och

produktivitet antagligen skulle bli starkare än vad modellerna anger.

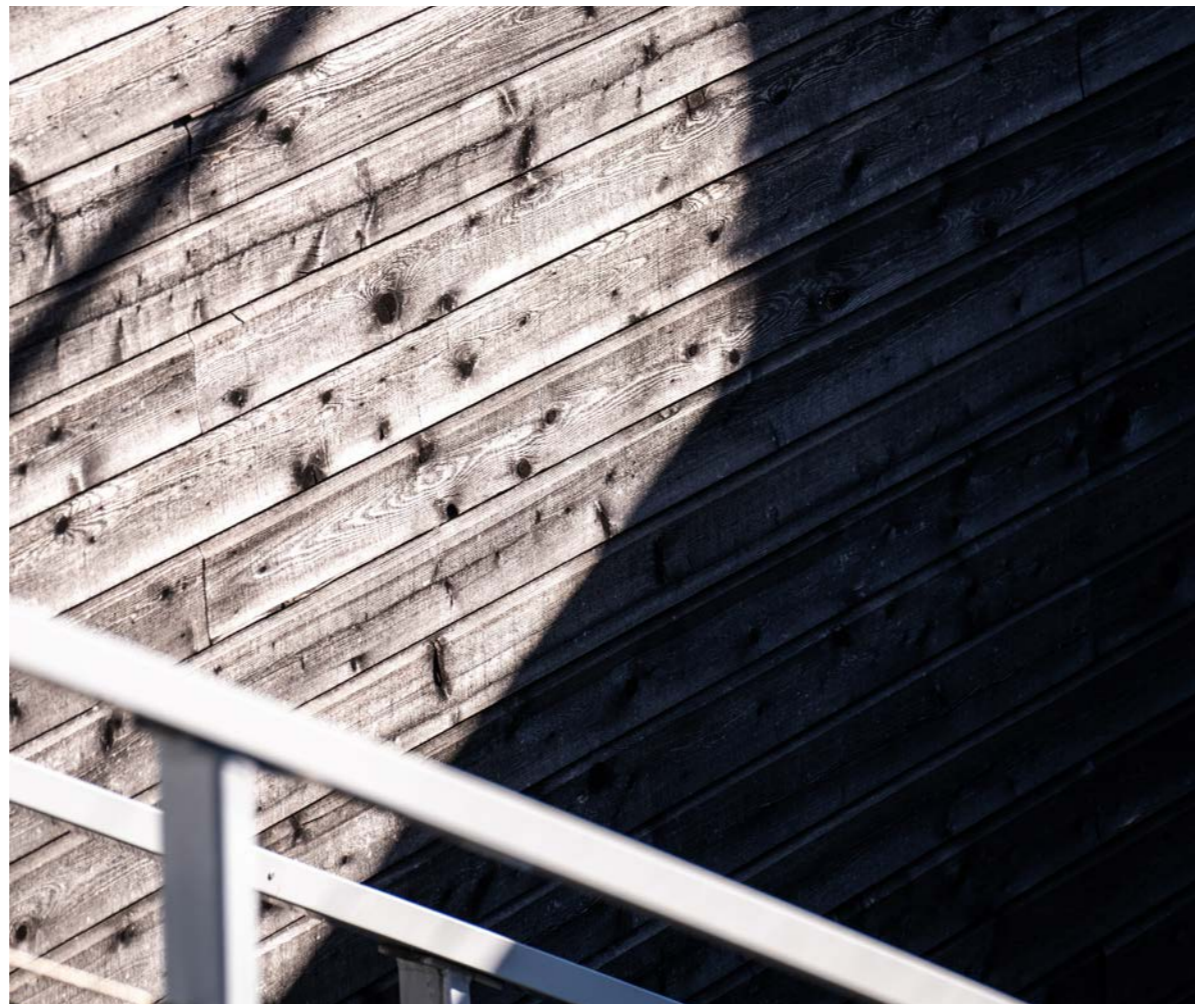
Skattesystemet som helhet skulle också bli betydligt mer transparent, med färre skattesatser, färre avdrag och undantag. Medborgarna får behålla mer av sina inkomster, och får själva styra mer över sin konsumtion och sitt boende. Särintressen protesterar givetvis mot alla möjliga delar i reformen, men en viktig poäng i rapporten är att vi människor inte är enögd sårintressen. Vi är inte bara villaägare, pensionärer, småbarnsföräldrar, bilförare eller småföretagare. Många av oss är allt detta på en och samma gång. Vi är hela människor och vi förtjänar en mer intelligent debatt om helheten.

