

Fasta affärer

08. Vad händer om en hyresgäst träffas av sanktioner?

10. Carbon Capture and Storage – nya affärsmöjligheter

20. En potentiell perfekt storm på fastighetsmarknaden



JUNI 2022 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 Granehult
johan.granehult@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 av källa.

Innehåll

04. Nya regler, ändrad rättspraxis
och aktuella frågor från A till Ö

08. Vad händer om en hyresgäst
blir sanktionerad?

10. Carbon Capture and Storage –
nya affärsmöjligheter på en fram-
växande marknad för handel med
utsläppsrätter

14. Några aspekter att beakta för
ett lyckat entreprenadprojekt

18. Klimatdeklarationer – nya krav
vid uppförande av byggnad

20. Fastigheter i motvind

24. Rätten till prisjustering i fastpris-
entreprenader

28. Fastighetsägarnas ansvar för
skyddsrum i freds- och krigstid

30. Ny lag om företagsrekonstruktion

34. Mannheimer Swartling intensifierar
satsningen på juridisk rådgivning
inom entreprenad, infrastruktur och
industriprojekt

36. Trender

Nya regler, ändrad rättspraxis och aktuella frågor från A till Ö

Vem säger att det inte händer mycket inom fastighetsrättens område? Här kommer en översiktlig inventering av aktuella ämnen där lagstiftning, rättspraxis eller marknaden har påverkats och förändrats under det senaste året, eller där ändringar är på väg. Häng med från A till Ö!



Jesper Prytz
Partner

A – Principer för avtalstolkning på entreprenadrättens område har Högsta domstolen de senaste åren lämnat vägledning kring i flera uppmärksammade rättsfall. I centrum står de svenska standardavtalen AB 04 och ABT 06 för utförande- respektive totalentreprenader. En översyn av dessa standardavtal har pågått under några år och det senaste beskedet är att en ny version av i vart fall AB är att vänta under hösten.

B – Blockhyra kommer bli svårt att använda för att exempelvis upplåta företagsbostäder framöver till följd av ny hovrättspraxis. Återstår att se om marknaden eller lagstiftaren finner nya vägar framåt.

C – Covid, se *Hinder* på nästa sida.

D – Digital signering går starkt framåt, men det finns fortfarande fastighetsrättsliga avtal där detta inte är möjligt av legala eller praktiska skäl, exempelvis vid jordabalksköp och för vissa inskrivningar i fastighetsregistret. Avstående från

besittningsskydd får signeras digitalt, men hänsyn bör tas till att överenskommelsen måste signeras separat från övriga handlingar på grund av kravet i hyreslagen på en ”särskilt upprättad handling”.

E – Exploateringsavtalen uppfattas av många exploatörer bli allt mer ekonomiskt betungade år för år. Ett sådant avtal får dock bara ålägga exploatören att utföra eller bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och där exploatörens åtagande står i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

F – Företagsrekonstruktion får ökad aktualitet genom en ny lag som ger Sverige en mer ”*Chapter 11*”-liknande lagstiftning, där antalet verktyg för att genomföra en rekonstruktion ökar, vilket även kan påverka hyresavtal m.m. Se artikel på sid 30.

G – Gemensamhetsanläggningar går väl att ompröva i efterhand om något inte blev



så bra, eller? Tyvärr inte! Ett avgörande från Mark- och miljööverdomstolen visar att det är högt ställda krav som behöver vara uppfyllda för en omprövning. Rådet är att utforma villkoren för gemensamhetsanläggningen efter bästa förmåga, så att behov av omprövning kan undvikas.

H – Hinder, *hardship* eller *force majeure*? I kölvattnet av covid och Rysslands invasion av Ukraina kommer alltfler underrättelser från entreprenörer som gör gällande rätt till ersättning och tidsförlängning. Rådet till beställaren blir att vara uppmärksam på och upprätthålla de krav som faktiskt gäller för att entreprenören ska vara berättigad till detta.

I – Internationella sanktioner relaterade till Rysslands invasion av Ukraina kan även påverka fastighetsägares olika avtal, se artikel på sid 8.

J – För jordbruksmark som är brukningsvärd men där kommun och exploatör ändå

vill ta den i anspråk för bostadsexploatering har det kommit ny rättspraxis om kravet på alternativbedömning.

K – Klimatdeklaration i samband med uppförande av nybyggnation krävs sedan den 1 januari 2022, se artikel på sid 18.

L – Rättsläget för ledningsrätt i byggnader på kvartsmark har nu blivit ytterligare förtydligat till ledningshavarnas fördel efter ett avgörande från Högsta domstolen under 2021. En fråga att bevaka vid förhandling av hyresavtal med ledningshavare!

M – Momsen vid lokaluthyrning är under omprövning. Skatteverket har föreslagit att den frivilliga skattskyldigheten vid lokaluthyrning kopplas till den specifika lokalen och inte till krav på hyresgästens användning etc., vilket bland annat skulle innebära att uthyrning till företag som bedriver momsfri verksamhet respektive föreningar skulle kunna hanteras med moms.

”I kölvattnet av covid och Rysslands invasion av Ukraina kommer alltfler underrättelser från entreprenörer som gör gällande rätt till ersättning och tidsförlängning.”

”Internationella sanktioner relaterade till Rysslands invasion av Ukraina kan även påverka fastighetsägares olika avtal.”

N – Nullitet är en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som saknar rättslig verkan. Vid exploatering är exempel på nulliteter sådana tekniska särkrav en kommun ställer som går utöver vad som är tillåtet enligt 8 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

O – Ordning och reda! I tider av ökad osäkerhet är det inte fel med lite extra ordning och reda. *Contract management* - har fullföljsåtgärder vidtagits, har säkerheter överlämnats, osv. Lätt att glömma i en högkonjunktur, men bra att ha koll på innan motparten kommer på obestånd.

P – Är padelbanor tillåtna utan bygglov? Mark- och miljödomstolen har fastställt att en padelbana utomhus inte omgärdas av bygglovspliktiga plank, eftersom vägarna runt banan inte ansågs ha de syften som plank normalt har. Istället ansågs de vara en integrerad del av själva banan. Padelbanor som sådana är bara lovpliktiga om de kvalificerar som bygglovspliktiga idrottsplatser.

Q – Question of responsibility - en allt hetare fråga i ljuset av de kravaller och våldsamma upplopp som förekommit på senare tid är vilket ansvar som kan utkrävas i olika avseenden. Fastighetsägare bör notera att vissa hyresrättsliga konsekvenser kan aktualiseras för en bostadshyresgäst om

denne (eller exempelvis hemmaboende barn) deltar i sådan brottslig verksamhet i bostadsområdet.

R – Regeringen vill ha stämpelskatt på fastighetsreglering och klyvning. Lantmäteriets förslag bereds vidare och frågan är vad remissinstanserna tycker om det något komplicerade förslaget.

S – Skyddsrum, vems ansvar är det? Fastighetsägaransvaret tas upp i en artikel på sid 28.

T – Tillträde enligt ”tillitsmodellen” är vanligt i svenska fastighetstransaktioner, men om du gör affärer med en finansiellt svag motpart kan det finnas anledning att överväga andra metoder, med ännu högre legal säkerhet för det oförutsedda.

U – Upplåtelse med bostadsrätt: Regeringen har skickat ut ett flertal förslag på remiss som ska stärka det rättsliga skyddet för bostadsrättsinnehavare och motverka kapning av bostadsrättsföreningar.

V – Valet i september 2022, vad kan det medföra för branschen? På det fastighetsrättsliga området har de politiska förutsättningarna för en reformering av strandskyddet börjat krackelera då tidigare politiska överenskommelser nu ifrågasätts.



X – X faktorn för fastighetsbranschen 2022; blir det räntorna, inflationen, material- och varubrist, NATO eller något annat?

Y – Yttre åverkan är ett växande problem, bland annat inom segmentet samhällsfastigheter. Rättsligt bör man vara vaksam på hanteringen av ansvarsfrågorna i hyresavtalen, så att avtalsregleringen är förenlig med vad som föreskrivs i gällande försäkringsavtal vad gäller ansvarsgrund för skada som drabbar fastigheten.

Z – Zoning, hur många år kan en kommun hävda att lämplighetsprövningen för byggnation ska avgöras genom detaljplanläggning utan att planlägga fastigheten? Frågan har nu prövats av Mark- och miljööverdomstolen som sammanfattningsvis fann att efter 30 år utan planläggning var det oproportionerligt av kommunen ifråga att neka förhandsbesked.

Å – Återvinningsrisk vid paketerade fastighetstransaktioner är något att ha koll på. Koncerninterna underprisförsäljningar bör analyseras aktiebolagsrättsligt och konkursrättsligt.

Ä – ÄTA eller inte? Just nu lägger beställare och entreprenörer extra mycket tid och kraft på att hantera rusande materialpriser, men oavsett det är frågan om den kontrakterade omfattningen av ett byggprojekt ett ständigt aktuellt ämne i entreprenadrättsliga tvister.

Ö – Översvämningsskydd blir en allt vanligare plangenomförande fråga. Vem ska bekosta skyddet och hur ska det utformas, med tanke på omgivande bebyggelse? Mark- och miljööverdomstolens avgörande gällande ett översvämningsskydd som Vellinge kommun vill uppföra i form av en vall runt bland annat Skanör och Falsterbo kommer att ge vägledning även för andra prövningar av frågan. ■

JESPER PRYTZ

jesper.prytz@msa.se

Vad händer om en hyresgäst blir sanktionerad?

Den senaste tidens skarpa sanktioner mot Ryssland har satt sanktionsfrågan på kartan även för hyresvärdar. Hur bör egentligen frågan hanteras i lokalhyresavtal?

