

Fasta affärer

08. Säljarreverser – en allt vanligare finansieringsform

12. FDI är här – men för fastighetsbranschen är väntan inte över

30. Något om cirkulär ekonomi i entreprenadprojekt



ANSVARIG UTGIVARE

Magnus Josefsson
magnus.josefsson@msa.se
08-595 061 50

REDAKTION

Martin Andersén
martin.andersen@msa.se
031-355 16 20

Jonas Larson
jonas.larson@msa.se
031-355 16 79

Sandra Röijer
sandra.roijer@msa.se
08-595 065 55

KONTAKTPERSONER

Johan Granehult
johan.granehult@msa.se
040-698 58 22

Magnus Josefsson
magnus.josefsson@msa.se
08-595 061 50

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

FOTO

Max Larsson, Richard Ortega, *et al.*

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

Innehåll

04. Med hopp om ett gott bostadsår 2024

06. Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

TRANSAKTIONER

08. Säljarreverser – en allt vanligare
finansieringsform

12. FDI är här – men för fastighets-
branschen är väntan inte över

16. Svärvillkor – vad blir rättsföljden
vid bristande uppfyllelse?

NYTTJANDERÄTT OCH SERVITUT

20. Äganderättsövergång i villkorade
fastighetsöverlåtelser

SPECIELL FASTIGHETSÄTT

22. Proportionalitetsbedömningen och
beaktande av byggrätt vid beslut
om ny detaljplan

27. Servitut och dess inverkan på
bygglovsprövningar

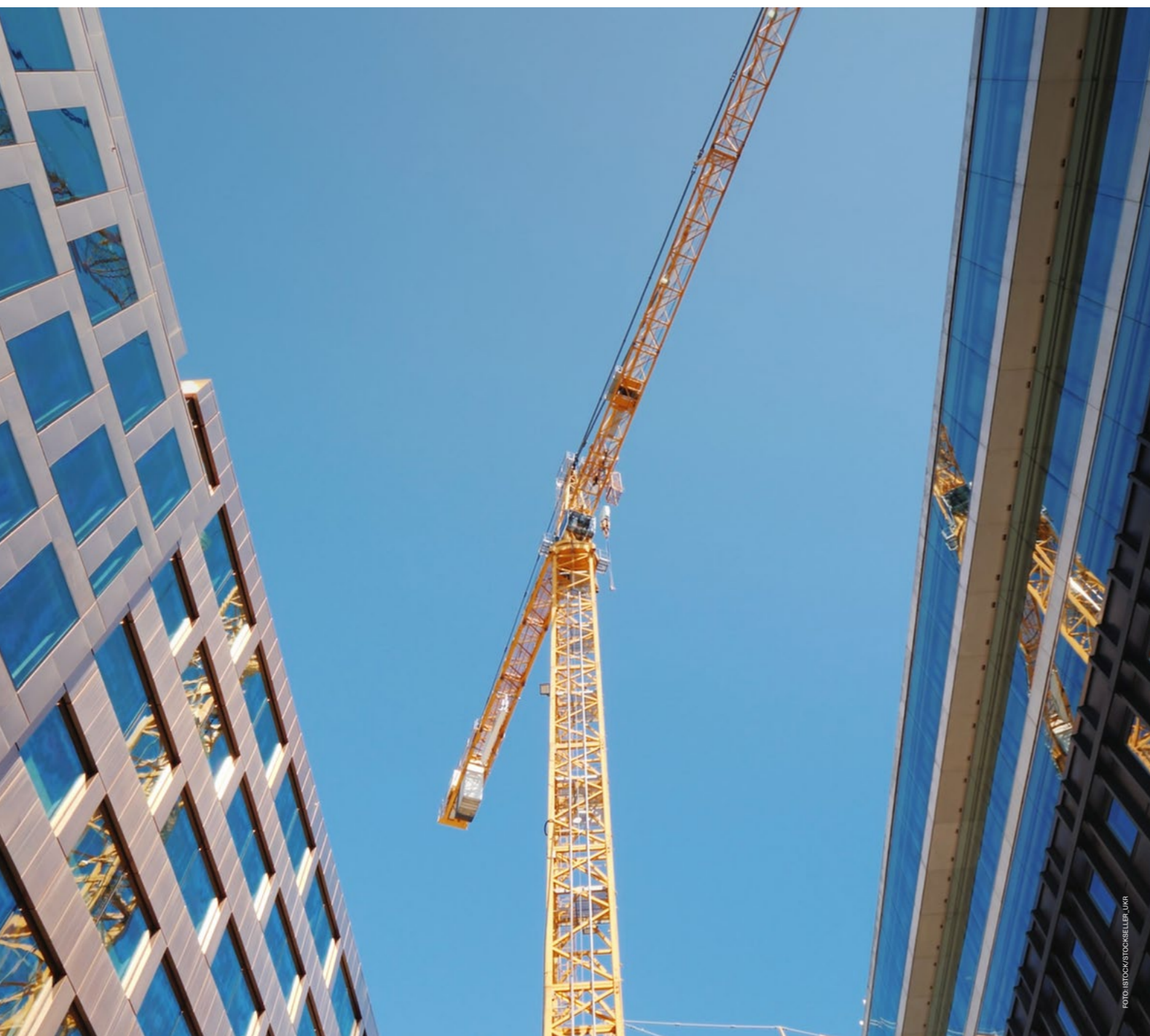
ENTREPRENAD

30. Något om cirkulär ekonomi
i entreprenadprojekt

32. Trender

Med hopp om ett gott bostadsår 2024

Ett år med många utmaningar för fastighetsbranschen går mot sitt slut. Mycket tyder dock på att prövningarna fortsätter under 2024. Ett fortsatt högt ränteläge innebär ett uthållighetstest för branschen. Riksbanken räknar med att sänka styrräntan först mot slutet av 2025. Även om affärsbankerna är mer optimistiska och tror att sänkningen kan komma tidigare synes ingen tro på någon återgång till 2021 års låga ränteläge.



INTE MINST för bostadsproduktionen är läget bekymmersamt. Utöver högre räntor bromsas produktionen av ökade bygg- och förvaltningskostnader samt stoppat investeringsstöd. Därtill kommer hushållens försämrade köpkraft till följd av inflation och högre räntor, vilket gör efterfrågan på nya bostäder mycket svag. Enligt Boverkets byggbedömningsbehöver över 67 000 bostäder tillkomma per år fram till 2030. Enligt Boverkets prognos kommer dock endast 27 000 bostäder påbörjas under 2023 och antal byggstartar förväntas falla till knappt 20 000 2024. Frågan är ju då var vi ska bo i framtiden när bostäderna inte räcker till.

Situationen är inte unik. Under andra halvan av 1800-talet mer än tredubblades Stockholms befolkning från 90 000 till 300 000 invånare. Bostadsproduktionen var dock alltför i inledningen av 1900-talet den lägsta i Europa. Följden blev att kåkstäderna bredde ut sig med trångbodda skjul utan sanitära installationer. För att råda bot på den mest akuta situationen lät Stockholms stad bygga nödbostäder. Dessa inreddes bland annat i fabrikslokaler, gymnastikhallar och dylika utrymmen som indelades med tunna skärmväggar för att ge familjer någon form av upplevd integritet. Bilder från dessa bostäder för snarare tankarna till förvaring än hemtrevnad, men för de familjer som därigenom fick tak över huvudet var det troligen en enorm lättnad.

Staden lät även bygga enklare trähus med lägenheter om ett rum och kök eller ibland bara kök, s.k. spisrum. Avsikten var att dessa nödbostäder skulle bestå i högst 25 år, men

de flesta revs först i mitten av sextiotalet. Några av dem finns kvar än i dag, men då givetvis väsentligen moderniserade, se exempelvis bostadslängorna "Cedersdalsgatans hus" i Vanadislundens i Stockholm.

Ett annat exempel på offentliga åtgärder mot bostadskrisen är de s.k. barnrikehusen som började byggas i Stockholm på 30-talet. Dessa finansierades av förmånliga lån från staten i syfte att kommunerna skulle bygga moderna ändamålsenliga bostäder åt barnfamiljer. Kravet för att få flytta till barnrikehusen var att familjen hade minst tre barn. Kommunen betalade då en del av hyran och bidraget anpassades till antalet barn i familjen. För att förvalta barnrikehusen bildade kommunerna allmännyttiga bostadsföretag. Bostäderna hade bland annat varmvatten och toaletter inomhus, vilket innebar en rejäl standardhöjning för de familjer som fick möjlighet att flytta in. I ett av de första husen på Stickelbärsvägen i Stockholm har Stadsmuseet kvar en museilägenhet som är oförändrad sedan trettiotalet.

Först med det s.k. miljonprogrammet kunde bristen på sanitärt acceptabla bostäder slutligen botas. Den sista kåkstaden i Stockholm, Lugnet i Hammarby Sjöstad, revs dock först 2002.

Situationen idag är givetvis väsentligen bättre då det befintliga bostadsbeståndet jämförelsevis är av mycket god kvalitet. Trångboddheten växer dock och kommer enligt tillgängliga prognoser förvärras väsentligen om inte den negativa kurvan i bostadsproduktionen kan vändas. Vi ser fram emot nya offentliga initiativ på detta område under 2024. ■

”Frågan är ju då var vi ska bo i framtiden när bostäderna inte räcker till.”



MAGNUS JOSEFSSON
magnus.josefsson@msa.se

Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

NATIONELL VÄGLEDNING FÖR ARBETE MED EXPLOATERINGSAVTAL

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram en vägledning för arbete med exploateringsavtal. Syftet är att bidra till en mer effektiv, tydlig och enhetlig tillämpning av de regelverk som omgärdar exploateringsavtal. Vägledningen ska enligt uppdraget främst rikta sig till kommuner, byggherrar och fastighetsägare samt myndigheter som berörs av en exploatering med anledning av plangenomförande. Vägledningen är dock inte tänkt att avse avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Boverket ska redovisa uppdraget till regeringen den 30 juni 2024.

FÖRSLAG OM NY HYRESFÖRÄRVSLAG

I betänkandet *Vem äger fastigheten* (SOU 2023:55) presenterades förslag till en ny hyresförvärvslag tillämplig vid förvärv av hyresfastigheter. Enligt förslaget ska skyldigheten att anmäla förvärv gälla såväl vid direkta fastighetsöverlåtelser som vid överlåtelser av aktier eller andelar (förutsatt att förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten).

Utredningen föreslår att anmälan ska göras till



kommunen senast tre månader efter förvärvet, men anmälan får också ske innan förvärvet. Kommunens handläggningstid föreslås vara högst 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att förvärvet behöver granskas vidare ska ärendet lämnas över till hyresnämnden.

De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta vid sin tillståndsprövning är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel, eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

Följden av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd föreslås bli att förvärvet blir ogiltigt. Det föreslås vidare att kommunen får ta ut en sanktionsavgift om anmälan inte görs i rätt tid.