Rapporten är nu överlämnad till Skatteutskottet. Vad som herefter sker med förslagen – och med tanken på en större skattereform – vet bara politikerna. Fast det är tveksamt om ens de vet var alla förhandlingar till slut landar. ■

**KLAS EKLUND**  
k eklund@msa.se



# Förvärvsfinansiering – säkerheter och vissa strukturella frågor



På vilket sätt en förvärvsfinansiering struktureras är en viktig pusselbit som alltid är aktuell vid fastighetsförvärv. Omfattningen av säkerhetspaketet blir ofta föremål för diskussion mellan låntagaren och långgivaren och har stor betydelse för finansieringsstrukturen. I det följande ges en grundläggande översikt över vissa hänsyn som gör sig gällande i dessa situationer och de legala restriktioner som måste beaktas särskilt vid utformningen av säkerhetspaketet.

En viktig fråga i mer eller mindre alla förvärvsfinansieringar är omfattningen av de säkerheter som låntagaren ska ställa för förvärvslånen. Medan långgivaren som utgångspunkt har ett intresse av att få ett omfattande säkerhetspaket, kommer låntagaren ofta vilja begränsa omfattningen av detta för att t.ex. hålla nere transaktionskostnader och behålla så mycket flexibilitet i verksamheten som möjligt.

I praktiken brukar utformningen av säkerhetspaketet dock, mer eller mindre uttalat, att avgöras efter en avvägning mellan dessa olika intressen. Att kunna erbjuda ett robust och effektivt säkerhetspaket ökar chanserna för att låntagaren ska kunna erhålla finansiering på förmånliga villkor, varför detta också ligger i låntagarens intresse.

Den slutliga utformningen av säkerhetspaketet kommer att variera från fall

till fall med hänsyn till omständigheterna i varje enskild transaktion. Utgångspunkten är att långgivaren kräver pant över aktierna (eller andra bolagsandelar) i det förvärvande bolaget, målbolaget och eventuella andra fastighetsägande bolag i målbolagskoncernen, samt över pantbrev i de förvärvade fastigheterna. Därutöver kan det bli fråga om säkerheter över bl.a. följande tillgångar: samtliga aktieägarlån som lämnas av köparen till det förvärvande bolaget för att finansiera delar av förvärvet; internlån mellan bolag i koncernen; köparens rättigheter under aktieöverlåtelseavtalet där köparen förvärvar aktierna i målbolaget; försäkringar; och bankkonton som det förvärvande bolaget och målbolagskoncernen har hos sina respektive kontobankers.

För låntagarens del handlar ställandet av säkerheter inte endast om transak-

tionskostnader, utan detta aktualiserar ett antal viktiga operationella och strukturella frågor som måste beaktas i ett tidigt skede av finansieringsdiskussionerna. En sådan fråga är i vilken utsträckning säkerheterna kan medföra oproportionerliga operationella begränsningar. Detta kan särskilt vara ett problem vid t.ex. pant över bankkonton, då sådana säkerheter påverkar låntagarens möjlighet att göra uttag ur de pantsatta bankkontona.

Säkerhetsställandet måste också struktureras för att inte riskera att vara i strid med vissa viktiga begränsningar i den svenska aktiebolagslagen.

## AKTIEBOLAGSRÄTTSLIGA BEGRÄNSNINGAR OCH STRUKTURELLA IMPLIKATIONER

Aktiebolagslagen innehåller ett antal förbud och begränsningar som måste

beaktas när svenska aktiebolag ställer säkerheter och ingår borgensåtaganden, där framförallt följande tre förbud har stor betydelse.

Det generella låneförbudet som tar sikte på bl.a. säkerheter ställda för aktieägares förpliktelser ("det allmänna låneförbudet").

Det särskilda utlåningsförbudet som gäller bl.a. säkerheter ställda i syfte att gäldenären ska förvärva aktier i det säkerhetsställande bolaget eller ett överordnat bolag i samma koncern ("förvärvslåneförbudet").

Förbud mot säkerheter som anses utgöra en värdeöverföring i strid med försiktighetsregeln eller principen om det bundna kapitalets okränkbarhet ("värdeöverföringsförbudet").

Det allmänna låneförbudet är föremål för bl.a. ett undantag av innebörden att t.ex. säkerheter ställda för ett koncernbolags förpliktelser är tillåtna. Mot denna bakgrund är detta förbud sällan ett problem när det rör sig om helsvenska eller nordiska koncerner. I koncerner med bolag utanför EU eller EES bör detta förbud dock beaktas noggrant, med hänsyn till koncernbegreppets utformning.

Såväl förvärvslåneförbudet som värdeöverföringsförbudet aktualiseras dock i princip alltid vid säkerställda förvärvsfinansieringar. Tillsammans får de framförallt två viktiga konsekvenser av betydelse för finansieringsstrukturen. Förvärvslåneförbudet innebär att säkerheterna för förvärvslånen på tillträdesdagen måste begränsas till tillgångar som ägs direkt av det förvärvande bolaget eller dess aktieägare – ett svenskt målbolag och dess svenska döttrar får alltså inte vid detta tillfälle ställa pant över fastighetsinteckningar eller andra tillgångar för förvärvsskulden. Värdeöverföringsförbudet medför i sin tur i praktiken att säkerheter som ställs för moderbolags eller systerbolags förpliktelser i regel kan antas vara begränsade i värde när det säkerställda beloppet överstiger det säkerhetsställande bolagets utdelningsbara medel.