Sedan invasionen av Ukraina har det riktats en rad skarpa sanktioner mot Ryssland. Dessa har inte minst påverkat företag som varit och fortfarande är verksamma i landet, men kan även få stora konsekvenser för aktörer verksamma i andra jurisdiktioner. Det samma gäller för andra sanktionsregimer, så som den mot Iran. Beroende på hur sanktionerna utformas kan de därför få konsekvenser för fastighetsbranschen. Hur bör till exempel en hyresvärd agera om en hyresgäst, eller hyresgästens ägare, blir föremål för någon form av sanktion som utgör förbud mot att tillhandahålla ekonomiska resurser och tillgångar?

I hyreslagen är det väl reglerat i vilka situationer ett hyresförhållande får sägas upp i förtid eller förverkas, och det är hyresnämnden som avgör om kraven som uppställs i lagen är uppfyllda. Eftersom det saknas vägledande rättspraxis på området är det dock inte helt enkelt att förutspå hur en hyresnämnd hade ställt sig till att upphäva ett hyresavtal på grund av att en hyresgäst, eller dess ägare, blivit utsatt för sanktioner. Samtidigt, genom att hyra ut lokaler till en sanktionerad hyresgäst kan en hyresvärd anses bryta mot de aktuella sanktionerna.

För de fastighetsägare som har valt att använda sig av Fastighetsägarnas standardmall för lokalhyresavtal, eller för de som använder liknande hyresavtal, finns en klausul som eventuellt skulle kunna möjliggöra för hyresvärderna att undgå sina avtalsenliga skyldigheter på grund av att hyresgästen i fråga omfattas av ekonomiska sanktioner – nämligen *force majeure*-klausulen. Ett EU-beslut om sanktioner skulle troligen kunna anses vara ett ”ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärderna inte råder över och inte heller kunnat förutse”.

Desto svårare är det troligen att nå framgång med en sådan argumentation om de tillämpliga sanktionerna kommer från Storbritannien eller USA, då de inte har jurisdiktion i Sverige.

För att stärka upp möjligheten att kunna avsluta ett hyresavtal i förtid går det som hyresvärd att ta in en bestämmelse i hyresavtalet som fastslår att avtalet får förverkas om hyresvärderna på grund av sanktioner mot hyresgästen inte kan fullgöra sin del av avtalet utan att begå sanktionsbrott. Det ska dock noteras att det alltid är upp till hyresnämnden att i det enskilda fallet avgöra om det finns tillräcklig grund för ett förverkande. Det är därmed inte möjligt för parterna själva att avtala om brott mot en avtalsenlig skyldighet ska anses vara grund för att säga upp avtalet, även om det är vanligt att parterna försöker.

En svårighet som kan tänkas uppstå är vidare om en hyresgäst blir sanktionerad och hyresnämnden inte godkänner att avtalet förverkas. Hur ska då hyresvärderna stoppa hyresgästens tillgång till lokalen och därmed undvika att begå ett potentiellt sanktionsbrott? Skulle hyresvärderna byta lås till lokalen skulle det högst troligen utgöra ett brott enligt brottsbalken. En tänkbar lösning hade därför kunnat vara att i hyresavtal överväga att ta in en klausul där hyresgästen, om den utsätts för sanktioner, åtar sig att direkt meddela hyresvärderna detta och sluta använda lokalen samt återlämna nycklarna. ■

VICTOR ABRAHAMSSON
victor.abrahamsson@msa.se

HILLEVI BÖRJESSON
hillevi.borjesson@msa.se



”Genom att hyra ut lokaler till en sanktionerad hyresgäst kan en hyresvärd anses bryta mot de aktuella sanktionerna.”

Carbon Capture and Storage – nya affärsmöjligheter på en framväxande marknad för handel med utsläppsrätter



I Sverige finns cirka 750 anläggningar som omfattas av det europeiska systemet för handel med utsläppsrätter (ETS). Systemet omfattar stationära verksamheter i form av bland annat förbränningsanläggningar samt anläggningar inom energiintensiva industrisegment såsom raffinaderier, koksverk, järn- och stål, mineraler (cement, glas, keramik), pappers- och massatillverkning samt vissa kemikaliska anläggningar. Inom Sveriges gränser släpptes 46,3 miljoner ton koldioxidekvivalenter ut år 2020, varav cirka 40 procent av större industriella aktörer.

Grovt förenklat innebär ETS-systemet att varje anläggning som omfattas behöver införskaffa rättigheten till en utsläppsrätt för varje ton koldioxidekvivalenter som släpps ut i atmosfären. I juni 2017 låg priset inom EU för en utsläppsrätt strax under 5 euro. I skrivandets stund kostar en utsläppsrätt över 88 euro, efter att priset under 2021 stigit med cirka 150 procent på årsbasis. Givet den nuvarande subventioneringen av utsläppsrätter, genom bland annat gratis tilldelning, har den reella kostnadsbilden för de aktuella aktörerna varit betydligt lägre än det egentliga marknadspriset. Subventioneringen har införts för att möjliggöra för industrin att successivt ställa om och klimatanpassa sin verksamhet med bibehållande av internationell konkurrenskraft, men kommer successivt att fasas ut. Den ökade prisbilden för utsläppsrätter i kombination med utfasningen av subventioneringssystemet innebär att utsläppskostnaderna har börjat stiga väsentligt och förväntas accelerera över tid för aktörer med verksamhet i ETS-anläggningar. Inte alla verksamheter har dock teknisk möjlighet att ställa om till helt utsläppsfri produktion.

Ett alternativ som många aktörer undersöker är att implementera s.k. CCS-teknik (*carbon capture and storage*). Givet de höga kostnaderna för att bibehålla befintliga utsläppsnivåer i takt med ökade priser på utsläppsrätter, utgör möjligheten att

implementera CCS-teknik en överlevnadsfråga för många verksamheter. CCS-teknik innebär, grovt förenklat, att koldioxiden avskiljs och leds in i ett rökgassystem där den kyls ned i olika värmeväxlare till dess att den uppnår flytande form, varefter den transporteras med båt och pumpas ner i gamla olje- och gasfickor. Sådana lagringsmöjligheter har förberetts bland annat i den norska kontinentalsockeln inom ramen för det s.k. Northern Lights-projektet. Flytande koldioxid kan även användas för olika industriella processer s.k. CCU-teknik (*carbon capture and utilization*). CCU-marknaden är för närvarande omogen, men det förefaller möjligt att koldioxid i flytande form i framtiden kan finna användningsområden som möjliggör avsättning av relevanta volymer. Även marknaden för transport och lagring är i dagsläget i en tidig fas och inga större aktörer i Skandinavien är ännu anslutna till befintliga transport- och lagringsmöjligheter.

I Sverige finns även ett antal anläggningar som släpper ut s.k. *bio-energy carbon*, dvs. koldioxidutsläpp från förbränning av exempelvis olika skogsbränslen. Sådant koldioxid har tagits upp ur luften i uppväxtstadiet. Eftersom *bio-energy carbon* inte innebär något nettotillskott till atmosfären omfattas inte dessa utsläpp av ETS-systemet. En CCS-anläggning som infångar *bio-energy carbon* skulle alltså



”Mannheimer Swartling är rådgivare inom ramen för implementeringen av den första fullskaliga CCS-anläggningen i Norden med driftsättning planerad så snart som år 2024.”

”En helt ny marknad som kan tänkas spela stor roll för den svenska basindustrin framöver.”

innebära en nettominskning av koldioxidhalten i atmosfären. En aktör som fångar in *bio-energy carbon* enligt ett visst kvalitetssäkringssystem har möjlighet att tillgodoräkna sig en utsläppsminskning, som kan omsättas inom ETS-systemet genom försäljning till aktörer som släpper ut fossil koldioxid.

Ponera att en verksamhet släpper ut en miljon ton fossil koldioxid årligen. Marknadspriset baserat på kostnadsbild för utsläppsrätter inköpta via ETS efter det nuvarande marknadspriset uppgår alltså till knappt 9 miljarder kronor, vilket är en enorm kostnad för de flesta verksamheter. Den potentiella besparingen av kostnader som en CCS-anläggning kan erbjuda, inräknat i dagsläget befintliga subventioner, börjar närma sig en punkt där det framstår som en intressant investering på medelkort sikt och framåt. För en verksamhet som släpper ut *bio-energy carbon* är motsvarande investering en potentiell intäktskälla. Givet den höga volymen *bio-energy carbon* som årligen emitteras i Sverige och den ökande efterfrågan på utsläppsrätter är det en helt ny marknad som kan tänkas spela stor roll för den svenska basindustrin framöver.

Det finns ännu endast ett fåtal aktörer aktiva inom ramen för leverans och installation av CCS-anläggningar. Tekniken som finns är inte långsiktigt beprövad i normala industriella sammanhang.

Projekten är komplexa och innebär risker såväl ekonomiskt som sett till prestanda och funktion av CCS-tekniken samt till eventuell påverkan på den anslutna befintliga verksamheten. Behovet ur ett samhällsperspektiv är dock enormt, likt de kommersiella och konkurrensmässiga fördelarna med att vara tidigt ute på marknaden och tidigt bygga egen kompetens i drift av CCS-anläggningar i den egna organisationen.