Utredningens förslag är att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

FÖRSLAG OM STÄRKTA IDENTITETSKONTROLLER VID FASTIGHETSKÖP

I betänkandet *Vem äger fastigheten* presenterades även förslag på att stärka kraven på en sökandes identitet i samband med lagfartsansökan. Utredningen föreslår bland annat att en fysisk person som förvärvat en fastighet alltid ska uppge sitt identitetsnummer, till skillnad från idag då Lantmäteriet beviljar lagfart även om så inte har skett (exempelvis om förvärvaren är bosatt utomlands och saknar ett svenskt personnummer eller samordningsnummer). Därtill föreslås att en juridisk person måste ha anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

ÅTGÄRDER FÖR TRYGGARE BOSTADSOMRÅDEN

I oktober presenterades betänkandet *Åtgärder för tryggare bostadsområden* (SOU 2023:57). Utredningens uppdrag var att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon denne ansvarar för, begär brott i lägenheten eller i närområdet och i situationer där lägenheten används för brottslighet.

Utredningen föreslår, bland annat, att (i) ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, begär brott som typiskt sett försämrar närmiljön för andra som bor i området, (ii) uppsägning ska kunna ske om en bostadslägenhet eller lokal används för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet, och (iii) hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska tydliggöras och skärpas. Vidare föreslås att hyres-

tvister som rör särskilt allvarliga brister i skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

Utredningens förslag är att de föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

NY MERVÄRDESSKATTELAG

Den 1 juli 2023 trädde den nya mervärdesskattelagen i kraft. Lagen är en omarbetning av den tidigare mervärdesskattelagen från 1994 och syftet är att förenkla regleringen och göra den mer lättförståelig och lättillämpad. Den nya lagen är vidare anpassad till EU:s mervärdesskattedirektivs begreppsbyggnad, struktur och systematik.

Ur en praktisk synvinkel innebär den nya lagen att ett flertal lagrumshänvisningar har uppdaterats. I den mån malldokument används i verksamheten (exempelvis hyresavtal eller s.k. jämningshandlingar) rekommenderas därför en översyn av dessa för att säkerställa att dokumenten innehåller korrekta hänvisningar.

RÄTT ATT ANVÄNDA OMSÄTTNING SOM GRUND VID BERÄKNING AV MOMSAVDRAG VID BLANDAD VERKSAMHET

Den 16 oktober 2023 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen en dom (mål nr 7254-22 och 7255-22) som kan få positiva effekter på fastighetsupplätarens avdragsrätt för moms på allmänna omkostnader i blandad verksamhet, d.v.s. verksamhet som innefattar såväl momsfri som momspliktig uthyrning av byggnader/lokaler. Hitintills har de som uppläter fastigheter typiskt sett använt sig av ytan som fördelningsgrund för att beräkna avdragsgill moms på allmänna omkostnader. Den aktuella domen öppnar nu upp för att tillämpa en fördelningsgrund baserad på omsättning, d.v.s. där momspliktig omsättning divideras med total omsättning.

Fastighetsupplätare som påverkas av domen och bedömer att det vore fördelaktigt att tillämpa omsättningen som fördelningsgrund bör överväga dels om de framgent har rätt att tillämpa en fördelningsgrund baserad på omsättning, dels om det föreligger rätt till omprövning av tidigare momsredovisningar där annan fördelningsgrund än omsättning har använts. En eventuell begäran om omprövning ska som huvudregel ha inkommit till Skatteverket senast det sjätte året efter utgången av det kalenderår då beskattningsåret har gått ut. Notera att justeringar i momshanteringen som huvudregel alltid bör kommuniceras öppet gentemot Skatteverket. ■

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se

Säljarreverser – en allt vanligare finansieringsform

I takt med att obligationsmarknaden har svalnat och bankerna blir mer restriktiva i sin långgivning har säljarreversen blivit en allt vanligare finansieringsform. Det som tidigare primärt var ett verktyg för att möjliggöra den sista (begränsade) delen av affären utgör nu inte sällan en väsentlig del av finansieringen. Det finns dock ett flertal aspekter som behöver beaktas för de parter som önskar genomföra en affär där en betydande del av finansieringen utgörs av en säljarrevers.

SÄKERHET FÖR BETALNING

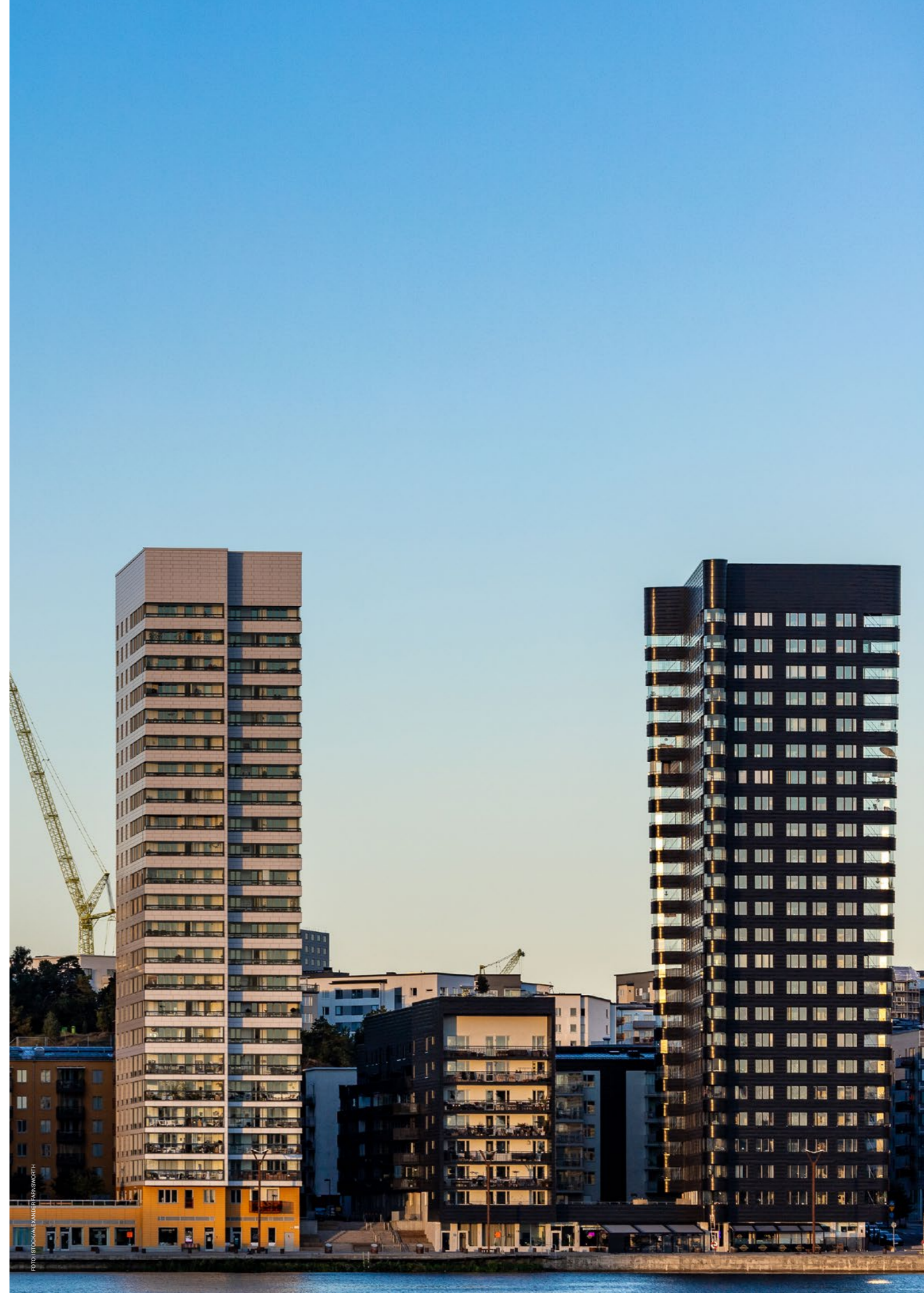
En första fråga som en säljare alltid måste överväga är vilken betalningsförmåga köparen har och vad det kan innebära för risk att säljaren inte erhåller (fullständig) betalning under säljarreversen. Som säljare är det här viktigt att göra en grundlig finansiell due diligence av sin motpart.

Om köparen själv inte bedöms ha erforderlig finansiell substans kan ett borgensåtagande från ett bolag högre upp i köparens koncern vara en möjlig säkerhet, antingen från köparens yttersta moderbolag eller annat bolag med tillräckliga tillgångar. Från säljarperspektiv bör borgensåtagandet utformas som en s.k. proprieborgen (såsom för egen skuld), och det är viktigt att borgensåtagandet inte begränsas i tid på ett sätt som gör att åtagandet upphör att gälla innan köparens samtliga förpliktelser

enligt säljarreversen har uppfyllts.

I den mån säljaren bedömer att köparen eller dess koncern inte utgör en tillräckligt god säkerhet i förhållande till säljarreversen, behöver andra alternativ ses över. Har köparen tillgängliga pantbrev är fastighetspant en säkerhet som kan övervägas. Som säljare är det dock viktigt att säkerställa att fastighetspanten inte blir efterställd andra långgivare som kan ha pantbrev med bättre rätt i samma fastighet. Ett annat alternativ är att, om transaktionen genomförs via bolagsförsäljning, överväga förutsättningarna för att erhålla pant i aktierna i det bolag som överläts. Därtill kan en bankgaranti vara en möjlighet att undersöka, även om det normalt kan vara en mer kostsam säkerhet för köparen att lämna (med hänsyn till de kostnader i förhållande till banken som är

”Ibland föredrar säljaren en mer utförlig variant med flertalet åtaganden och begränsningar som köparen måste efterleva.”



förenade med en sådan lösning).