Mot denna bakgrund innebär för-

värvslåneförbudet ofta att säkerheter över målbolagets eller dess dotterbolags tillgångar i stället ställs först ett antal månader efter tillträdesdagen. I dessa fall ställs säkerheterna inte längre i syfte att målbolaget ska förvärvas och det är viktigt att långgivaren anses ha tagit en reell kreditrisk på låntagaren. Värdeöverföringsförbudet innebär dock att de säkerheter som ställs av målbolaget och dess dotterbolag för låntagarens förpliktelser i regel är begränsade i värde, varför långgivaren kan komma att insistera på andra strukturella åtgärder för att öka säkerhetspaketets värde.

En sådan åtgärd är att i den mån det är möjligt låna direkt till de fastighetsägande bolagen, t.ex. för att refinansiera befintlig skuld i dessa bolag. På så sätt kommer denna del av lånen inte att utgöra förvärvslån och säkerhet ställda av ett bolag för sina egna förpliktelser kommer inte stå i strid med förvärvslåneförbudet eller värdeöverföringsförbudet. En annan möjlig åtgärd är att efter tillträdesdagen göra en uppströmsfusion mellan t.ex. målbolaget och det förvärvande bolaget. När fusionen är genomförd kan tillgångarna i det överlevande bolaget användas för att säkra förvärvsskulden i förhållande till långivaren såsom för egen skuld.

Möjligheten till – och behovet av – struktureringsåtgärder av detta slag måste dock övervägas noggrant från fall till fall för att försäkra sig om att relevanta lagar och regler efterlevs och att åtgärderna går att motivera sett till t.ex. skatt, transaktionskostnader och andra praktiska hänsyn.

Sammantaget medför dessa faktorer, tillsammans med de eventuella operationella begränsningar som säkerhetspaketet kan medföra, att det är viktigt att i ett tidigt skede av en finansieringstransaktion diskutera strukturen och reda ut detaljerna kring säkerhetspaketets utformning. ■

**DANIEL KHAYYAMI**  
daniel.khayyami@msa.se  
**VIKTOR BRANDELL**  
wiktors.brandell@msa.se

# Klargörande från HD om värdeintyg vid beräkning av stämpelskatt

Stämpelskatt vid överlåtelse av en fastighet beräknas normalt på ett värde som motsvarar det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Om sådant taxeringsvärde saknas ska stämpelskatt istället beräknas på det högsta av köpeskillingen och ett av inskrivningsmyndigheten fastställt värde, vilket ska grundas på ett ingivet värdeintyg. Det har länge varit oklart på vilka grunder detta jämförelsevärde ska fastställas. I ett nytt beslut har Högsta domstolen kommit med ett klargörande svar i frågan.

Målet som beslutet rörde avsåg ett förvärv av en fastighet 2014, där det till övervägande del bedrevs värdverksamhet. Köpeskillingen uppgick till 81 468 000 kronor. På grund av värdverksamheten har fastigheten bedömts vara en specialenhet som är undantagen från fastighetsskatt, varför fastigheten saknade taxeringsvärde. Eftersom fastigheten saknade taxeringsvärde lämnade bolaget ett värdeintyg till inskrivningsmyndigheten i samband med bolagets ansökan om lagfart. Enligt värdeintyget uppskattades fastighetens marknadsvärde till 131 500 000 kronor. Eftersom uppskattningen översteg köpeskillingen lades den till grund av inskrivningsmyndigheten för beräkning av bolagets stämpelskatt. Bolaget överklagade inskrivningsmyndighetens beslut och hävdade att jämförelsevärdet skulle vara en uppskattning av fastighetens taxeringsvärde. Fallet hamnade slutligen

hos Högsta domstolen, där kärnfrågan var om köpeskillingen ska jämföras med ett tänkt marknadsvärde eller ett tänkt taxeringsvärde. Högsta domstolen har nu slagit fast att jämförelsevärdet ska vara ett tänkt taxeringsvärde.

## ALLMÄNT OM JÄMFÖRELSEVÄRDE

Stämpelskatten är en omsättningsskatt som ska betalas i samband med att en fastighet överläts från en part till en annan. I samband med fastighetsöverlåtelser uppkommer frågan på vilket underlag skatten ska beräknas. Eftersom det är en omsättningsskatt är det som utgångspunkt köpeskillingen som utgör skatteunderlaget. Ofta motsvarar köpeskillingen marknadsvärdet på fastigheten, men av olika anledningar kan köpeskillingen i vissa transaktioner understiga marknadsvärdet. Koncerninterna överlåtelser är ett exempel på en situation där köpeskillingen



en kan understiga marknadsvärdet.

För att inte stämpelskattskyldigheten ska kringgås ska vid en beräkning av stämpelskatten en jämförelse göras mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Stämpelskatt ska sedan beräknas på det högsta av dessa belopp. Eftersom taxeringsvärdet som utgångspunkt ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet för en fastighet kan det fungera som ett golv för fastighetens värdering. Dock är det i vissa situationer inte möjligt eller lämpligt att använda taxeringsvärdet som jämförelsevärde.