Mannheimer Swartling är rådgivare inom ramen för implementeringen av den första fullskaliga CCS-anläggningen i Norden med driftsättning planerad så snart som år 2024. Projektet är strukturerat som en delad entreprenad. Upphandling har skett i kombination av ett antal olika kontraktsformer där inhemska bygg- och anläggningsföretag anlitas för markarbeten och uppförande av byggnadsskelett, varefter det egentliga leveransförmålet i form av anpassningar av den befintliga produktionsanläggningen och leverans av själva CCS-anläggningen sker av specialistföretag inom relevanta segment. Antalet CCS-projekt som befinner sig på planerings- eller upphandlingsstadiet växer löpande och ett flertal investeringsbeslut för ytterligare CCS-anläggningar är planerade i relativt närtid. ■

JESPER SILOW

jesper.silow@msa.se

Några aspekter att beakta för ett lyckat entreprenadprojekt

Planering, organisation och uppföljning är nyckelord för en lyckad entreprenad. Beställaren bör anpassa entreprenadavtalet efter sin egen förmåga och vilja att löpande styra projektet. Men oavsett bör beställaren se till att vara aktiv under hela projektet, ända fram till godkänd entreprenad.

Alla entreprenader är resurskrävande för beställaren – hur resurskrävande beror på projektets omfattning och ansvarsfördelningen mellan parterna i entreprenadavtalet. I en entreprenad där en generalentreprenör på totalentreprenadbasis åtagit sig ett helhetsansvar för såväl projektering och utförande som samordning med sidoentreprenader, ställs det höga krav på entreprenören att planera och styra entreprenaden konsekvent och effektivt. Även i en sådan entreprenad bör beställaren dock se till att delta aktivt i möten under entreprenaden och att kontrollera att entreprenören efterlever avtalet. Förutom sedvanlig byggledning bör en controller kopplas till beställarorganisationen för genomförande av en kontinuerlig uppföljning gentemot beställarens kalkylerade budget och planering. Det kan leda till såväl minskade kostnader som undvikande av framtida tvister.

Nedan följer exempel på aspekter för en beställare att beakta inför och under ett projekt, för att uppnå ökad kontroll över kostnader och kvalitet.

TID- OCH RESURSPLANERING

En central aspekt för en framgångsrik entreprenad är tidsplanering och resursättning. Kraven på entreprenörens tidsplanering bör tydliggöras i entreprenadavtalet. Exempelvis kan det finnas skäl att ställa krav på

att entreprenören använder en särskild programvara, redovisar en viss detaljeringsgrad, etc.

Beställaren gör klokt i att kräva att få del av en s.k. resursatt tidplan senast på startmötet, till undvikande om senare tvistigheter om vilka resurser entreprenören hade planerat för. Därefter bör beställaren genom hela entreprenadtiden (exempelvis på varje byggmöte) följa upp framdriften för att kontrollera att den sker enligt plan och att resursättningen är tillräcklig.

KOSTNADERNA I ENTREPRENADEN

Oavsett om det handlar om utförandeentreprenad eller totalentreprenad, är en aktiv kostnadsstyrning redan i kalkylskedet att föredra. I regel bör tekniskt kunniga konsulteras vid arbetet med förfrågningsunderlaget för att minska risken för att kostnadsdrivande faktorer upptäcks senare i projekterings- eller byggstadiet.

Valet av ersättningsmodell – fastpris, löpande räkning, mängdreglering – avgör när och hur kostnadsstyrningen kan och bör utövas. Standardavtalen innehåller regleringar som möjliggör för beställaren att tillämpa en noggrann kontraktsadministration, såsom att ÄTA-kostnader och hinder ska särredovisas och underrättas om för att det ska finnas en möjlighet för entreprenören att få rätt till extra ersättning eller tid.

”Att ha förutbestämda å- och timpriser ger ytterligare förutsebarhet för beställaren.”

För att detta ska fungera bör beställaren lägga resurser på att ha en välfungerande kontraktsadministration och kostnadsuppföljning under projektets gång, där exempelvis ÄTA-krav och underrättelser från entreprenören adresseras i ett så tidigt skede som möjligt.

Särskilt vid en entreprenad på löpande räkning bör det i entreprenadavtalet föreskrivas att det åligger entreprenören att regelbundet inkomma med uppdaterade kostnadsprognoser för entreprenaden så att beställaren ges möjlighet till insyn i hur projektet fortlöper. Att ha förutbestämda å- och timpriser ger ytterligare förutsebarhet för beställaren. Det bör tydliggöras vad som innefattas i dessa priser, liksom vad som ska ingå i entreprenörravodet.

För beställaren kan det även underlätta om det i entreprenader med ersättningsformen löpande räkning föreskrivs att betalning sker à conto. Detta möjliggör för beställaren att slutgranska verifikat m.m. och framställa eventuella invändningar vid slutregleringen av entreprenaden. Detsamma gäller även i fastprisentreprenader, i de fall ÄTA-arbeten ersätts på löpande räkning.

UNDERENTREPRENÖRER OCH MATERIAL

När det kommer till upphandling av underentreprenörer och inköp av material kan det många gånger vara önskvärt för beställaren att behålla viss kontroll över vilka underentreprenörer som upphandlas i entreprenaden samt i vilken utsträckning. För att uppnå sådan kontroll kan det i entreprenadavtalet föreskrivas att varje upphandling av underentreprenader eller material ska föregås av ett godkännande från beställaren. För underentreprenader kan detta förenas med villkor om att generalentreprenören ska lämna information om tilltänkt underentreprenör och vilken del av entreprenaden som ska utföras som underentreprenad. Vid beställarens förfrågan kan generalentreprenören även åläggas att inkomma med ytterligare information, såsom referensprojekt, underentreprenörens finansiella ställning och kompetens. Liknande regleringar kan införas vad gäller val av underleverantör för material. Kravet på att underentreprenör eller underleverantör först ska godkännas av beställaren kan kopplas till ett vite som ska utgå för det fall generalentreprenören bryter mot förfarandet.



”För att minska beställarens risk är det många gånger lämpligt att föreskriva avsteg från AB 04/ABT 06.”

Genom att reglera generalentreprenörens upphandling på ett sådant sätt kan beställaren försäkra sig om att generalentreprenören inte avviker från den tänkta resurssättningsplanen i entreprenaden. För ytterligare kontroll kan beställaren överväga att införa reglering i entreprenadavtalet enligt vilket underentreprenörer endast får användas i ett led. Huruvida en sådan reglering är lämplig beror på typen och storleken av projektet eftersom detaljstyrning av entreprenörens alternativ ibland kan riskera att motverka en effektiv och ändamålsenlig resurssättning.

VIKTEN AV KVALITATIV PROJEKTORGANISATION HOS ENTREPRENÖREN

En grundläggande förutsättning för att ett entreprenadprojekt ska bli färdigt i tid, inom budget och till rätt kvalitet, är att entreprenören har en ändamålsenlig organisation under hela projektet. Av den anledningen efterfrågas ofta i förfrågningsunderlag information om nyckelpersoner i entreprenörens organisation. Något som ibland glöms bort är dock hur det ska säkerställas att den organisationen är kvar projektet igenom.

Genom regleringar i entreprenadavtalet kan beställaren försäkra sig om att utbyte av nyckelpersoner i entreprenörens organisation endast sker efter beställarens godkännande, eller om personal avslutar sin anställning (och inte för att gå till ett annat av entreprenörens koncernbolag), eller inte kan arbeta i projektet på grund av exempelvis föräldraledighet eller sjukskrivning. Det bör även föreskrivas att entreprenören, vid eventuellt byte av någon nyckelperson, ska ersätta denna med någon med minst motsvarande kompetens och att detta ska intygas med relevant dokumentation. Skyldigheten för entreprenören att se till att nyckelpersonerna är kvar inom projektet kan även kopplas till ett vite som ska utgå för varje byte av nyckelperson. På så sätt säkerställs att den kompetensnivå som beställaren räknat med bibehålls genom hela projektet.

SAMORDNINGSANSVARET

Enligt AB 04/ABT 06 kap. 3 § 9 gäller, om inget annat föreskrivs, att beställaren svarar för att dess

egna arbeten samordnas med entreprenörens och sidoentreprenörers arbeten, liksom att deras arbeten samordnas sinsemellan, så att hela projektet kan utföras och färdigställas enligt tidplan. Utgångspunkten enligt standardbestämmelserna är alltså att beställaren ansvarar för samordningen avseende projektet som helhet – att respektive entreprenad utförs i tid och på rätt tid i förhållande till varandra, etc. Om det förekommer flera entreprenörer som beställaren anlitar, ansvarar därmed beställaren för merkostnader och förseningar kopplade till hinder orsakade av att sidoentreprenörerna stör varandras arbeten.

För att minska beställarens risk är det många gånger lämpligt att föreskriva avsteg från AB 04/ABT 06 i entreprenadavtalet och överlåta samordningsansvaret på huvudentreprenören i projektet. Denne har ofta bättre möjligheter att överse arbetsområdet och den övergripande tidsplaneringen.

REGLERING ANPASSAD EFTER DET ENSKILDA PROJEKTET

Ovanstående utgör endast ett axplock av de aspekter och åtgärder som en beställare gör rätt i att överväga inför och under ett entreprenadprojekt. Flera av aspekterna är stora och viktiga ämnen nog för att bli föremål för separata artiklar.

Det finns en mängd verktyg och tänkbara regleringar att inkorporera i det relevanta entreprenadavtalet, och använda sig av under entreprenadtiden, för att säkerställa ett lyckat entreprenadprojekt. Hur detta bäst uppnås får bedömas i det enskilda projektet. ■

SARA JOHNSON

sara.johnsson@msa.se

JESSICA PILWIND

jessica.pilwind@msa.se



”Det finns en mängd verktyg och tänkbara regleringar att inkorporera i det relevanta entreprenadavtalet, och använda sig av under entreprenadtiden, för att säkerställa ett lyckat entreprenadprojekt.”