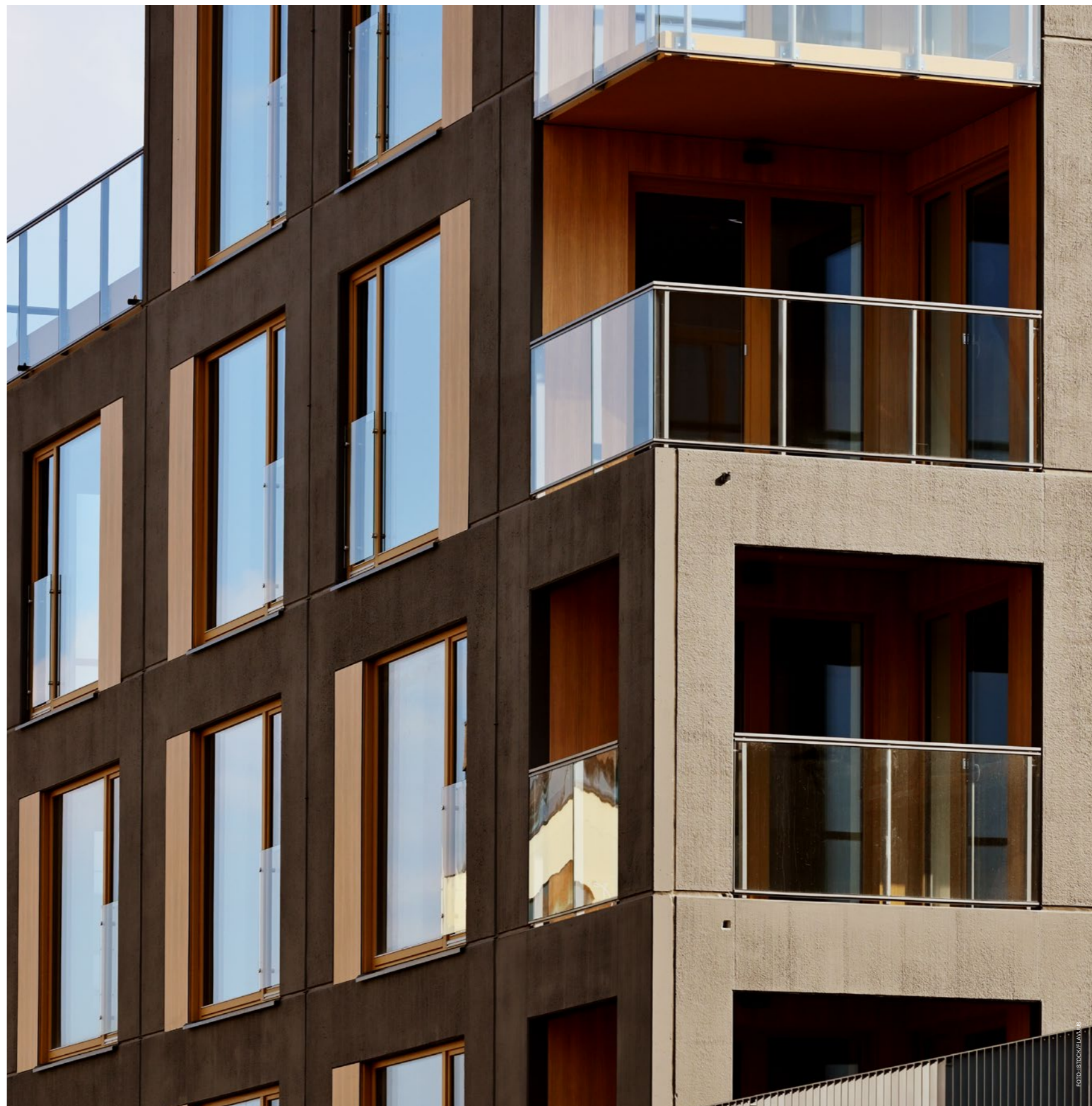
Avslutningsvis är det i samtliga fall viktigt att säkerställa att de eventuella säkerheter som lämnas är förenliga med reglerna i aktiebolagslagen som tar sikte på förbjudna lån och säkerheter.

SÄLJARREVERSENS UTFORMNING

Utformningen av en säljarrevers kan variera i olika transaktioner. Ibland föredrar säljaren en mer utförlig variant med flertalet åtaganden och begränsningar som köparen måste efterleva. Dessa kan exempelvis vara kopplade till utdelningsförbud, förbud mot att uppta andra lån och ställa säkerhet, informationsåtaganden samt olika förpliktelser relaterade till fastigheten eller fastigheterna som är föremål för överlåtelsen. I andra fall väljer parterna en mer kortfattad säljarrevers som innehåller få eller inga åtaganden eller begränsningar, utöver att betala krediten samt eventuell ränta.

Villkoren för säljarreversen beror normalt på förutsättningarna i den specifika transaktionen samt parternas förhållande till varandra och inbördes styrkeförhållanden. Om beloppet är större och löptiden längre kan säljaren ha ett behov av större kontroll över köparen fram till dess att krediten är betald. Ur ett köparperspektiv är det viktigt att säkerställa att det är möjligt att efterleva de krav som ställs och att dessa inte inkräktar på verksamheten i för stor utsträckning. Det är även viktigt att säkerställa att villkoren i säljarreversen inte står i strid med åtaganden som köparen kan ha i andra avtal.

Ofta har säljaren rätt att säga upp säljarreversen till betalning i förtid om köparen inte efterlever de villkor och krav som uppställs. Om det utestående beloppet som förfaller till betalning i förtid är stort kan detta få omfattande konsekvenser för köparen. För att minska risken för en förtida uppsägning kan en rätt för köparen att försöka åtgärda eventuella brister inkluderas i reversen. I så fall har säljaren rätt att säga upp krediten till betalning först efter att köparen har getts en viss tid att åtgärda eventuella villkorsbrott.



FÖRHÅLLANDE TILL ÖVRIG FINANSIERING

En fråga som slutligen bör övervägas är hur köparens upptagande av ytterligare skuld (och de åtaganden som görs under säljarreversen) förhåller sig till köparens övriga finansiering. Inte sällan innehåller exempelvis köparens seniora finansiering villkor som begränsar köparens möjlighet att uppta lån och ställa ut nya säkerheter. Köparen kan därför behöva initiera en dialog med sina befintliga långivare för att säkerställa att den tilltänkta säljarreversen (och dess villkor) är förenlig med köparens tidigare åtaganden. Vid behov kan även möjligheterna till avsteg från befintliga villkor behöva diskuteras, antingen genom att ändringar görs i befintliga låneavtal eller genom s.k. *waiivers*. För att undvika tidsutdräkt rekommenderas att initiera dessa diskussioner tidigt i processen, i syfte att klarlägga förutsättningarna för säljarreversen och affären i stort. Även säljarens seniora finansiering kan innehålla begränsningar i möjligheten att utge lån och krediter över ett visst belopp. Därför är det även som säljare viktigt att tidigt i processen undersöka vilka begränsningar som finns och vid behov initiera en dialog med sina befintliga långivare.

I förhållande till köparens övriga finansiering är även risken för s.k. *cross-default* viktig att lyfta. Ofta innehåller köparens seniora finansieringsavtal bestämmelser om *cross-default* som ger långivarna rätt att säga upp avtalet till betalning om en uppsägningsgrund inträffar i relation till någon av låntagarens övriga finansiella förpliktelser. *Cross-default* brukar också aktualiseras om en betalning inte görs i tid under sådana finansiella förpliktelser. Detta innebär att ett avtalsbrott under säljarreversen kan få stora konsekvenser som ger köparens seniora långivare rätt att säga upp finansieringsavtalen till betalning. ■

JONATHAN HÖRNBLAD

jonathan.hornblad@msa.se

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se

FDI är här – men för fastighetsbranschen är väntan inte över

Den 1 december 2023 trädde lagen om granskning av utländska direktinvesteringar i kraft, den s.k. FDI-lagen. För fastighetsbranschen är det dock fortsatt väntans tider som gäller. Det nya regelverket omfattar nämligen varken skyddsvärd mark eller fast egendom och de utredningar som är tillsatta i syfte att skydda säkerhetskänsliga fastigheter väntas redovisas först under år 2024.

FDI-LAGEN GÖR DET möjligt att granska utländska direktinvesteringar som kan leda till säkerhetsrisker och, om det är nödvändigt, begränsa eller förbjuda sådana investeringar. Utöver FDI-lagen, har regeringen även antagit en FDI-förordning genom vilka Inspektionen för strategiska produkter (ISP) har pekats ut som granskningsmyndighet.

Lagen gäller för investeringar som genomförs efter den 1 december (även om avtal om genomförande ingåtts före detta datum). I praktiken kommer godkännande enligt lagen att hanteras som ett villkor för investeringens genomförande (på samma sätt som parter idag villkorar investeringar av Konkurrensverkets och/eller Finansinspektionens godkännande).

FDI-lagen omfattar inte rena överlåtelse av skyddsvärd mark eller fast egendom, däremot kan fast egendom som säljs som inkräm i en inkrämsöverlåtelse omfattas. Fast egendom kan också omfattas om en fastighetstransaktion sker i bolagsform och verksamheten som bedrivs på fastigheten omfattas av lagen.

FASTIGHETSFÖRVALTNING KAN VARA SAMHÄLLSVIKTIG VERKSAMHET

Syftet med FDI-lagen är att hindra utländska direktinvesteringar i svensk skyddsvärd verksamhet om dessa kan inverka skadligt på Sveriges säkerhet, på allmän ordning eller allmän säkerhet i Sverige.

Vad som utgör skyddsvärd verksamhet delas upp i följande kategorier:

- Samhällsviktig verksamhet (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram en förteckning)
- Säkerhetskänslig verksamhet så som den definieras enligt säkerhetsskyddslagen
- Kritiska råvaror och andra metaller samt mineral (förteckning finns i den svenska FDI-förordningen)
- Behandling i stor omfattning av känsliga person- eller lokaliseringssuppgifter
- Krigsmateriel (enligt lagen om krigsmateriel)
- Produkter med dubbla användningsområden (definierat enligt EU:s förordning om produkter med dubbla användningsområden)
- Framväxande teknologier och annan strategiskt skyddsvärd teknologi (förteckning finns i den svenska FDI-förordningen)

Däremot kan noteras att MSB i sitt förslag till föreskrift (som publicerades i september 2023) listat framför allt en kategori av samhällsviktig verksamhet som specifikt träffar fastighetsbranschen: verksamheter inom fastighetsförvaltning. I föreskriften nämns bland annat uthyrning, förvaltning och drift av egna, eller arrenderade lokaler eller fastigheter. Som samhällsviktiga verksamheter inom fastighetsför-

valtning nämns exempelvis verksamhet i form av anstalter eller häkten, datacenter, hamn eller kaj, universitet eller högskolor och övriga fastigheter där det bedrivs säkerhetskänslig verksamhet eller skyddsobjekt ingår.

ÄVEN SVENSKA BOLAG MÅSTE ANMÄLA

Anmälningsskyldigheten under FDI-lagen ligger på investeraren. För att anses anmälningspliktig förutsätts att investeringen innebär visst inflytande i, eller förvärv av, skyddsvärd verksamhet. Anmälningsplikten ligger inte bara på utländska investerare utan även på investerare etablerade i Sverige och inom EU. Det presumeras dock att även om investeringar av investerare etablerade i Sverige och EU (utan utländskt ägande) kan behöva anmälas, kommer ISP lämna dessa utan åtgärd och inte inleda en granskning. Även en sådan investering kommer icke desto mindre att behöva villkoras av godkännandet.

EU-RÄTTSLIGA NYHETER

På EU-nivå finns en förordning (EU:s FDI-förordning) vilken sätter ett ramverk för samråd mellan olika EU-medlemsstater när en medlemsstat granskar en investering som kan komma att beröra andra medlemsländers säkerhet eller allmänna ordning.