En fastighet kan av olika anledningar sakna taxeringsvärde för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Så kan vara fallet om fastigheten nyligen har avstyckats från en stamfastighet och utgör en helt ny fastighet. Så kan även vara fallet om fastigheten är en specialenhet enligt

fastighetstaxeringslagen. Eftersom specialenheter är befriade från fastighetsskatt fastställs nämligen inget taxeringsvärde.

I andra fall kan en fastighets taxeringsvärde vara missvisande till följd av att värdeförändrande omständigheter har inträffat sedan taxeringsvärdet fastställdes. Sådana omständigheter kan enligt stämpelskattelagen vara att byggnad har borttagits eller att nybyggnad har skett och att fastighetens värde därför har minskat eller ökat.

Såväl i fall då fastigheten saknar taxeringsvärde som i fall då taxeringsvärdet är missvisande, ska inskrivningsmyndigheten fastställa ett jämförelsevärde som inskrivningsmyndigheten bedömer att fastigheten hade vid tidpunkten för upprättandet av köpehandlingen. Värdet ska fastställas med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning. Men det framgår inte av lagtexten på vilka grunder detta jämförelsevärde ska fastställas.

## VÄRDEINTYG

I praktiken har detta hanterats genom att inskrivningsmyndigheten har begärt att köparen lämnar ett värdeintyg i samband med köparens ansökan om lagfart, normalt ett intyg om fastighetens marknadsvärde. Inskrivningsmyndigheten har därefter lagt detta värde till grund för jämförelsen med köpeskillingen, dvs. köpeskillingen har jämförts med marknadsvärdet och stämpelskatt har sedan beräknats på det högsta av dessa värden. Detta kan jämföras med situationen där köpeskillingen jämförs med taxeringsvärdet, som alltså är tänkt att motsvara 75 procent av marknadsvärdet, och där stämpelskatt kan komma att beräknas på detta.

Inskrivningsmyndighetens linje har alltså varit att det är ett tänkt marknadsvärde som ska ligga till grund för jämförelsen med köpeskillingen när taxeringsvärde saknas.

I det aktuella målet gick såväl tingsrätten och hovrätten på denna linje, dvs. de menade att köpeskillingen skulle jämföras med marknadsvärdet.

#### HÖGSTA DOMSTOLENS BEDÖMNING

Högsta domstolen konstaterar inledningsvis att det inte går att av stämpelskattelagens ordalydelse säkert avgöra om jämförelsevärdet ska vara ett tänkt marknadsvärde eller ett tänkt taxeringsvärde. Domstolen anger att det principiellt sett bör vara marknadsvärdet som bildar utgångspunkt för stämpelskatteberäkning, eftersom stämpelskatten är en omsättningskatt. Det talar för att jämförelsevärdet ska vara ett tänkt marknadsvärde.

Vidare resonerar domstolen att taxeringsvärdet, som brukar understiga marknadsvärdet, i de fall köpeskillingen understiger

marknadsvärdet sätter en spärr nedåt för beräkning av stämpelskatten.

Eftersom regeln att inskrivningsmyndigheten ska värdera fastigheten är en supplerande regel för de fall fastigheten saknar taxeringsvärde, menar Högsta domstolen att en omotiverad skillnad skulle uppstå om det i sådana fall i stället var ett tänkt marknadsvärde som utgjorde jämförelsevärdet när taxeringsvärde saknas. Med andra ord skulle jämförelsevärdet regelmässigt bli mycket högre i de fall ett taxeringsvärde saknas än i de fall ett taxeringsvärde finns.