KlimatdeklARATIONER – nya krav vid upp- förande av byggnad

Från och med i år måste byggherrar redovisa vilken klimatpåverkan byggnader har. Kravet gäller alla nya byggnader för vilka bygglov söks från och med den 1 januari 2022.

LAG OM KLIMATDEKLARATION FÖR BYGGNADER

Lagen om klimatdeklaration för byggnader trädde i kraft den 1 januari 2022 och har till syfte att minska klimatpåverkan när byggnader uppförs. Enligt regeringens proposition till den nya lagen står bygg- och fastighetsbranschen för en femtedel av Sveriges inhemska utsläpp av växthusgaser, varav en stor del av växthusgasutsläppen uppstår under byggskedet. Införandet av krav på klimatdeklaration förväntas leda till ökad kunskap om klimatpåverkan i byggprocessen bland byggsektorns aktörer och att branschen motiveras att vidta åtgärder för att minska byggnaders klimatpåverkan.

Skyldigheten att ge in en klimatdeklaration gäller vid nybyggnation. Den gäller inte vid ombyggnad, tillbyggnad, ändring eller flyttning av en redan uppförd byggnad. Lagen omfattar inte heller byggnader som har varit under uppförande redan före lagens ikraftträdande. Avgränsningen till nya byggnader motiveras i förarbetena med att klimatdeklarationen är ett så pass nytt styrmedel att det är lämpligt att den

inledningsvis inte omfattar alla typer av byggåtgärder. Regeringen påpekar dock att klimatpåverkan är betydande även vid ändring av byggnad, ombyggnad och tillbyggnad och att det därför inte är uteslutet att det på sikt införs krav på klimatdeklaration även vid större om- och tillbyggnadsprojekt av befintliga byggnader.

Det finns ett antal undantag från skyldigheten att inkomma med en klimatdeklaration. Det är endast "byggnader" som omfattas av lagens tillämpningsområde, vilket innebär att andra anläggningar såsom vindkraftverk, idrottsplatser och parkeringsplatser inte omfattas. Vidare undantas vissa byggnadstyper, däribland mindre byggnader, byggnader som uppförs för tillfällig användning, byggnader för industri- eller verkstadsändamål, ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring.

SKYLDIGHET ATT GE IN EN KLIMATDEKLARATION

Det är byggherren som ansvarar för att upprätta klimatdeklarationen och

inkomma med den till registreringsmyndigheten, som är Boverket. Det formella ansvaret åligger alltid byggherren oavsett om denne väljer att delegera olika delar av arbetet med att upprätta en klimatdeklaration, såsom ansvaret att ta fram underlag och beräkna detta, till exempelvis en konstruktör.

Om fastighetsägare och byggherre är olika juridiska personer, exempelvis en entreprenör som uppför ett flerbostadshus som efter färdigställande säljs till en bostadsrättsförening, är fastighetsägaren inte ansvarig för klimatdeklarationen. Detta motiveras i förarbetena med att en fastighetsägare, som inte själv har varit byggherre, inte har tillgång till all

information från byggskedet och därmed begränsade möjligheter att upprätta en klimatdeklaration. Vidare menar regeringen att det i dessa fall endast finns begränsade möjligheter till aktiva val i byggprocessen för mer klimatsmarta lösningar.

SLUTBESKED ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt plan- och bygglagen måste byggherren, för att få ett slutbesked från byggnadsnämnden, visa att denne har ingett en klimatdeklaration i enlighet med lagstiftningen om klimatdeklarationer eller gjort sannolikt att någon sådan skyldighet inte finns. Konsekvensen av att inte inkomma med en klimatdeklaration är således –

eftersom slutbeskedet är en förutsättning för att kunna ta hela eller delar av byggnaden i bruk – att byggnaden inte kan tas i bruk. Det ska dock understrykas att det finns en möjlighet för byggnadsnämnden att utfärda ett interimistiskt slutbesked, förutsatt att byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna för det är uppfyllda. Byggnaden kan då tas i bruk samtidigt som byggherren kan fullfölja sin skyldighet att upprätta en klimatdeklaration i ett senare skede. ■

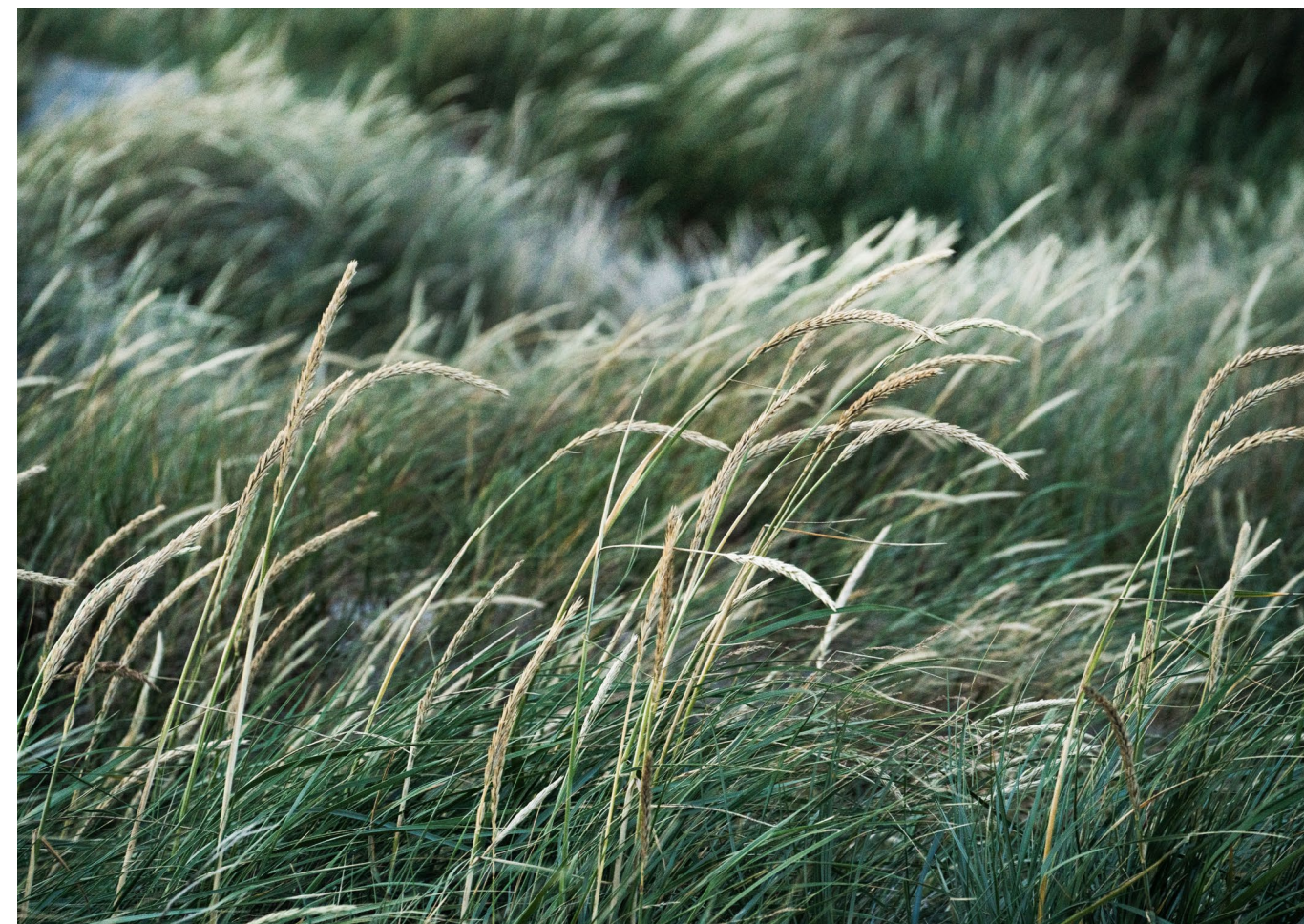
REBECCA HJELM

rebecca.hjelm@msa.se

HILLEVI BÖRJESSON

hillevi.borjesson@msa.se

"Införandet av krav på klimatdeklaration förväntas leda till ökad kunskap om klimatpåverkan i byggprocessen."



Fastigheter i motvind



Krig, inflationschock, stigande räntor, börsfall och nya covidvågor - det kan bli en perfekt storm på fastighetsmarknaden. Kommersiella fastigheter borde dock klara sig bättre än fastigheter inom bostadssegmentet. En krönika av Senior Economist Klas Eklund.

EKONOMISKA HOT

Flera ekonomiska hot tornar upp sig. Vart och ett kanske de är hanterbara, men det blir värre om de hakar i varandra och på så sätt förstärker problemen.

- I Europa pågår ett storkrig, som kan fortsätta länge än. Utöver allt mänskligt lidande orsakar kriget ekonomisk förödelse. Ukraina bombas sönder och Ryssland utsätts för omfattande sanktioner. Men även andra europeiska länder drabbas när olje- och gaspriser stiger och leveranser störs. Särskilt sårbara för störningar av rysk bränsleexport är de baltiska staterna samt Tyskland och Italien. Därtill kommer globala effekter när exporten av vissa sällsynta mineraler stoppas.
- Ryssland och Ukraina är stora exportörer av konstgödsel och livsmedel. Ukrainas svarta jord kallas som bekant "Europas kornbod". Delar av produktionen har nu slagits ut, dessutom är flera exporthamnar blockerade. Resultatet är kraftigt stigande livsmedelspriser och i vissa delar av världen direkt brist på livsmedel. Miljontals människor i fattiga länder kommer att drabbas av svält.
- Nya covidvågor i Kina medför att flera städer och hamnar stängs ned och isoleras. Läget förvärras av brist på ett effektivt vaccin. Regimen visar ingen vilja att ge upp den hårda nolltoleranslinjen mot smittspridning. Resultatet blir inte bara en krympande kinesisk ekonomi utan också nya störningar i handel och leverantörskedjor; först genom sjunkande kinesisk export och när exporten så småningom kommer igång via brist på frakt- och hamnkapacitet. Vi kan vänta oss prishöjningar på många insatsvaror.
- Och så har vi naturligtvis den höga inflationen, som föranleder centralbankerna i flera länder att höja sina räntor och dra tillbaka likviditet. Sådana åtgärder riskerar att skapa turbulens på finansmarknaden och slå mot konsumtionen.