I juli 2023 avkunnade EU-domstolen en uppmärksammas dom (*Xella*-målet) enligt vilken det ansågs kunna bryta mot den EU-rättsliga principen om etableringsfrihet att under vissa omständigheter förbjuda ett förvärv där investeraren har sitt säte i ett annat EU-land. Målet har väckt debatt och kan komma att leda till revideringar av EU:s FDI-förordning och eventuellt även nationell lagstiftning. Det kan därmed bli intressant att se om den svenska FDI-lagen kommer att behöva ses över inom en snart framtid.

GRÄNSVÄRDEN OCH INFLYTANDE TRIGGAR ANMÄLAN

FDI-lagen gäller för investeringar i aktiebolag, europabolag, handelsbolag, ekonomisk förening, stiftelse, enkelt bolag eller enskild näringsverksamhet. Fokus i den här artikeln är framför allt på aktiebolag. Investeringar omfattar såväl vanliga förvärv som andra former av investeringar, exempelvis i form av venture capital. Anmälningsskyldighet inträder bland annat om:

- investeraren direkt eller indirekt kommer att förfoga över röster motsvarande eller överskridande något av gränsvärdena: 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 procent (anmälan ska göras varje gång en sådan gräns överstigs, oavsett om godkännande erhållits på en lägre andel), eller

- investeraren på annat sätt får ett direkt eller indirekt inflytande i ledningen av mål-bolaget (exempelvis genom styrelserepresentation eller omfattande vetokataloger i aktieägaravtal).

Lagen gäller både investeringar i privata och noterade bolag, samt inkrämsöverlåtelse och s.k. "greenfield"-investeringar, d.v.s. när investeringen syftar till att bolaget i framtiden ska bedriva skyddsvärd verksamhet. Även investeringar genom en riktad nyemission omfattas (däremot exkluderas företrädesemissioner).

FAST EGENDOM OMFATTAS SOM UTGÅNGSPUNKT INTE

Rena överlåtelse av skyddsvärd mark och fast egendom faller i dagsläget utanför FDI-lagen (så länge de inte utgör inkräm i en inkrämsöverlåtelse). Regeringen ser över reglerna avseende fastigheter och det finns flera pågående utredningar med syfte att få liknande regler på plats även för säkerhetskänsliga fastighetsöverlåtelse. Mer om detta nedan.

Vad gäller frågan om sammanräkning av aktieinnehav när investeraren är en del i en koncernstruktur, uttrycks att om investeraren eller någon i dennes ägarstruktur efter investeringen direkt eller indirekt skulle komma att förfoga över röster som motsvarar eller överskrider något gränsvärde, ska investeraren göra en anmälan till ISP. Även koncerninterna transaktioner omfattas av FDI-lagen, eftersom det ansetts att ett undantag för sådana transaktioner skulle innebära en risk för kringgående av granskningsystemet.

För fastighetsbolag som ingår joint ventures (JV) med utländska investerare, där investeringar i form av tillförande av kapital kommer ske löpande, kan det vara viktigt att säkerställa att sådana investeringar inte medför ett ökat inflytande över JV-bolaget (exempelvis i form av ändrad balans i styrelsen eller högre röstandelar i bolaget). För det fall sådana löpande investeringar även medför ett ökat inflytande kan anmälningskyldighet uppstå, förutsatt att det finns verksamhet i JV-bolaget som omfattas av FDI-lagen. Eftersom strukturen för JV-bolag vanligen sätts upp redan vid upprättandet av bolaget, och det är vid detta tillfälle som investerarnas inflytande uppstår (i form av rösträtter, styrelseposter, vetorätter och liknande), är det troligt att senare tillfört kapital kommer att ses som separata betalningar vilka inte är anmälningspliktiga så till vida de inte i sig resulterar i något ökat inflytande i JV-bolaget.

"Målet har väckt debatt och kan komma att leda till revideringar av EU:s FDI-förordning och eventuellt även nationell lagstiftning."

ISP KAN GRANSKA PÅ EGET INITIATIV

Även om en investering inte faller inom ramen för FDI-lagen kommer ISP att kunna inleda granskning på eget initiativ, om det finns anledning att anta att en investering utgör en säkerhetsrisk för Sverige. Syftet med detta är att förhindra kringgående av granskningssystemet, exempelvis genom att flera investerare med riskfyllda kopplingar till tredjeland genomför varsin investering i ett svenskt företag och där investerarna sett var för sig inte har anmälningsskyldighet.

För att ISP ska kunna inleda en granskning på eget initiativ förutsätts att investeringen kommer till myndighetens kännedom. En kanal genom vilken ISP kan få sådan kännedom är den som följer av samrådet enligt EU:s FDI-förordning.

SAKNAS KRAV PÅ SAMRÅDSSKYLDIGHET

Ett bolag som bedriver verksamhet som omfattas av säkerhetsskyddslagen kommer per automatik omfattas även av FDI-lagen. Enligt säkerhetsskyddslagen krävs att säljaren genomför samråd med den aktuella tillsynsmyndigheten vid överlåtelse av sådan verksamhet. Eftersom säkerhetsskydds- och FDI-lagen har olika syften och skyddsområden tillämpas lagarna därför parallellt.

Fast egendom är i dagsläget undantaget från kraven på säkerhetsskyddsbedömning, lämplighetsprövning och samråd enligt säkerhetsskyddslagen. Däremot finns flera pågående utredningar som avser att införa nya regelverk som reglerar fastigheter med säkerhetskänslig verksamhet eller fast egendom som har väsentlig betydelse för totalförsvaret. Exempelvis kan hyresavtal påverkas av säkerhetsskyddslagen varför en bedömning av riskerna behöver göras från fall till fall.

INVESTERAREN ANSVARIG FÖR ANMÄLAN

Som nämnts ovan ligger skyldigheten att anmäla en investering till ISP under FDI-lagen på investeraren. Målbolaget har också en upplysningsskyldighet kring om lagen är tillämplig och en skyldighet att på ISP:s begäran tillhandahålla information som behövs för anmälan.

ISP har 25 arbetsdagar på sig från det att en komplett anmälan inkommit att besluta om att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller att inleda en granskning. Om ISP inleder en granskning ska den slutföras inom tre månader (eller sex månader om särskilda skäl föreligger), varefter ISP ska meddela sitt beslut om att antingen godkänna investeringen, godkänna den med villkor, eller förbjuda investeringen. ISP:s beslut

i denna del kan överklagas till regeringen.

Investeringen får inte genomföras innan ISP meddelat sitt beslut, även om det förväntas att anmälan kommer lämnas utan åtgärd. Om investeringen genomförs innan beslut meddelats kan en sanktionsavgift utfärdas, men investeringen bedöms inte per automatik vara ogiltig. Sanktionsavgift får tas ut med ett belopp om upp till 100 miljoner kronor. ISP kan även besluta om sanktionsavgift för målbolaget för det fall bolaget har lämnat oriktiga uppgifter eller inte har fullgjort sin uppgiftsskyldighet (d.v.s. skyldighet att på begäran av ISP tillhandahålla de uppgifter eller handlingar som myndigheten behöver för sin granskning).

Det kommer inte vara möjligt att göra en frivillig anmälan till ISP. Enligt förarbetena till FDI-lagen ska detta till viss del kunna avhjälpas genom gällande förvaltningsrättsliga principer, enligt vilka ISP har en allmän serviceskyldighet.

**HUR PÅVERKAR FDI-LAGEN
TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR?**

FDI-lagen kommer att få en stor påverkan på transaktioner – både traditionella företagsförvärv och venture capital-investeringar. Däremot kommer, som nämnts ovan, rena fastighetstransaktioner som utgångspunkt inte att omfattas. Även om det i slutändan inte väntas vara många transaktioner som kommer att stoppas eller förses med villkor finns det andra aspekter som behöver beaktas. Några exempel följer nedan:

- 1. Inledande screening:** Varje transaktion behöver analyseras ur ett FDI-perspektiv (utöver FDI-lagen kan andra länders motsvarande lagstiftning vara tillämplig). En säljare kommer även vilja få en förståelse kring en eventuell köpare för att förstå möjliga transaktionsrisker.
- 2. Transaktionsplanering:** Om FDI-lagen är tillämplig behöver transaktionsprocessen ta höjd för denna tidsåtgång, såväl för att ge utrymme att förbereda anmälan som att invänta ISP:s beslut.
- 3. Villkor i aktieöverlåtelseavtal eller investeringsavtal:** Om FDI-lagen är tillämplig behöver transaktionen villkoras av ett godkännande. Parterna behöver även allokera risken för att transaktionen inte godkänns eller att den förses med villkor.
- 4. Aktieägaravtal, incitamentsprogram etc.:** Eftersom FDI-lagen gäller även om en part redan är ägare i bolaget, men ökar sin ägarandel över vissa gränser, kommer många aktieägaravtal behöva ta höjd för FDI-lagen.



"Anmälnings-
skyldigheten
under FDI-
lagen ligger på
investeraren."

**NY KOMPLETTERANDE LAGSTIFTNING
PÅ FASTIGHETSOMRÅDET**

Som nämnts ovan finns det flera pågående utredningar med syfte att få till ny lagstiftning som även fångar in skyddsvärd verksamhet i fastighetsbranschen.

Bland annat finns ett lagstiftningsförslag till *Förbättrat skydd för totalförsvaret* (SOU 2019:34). Där föreslås att staten ges möjlighet att på förhand granska och ytterst villkora eller förbjuda överlåtelser och upplåtelser av utpekad enskild egendom av väsentligt intresse för totalförsvaret. Förslaget omfattar däremot inte statligt ägd mark. Den föreslagna kontrollen föreslås även omfatta fastigheter i områden med geografiska förhållanden av väsentlig betydelse för det militära försvaret. En särskild utredare har fått i uppdrag att analysera om, och i så fall hur, ett sådant kontrollsystem bör genomföras. Uppdraget planeras redovisas senast den 1 februari 2024.

Regeringen har även tillsatt en utredare med uppdrag att bland annat lämna förslag som innebär att överlåtelser av fast egendom ska omfattas av säkerhetsskyddslagens bestämmelser om överlåtelse av säkerhetskänslig verksamhet och viss egendom

(Dir. 2022:94). Bestämmelserna i fråga innebär att en verksamhetsutövare inför överlåtelser är skyldig att genomföra en särskild säkerhetsskyddsbedömning och en lämplighetsprövning, samt att samråda med en samrådsmyndighet. Samrådsmyndigheten har i dessa fall också en möjlighet att förbjuda en överlåtelse som inte är lämplig från säkerhetsskyddssynpunkt. Utredningen skulle ha presenterats i september, men uppdraget har förlängts till den 24 januari 2024.