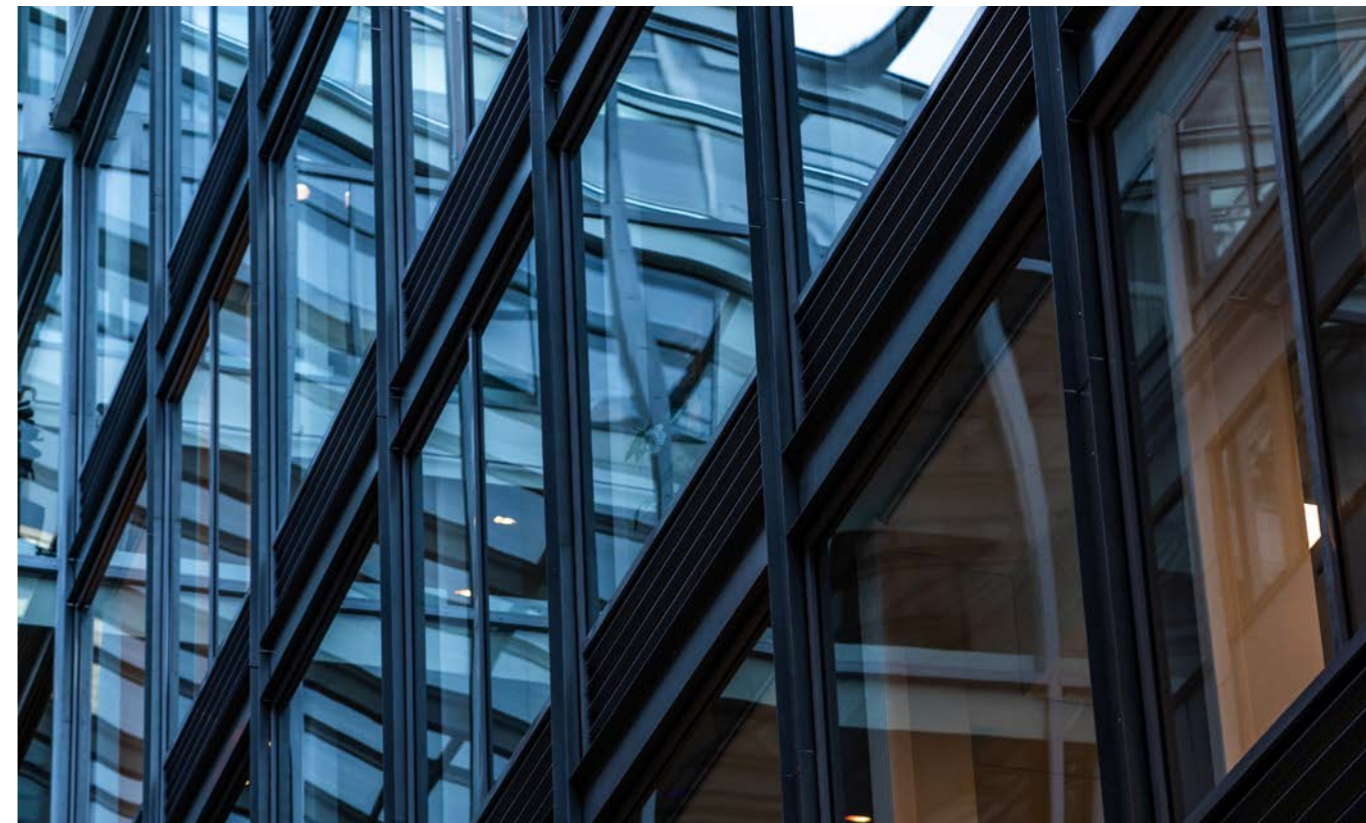
Detta synes också vara det avgörande argumentet, när Högsta domstolen gör bedömningen att det finns övervägande skäl för slutsatsen att jämförelsevärdet i nu angivna fall ska ta sikte på ett tänkt taxeringsvärde och inte marknadsvärde.

I skälen för sitt beslut uttalar Högsta

domstolen att det av bolaget ingivna värdeintyget inte utan vidare kan läggas till grund för bedömning av ett tänkt taxeringsvärde och återförvisar ärendet till inskrivningsmyndigheten för förnyad behandling. Anledningen är sannolikt att principerna för värderingen skiljer sig åt i grunden.

Att taxeringsvärdet utgör 75 procent av marknadsvärdet är en förenkling av principerna för taxeringen. Förutom att taxeringen ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet ska taxeringen också utgå från det allmänna prisläget samt grundas på värden som ligger längre bak i tiden än vid den tidpunkt då fastigheten taxeras. Principerna för taxeringen kan också variera för olika fastighetsenheter. Därför kan taxeringsvärdet i många fall vara väsentligt lägre än 75 procent av marknadsvärdet.

För att fastställa ett tänkt taxerings-



värde måste principerna för taxeringen således ligga till grund för uppskattningen från första början, annars blir inte jämförelsevärdet korrekt. När värdeintyget har upprättats av en sakkunnig med uppdrag att uppskatta fastighetens marknadsvärde, kan alltså detta inte utan vidare ligga till grund för uppskattningen av det tänkta taxeringsvärdet.

#### KONSEKVENSER OCH KOMMENTAR

Aktörer som förvärvar fastigheter som saknar taxeringsvärde och således har att inkomma med ett värdeintyg till inskrivningsmyndigheten bör i framtiden instruera den sakkunnige att basera värderingen på de principer för taxering som är tillämpliga på enheten i fråga. När det gäller specialenheter bör intyget baseras på principerna som hade varit tillämpliga, om fastigheten inte var att se som en specialenhet. Det är en fördel om parterna redan vid struktureringen av transaktionen tar hänsyn till denna praxis, om utrymme finns för att prissätta fastigheten därefter.

Företag som tidigare har förvärvat en

fastighet och betalat stämpelskatt beräknat på basis av ett värdeintyg utvisande ett tänkt marknadsvärde kan se över sina möjligheter att få beslutet ändrat. Flera möjligheter är tänkbara. En möjlighet är att överklaga inskrivningsmyndighetens beslut. Överklagandefristen är tre år. En annan möjlighet är att begära att inskrivningsmyndigheten omprövar sitt beslut. Denna inskrivningsmyndighetens skyldighet att ompröva sina beslut är inte begränsad i tiden. Inskrivningsmyndigheten är skyldig att ompröva beslutet om det är uppenbart oriktigt och beslutet kan ändras snabbt och enkelt. Om beslut om stämpelskatt som grundas på värdeintyg är beslut som kan ändras snabbt och enkelt är oklart.