”Det är svårt att se hur bostadspriserna ska kunna undvika en nedgång i det bistra klimatet.”



INFLATIONEN TVINGAR FRAM RÄNTEHÖJNINGAR

Låt oss titta närmare på den sista punkten då inflationen har flera källor, bland annat produktionsstörningarna under pandemin men i USA dessutom de enorma stimulanspaketen som drev upp efterfrågan långt över det tillgängliga utbudet. Det var en medveten politik som syftade till en het arbetsmarknad för att få in fler människor i arbete efter pandemin. Fed och Treasury fick vad de ville – i övermått. Inflationen har nu spridit sig över hela ekonomin och arbetsmarknaden är överhettad. Risken är att priser och

löner börjar jaga varandra. Fed tvingas därför till ett lappkast och snabba räntehöjningar.

Räntehöjningar av den storleken mot hög inflation har ofta gett hårdlandning. Riskerna ökar också genom att Fed samtidigt ska dra tillbaka sina enorma likviditetsinjektioner och går från ”*Quantitative easing*” till ”*Quantitative tightening*”. Hur indragningen av likviditet slår vet ingen. Osäkerheten är stor, och det kan bli svårt för centralbanken att finjustera politiken. Rädslan för höjda räntor, likviditetsindragning och samtidig lågkonjunktur har fått börserna

att falla kraftigt. När tillgångspriserna drabbas blir också konsumenterna mer försiktiga.

RIKSBANKEN HÖJER

Situationen är likartad i Sverige. Inflationen är hög och sprider sig till allt fler sektorer. Arbetsmarknaden är het, men än så länge har inte lönekostnaderna dragit iväg. Marknaden räknar med att Riksbanken höjer reporäntan upp mot två procent. Uppgången blir snabb under sommaren och hösten och planar ut i vinter.

Den bilden kan naturligtvis ändras, men om vi tar den som startpunkt, skulle den, enligt bankekonomerna, ge korta (”rörliga”) boräntor på runt 2,5 procent om ett år, och långa (”bundna”) boräntor ytterligare en procentenhet högre. Lägg till detta höga elpriser och vi får rejält höjda boendekostnader till hösten. Det är svårt att se hur bostadspriserna ska kunna undvika en nedgång i det bistra klimatet. Tecken finns att de redan börjat vika.

Den privata bostadsmarknaden är sårbar, inte minst efter de senaste årens kraftiga prisuppgång. Hushållen kläms hårdare när den nominella räntan stiger, eftersom lönerna är trögrörliga, vilket medför att de allra flesta inte kan få upp sina inkomster i samma takt. Realinkomsterna faller således, vilket minskar efterfrågan och skyndar på konjunkturedgången. Pessimister ser risken för en negativ spiral, där fallande huspriser och klämda realinkomster slår mot den privata konsumtionen – vilket i sin tur slår mot hela BNP.

Detta gör att en del bedömare tror att Riksbanken kommer att avbryta räntehöjningarna om hushållens räntebetalningar faktiskt skulle klämma hushåll och bostadsmarknad så pass hårt att ett verkligt ras inträffar. I så fall skulle reporäntan stanna på runt 1,5 procent – vilket fortfarande innebär negativ realräntenivå.

Argumentet har en poäng, men för egen del tror jag Riksbanken kommer att markera hårdare för att bryta inflationsförväntningarna, som nu ligger klart över inflationsmålet. Om just bostadsmarknaden behöver stötdämpare finns andra instrument, som kan användas om läget skulle bli riktigt allvarligt. Då kan exempelvis amorteringskravet slopas, åtminstone tillfälligt.

Även byggsidan påverkas negativt. Dels av att hög byggtakt de senaste åren på sina håll skapat ett överutbud, dels av kraftigt stigande priser på insatsvaror. Här finns också det potentiella hotet från en kommande

cementkris. Redan under det första kvartalet föll antalet nystartade byggprojekt med 13 procent och Byggföretagens senaste prognos tyder på en kraftig nedgång både av byggande och sysselsättning när våldagens pågående projekt färdigställts.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER MER MOTSTÅNDSKRAFTIGA

Medan marknaden för privata bostäder är känslig för nominella räntehöjningar är realräntan mer viktig på den kommersiella marknaden. Företagen har till skillnad från hushållen större möjligheter att kompensera högre kostnader med högre intäkter. Realräntan är just nu rekordlåg, vilket ger stöd till marknaden. Dessutom lär kommersiella fastigheter fortfarande av många placerare ses som en tillgångsklass med relativt sett lägre risk än börsen. Portföljförvaltare kan därför fortsätta att placera i fastigheter trots den makroekonomiska motvinden.

Situationen skiljer sig dock mellan olika marknadssegment eftersom bolagen har olika intäktsflöden och olika grad av skuldsättning. Vi ser redan nu hur de s.k. *spreadarna* mellan olika obligationer och krediter går isär beroende på låntagarens relativa styrka. Svagt kapitaliserade fastighets- och utvecklingsbolag har fått rejält höjda räntekostnader.

Medan den makroekonomiska bilden försämras generellt, möter olika delsektorer skilda förutsättningar också beroende på underliggande strukturförändringar och efterdyningar av pandemin. Logistik ser ut att gå fortsatt starkt, medan detaljhandeln får det kämpigt – i båda fallen på grund av e-handels tillväxt. Hyresfastigheter har som vanligt stabila intäkter, men problemet i nuläget är att de snarast är ”för” stabila – hyrorna får svårt att hinna med inflationen. Utvecklingen för kontor skiljer sig kraftigt åt beroende på läge och sektor.

Sammanfattningsvis kommer bygg- och fastighetssektorn som helhet att mötas av makroekonomisk motvind under det kommande året. Bostadssektorn lär få se en nedgång. Men den kommersiella sidan, särskilt logistik, har bättre förutsättningar att hantera utmaningarna. ■

KLAS EKLUND

k.eklund@msa.se

Rätten till prisjustering i fastprisentreprenader

Under den senaste tiden har en sällan skådad prisutveckling skett på marknaderna för byggmaterial, bränsle och energi, bland annat på grund av makroekonomiska skeenden under covid-19-pandemin, men i närtid särskilt på grund av effekterna av Rysslands invasion av Ukraina. Prisökningarna har lett till fördyringar i såväl pågående som planerade entreprenader. Det aktualiserar frågor om rätten till prisjustering i entreprenader med olika former av fasta ersättningsmekanismer.

Om beställaren och entreprenören har avtalat om fast pris finns olika sätt att fördela och reglera risken för material- och varuprisfluktuationer. Ett sätt att reglera risken för sådana prisfluktuationer är att föra in en s.k. indexreglering i avtalet, dvs. att kostnaden för inköp av material och varor justeras utifrån utvecklingen i ett förutbestämt index. På så sätt minskar behovet för entreprenören att ta höjd för eventuella prisökningar genom riskpåslag. I avsaknad av indexreglering har entreprenören ofta ett riskpåslag i det fasta priset som är avsett att innebära skydd mot olika mer normala prisvariationer.

Tanken med en indexreglering är att indexutvecklingen på ett adekvat sätt ska följa prisutvecklingen för relevanta material och varor, så att entreprenören löpande har möjlighet att ta betalt i paritet till eventuella prisökningar. En vanlig utgångspunkt i riskfördelningen är att entreprenören bär risken för att valda index ger kostnadstäckning. Entreprenören kan inte i efterhand begära att andra index ska tillämpas och har begränsade möjligheter att begära prisjustering på annan grund.

OFÖRUTSEBARA KOSTNADSÄNDRINGAR KAN GE RÄTT TILL PRISJUSTERING

Under normala omständigheter ska par-

terna kunna förutsätta att det avtalade priset gäller. I vissa fall föreskriver dock AB 04 och ABT 06 att avtalade fasta priser kan bli föremål för ändring. Det gäller såväl fasta kontraktssummor som andra fasta prisparametrar såsom à-priser eller timpriser.

AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 3 föreskriver att avtalat pris ska ändras med hänsyn till (i) kostnadsändring på grund av *myn-dighets åtgärd*, (ii) kostnadsändring som *är försäkrad av krig eller annat krisförhållande med liknande effekt och som avser förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden* eller (iii) kostnadsändring som beror på *onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden*. Ändring av det avtalade priset ska dock ske endast om kostnadsändringen har varit *oförutsebar* och *väsentligt påverkar hela kostnaden för entreprenaden*.

Bestämmelsen föreskriver alltså tre alternativa grunder för prisändring och innehåller flera olika rekvisit som behöver vara uppfyllda för att entreprenören ska ha rätt till prisändring. I den rådande marknadssituationen aktualiseras framförallt punkt (ii) och (iii).