Utöver de som nämnts finns en tredje pågående utredning som bland annat avser särskilda situationer där det kan vara motiverat att kommunen eller staten går in och tar över ett fastighetsköp, exempelvis i syfte att skydda totalförsvaret. Denna utredning ska presenteras senast den 1 april 2024. ■

CAROLINA DACKÖ

carolina.dacko@msa.se

ROZANNA STERNAD FACKEL

rozanna.sternad.fackel@msa.se

VICTOR ABRAHAMSSON

victor.abrahamsson@msa.se

Svävarvillkor – vad blir rättsföljden vid bristande uppfyllelse?

Vid fastighetsöverlåtelse är det vanligt att parterna avtalar om vissa villkor som måste uppfyllas för att köpet ska slutföras, s.k. "svävarvillkor". Ett villkor kan exempelvis avse att köpebrev ska upprättas först när köpeskillingen för fastigheten har betalats. Eftersom avtal kring fastighetsköp är formliga är det viktigt att säkerställa dels när ett villkor måste tas in i köpehandling för att vara giltigt, dels vad som händer vid en bristande uppfyllelse av villkoret. Återgår köpet automatiskt, eller krävs ett återopande om hävning? Om säljaren har ett ansvar för att återropa köparens bristande fullgörelse beror på vilken typ av villkor som har avtalats.

När måste villkor tas in i köpehandling?

Ett avtal om fastighetsöverlåtelse måste uppfylla vissa formkrav för att vara giltigt. Ett sådant krav är att avtalet ska vara skriftligt. Det innebär inte att alla överenskommelser måste finnas i skrift för att vara bindande mellan parterna, men den sortens villkor som är avgörande för köpets fullbordan måste tas in i köpehandling för att vara giltiga. Sådana villkor kan bestå i åtaganden från köparen, såsom att köpeskillning måste erläggas innan köpebrev utfärdas eller att köpet går åter om köparen inte påbörjat byggnation på fastigheten inom en viss tid. Villkoren kan också vara av sådan art att dess uppfyllelse ligger utom parternas kontroll, exempelvis att ett visst tillstånd utfärdas. Eftersom poängen med dessa villkor är att de måste uppfyllas för att köpet ska genomföras, är de så pass viktiga att de ska vara dokumenterade i köpehandling för att vara giltiga.

Vad blir följderna om villkoret inte uppfylls?

Rättsföljden vid bristande uppfyllelse av ett (giltigt) villkor som är avgörande för ett köps fullbordan beror på vad det är för slags villkor. Villkoret kan anses vara en återgångsklausul eller ett hävningsförbehåll. En återgångsklausul avser ett villkor som innebär automatisk återgång av köpet, och ett hävningsförbehåll avser ett villkor där en uttrycklig hävningsförklaring måste framställas för att köpet ska gå åter.

Det har länge varit oklart vilka typer av villkor som ska hänföras till respektive kategori, men på senare år har det kommit ett flertal avgöranden som förtydligar rättsläget. I NJA 2020 s. 470 prövade Högsta domstolen bland annat om ett villkor om att köpebrev skulle upprättas först när resterande del av köpeskillingen hade betalats, vilket köparen var i dröjsmål med, skulle anses utgöra en återgångsklausul eller hävningsförbehåll.

Högsta domstolen konstaterade att det i jordabalkens förarbeten anges att en

föreskrift om att köpebrev ska upprättas när köpeskillingen är betald ger säljaren rätt att häva köpet. Denna rättsföljd har också uttalats av Högsta domstolen vid ett flertal tidigare avgöranden. Högsta domstolen resonerade vidare att även karaktären av vad som regleras i denna typ av klausul starkt talar för att den utgör ett hävningsförbehåll. Den situation klausulen tar sikte på är om köparen är i dröjsmål med betalning av köpeskillingen, vilket utgör ett avtalsbrott. Vid köparens avtalsbrott har säljaren ett val mellan att kräva fullgörelse eller frånträda köpet. Bristande fullgörelse innebär därför inte att köpet automatiskt återgår, eftersom det skulle frånta säljaren dess valfrihet. Om säljaren önskar att frånträda köpet måste denna därför, enligt allmänna kontraktsprinciper, lämna hävningsförklaring till köparen.

Avgörandet gällde alltså villkor om köpeskillning, men resonemanget kring vikten av säljarens valrätt framstår vara av principiell art, och kan därför komma att vara tillämpligt även på andra situationer där villkorets uppfyllelse ligger inom parternas kontroll. Läst motsatsvis ger resonemanget även en indikation om vilka sorters villkor där bristande uppfyllelse kan innebära att säljaren inte måste framställa en hävningsförklaring för att köpet ska gå åter. Högsta domstolen utvecklade detta genom att förklara att återgångsklausuler typiskt sett avser annat än parternas avtalsbrott, såsom att en fastighetsbildning ska ske inom en viss tid. Ett annat exempel kan tänkas vara att ett tillstånd ska utfärdas. I dessa fall har ingen av parterna någon möjlighet att kräva fullgörelse om det köpet villkorats av inte sker, och därmed inget som förhindrar en automatisk återgång av köpet.

Hovrätten för Nedre Norrland prövade i våras ett fall som avsåg en återgångsklausul (mål nr T 226-22). Avgörandet rörde en kommun som överlät en fastighet till en privat aktör. Överlåtelseavtalet innehöll två villkor. Det ena villkoret avsåg att köparen förband sig att påbörja byggnation av lager och kontor på det överlätna

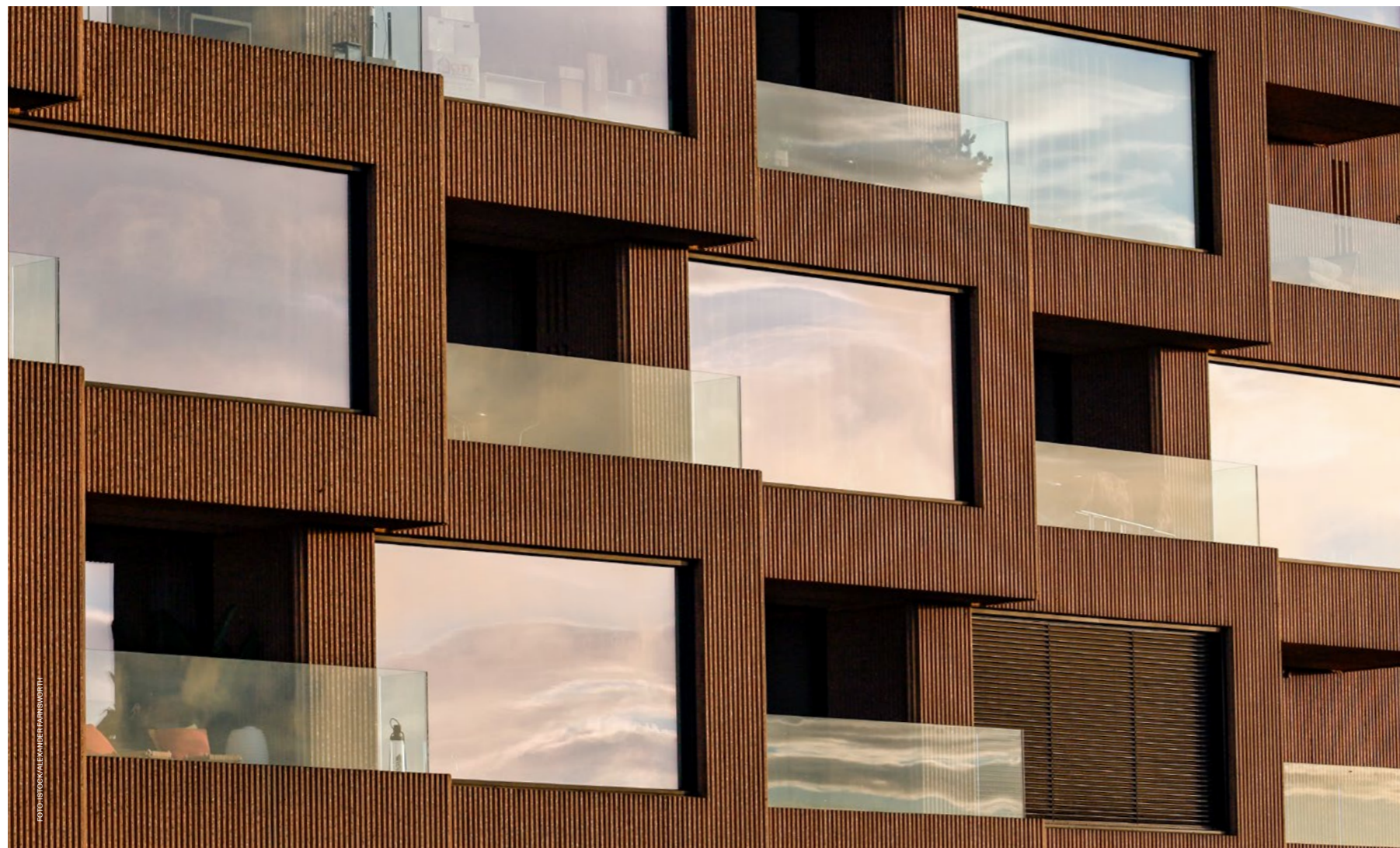
området, och att köpet skulle återgå om så inte skedde inom en viss tid. Det andra villkoret avsåg att köpet kunde hävas om köpeskillingen inte hade betalats på tillträdesdagen. Det påbörjades aldrig någon byggnation på fastigheten i den mening som parterna avsett, och en av frågorna i målet var om köpet återgått i samma ögonblick som tidsfristen gick ut, eller om kommunen behövt påtala avtalsbrottet genom en hävningsförklaring.

Hovrätten tog sin utgångspunkt i avtalstolkning, och konstaterade inledningsvis att villkoret om att köpet skulle återgå om byggnation inte påbörjats inom viss tid ger upphov till tolkningen att köpet ska just återgå. Det faktum att parterna angett olika rättsföljder för dröjsmål med byggnation respektive köpeskillning ansågs tala

i samma riktning. Köparen menade dock att villkoret, oavsett avtalets ordalydelse, inte kunde ses som en återgångsklausul och att det därför krävdes en hävningsförklaring. Hovrätten bemötte detta med att det kan förekomma återgångsklausuler som inte kräver hävningsförklaring vid fastighetsköp, och gav som exempel på en sådan situation att ett köp gjorts beroende av att fastighetsbildning skett inom en viss tid.

Därefter hänvisade hovrätten till ovan nämnda NJA 2020 s. 470 där Högsta domstolen som bekant kom fram till slutsatsen att svärvillkor om köpeskillning är att anse som hävningsförbehåll. Hovrätten konstaterade att villkoret i det aktuella fallet utgjorde en annan typ av villkor än betalningsdröjsmål, men att det

"En annan intressant aspekt är i vilken utsträckning avtalstolkning kan användas för att avgöra om hävningsförklaring krävs eller inte."



som, enligt Högsta domstolens resonemang, talade för att en hävningsförklaring skulle krävas även i detta fall var att det varit fråga om parts avtalsbrott. Hovrätten ansåg dock att situationen inte var helt jämförbar med den i NJA 2020 s. 470. I Högsta domstolens avgörande bestod kravet endast i att köpeskillning skulle betalas och säljaren kunde därför välja att få en fordran på köparen. I det aktuella fallet var kravet tvärtom inte ett sådant som omedelbart kunde omvandlas till pengar, och på den grunden ansåg hovrätten att en fullgörelsetalan var ett mindre lämpligt alternativ till att köpet återgick.