Högsta domstolens beslut är ett välkommet klargörande av rättsläget, som främjar enhet i tillämpningen av stämpelskatte-reglerna. ■

**BENJAMIN TÖNNESEN LJUNGGREN**

benjamin.tonnessen.ljunggren@msa.se

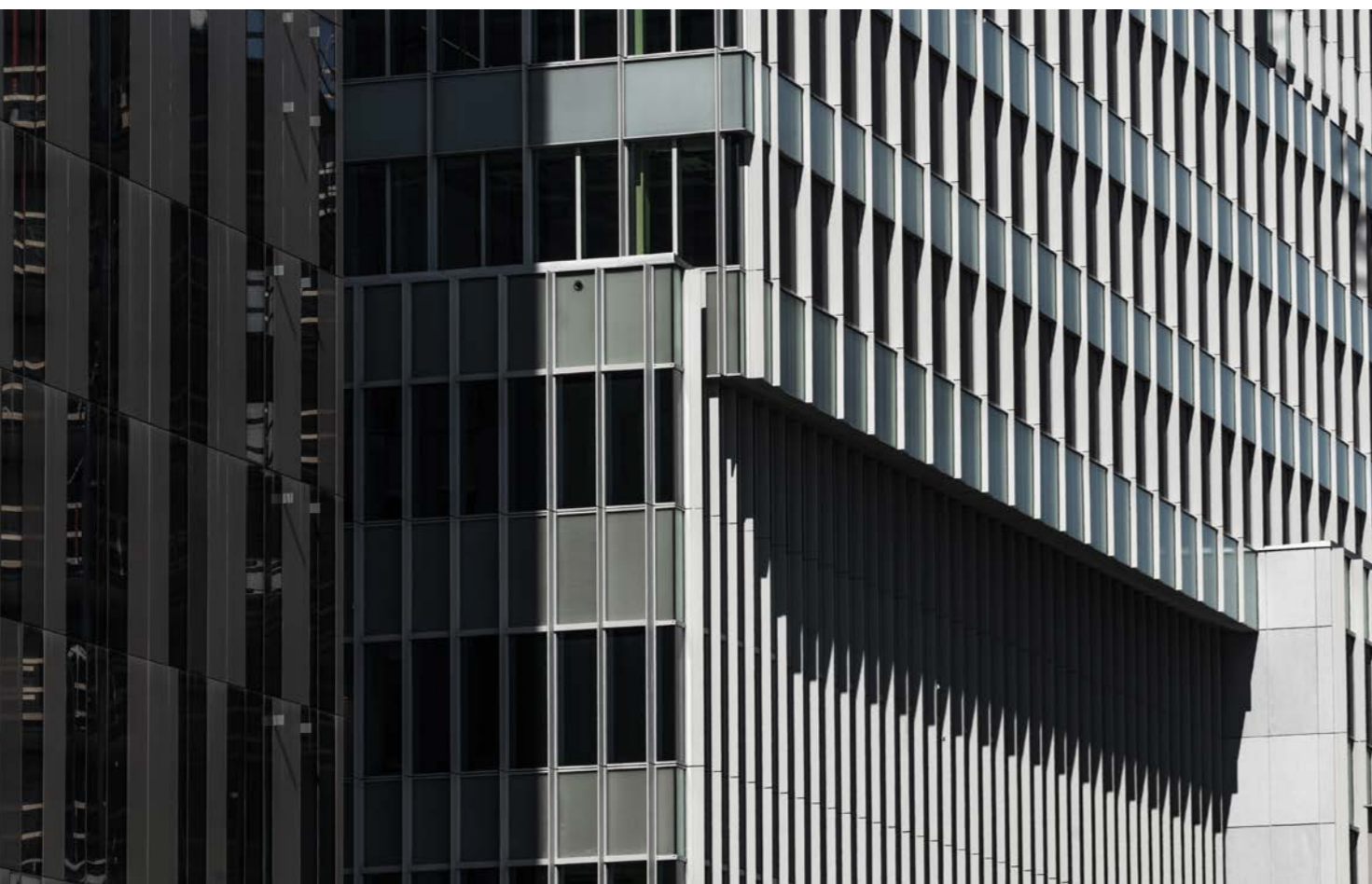
**HILLEVI BÖRJESSON**

hillevi.borjesson@msa.se

"När värdeintyget har upprättats av en sakkunnig med uppdrag att uppskatta fastighetens marknadsvärde, kan alltså detta inte utan vidare ligga till grund för uppskattningen av det tänkta taxeringsvärdet."