Grunden (ii) kan bli tillämplig när priset på en vara som behövs för entreprenadarbetenas genomförande, exempelvis

fordonsdrivmedel, på ett oförutsebart sätt har ökat i pris till följd av krig eller annat liknande krisförhållande. Grunden (iii) tar sikte på prisändringar på material som ingår i entreprenaden, exempelvis stål, och blir bara tillämplig när kostnadsändringen är *"onormal"*. Att det enligt ordalydelsen är kostnadsändringar för *"material som ingår i entreprenaden"* som kan ge rätt till prisändring gör att det är oklart om denna grund kan tillämpas för kostnadsändringar avseende konsumtionsmedier såsom elektricitet eller bränsle. Det finns därutöver begränsad vägledning för bedömningen av var gränsen går för vad som ska anses utgöra en onormal kostnadsändring. En vanlig utgångspunkt för bedömningen är att jämföra med den historiska prisutveck-

lingen på samma vara.

En särskild fråga är vilken betydelse prisändringsbestämmelsen i AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 3 har om parterna har fört in en indexreglering i avtalet. Som nämnt ovan finns sällan förutsättningar för att fråga en indexreglering – parterna har då uttryckligen reglerat i vilken mån priset kan ändras. Även om frågan är omdiskuterad är det troligt att en indexreglering inte medför ett absolut hinder mot att entreprenören kan ha rätt till prisändring enligt AB 04 eller ABT 06 kap. 6 § 3 för kostnadsändringar som inte täcks av avtalat index. Om parterna har avtalat om index bör det dock medföra att ribban ställs högre för vad som anses vara en kostnadsändring som väsentligt påverkar hela kostnaden

för entreprenaden.

Det kan noteras att det i ABM 07 (standardavtalet för köp av varor i byggbranschen) finns en prisändringsbestämmelse som är i huvudsak identisk med bestämmelsen i AB 04 och ABT 06, men med skillnaden att den endast är tillämplig på *"[f]ast pris utan index"* (vår markering). Eftersom ABM 07 utgör en del av samma avtalssystematik framstår det som möjligt att avsaknaden av en liknande begränsning i AB 04 och ABT 06 är ett medvetet avsteg från avtalsförfattarnas sida.

OFÖRUTSEBARHETSREKVISITET

För att en part ska ha rätt till prisjustering enligt AB 04 och ABT 06 måste kostnadsändringen ha varit *"oförutsebar"*.



"Tanken med en indexreglering är att indexutvecklingen på ett adekvat sätt ska följa prisutvecklingen för relevanta material och varor."

”Det saknas tydlig vägledning i praxis och i den juridiska litteraturen avseende hur stor prisförändringen måste vara för att nå upp till väsentlighetströskeln.”

Bedömningen av om en kostnadsändring har varit oförutsebar kan göras med utgångspunkt i vad parterna kände till eller borde känt till vid dagen för avtalsslutet (eller anbudstidpunkten).

Om en viss omständighet har varit oförutsebar kan vara en svårutredd fråga och ska bedömas från fall till fall. I fallet med Rysslands invasion av Ukraina är det troligen så att de kostnadsändringar som orsakats av kriget var oförutsebara i vart fall fram till dagen för invasionen. För avtal som ingicks eller anbud som utställdes i tiden efter krigsutbrottet kan bedömningen bli annorlunda, beroende på vilken specifik effekt som inträffar och ger upphov till kostnadsändring. Det är inte omöjligt att vissa effekter av krigssituationen som uppstår framöver fortfarande får anses som oförutsebara.

NÄR ÄR VÄSENTLIGHETSTRÖSKELN UPPNÅDD?

Kostnadsändringen måste även väsentligt påverka hela kostnaden för entreprenaden för att den ska ge rätt till prisjustering. Det saknas tydlig vägledning i praxis och i den juridiska litteraturen avseende hur stor prisförändringen måste vara för att nå upp till väsentlighetströskeln. I ett rättsfall från 1978 kom Hovrätten över Skåne och Blekinge, vid bedömningen av en avtalsbestämmelse som till ordalydelsen var närmast identisk med AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 3, fram till att en oförutsebar kostnadsökning om 4,8 procent av totalsumman uppfyllde väsentlighetsrekvisitet. Avgörandet från Hovrätten över Skåne och Blekinge ger viss vägledning, men bör inte ges alltför stor betydelse eftersom en bedömning får ske i det enskilda fallet med beaktande av aktuella omständigheter.

Det är inte heller helt tydligt vad som faktiskt avses med ”*hela kostnaden för entreprenaden*”. Mest troligt avses de faktiskt uppkomna kostnaderna för entreprenadarbetena (entreprenadsumman, vilken inkluderar ÄTA-arbeten) och inte endast kontraktssumman (det avtalade priset för kontraktssarbetena). Det väcker ibland

frågan om de totala kostnadseffekterna för entreprenaderna kan bedömas innan färdigställande, eller om en sådan bedömning bör anstå till dess att det slutliga ekonomiska utfallet av entreprenaden är känt.

HUR SKA PRISÄNDRINGEN BERÄKNAS?

I AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 3 anges att priset ska ändras ”*med hänsyn till*” relevanta kostnadsändringar. Det saknas närmare vägledning om hur prisändringen ska beräknas. Ska hela kostnadsökningen överföras på beställaren eller ska avdrag ske för kalkylerad riskmarginal, riskdelning eller rimlig vinstnivå? Hur stora avdrag ska ske? Vilka beviskrav gäller för entreprenörens bevisföring för kostnadsändringarna? I ena ringhörnan finns de som argumenterar för att hela den oförutsedda kostnadsökningen ska överföras på beställaren, så att entreprenörens vinstmarginal för entreprenaden jämfört med kalkylen förblir intakt. I andra ringhörnan befinner sig de som argumenterar för att entreprenören i princip måste visa hela sin anbudskalkyl för att kunna styrka rätten till prisändring samt tillämpa avdrag för riskpåslag och riskdelning.

Sanningen ligger troligen någonstans mittemellan, men bedömningen måste även här ske i det enskilda fallet.

VAD INNEBÄR *HARDSHIP*?

I vissa internationella modellagar, såsom UNIDROIT Principles, DCFR och PECL, finns reglering som liknar regleringen i AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 3 om s.k. ”*hardship*”.

Innebörden av att det föreligger *hardship* är att en avtalspart inte längre behöver presteras enligt avtalet på grund av att det inträffat vissa omständigheter efter avtalets tillkomst, vilka medför att avtalets jämvikt rubbas i grunden. *Hardship* kan till exempel föreligga när prestationen som en avtalspart har åtagit sig att genomföra har fördyrats. Fördyringen måste dock vara exceptionell för att *hardship* ska anses föreligga. Det räcker normalt sett inte att en part lider stora förluster till följd av fördyringen.



”Ska hela kostnadsökningen överföras på beställaren eller ska avdrag ske för kalkylerad riskmarginal, riskdelning eller rimlig vinstnivå?”

Förekomsten av *hardship* kan medföra olika kontraktuella effekter, vanligtvis baserade på mer eller mindre långtgående rättigheter till omförhandling av avtalet. Enligt UNIDROIT Principles kan frågan i slutändan bli föremål för domstolsprövning som antingen kan sluta med att domstolen upphäver avtalet, eller justerar det för att återställa den ursprungliga balansen i riskfördelningen.

UTVECKLINGEN FRAMÅT

De alltjämt osäkra omvärldsförhållandena och volatila råvarupriserna gör att frågan om prisökningar inom entreprenadbranschen med största sannolikhet kommer vara aktuell ett bra tag framöver, både i samband med att nya entreprenadavtal ingås och att

redan ingångna avtal genomförs.

Förhoppningsvis klarnar rättsläget något under de närmaste åren. Under tiden till dess, då det i centrala hänseenden saknas tydlig vägledning i standardavtalen och praxis, är det viktigt att på ett så tydligt sätt som möjligt förhandla och fördela risken för eventuella kostnadsökningar i avtalet innan det undertecknas. Om parterna avtalar om index bör de exempelvis på ett tydligt sätt ange i avtalet hur indexregleringen förhåller sig till prisändringsbestämmelsen i tillämpligt standardavtal. ■

LUDVIG MONTAN

ludvig.montan@msa.se

JESPER SILOW

jesper.silow@msa.se

Fastighetsägarnas ansvar för skyddsrum i freds- och krigstid

Får skyddsrum användas som cykelrum och räcker det att skyddsrummen underhålls vart femte år? Fastighetsägarna har ett stort ansvar för hanteringen och underhållet av landets 65 000 skyddsrum. Här reder vi ut de viktigaste ansvarsfrågorna.



”Det är inte ovanligt att skyddsrum i fredstid används som exempelvis cykelrum.”

Med anledning av det allt mer osäkra omvärldsläget och Rysslands invasion av Ukraina har många fastighetsägare börjat se över sina skyddsrum samt underhållet av dessa. Samtidigt har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, krävt ytterligare finansiering för att kunna utöka sin tillsyn av befintliga skyddsrum. Den legala regleringen kring hanteringen av befintliga skyddsrum, och uppförandet av nya, har därför hamnat i fokus.

ANVÄNDNING OCH UNDERHÅLL

Det är inte ovanligt att skyddsrum i fredstid används som exempelvis cykelrum eller enklare förråd. Detta är fullt tillåtet, såvida det hela tiden är möjligt att utan experthjälp ställa i ordning skyddsrummet för dess huvudsakliga ändamål inom två dygn. Graden av anpassning för fredstida ändamål ska sättas i relation till det säkerhetspolitiska läge som råder när skyddsrummet inrättas.

Det ska vidare vara möjligt att i skarpt läge vistas i ett skyddsrum i minst tre dygn utan avbrott, vilket förutsätter att det bland annat finns installationer för tappvatten och avlopp, samt utrustning så att vatten-, hygien- och toalettbehov kan tillgodoses.

