

Fastighetsjuridiken – hur utvecklas den i framtiden? Vad väntar bortom 3D-fastigheter och utländska fastighetsfonder? FastighetsSveriges juridiska expert, advokat Jesper Prytz, blickar in i kristallkulan och berättar vad framtiden kan erbjuda för fastighetsbranschen.

# En glimt av framtiden

– några utvecklingstendenser i juridiken som påverkar fastighetsbranschen



**ADVOKATEN  
HAR ORDET**  
Jesper Prytz

Utvecklingen av fastighetsrätten styrs till stor del av internationella tendenser.

I Australien har det funnits 3D-fastigheter sedan 60-talet. Till Sverige kom 3D-fastigheter 2004, men när vi väl införde systemet gick vi i vissa delar längre än något annat land. I Australien är 3D-fastigheter idag bulkvara och rättsutvecklingen inom fastighetsrätten rör istället frågor

som ursprungsbefolkningens äganderätt till fastigheter. Domstolar i Australien har under de senaste åren i några fall åsidosatt

den lagfarna fastighetsägarens rätt, till förmån för ursprunglig äganderätt genom hävd. Det har gällt fall där ursprungsbefolkningen har behållit den traditionella kopplingen till marken. Kopplingen mellan historia, nutid och framtid är tydlig inom fastighetsrätten. I Sverige driver samerna sina anspråk på rätt till mark, även som äganderättsanspråk.

I Europa väcks många framtidsfrågor i Bryssel, men för fastighetsbranschen har EG-rätten hittills inte spelat någon betydande roll. Detta kan förändras. Det finns några tecken i skyn:

- Nyligen gick Fastighetsägarna till angrepp mot svenska kommuners stöd till kommunala bostadsbolag, och åberopade



**VETERANER.** I Australien har det funnits 3D-fastigheter sedan 60-talet.

- ☒ att bidragen strider mot EU:s regler om statsstöd. European Property Federation kommer att begära att EU-kommissionen ingriper, enligt Fastighetsägarna.

- Hyresgästföreningen har under 2004 åberopat EG-rätten och Europarätten till skydd för rättigheten att montera parabolantennor på balkonger.

- Fastighetsägare åberopar EG-rättsliga begrepp som proportionalitetsprincipen och principen om befogat intresse (legitimite aim) till skydd mot "felaktig" myndighetsutövning. Europakonventionens bestämmelser om egendomsskydd har företräde framför enskilda svenska förordningar.

- Vid juletid 2004 publicerades en EU-rapport om integrationen av den europeiska marknaden för huslån. I rapporten föreslogs åtgärder, bland annat med ny lagstiftning, för att främja en integrerad EU-marknad för huslån (hypotekslån) till privatpersoner. Kring halvårsskiftet 2005 kan vi förvänta oss att EU-kommissionen presenterar sina egna förslag på detta område. De nya reglerna om säkerställda obligationer som gäller i Sverige sedan den 1 juli 2004 har också sitt ursprung på EU-nivå.

Tendensen att EG- och Europarätten får allt större betydelse för fastighetsbranschen är tydlig.

VÄSTERUT, I USA, blåser fortsatt medvind för en form av fastighetsfonder som vi i Sverige ännu inte sett mer av än akademiska

diskussioner; Real Estate Investment Trusts (Reit). I Frankrike infördes en motsvarighet till Reits 2003, efter förebild från USA. I Storbritannien har finansdepartementet under det senaste året samrått med fastighetsbranschen och värdepappersmarknaden om att införa lagstiftning för Reits (även benämnda property investment, funds, PIFs). När den brittiska budgetpropositionen presenterades i mars 2005 utlovades lagstiftning under 2006 om införande av Reits, som ska möjliggöra skatteeffektiva fastighetsinvesteringar i Storbritannien för både privatpersoner

och institutioner, i såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter, utan att för den skull totalt sett minska skatteintäkterna. I Tyskland väntas ett lagförslag för motsvarande

typ av fastighetsfonder i mitten av april 2005 och lagstiftningen förväntas träda i kraft i januari 2006. Kanske blir detta ett framtida inslag även på den svenska fastighetsmarknaden? Enligt uppgift från finansdepartementet finns dock för närvarande inga planer på att införa lagstiftning om sådana fastighetsfonder i Sverige.

OLIKA UTVECKLINGSTENDENSER avlöser varandra. Att pendeln svänger fram och tillbaka är lika självklart för den praktiserande advokaten som att affärsjuridiken även i framtiden kommer att vara oljan i maskineriet för näringslivet, eller möjligen smörjan i maskineriet, beroende på hur man ser på det. **F**

***"Tendensen att EG- och Europarätten får allt större betydelse för fastighetsbranschen är tydlig."***



**MEDVIND.** I USA blåser fortsatt medvind för fastighetsfonderna.