# Promemoria om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

I december 2020 publicerade Finansdepartementet en promemoria där förutsättningarna för eventuella ändringar i bestämmelserna om frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler presenteras. Syftet med promemorian är att inhämta synpunkter från olika remissinstanser kring förutsättningarna för, och effekterna av, att tillämpa frivillig skattskyldighet även vid uthyrning av lokaler till hyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet eller har rätt till återbetalning av ingående moms.



Enligt nuvarande reglering är bland annat upplåtelse av hyresrätter, bostadsrätter och andra rättigheter till fastigheter som huvudregel undantagen moms enligt mervärdesskattelagen ("ML"). Enligt ML kan dock den som hyr ut en lokal, under vissa förutsättningar, välja att hantera upplåtelsen med moms, så kallad frivillig skattskyldighet. Om en upplåtelse omfattas av frivillig skattskyldighet medges upplåtaren rätt till avdrag för moms på kostnader kopplade till upplåtelsen.

En viktig förutsättning för frivillig skattskyldighet är att hyresobjektet stadigvarande används i en momspliktig verksamhet (alternativt verksamhet som ger rätt till återbetalning). Det är inte möjligt att bli frivilligt skattskyldig för uthyrning till någon som bedriver momsfri verksamhet eller för uthyrning av stadigvarande bostad.

Nedan följer en övergripande redogörelse för innehållet i promemorian och en del av de effekter som en ändring av den frivilliga skattskyldigheten förväntas få om den genomförs.

## FÖRSLAGET

I promemorian presenteras alternativet att tillämpningsområdet för frivillig skattskyldighet vidgas så att även den som hyr ut lokaler till hyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet omfattas. Enligt alternativet bör däremot den som hyr ut så kallad stadigvarande bostad fortsatt hållas utanför systemet.

Vidare bör enligt alternativet tydliga begränsningar fortsatt gälla i fråga om möjligheterna att frivilligt träda ur systemet och även om en ny reglering minskar antalet situationer då så kallad jämkning kan bli aktuell, kommer det enligt promemorian finnas ett fortsatt behov även av sådana bestämmelser.

## EFFEKTER FÖR HYRESGÄSTEN

Framförallt förväntas en möjlighet till frivillig skattskyldighet underlätta för momsbefriade verksamheter (exempelvis förskolor, vårdcentraler och ideell sektor) att ingå hyresavtal. I promemorian framhålls att momsbefriade verksamheter idag utestängs från lokalhyresmarknaden eftersom hyresvärdar ogärna hyr ut till verksamheter som inte ger hyresvärden rätt att vara frivilligt skattskyldig. Det följer av att hyresvärdarna då tappar rätten att göra avdrag för moms på kostnader kopplade till lokalen. Vidare medför det en risk för att hyresvärden, med anledning av att lokalen börjar hyras ut utan moms, tvingas jämka tillbaka (återbetala) moms som dragits av i samband med tidigare investeringar.

Om frivillig skattskyldighet tillämpas kommer hyran att beläggas med 25 procent moms. För den hyresgäst som saknar avdragsrätt för moms och således måste acceptera momsen som en kostnad, kan en ändring leda till ökade hyreskostnader. Det är dock inte nödvändigtvis så att hyran ökar motsvarande det aktuella momsbeloppet. En hyresvärd som inte uppfyller kraven för att vara frivilligt skattskyldig justerar nämligen normalt hyresnivån uppåt i syfte att täcka sina egna momskostnader (till följd av att upplåtelsen är undantagen moms), så kallad

dold moms. Om hyresvärden kan tillämpa reglerna om frivillig skattskyldighet kommer hyresvärden att ges rätt till avdrag för momsen på sina kostnader, vilket i sig kan motivera en lägre hyra.

Ändringen kan enligt departementet medföra en viss olikförmighet på så vis att det ger momsbefriade verksamheter visst incitament att äga fastigheten framför att hyra den, för att undvika att momsen som belastar hyran blir en kostnad i verksamheten.

## EFFEKTER FÖR HYRESVÄRDEN

Om frivillig skattskyldighet medges får hyresvärden rätt att dra av moms på inköp kopplade till exempelvis byggnation, drift, underhåll och andra investeringar som har samband med den aktuella lokalen. Huruvida hyresvärdens minskade kostnader för moms tillkommer hyresvärden eller hyresgästen beror på den affärsmässiga överenskommelsen mellan parterna.

Frivillig skattskyldighet innebär isolerat normalt ökade administrativa kostnader eftersom hyresvärden behöver redovisa och deklarera moms. För hyresvärdar som idag hyr ut lokaler både till momspliktiga och momsbefriade verksamheter och därför måste särskilja avdragsgill moms från moms som inte berättigar till avdrag, kan de föreslagna reglerna leda till minskade administrativa kostnader.

## NÄSTA STEG

Det ska betonas att förändringen i nuläget inte är ett faktiskt förslag från Finansdepartementet. Syftet med promemorian är att ge departementet ett så brett beslutsunderlag som möjligt genom att i ett tidigt skede få in synpunkter från remissinstanser. Sista dagen för inlämnande av remissvar var den 21 mars 2021.