Slutligen återvände hovrätten till det faktum att parterna på ett tydligt sätt i avtalet reglerat rättsföljden, och konstaterade att det inte fanns något hinder mot att parterna själva kunde göra just detta. Slutsatsen blev därför att den avtalade regleringen inte krävde någon hävningsförklaring för att köpet skulle återgå. Ett svärvillkor om byggnation kan alltså klassificeras som en återgångsklausul, till skillnad från svärvillkor kring köpeskillning.

SLUTSATSER OCH REFLEKTIONER

Det är intressant att fundera över hur hovrättens domskäl förhåller sig till Högsta domstolens prejudikat. Högsta domstolen öppnade upp för att det finns situationer där hävningsförklaring inte krävs för att köpet ska återgå, men med förbehållet att sådana fall typiskt sett rör annat än parternas avtalsbrott, eftersom det då inte ligger inom parternas kontroll att villkoret uppfylls. I hovrättsfallet rörde det sig, vilket också konstateras i domen, om ett avtalsbrott från köparens sida. Det förhöll sig alltså inte så att villkorets uppfyllelse låg utanför parternas kontroll. Däremot var det ett villkor där säljaren inte på samma sätt som vid utebliven betalning kunde kräva fullgörelse, vilket enligt hovrätten gav skäl för att någon hävningsförklaring inte krävts. Detta avgörande från hovrätten passar in på den av Högsta domstolen angivna situationen att det inte är möjligt att kräva fullgörelse, men möjligen med den utvidgningen att det faktiskt rörde sig om

en parts avtalsbrott. Det låg inom köparens kontroll att uppfylla villkoret, men inte inom säljarens kontroll att kräva fullgörelse.

I sammanhanget kan noteras att det nog kan finnas situationer där det faktiskt ligger utom också köparens kontroll att ett villkor om byggnation uppfylls. Ett sådant exempel skulle kunna vara att ett visst tillstånd som krävs för byggnation inte hinner utfärdas. I hovrättsfallet hade köparen inte fått till stånd ett bygglov inom tidsfristen, men den ansökan som inlämnats hade heller inte varit komplett. Att bygglov inte utfärdats i detta fall kan därför ändå anses ligga köparen till last.

En annan intressant aspekt är i vilken utsträckning avtalstolkning kan användas för att avgöra om hävningsförklaring krävs eller inte. Hovrätten förlitade sig i stor utsträckning på hur parterna själva reglerat rättsföljden av att villkoret om byggnation inte uppfylldes, och konstaterade att det inte fanns något hinder mot att parterna själva reglerade frågan. Hur resonemanget skulle föras i en situation där parterna avtalat om att köpet ska återgå vid dröjsmål med betalning är en svårare fråga, då Högsta domstolen uttryckligen uttalat att den typen av klausuler ska ses som hävningsförbehåll.

Sammanfattningsvis har den senaste tidens avgöranden från Högsta domstolen och Hovrätten för Nedre Norrland skänkt viss klarhet kring vilka svärvillkor som ger vilken rättsföljd vid bristande uppfyllelse. Frågan är dock komplex, och om en part kan underlåta att framställa en hävningsförklaring kräver nog övervägande. I det fall en part underlåter att framställa en hävningsförklaring där en sådan krävts, skulle det kunna få följden att köpet istället består eftersom det inte hävts i rätt tid. Även sättet på vilket hävningsförklaringen framställs är avgörande för om ett köp kan anses hävt eller inte – och kräver därför även det eftertanke. ■

ELVIRA FALK

elvira.falk@msa.se

SANDRA RÖIJER

sandra.roijer@msa.se



Äganderättsövergång i villkorade fastighetsöverlåtelse

I samband med fastighetsöverlåtelse som har villkorats av s.k. "svärvillkor" uppstår inte sällan frågor om parternas rättigheter och skyldigheter i perioden mellan det att ett köpeavtal har ingåtts och tillträde avseende fastigheten har ägt rum. I denna artikel går vi igenom vissa aspekter som bör beaktas i detta sammanhang, och som visar på vikten av en tydlig reglering i fastighetsöverlåtelseavtalet kring dessa frågor.

ÄGANDERÄTTSÖVERGÅNGEN SKER I SAMBAND MED KÖPEAVTALET

Vid överlåtelse av en fastighet anses förvärvaren bli ägare till fastigheten när ett köpeavtal som uppfyller formkraven i jordabalken har träffats mellan överlåtaren och förvärvaren. Den civilrättsliga äganderättsövergången sker följaktligen redan genom köpeavtalet. Det är också i samband med köpeavtalet som förvärvaren får sakrättsligt skydd för förvärvet i förhållande till överlåtarens borgenärer.

Nämnda förhållande innebär inte att parterna är förhindrade att avtala om olika villkor för förvärvets fullbordan eller bestånd. Exempel på vanliga villkor är att köpet gjorts beroende av att köpebrev ska upprättas (vilket anses som att köpet har gjorts beroende av att köpeskillingen betalas) eller att fastighetsbildning genomförs. Att ett köpeavtal villkorats enligt ovan innebär dock inte att äganderättsövergången som sker genom köpeavtalet inte är definitiv. Istället anses äganderätten vara svävande, därav benämningen "svärvillkor".

Att äganderättsövergången sker redan genom köpeavtalet innebär att förvärvaren därefter är behörig att rättsligt föfoga över fastigheten. Förvärvaren kan exempelvis överlåta fastigheten vidare eller upplåta rättigheter av olika slag (inom ramen för den villkorade rätt som denne fått genom fastighetsöverlåtelseavtalet).

BEGRÄNSNINGAR OCH SÄRREGLERINGAR

Oaktat att den civilrättsliga äganderättsövergången sker redan genom köpeavtalet finns det ett flertal begränsningar och särregleringar som behöver beaktas i förhållande till fastighetsöverlåtelse som har villkorats av svärvillkor. En sådan väsentlig begränsning är att det inte är möjligt att få lagfart innan villkoren i köpeavtalet har uppfyllts, utan en ansökan om lagfart kommer i aktuellt fall att förklaras vilande.

En ytterligare begränsning är att förvärvaren inte är behörig att ansöka om uttag av nya inteckningar, då det endast kan göras av den lagfarne ägaren. Denna begränsning måste dock särskiljas från möjligheten att upplåta panträtt i fastigheten, vilket får göras av den civilrättsliga ägaren. Detta innebär att en förvärvare kan upplåta panträtt i fastigheten förutsatt att det finns sedan tidigare uttagna obelånade pantbrev i denna.

I förhållande till eventuella nyttjanderättshavare på fastigheten bör särskilt 7 kap. 17 § jordabalken beaktas. Av bestämmelsen följer att förvärvaren endast är berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för upplåtelsen i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att förvärvaren har

tillträtt fastigheten. Detta innebär att en arrendator eller hyresgäst därför inte kan betala med befriande verkan till förvärvaren för arrendeavgift eller hyra som förfaller till betalning innan tillträdet.

Av 7 kap. 17 § jordabalken följer vidare att det är först efter tillträdet som överlåtaren även i övrigt får utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkommer fastighetens ägare. Lagtexten som sådan är tydlig, d.v.s. efter tillträdet är det förvärvaren som ensam har befogenhet att agera i egenskap av part i förhållande till befintliga nyttjanderättsavtal. En fråga som dock har diskuterats är om lagtexten också ska förstås på så sätt att förvärvaren inte har dessa befogenheter under tiden innan tillträdet. Svaret har inte ansetts självklart då, som redogjorts för ovan, den civilrättsliga äganderättsövergången sker redan genom köpeavtalet. Frågan fick dock sitt svar genom NJA 2021 s. 203. Högsta domstolen konstaterade att det är vid den avtalade tillträdesdagen som förvärvaren inträder som part i ett vid överlåtelsen redan existerande nyttjanderättsavtal, och att det är först då som denne får utöva de befogenheter som enligt nyttjanderättsavtalet tillkommer fastighetens ägare. För tiden dessförinnan är det följaktligen överlåtaren som har befogenhet att agera i egenskap av part i existerande nyttjanderättsavtal.

VIKTEN AV AVTALSREGLERINGAR

Ovanstående visar att även om den civilrättsliga äganderättsövergången anses ske redan i samband med att köpeavtalet undertecknas, finns det ett flertal begränsningar och särregleringar som behöver beaktas när ett köpeavtal innehåller svärvillkor. Parter som står inför att genomföra en fastighetsöverlåtelse, där undertecknande av köpeavtal och tillträde sker vid separata tillfällen, bör därför alltid noggrant överväga och reglera vilka eventuella åtgärder som kan behöva vidtas under mellanperioden. Givet att det är överlåtaren som äger rätt att agera i förhållande till befintliga nyttjanderättshavare är det också viktigt att, som förvärvare, överväga behovet av att begränsa överlåtarens befogenheter i detta avseende. En vanligt förekommande reglering i dessa fall är att förvärvarens godkännande ska inhämtas innan överlåtaren vidtar (väsentliga) dispositioner i förhållande till befintliga nyttjanderättshavare, som exempelvis uppsägning eller förlängning av befintliga nyttjanderättsavtal. ■

PHILIP SÄRNEROTH

philip.sarneroth@msa.se

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se

"Den civilrättsliga äganderättsövergången sker följaktligen redan genom köpeavtalet."

Proportionalitetsbedömningen och beaktande av bygggrätt vid beslut om ny detaljplan

I avgörandet *Åkers Runö* (mål nr P 2513-22) har Högsta domstolen klarlagt vilka intressen som en kommun ska beakta i proportionalitetsbedömningen vid beslut om ny detaljplan, samt i vilken utsträckning hänsyn ska tas till en bygggrätt som gäller enligt en äldre detaljplan när denna ska ersättas med en ny plan.

IDET AKTUELLA målet hade en kommun beslutat att anta en detaljplan för ett område som bland annat omfattade en fastighet varpå det låg en villa som användes som bostad. Enligt den äldre detaljplanen från 1987 skulle markområdet huvudsakligen användas för kontor, men användning för bostadsändamål kunde även tillåtas efter en lämplighetsprövning. Syftet med den nya detaljplanen var att möjliggöra lokaler för handel, kontor och andra verksamheter.

Genom den nya detaljplanen blev fastighetsägarens hus planstridigt och någon bygggrätt för bostadsändamål skulle inte längre finnas. Fastighetsägaren överklagade detaljplanen och framhöll särskilt att en betydande bygggrätt gick förlorad, att höga industribyggnader och shoppingcenter skulle komma att omgärda villan och att den befintliga villan inte skulle få byggas upp om den skulle förstöras.