Ansaret för underhåll av befintliga skyddsrum åligger respektive fastighetsägare. Många frågar sig därför vad underhållsskyldigheten faktiskt innebär och hur ofta ett skyddsrum ska underhållas. Med underhåll menas att, utöver den normala fastighetstillsynen, genomföra en mer omfattande genomgång av själva skyddsfunktionen minst en gång varje år. Den normala tillsynen bör samtidigt säkerställa att skyddsrummet inte avviker från den ursprungliga tekniska nivån samt att all tillhörande utrustning fungerar. Det ska även noteras att det inte godkänns att skyddsrumsutrustningen används i fredstid.

Skulle en fastighetsägare vid läge av höjd beredskap uppsätligen eller av oaktsamhet inte fullgöra sin skyldighet att bereda plats i ett skyddsrum skulle det kunna leda till böter eller fängelse. Med att bereda plats

avses att se till att skyddsrummet är iordningställt för så många skyddsbehövande det är avsett för samt att dörrar är upplåsta eller inte blockerade på annat sätt.

NYBYGGNATION OCH OMBYGGNATION

Vid nybyggnation som kräver bygglov inom en s.k. skyddsrumstättort måste en skriftlig anmälan skickas till MSB som sedan avgör om det behöver inrättas ett skyddsrum i byggnaden. Byggherren har rätt att av MSB få beslut i frågan. Av beslutet ska det framgå om det ska byggas något skyddsrum eller inte samt i sådana fall hur stort det ska vara, hur många personer det ska inrymma samt en preliminär uppgift om ersättning till byggherren. Precis som vid uppförandet av nya skyddsrum kan en fastighetsägare ha rätt till ersättning för underhåll såvida det inte beror på ett av fastighetsägaren eftersatt underhåll eller otillåtna ingrepp. Alla ändringar som görs utan tillräckligt hänsynstagande till skyddsfunktionen ska betraktas som otillåtna ingrepp, exempelvis minskning av skyddsrummets area. Fastighetsägaren behöver i förväg förvissa sig om att utföranden inte nedsätter skyddsförmågan.

Ska det genomföras en ombyggnation av en befintlig byggnad som innehåller skyddsrum måste fastighetsägaren påkalla tekniskt samråd där sakkunnigutlåtande från MSB inhämtas. Beslutar MSB att skyddsrum ska byggas, eller i samband med en kontroll att befintligt skyddsrum behöver åtgärdas, får detta föreläggas med vite.

Senare i höst presenteras den nu pågående befolkningsskyddsutredningen som regeringen har beställt, där bland annat ansvaret för landets skyddsrum utreds. Det är då inte otänkbart att fastighetsägarna får ett ännu större ansvar än vad som är fallet i dag. ■

VICTOR ABRAHAMSSON

victor.abrahamsson@msa.se

HILLEVI BÖRJESSON

hillevi.borjesson@msa.se

Ny lag om företagsrekonstruktion

Den 31 mars 2022 lämnade regeringen över förslaget till en ny lag om företagsrekonstruktion till riksdagen. Genom lagförslaget fullgör Sverige sin skyldighet att harmonisera rekonstruktionslagstiftningen inom EU och lagförslaget har tydliga likheter med bland annat det amerikanska ”Chapter 11” och andra mer utvecklade rekonstruktionsregelverk i Europa. Det är fråga om genomgripande förändringar och marknadens aktörer har nu en hel del att sätta sig in i inför det förväntade ikraftträdandet den 1 augusti 2022. Inte minst ur ett hyresrättsligt perspektiv finns det ett par förändringar som är av särskilt intresse.

Rent övergripande kan nämnas att kraven för att inleda företagsrekonstruktion både höjs och sänks. Å ena sidan skärps det s.k. livskrafttestet som görs vid prövningen av en ansökan, å andra sidan sänks tröskeln för den nivå av ekonomiska svårigheter som krävs genom att det ska vara tillräckligt med en risk för insolvens.

Vidare utökas domstolarnas befogenheter att med bindande verkan fastställa mer komplexa och ändamålsenliga rekonstruktionsplaner. Enligt nuvarande regler utgör en rekonstruktionsplan ett förslag på åtgärder ”som redovisar hur syftet med företagsrekonstruktionen skall uppnås”. Det är endast en eventuell tänkt skuldnedskrivning av oprioriterade fordringar som kan binda borgenärerna genom ett i domstol fastslaget ackord, förutsatt att förslaget röstar igenom med tillräcklig majoritet bland de berörda borgenärerna. Genom den nya lagen kommer rekonstruktionsplanen i sin helhet vara föremål för omröstning vid en s.k. planförhandling. Utöver förslag på skuldnedskrivning kan planen då innehålla förslag om att prioriterade skulder ska inkluderas i ackordet, att aktiekapitalet ska öka eller minska, att på bekostnad av

befintliga ägare konvertera skuld till eget kapital (s.k. *debt-to-equity-swap*), att besluta om nyemission, byte av styrelse och VD m.m. Borgenärerna och ägarna kommer delas in i olika grupper baserat på intressegemenskaper (baserat på fordringarnas/rättigheternas prioritetsordning) och rösta inom respektive grupp med utgångspunkt att samtliga grupper ska rösta igenom planen med två tredjedelars majoritet för att den ska antas. Det lämnas emellertid också visst utrymme för tvångsvisa förfaranden även om en eller flera grupper inte antar planen.

Av särskilt intresse ur ett hyresrättsligt perspektiv är de nya reglerna om gäldenärens fullgörelse av avtal. Bland annat klarläggs att inledande av företagsrekonstruktion i sig inte utgör giltig uppsägningsgrund. Enligt nuvarande lag har hyresgästen, dvs. gäldenären, möjlighet att kräva fullföljd av ett hyresavtal och avtalet ska då fullgöras, även om det finns grund för förverkande i form av exempelvis obetalda hyror som avser tiden före beslutet om företagsrekonstruktion. Om hyresgästen inte begär fullföljd, har hyresvärden (däremot inte hyresgästen) en

”Kraven för att inleda företagsrekonstruktion både höjs och sänks.”

rätt att säga upp hyresavtalet om det finns grund för förverkande. Genom den nya lagen ges hyresgästen emellertid möjlighet att begära *begränsad fullföljd* av avtal som rör fortlöpande eller delbara prestationer. Hyresgästen kan därmed självständigt bestämma att ett avtal ska fullföljas endast för viss tid eller mängd av de prestationer som återstår att fullgöra. Exempelvis kan hyresgästen bestämma att ett hyresavtal som löper på fem år ska fullföljas under en tid av fyra månader.

En begränsad fullföljd är dock inte tillåten om den bland annat bedöms medföra betydande olägenhet för motparten. Vilka situationer som avses är inte helt tydligt. Det exempel som lyfts fram avser situationen att en gäldenär som har att leverera en

maskin inte skulle ha rätt att endast delvis leverera komponenterna om samtliga komponenter skulle vara nödvändiga för maskinens funktion. Även om det inte anges så framstår det som rimligt att anta att en hyresgästs begäran om att endast fortsätta förhyra en viss mindre del av den totala lokalytan skulle anses medföra betydande olägenhet för hyresvärden då hyresvärden typiskt skett svårigen skulle kunna hyra ut den friställda ytan till annan, även om det ytterst kan bli en fråga om i vilken utsträckning en lokal kan anpassas och delas upp utan större ansträngning från hyresvärdens sida.

Ytterligare en viktig nyhet är att gäldenären kopplat till ovanstående rätt till partiellt inträde även ges en självständig



rätt att säga upp varaktiga avtal med som utgångspunkt tre månaders uppsägnings-tid, oavsett avtalstid. Som exempel lyfts fram att gäldenären, dvs. hyresgästen, därmed får möjlighet att komma ur ett långt och kostsamt hyresavtal.

Syftet med att ge gäldenären en ökad bestämmanderätt och mer flexibilitet är dels att det kan få gäldenären att ansöka om företagsrekonstruktion i ett tidigare skede än vad som sker i dag, dels att motparten i ett tidigare skede får besked från gäldenären om och i vilken utsträckning exempelvis ett hyresavtal kommer att fullföljas, jämfört med om hyresgästen plötsligt upphör att betala hyra. Gäldenären har nämligen att på motpartens begäran inom skälig tid ge besked till motparten om

och i vilken utsträckning exempelvis ett hyresavtal ska fullföljas, vid äventyr av att motparten annars får häva avtalet. Beroende på hyresgästens besked kan hyresvärden alltså omedelbart börja söka efter en ny hyresgäst som på sikt kan ta över lokalen.

Både i en situation där ett varaktigt avtal sägs upp på grund av att gäldenären inte begär fullföljd alls, och i en situation där begränsad fullföljd begärs och avtalet i övrigt sägs upp, har motparten rätt till ersättning för den skada som uppsägningen orsakar, exempelvis ersättning för utebliven hyresintäkt. I likhet med vad som nu gäller, anses sådant skadestånd ha uppkommit före beslutet om företagsrekonstruktionen och omfattas därför av en eventuell skuld-uppgörelse i rekonstruktionsplanen (typiskt



”Av särskilt intresse ur ett hyresrättsligt perspektiv är de nya reglerna om gäldenärens fullgörelse av avtal.”

sett innebärande betydande nedskrivning av skulden). Vidare har den skadelidande enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer en skyldighet att begränsa sin skada och ska göra vad som rimligen kan krävas i detta avseende, exempelvis snarast skaffa en ny hyresgäst.

Lagförslaget innebär också att en gäldenär som har konsumerat en prestation från motparten anses ha bestämt att avtalet ska fullgöras i fråga om denna prestation. Denna regel gäller emellertid inte för nyttjande av en hyreslokal som äger rum under den första månaden efter beslutet om företagsrekonstruktion.