Finansdepartementet kommer nu, efter att ha tagit del av svaren, att besluta om de ska gå vidare med ett konkret förslag. Om förslaget tas vidare kommer en ny promemoria att tas fram. Därefter är nästa steg ett så kallat utredningsbetänkande innan en eventuell proposition tas fram. Departementet nämner inget möjligt ikraftträdande för det fall de väljer att gå vidare med förslaget, det är därför sannolikt att det dröjer innan eventuella nya bestämmelser är på plats. ■

## ELIN MAGNUSSON

elin.magnusson@msa.se

## JOACHIM AGRELL

joachim.agrell@msa.se



# Trender

Med vårt team på cirka 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetstransaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling norra Europas största grupp av fastighetsjurister. Vårt dagliga arbete återspeglar därför i stora delar trenderna i fastighetsbranschen.

Den goda tillgängligheten av kapital har lett till att fastighetsmarknaden inte påverkats så mycket som befarades vid pandemins utbrott för drygt ett år sedan. Transaktionsmarknaden har däremot blivit uppdelad där vissa segment är hetare än någonsin medan andra är mer avvaktande.

Det är fortfarande för tidigt att sja om de långsiktiga effekterna av pandemiutbrottet. Debatten om förändringar av hur företag kommer utforma och nyttja sina kontor i framtiden har intensifierats. De flesta aktörer verkar eniga om att kontorets funktion kan komma att ändras till att bli mer av en mötesplats för anställda som i större eller mindre omfattning arbetar hemifrån. Om det i förlängningen påverkar ytbehovet eller bara innebär att nya kontor utformas annorlunda återstår att se.

Vad gäller handel är det tydligt att det finns delsegment som fortfarande fungerar medan andra delsegment har det svårt. E-handeln ökar och lagprishandeln, ofta belägen utanför städerna, verkar fungera bra eller till och med öka. En annan kategori handel där vi sett nyetableringar i centrala citylägen är välkända utländska varumärken för både mode och accessoarer. Helt klart är att handeln generellt står inför utmaningar som accentuerats under pandemin. Behovet av att attrahera kunder till butiker

kommer leda till stora förändringar men också till behovet av blandad användning av lokaler vilket kan vara både en hyresrättslig, detaljplane- och bygglovsmässig utmaning.

Samhälls-, bostadshyres- och logistikfastigheter fortsätter vara heta på den svenska transaktionsmarknaden vilket reflekteras i en ökad prisbild. Attraktiviteten av långa och säkra kassaflöden som dessa kategorier fastigheter ofta innebär har bara ökat.

En trend som är tydlig är att många företag (nya som befintliga) har inlett stora satsningar på grön omställning i produktionsledet. Detta leder till stora entreprenader och finansieringsbehov men också, vid nyetableringar, till behovet av stadsbyggnad. Det är spännande att som byrå få vara en del av denna utveckling.

Vi är inte igenom pandemin ännu men vår bild av den svenska fastighetsmarknaden är positiv. Även om stora utmaningar finns, existerar också många möjligheter i det förändrade beteende som nedstängningen inneburit, såväl bland människor som bland företag. ■

**TOMAS JOHANSSON**  
tomas.johansson@msa.se

**STOCKHOLM**

Norrlandsgatan 21, Box 1711  
111 87 Stockholm

**GÖTEBORG**

Östra Hamngatan 16, Box 2235  
403 14 Göteborg

**MALMÖ**

Carlskatan 3, Box 4291  
203 14 Malmö

**MOSKVA**

Romanov Dvor Business Centre  
Romanov per. 4  
125009 Moskva, Ryssland

**SINGAPORE**

Maxwell Chambers  
28 Maxwell Road  
Singapore 069120

**BRYSEL**

IT Tower  
Avenue Louise 480  
1050 Bryssel, Belgien

**NEW YORK**

101 Park Avenue  
New York NY 10178, USA

Mannheimer Swartling hjälper klienter över hela världen med deras affärsjuridiska och strategiska utmaningar. Våra jurister arbetar sömlöst i kontors- och verksamhetsöverskridande team för att alltid kunna leverera den bästa möjliga rådgivningen för varje enskilt uppdrag. Byråns roll som juridisk rådgivare till fastighetsbranschen har byggts upp under lång tid och genom olika konjunkturer och marknadsförutsättningar.

Byråns verksamhetsgrupp inom fastighetsrätt rådgör klienter inom hela den svenska fastighetsmarknaden och har även en lång rad internationella klienter. Gruppen levererar allt från rådgivning i fastighetstransaktioner och löpande rådgivning till rådgivning i komplexa projekt och strategiska frågor. Med ett 50-tal specialiserade jurister har teamet unik kapacitet och erfarenhet från alla typer av fastighetsrelaterade ärenden. Gruppen hjälper också klienter i utvecklingen av nya affärsmodeller och hanterar skickligt legala frågor - såväl inom transaktioner och projekt som inom tvistlösning och strukturfrågor.