Mark- och miljödomstolen (MMD) gjorde bedömningen att fastighetsägarens intresse, att även i fortsättningen kunna använda och utveckla fastigheten för bostadsändamål, vägde tyngre än det allmänna intresset av planens genomförande. MMD upphävde därför kommunens beslut att anta detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) kom däremot till motsatt slut, med motiveringen att de allmänna intressena vägde tyngre än fastighetsägarens intresse. Målet överklagades därefter till Högsta domstolen. Högsta domstolen konstaterar inledningsvis att be-

stämmelsen i 2 kap. 1 § i plan- och bygglagen (PBL) ger uttryck för att en kommun vid planläggning ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Det ska enligt förarbetena alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen. Kommunen kan således behöva avstå från att besluta på ett visst sätt om de negativa följderna för den enskilde inte står i rimlig proportion till de allmänna (eller enskilda) intressen som kommunen vill tillgodose. Högsta domstolen konstaterar vidare att den allmänna bestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL utgör en egen rättsregel som kan komplettera övriga mer konkreta bestämmelser vid detaljplanläggningen.

Högsta domstolen prövade därefter i vilken utsträckning hänsyn ska tas till en bygggrätt som gäller enligt en äldre detaljplan när denna ska ersättas med en ny. Enligt 4 kap. 36 § PBL ska en ny detaljplan vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Högsta domstolen konstaterar att bestämmelsen om hänsynstagande endast tar sikte på befintliga förhållanden. I första hand ska den *pågående* markanvändningen beaktas, och inte ett intresse att i *framtiden* kunna nyttja en bygggrätt. Vidare konstaterar Högsta domstolen att en bygggrätt bara är skyddad under detaljplanens genomförandetid. En bygggrätt som uppkommit genom en viss detaljplan hindrar

”Det ska enligt förarbetena alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen.”

enligt 4 kap. 40 § PBL inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter att genomförandetiden för aktuell detaljplan har löpt ut.

Det kan dock förekomma situationer där den enskilde i realiteteten har en befogad förväntan, och ett så skyddsvärt intresse av att en byggrätt inte förloras genom antagandet av en ny detaljplan, att detta förhållande bör ges betydelse. Det blir då fråga om en tillämpning av den allmänna bestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL. Högsta domstolen konstaterar att det dock, mot bakgrund av den klara och generella innebörden av 4 kap. 40 § PBL, torde röra sig om ”*tämligen särpräglade omständigheter*”.

I det aktuella fallet hade kommunen tydligt anggett de starka samhälleliga skälen för den nya detaljplanen. Omständigheterna var inte heller sådana att någon vidare hänsyn skulle tas till byggrätten eftersom (i) fastighetsägaren inte haft anledning att utgå ifrån att den aktuella byggrätten skulle bestå även efter genomförandetiden, och (ii) det framgick redan av den tidigare detaljplanen att området skulle användas huvudsakligen för kontor. Den nya detaljplanen innebar i och för sig tydliga nackdelar för fastighetsägaren i förhållande till den pågående markanvändningen, men hindrade inte en fortsatt användning av villan som bostad. Av relevans var vidare att markanvändningen under lång tid styrts om från bostäder till verksamheter av olika slag. Mot bakgrund av detta kom Högsta domstolen fram till slutsatsen att den nya detaljplanens negativa följder för fastighetsägaren inte gick över gränsen för vad som kan anses vara godtagbart, utan det ansågs föreligga en rimlig balans mellan nyttan av detaljplanen och dess konsekvenser för fastighetsägaren.

Avgörandet fastslår sammanfattningsvis att bestämmelsen i 4 kap. 36 § PBL tar sikte på *befintliga förhållanden*. Det innebär att hänsynstagande till befintlig byggrätt enligt en äldre detaljplan som utgångspunkt inte träffas av bestämmelsen. Det kan dock förekomma situationer där den enskilde har en befogad förväntan, och ett så skyddsvärt intresse av att en byggrätt inte förloras vid en ny detaljplan, att detta förhållande bör ges betydelse. Det blir dock då fråga om en tillämpning av den allmänna proportionalitetsbestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL och torde enligt Högsta domstolen kräva ”*tämligen särpräglade omständigheter*”. ■

MOA WAHLQVIST

moa.wahlqvist@msa.se

MAGNUS JOSEFSSON

magnus.josefsson@msa.se



Servitut och dess inverkan på bygglovsprövningar

I det nyligen avgjorda rättsfallet *Spillvattenledningen* (mål nr P 3311-22) tog Högsta domstolen ställning till frågan vilken betydelse ett servitut ska ges i samband med bygglovsprövningar. Avgörandet kom bara cirka två år efter att Högsta domstolen tog ställning till en liknande fråga i rättsfallet *Garagetaket i Söderbärke* (NJA 2021 s. 1187).

BAKGRUND

Förutsättningarna bakom avgörandet i *Spillvattenledningen* var att ägaren till den fastighet som var föremål för bygglovsprövning (Fastigheten), hade ingått ett servitutsavtal med ett energibolag. Servitutsavtalet gav energibolaget rätt att dra fram och bibehålla en spillvattenledning på Fastigheten. Därutöver gav servitutsavtalet energibolaget rätt att vid behov reparera eller omlägga ledningen, varvid energibolaget skulle ha fritt och obehindrat tillträde till Fastigheten för kunna utföra de avtalade åtgärderna.

Fastighetsägaren ansökte om bygglov för bland annat nybyggnation av ett enbostadshus. Nybyggnaden skulle uppföras över spillvattenledningen och enligt ritningarna skulle en tunnelliknande konstruktion skapas för att möjliggöra åtkomst till ledningen. Den aktuella bygglovsansökan överensstämde med den gällande detaljplanen, men energibolaget motsatte sig likväl att bygglovet skulle beviljas. Energibolaget framhöll att byggnadens placering ovanpå ledningen medförde att dess rättigheter enligt servitutsavtalet påverkades. Enligt energibolaget var den tunnelliknande konstruktionen inte tillräcklig för att bolaget skulle få det tillträde till Fastigheten som servitutet

gav rätt till. Som exempel framhölls att nödvändiga maskiner inte skulle komma åt spillvattenledningen.

HÖGSTA DOMSTOLENS PRÖVNING

Den fråga som Högsta domstolen hade att ta ställning till var om det vid prövning av en bygglovsansökan ska beaktas att den sökta åtgärden kan medföra intrång i någon annans servitutsrätt. För besvarande av denna fråga tog domstolen avstamp i det omgivningskrav som kommer till uttryck i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Högsta domstolen fokuserade primärt på vilka förhållanden som får beaktas vid bedömningen om kravet är uppfyllt eller inte. Omgivningskravet föreskriver nämligen att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet, eller omgivningen i övrigt, som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Eftersom servitut inte hör till det offentligrättsliga området utan till det civilrättsliga, ska det som utgångspunkt inte beaktas vid prövningar av bygglovsärenden. I *Spillvattenledningen* framhöll Högsta domstolen dock att civilrättsliga förhållanden i undantagssituationer får beaktas eftersom

”Eftersom servitut inte hör till det offentligrättsliga området utan till det civilrättsliga, ska det som utgångspunkt inte beaktas vid prövningar av bygglovsärenden.”

de i vissa fall omfattas av omgivningskravets föreskrivna rekvisit *betydande olägenhet*. Civilrättsliga förhållanden bör enligt Högsta domstolen dock endast kunna beaktas ”*när det – utan att byggnadsnämnden behöver göra några närmare överväganden i saken – står klart att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det sker intrång i någon annans rätt*”.

Det ovan sagda är i sig inget nytt då Högsta domstolen i denna del endast återupprepade vad som fastslogs i *Garagetaket i Söderbärke*. I *Spillvattenledningen* klargjorde Högsta domstolen dock att det inte är tillräckligt, i situationer då ett servitut påverkas, att det står klart att servitutet i någon del påverkas. Att ett bygglov till viss del försvårar utövandet av ett servitut i någon del är enligt domstolen inte tillräckligt för att det ska anses utgöra en sådan betydande olägenhet som ska beaktas. Högsta domstolen betonade nämligen att ”*vad som måste stå klart är att åtgärden – utan att några närmare överväganden behöver göras vid bygglovsprövningen – medför att en rättighet som servitutet ger går helt eller så gott som helt förlorat, att rättigheten tillgodoser ett ändamål som är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten och att konsekvenserna av åtgärden för den härskande fastigheten därför måste anses oacceptabel*”. Först när nämnda förutsättningar är uppfyllda kan således åtgärdens, d.v.s. bygglovets, påverkan på servitutet bedömas som en sådan betydande olägenhet som ska beaktas i bygglovsärendet.

Det nämnda kan jämföras med *Garagetaket i Söderbärke*. Högsta domstolen slog i det rättsfallet fast att om det står klart att den åtgärd som ansökan avser kommer leda till en fysisk skada på en grannfastighet, och den fastighetens ägare förklarat att den inte är beredd att tåla skadan, rör det sig om ett sådant civilrättsligt förhållande som kan bedömas som en betydande olägenhet och därmed beaktas vid bygglovsprövningen.

I situationer då en grannfastighet riskerar att drabbas av fysiska skador med anledning av den sökta åtgärden

är det tillräckligt att det står klart att så kan ske, oavsett den fysiska skadans omfattning, för att förhållandet ska kunna beaktas vid bygglovsprövningen. Vad avser servitut är det inte tillräckligt att det står klart att detta påverkas av den sökta åtgärden. Vid sådana situationer krävs det att servitutet påverkas i viss omfattning för att det ska kunna utgöra en betydande olägenhet enligt omgivningskravets mening.

I *Spillvattenledningen* påverkades energibolagets rättigheter enligt servitutsavtalet av den sökta åtgärden eftersom bolagets rätt till fritt och obehindrat tillträde till Fastigheten, för bland annat tillsyns- och reparationsarbete, begränsades. Högsta domstolen framhöll dock att nybyggnaden skulle anpassas med en tunnelliknande konstruktion med syfte att göra det möjligt för energibolaget att komma åt ledningen för bland annat tillsyns- och reparationsarbete. Även om nybyggnaden och den tunnelliknande konstruktionen skulle försvåra energibolagets möjlighet att ta tillvara sina rättigheter enligt servitutsavtalet, bedömde Högsta domstolen inte att den sökta åtgärden skulle påverka servitutet i sådan omfattning att rättigheterna skulle gå helt eller så gott som helt förlorade. Därmed landade Högsta domstolen i slutsatsen att servitutsavtalets påverkan inte utgjorde en sådan betydande olägenhet som skulle beaktas.