Sammanfattningsvis innebär den nya lagen, ur ett hyresrättsligt perspektiv, att hyresgästen ges betydligt större bestämmanderätt vad gäller hyresavtalets fortlevnad jämfört med vad som gäller idag. Det framstår som sannolikt att de nya reglerna om partiellt inträde kommer att utnyttjas av hyresgäster som vill komma ur mycket långa och betungande hyresavtal, särskilt med hänsyn till att kraven på ekonomiska svårigheter för inledande av företagsrekonstruktion sänks samtidigt som gäldenärens skadeståndsskyldighet i slutändan

inte behöver bli alltför betungande. Ett sätt för hyresvärdar att skydda sig mot denna exponering är att kräva säkerhet från tredje man som omfattar inte bara betalning av hyra, utan alla hyresgästens förpliktelser under hyresavtalet, inklusive skadeståndsskyldighet. Detta beror på att en eventuell skulduppgörelse i likhet med som gäller i dagsläget inte påverkar exempelvis en borgensmans betalningsskyldighet. Det blir naturligtvis även viktigt för hyresvärden att så snart som möjligt inleda sökandet efter en ny hyresgäst för att på sätt åtminstone försöka att begränsa sin skada. Slutligen blir det än viktigare än idag för hyresvärden att snarast möjligt efter beslutet om företagsrekonstruktion undersöka om hyresgästen önskar att hyresavtalet ska fullföljas helt eller delvis. Detta beror på att hyresgästen kan sitta kvar i en månad efter beslutet om företagsrekonstruktion utan att kvarsittandet ses en konkludent begäran om fullföljd. ■

IVAR HYLLSTAM

ivar.hyllstam@msa.se

CHRISTOFFER MONELL

christoffer.monell@msa.se

Mannheimer Swartling intensifierar satsningen på juridisk rådgivning inom entreprenad, infrastruktur och industriprojekt

Behovet av en snabb klimatomställning för att klara målet om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C ställer stora krav på näringslivet och inte minst på basindustrin. Detta är en av orsakerna till de omfattande investeringar som nu sker i Sverige. Till detta kommer massiva satsningar på infrastruktur och stor aktivitet på hussidan. Mannheimer Swartling har sedan länge biträtt klienter i komplexa infrastruktur- och industriprojekt. Satsningen på den verksamheten intensifieras nu ytterligare.



Den nödvändiga omställningen mot klimatneutrala processer inom basindustrin innebär dels modernisering av befintliga verksamheter (*brownfield projects*), dels nyetableringar av hela industrianläggningar baserade på ny teknik (*greenfield*). Många av de gröna satsningarna skapar dessutom en mycket stor ökning av efterfrågan på klimatneutral energi. Samhället står inför enorma investeringar under en lång tid framöver.

Klimat- eller miljödrivna investeringar sträcker sig över i princip alla segment av industrin. Ett särskilt fokus ligger på energieffektivisering, minskade utsläpp av koldioxid och ”nya” källor till energiförsörjning såsom vätgas och elproduktion till havs. Den absoluta merparten av de större industriella projekt som redan påbörjats under de senaste åren eller är i planeringsfasen faller inom en eller flera av nämnda kategorier. Kriget i Ukraina och fokuset på ett minskat beroende av olja och gas har dessutom accelererat intensiteten i liknande investeringar. Politiska initiativ på nationell eller internationell nivå påskyndar utvecklingen ytterligare genom exempelvis statliga subventioner, reglering av handeln med utsläppsrätter och olika möjligheter till finansiellt stöd från nyinrättade fonder på mellanstatlig nivå.

Till detta kommer att Sverige är i färd med att genomföra omfattande investeringar i offentliga infrastrukturprojekt. Det genomförs stora satsningar både på väg och järnväg samtidigt som Svenska Kraftnät står inför stora investeringar i uppgradering och utbyggnad av transmissionsnätet. På hussidan pågår fortsatt en betydande nybyggnation och till det kommer ett stort behov av renovering och modernisering av äldre flerbostadshus.

Mannheimer Swartling har sedan många år en särställning på den svenska marknaden vad gäller rådgivning i komplexa infrastruktur- och industriprojekt. Byrån biträder klienter i alla faser och juridiska frågor som uppstår i ett projekt. Byrån har varit inblandad i den absoluta merparten av de stora samhällsinvesteringar som skett sedan tidigt 1990-tal – från Öresundsbron, den högteknologiska forskningsanläggningen European Spallation Source i Lund (ESS) och Arlandabanan till utbyggnaden och driften av Stockholms tunnelbana, Förbifart Stockholm och Västlänken. Mannheimer Swartling är dessutom sedan länge involverad i en mängd internationella infrastrukturprojekt och företräder beställare i

flera av de största entreprenad- och infrastrukturvtisterna som ägt rum i Sverige.

På senare år har vi sett en utveckling som, drivet av de omständigheter som beskrivs ovan, ökar efterfrågan på kompetensöverskridande rådgivning inom ramen för komplexa infrastruktur- och industriprojekt. På samma gång har vi sett en gradvis internationalisering av den svenska byggmarknaden, liksom fler och större entreprenad- och infrastrukturvtister. Förutom upphandlingar av bygg-, anläggnings- och leveranskontrakt och behovet av projektstöd och tvistehantering, har vi sett ett ökat behov av ett helhetsgrepp som beaktar även regulatoriska frågor, behovet av en samordnad finansierings- och investeringsstruktur och ett brett spektrum av branschspecifika frågeställningar. Allt behöver hanteras på kort varsel med en hög grad av specialisering.

Mannheimer Swartlings framgångsrika fullservicekoncept, vilket innebär att byrån erbjuder högkvalitativ specialistkompetens inom alla relevanta legala segment, erbjuder ett på den nordiska marknaden unikt underlag för samarbete mellan privata och publika investeringar

i industri och infrastruktur. Byrån har därför genomfört en strategisk översyn av sin rådgivning inom området och kan nu presentera resultatet i form av byråns omdanade branschgrupp för *Construction, Infrastructure and Industrial Projects*. Vi är övertygade om att den nya sammansättningen kommer att vara till stor nytta för våra klienter och hjälpa oss att behålla vår unika position som den ledande juridiska rådgivaren inom strategiska projekt. Gruppen är för närvarande involverad på den privata sidan bland annat inom ramen för pågående nyetableringar av Northvolt och H2 Green Steel, samt på den offentliga sidan bland annat i Förbifart Stockholm och i flera andra pågående infrastrukturprojekt, både avseende anskaffning och drift. Gruppen företräder fortsatt klienter i komplexa entreprenad- och infrastrukturvtister, såväl i skiljeförfarande som i domstol.

Vid frågor avseende nya och pågående projekt, kontakta: Jesper Silow, Sara Johnson, Martin Pekkari, Johan Graneholt, Klas Wennström och Susanne Fagerman.

Vid frågor avseende entreprenad- och infrastrukturvtister, kontakta: Kristoffer Löf och Anders Ingvarson. ■

”Mannheimer Swartlings framgångsrika fullservicekoncept, vilket innebär att byrån erbjuder högkvalitativ specialistkompetens inom alla relevanta legala segment, erbjuder ett på den nordiska marknaden unikt underlag för samarbete mellan privata och publika investeringar i industri och infrastruktur.”

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.

Oron för att inflation och externa händelser ska påverka transaktionsmarknaden negativt är stor just nu (se bland annat Klas Eklunds krönika i detta nummer). Trots oron ser vi alltså en hög aktivitet bland våra klienter som fortsätter att göra affärer, även fast nivåerna kanske inte når upp till rekordåret 2021. Detta gäller särskilt segmenten för bostads-, logistik- och samhällsfastigheter. Det är också glädjande att finansiering alltså verkar kunna erhållas trots att villkoren ur ett låntagarperspektiv har blivit tuffare och då inte bara avseende räntenivåerna.

Rapporter från södra Europa visar intressant nog att intresset för större hotellaffärer ökat på senare tid. Om det är en trend som fortsätter och sprids till våra breddgrader är det dock för tidigt att uttala sig om, men vi tycker oss se ett fortsatt intresse för alla segment i marknaden där de tre som nämns ovan dominerar. Intressant är också att många utländska aktörer visar ett ökat intresse för att etablera sig i Norden.

Alltjämt utgör stora infrastruktursatsningar en viktig del i fastighetsgruppens arbete och trenden med en grön omställning i industrin blir bara starkare. Dessa ofta mycket stora investeringar omfattar såväl traditionella entreprenader som entreprenadliknande avtalsförhandlingar med specialsydda lösningar från fall till fall.

Det kraftigt ökade prisläget har påverkat såväl traditionella entreprenader som hyresgästanpassningar och som nämns i en artikel i detta nummer blir det än viktigare att reglera dessa frågor framöver.

Trots den osäkerhet som råder på den svenska fastighetsmarknaden och de kostnadsökningar som skett inom bland annat byggsektorn tycker vi oss kunna se fram mot ett relativt bra fortsatt 2022 på den svenska marknaden. Orosmolnen är dock större och mörkare än på mycket länge, så osvuret är nog bäst.

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

SINGAPORE
Maxwell Chambers
28 Maxwell Road
Singapore 069120

BRYSSEL
Gachard House
Rue Gachard 88 boîte 4
1050 Bryssel, Belgien

NEW YORK
140 Broadway
New York, NY 10005, 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 rådger klienter inom hela den svenska fastighetsmarknaden och har även en lång rad internationella klienter. Gruppen leverar rådgivning i allt från fastighetstransaktioner till komplexa projekt och strategiska frågor. Med ett 50-tal specialiserade jurister har teamet en 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 tvistlösning och strukturfrågor.