AVSLUTANDE KOMMENTARER

Vad går det då ta med sig från *Spillvattenledningen*? Inledningsvis får det numera anses stå klart att civilrättsliga förhållanden, som servitut och fysiska skador på grannfastigheter, kan beaktas vid bygglovsärenden. Det ska dock betonas att Högsta domstolen i både *Spillvattenledningen* och *Garagetaket i Söderbärke* poängterar att det endast kan bli aktuellt i undantagssituationer. Det återstår att se om servitut eller andra civilrättsliga förhållanden kommer sätta käppar i hjulet för framtida bygglovsansökningar eller om dessa prejudikat endast kommer att

tillämpas i särskilda fall.

Avslutningsvis uttryckte Högsta domstolen i *Spillvattenledningen* att huvudprincipen är att bygglovsansökningar som överensstämmer med den gällande detaljplanen ska beviljas. En byggnadsplacering och utformning ska i sådana situationer inte underkännas med hänvisning till omgivningskravet, om det inte är möjligt att utnyttja byggrätten på ett annat sätt. Den aktuella byggnaden i *Spillvattenledningen*

kunde inte placeras på annan plats än över ledningen. Möjligen hade Högsta domstolen landat i en annan slutsats om byggnaden hade kunnat uppföras på annan plats på Fastigheten för att på så sätt undvika att servitutet påverkades. ■

LUDVIG SCHULTZ

ludvig.schultz@msa.se

JONAS LARSON

jonas.larson@msa.se

”Vad avser servitut är det inte tillräckligt att det står klart att detta påverkas av den sökta åtgärden.”





ENTREPRENAD

Något om cirkulär ekonomi i entreprenadprojekt

I det senaste numret av Fasta affärer gavs en introduktion till taxonomiförordningen som utgör EU:s nya regelverk för ett gemensamt klassificeringssystem avseende miljömässigt hållbara investeringar. Denna artikel bygger vidare på det temat, genom att behandla vissa entreprenadrättsliga aspekter och kommersiella utmaningar förknippade med ett av taxonomiförordningens kriterier för att underlätta genomförandet av hållbara investeringar: *omställningen till en cirkulär ekonomi*.

DET ÄR UPP TILL VARJE enskild aktör att utifrån vissa tekniska granskningsstandarder bedöma om ett projekt är taxonomiförenligt. Att bidra till omställningen till en cirkulär ekonomi innebär inte per automatik att verksamheten är miljömässigt hållbar och därmed taxonomiförenlig, eftersom omställningen till en cirkulär ekonomi bara är ett av taxonomiförordningens sex mål. Genom att bidra till målet, och samtidigt inte orsaka betydande skada på något av förordningens övriga fem mål, samt bedriva verksamheten i överensstämmelse med fastställda minimiskyddsåtgärder, anses verksamheten vara miljömässigt hållbar enligt förordningens definition.

I skälen till taxonomiförordningen anges vissa tillvägagångssätt för att bidra till miljömålet omställning till en cirkulär ekonomi. I förordningen beskrivs även mer ingående vad en verksamhet kan göra för att bidra till detta. Stort fokus ligger på att förlänga användningen av produkter, minska avfallsgenereringen och öka förberedelsen och infrastrukturen kring återvändning och avfallshantering, exempelvis genom att underlätta demontering, isärtagning och användning för nya ändamål inom bygg- och anläggningssektorn. I entreprenadprojekt är sannolikt det mest relevanta sättet att bidra till minskad resursanvändning genom utformning och materialval, exempelvis val av återbrukade produkter.

ANVÄNDANDE AV CIRKULÄRA PRODUKTER

Återanvändande passar emellertid inte alltid i ett entreprenadprojekt. I syfte att identifiera och belysa vilka produktgrupper som är särskilt lämpliga att återanvända i stor skala har Svenska Miljöinstitutet ställt upp vissa riktlinjer kring när material är välanpassade för återvinning och återanvändning inom byggsektorn. Följande produktgrupper tas upp som särskilt lämpliga:

- Produkter med stor efterfrågan
- Standardiserade produkter
- Produkter som är lätta att demontera
- Produkter som är lätta att återanvända
- Produkter där återbruk ger stora miljövinster
- Produkter med lågt innehåll av farliga ämnen

Listan är varken uttömmande eller absolut, men blir vägledande för när återvinning och återanvändning kan ske.

UTMANINGAR MED ETT ÖKAT ANVÄNDANDE AV CIRKULÄRA PRODUKTER

Fördelarna med att i ett entreprenadprojekt försöka ansluta sig till den cirkulära ekonomin kan vara flera. Inte minst finns det tydliga miljömässiga vinster att göra genom att försöka eliminera avfall och minska de utsläpp som uppstår i samband med nyproduktion av varor och byggnadsdelar, men också kommersiella skäl kan tala för att ansluta sig till den cirkulära ekonomin.

I nuläget finns det dock flera logistiska utmaningar som gör att det ofta är billigare och därmed mer lönsamt att riva något och bygga nytt, snarare än att demontera byggnadsdelar och återanvända dessa i nya projekt. Det kan bero dels på att demontering av byggnadsdelar ofta är resurskrävande, dels för att återanvändande inte sällan kräver någon form av mellanhand som kan ta hand om de demonterade varorna innan de återanvänds i ett nytt projekt. En organisationsstruktur som hanterar logistiken runt återbrukandet kommer sannolikt behöva byggas upp om storskaligt återbruk ska bli praktiskt och ekonomiskt möjligt på bred front.

Även juridiken kan i vissa fall innebära utmaningar i samband med återanvändandet av byggnadsmaterial, då produkter som använts tidigare riskerar att inte motsvara nuvarande tekniska krav. Viss försiktighet när återvänt material används är av denna anledning lämpligt även om en viss patina hos det återbrukade materialet kan skänka ett mervärde.

En ytterligare faktor som bör beaktas är utformningen av garantiansvaret i entreprenadbranschen olika standardavtal. Exempelvis gäller enligt standardavtalet AB 04 att entreprenören har ett garantiansvar för material och varor som använts i entreprenaden för en period om minst två år efter entreprenadens godkännande. Ansvaret gäller även i de fall material är begagnat, vilket av naturliga skäl gör att entreprenörer ofta förordar att använda nyproducerat material framför begagnat material.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det finns ett flertal aspekter som behöver beaktas för de aktörer som inom ramen för sina entreprenadprojekt vill sträva mot att ansluta sig till den cirkulära ekonomin. Sannolikt är dock att de aktörer som snabbt påbörjar omställningen till en cirkulär ekonomi, kommer att spara in både på sina egna, samt jordens resurser. ■

ISAK NODBRINK

isak.nodbrink@msa.se

JESSICA PILWIND

jessica.pilwind@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.

Som nämnts i ledaren till detta nummer av Fasta affärer står fastighetsbranschen fortfarande inför utmaningar med anledning av omvärldsläget och inte minst med tanke på det högre ränteläget jämfört med tidigare (i vart fall om vi tittar i närtid). Byrån har på senare tid tagit emot besök från ett antal rådgivare, experter och investerare, främst med London som bas, som vill lära sig mer om den svenska fastighetsbranschen och hur den nya lagen om rekonstruktion fungerar. Det är tydligt att ett antal utländska investerare identifierat svensk fastighetsmarknad som en potentiell problemmarknad med möjligheter för kapitalstarka aktörer.

Den förutspådda krisen har hittills endast visat sig inom vissa segment och framförallt för vissa överbelånade bolag. Erfarenhetsmässigt, om det blir en större kris, brukar inte Sverige fungera som många andra marknader. Långivare har historiskt sett varit försiktiga att realisera panter eller i övrigt agera på ett sätt som kan sätta den egna hemmamarknaden i gungning, och det finns alltså köpvilligt kapital för fastighetsinvesteringar. Den stora skillnaden mot tidigare är däremot att ett stort antal obligationer ska refinansieras eller lösas och frågan kvarstår hur dessa panthavare kommer agera vid eventuella avtalsbrott eller inställda betalningar.

Byrån har sedan det senaste numret biträtt vid ett antal köp där svenska institutionella köpare och fonder har sett möjligheter. Problemet på marknaden har varit att säljare och köpare inte kunnat mötas rörande pris, även om de flesta på marknaden verkar ha insett att en prisjustering är nödvändig. Osvuret är bäst, men det förefaller mer sannolikt att en konsolidering av fastighetsmarknaden sker snarare än att en fullständig kris infaller. Det är troligt att en del utländska investerare kommer träda in eftersom kronan alltså värderas lågt, men det finns många svenska aktörer som

inväntar köplägen. Så länge det finns villiga köpare med kapital på marknaden är det inte troligt att vi får en bred fastighetskris, men obligationsinnehavarnas framtida agerande och om omvärldsläget förändras är osäkerheter som inte funnits i tidigare liknande lägen.

En fortsatt stark trend är att infrastruktuursatsningar och omställningen till en grönare ekonomi alltjämt leder till stora investeringar och dessa projekt är relativt konjunkturoberoende och väldigt långsiktiga. Problemet med konkurser hos främst underleverantörer inom byggsektorn är däremot fortfarande ett problem som behöver hanteras i upphandlingar och kontraktsskrivningar inom entreprenader.

Den nya lagstiftningen rörande kontroll av utländskt ägande, som trädde i kraft den 1 december, kommer leda till en del anmälningar till ISP. Vi förutser inte att just fastighetssektorn särskilt ofta kommer att träffas, men användandet av fastigheten och kanske särskilt dess upplåtelse till säkerhetskänslig verksamhet, gör att såväl säljare som köpare bör vara uppmärksam på och noggrant analysera om anmälningskravet är tillämpligt från fall till fall.

Sammantaget har transaktionsvolymen för svenska fastigheter sjunkit under 2023, men för byråns fastighetsgrupp har alternativa investeringar inom vindkraft och den gröna omställningen inom industrin delvis kompenserat vad gäller beläggningen. Vi ser också att allt fler klienter väljer att noggrant förhandla sina hyresavtal för att uppnå en flexibilitet i lokalbehovet och anpassa sina lokaler utifrån de anställdas önskemål. Vi ser fram mot ett nytt år i fastighetsbranschen och jag citerar min mor som ofta sa ”Det blir aldrig som man tror...” ■

TOMAS JOHANSSON
tomas.johansson@msa.se



STOCKHOLM

Norrlandsgatan 21, Box 1711
111 87 Stockholm

GÖTEBORG

Järnvågen 1, Box 2235
403 14 Göteborg

MALMÖ

Carlskatan 3, Box 4291
203 14 Malmö

BRYSEL

Gachard House
Rue Gachard 88 boîte 4
1050 Bryssel, Belgien

NEW YORK

140 Broadway
New York, NY 10005, USA

SINGAPORE

Maxwell Chambers
28 Maxwell Road
Singapore 069120

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. Med ett 50-tal specialiserade jurister har gruppen en unik kapacitet och erfarenhet från alla typer av fastighetsrelaterade ärenden. Teamet levererar rådgivning i allt från fastighetstransaktioner och komplexa projekt till tvistlösning och strukturfrågor. Gruppen hjälper också klienter i bland annat utvecklingen av nya affärsmodeller och strategiska frågor.

