



**NAMN:** Jesper Prytz.  
**ÅLDER:** 39 år.  
**TITEL:** Partner och advokat på Mannheimer Swartling.  
**ÅR PÅ FÖRETAGET:** Inne på 13:e året.  
**FRITIDSINTRESSEN:** Resor.

# Gummiparagrafer och oförutsägbara regler

Oförutsägbara regler och gummiparagrafer som slår nyckfullt är något som fastighetsbranschen har sin beskärda del av. Eller rent av för mycket? Nedan beskrivs några av de större blindskär som du bör känna till för att navigera rätt i Sveriges fastighetsmarknad.

När juridiken drabbar fastighetsbranschen på ett oväntat eller dramatiskt sätt blir uppmärksamheten oftast stor. Framsynta fastighetsägare kan normalt undvika de värsta avigsidorna, men inte alltid. I denna krönika ger jag några exempel på legala blindskär i fastighetsbranschen – döm själv om din verksamhet navigerar rätt i dessa farvatten.

## 1. "Gummiparagraf" sänker fastighetsbolag

När ingen konkret skattelagstiftning hjälper åberopar Skatteverket skatteflyktslagen, till exempel i vårens domar i de så kallade handelsbolagsmålen (Regeringsrättens avgöranden från den 29 maj 2009). Många i fastighetsbranschen "visste" att det var farligt att utmana med sådana strukturer, men vem kan egentligen veta var gränsen går, med en lag som skattebelägger handlingar som den ordinarie skattelagstiftningen inte kan tillämpas på men, om de vanliga reglerna hade tillämpats, skulle strida mot lagstiftningens syfte "som det framgår av skattebestämmelsernas allmänna utformning och de bestämmelser som är direkt tillämpliga eller har kringgåtts"? Det var inte första gången som skatteflyktslagen tillämpades kontroversiellt och knappast heller sista gången heller, med tanke på svårigheten att veta var gränserna går för denna "gummiparagraf". Att minimera kostnader, däribland skatt, är ju en normal strävan i många sammanhang.

## 2. Varför är det tillåtet att lura hyresvärden?

"Semesterparagrafen" i hyreslagen, liksom domstolarnas tillämpning av denna regel, visar tyvärr att det är tillåtet att lura sin hyresvärd ibland. Branschorganisationer har försökt få

bort mekanismen som gör att 32 § hyreslagen kan missbrukas, men tydligen inte lyckats övertyga justitiedepartementet om att regeln bör uppdateras inom ramen för den pågående moderniseringen av hyreslagen. Hur många fler hyresvärdar ska behöva bli lurade av hyresgäster som utnyttjar denna oklara regel för ett icke avsett ändamål? Man behöver inte vara jurist för att tycka att i ett rättssäkert samhälle skall långa (till exempel 25-åriga) hyresavtal inte kunna bli uppsägningsbara i förtid med nio månaders uppsägningsfrist enbart av det skälet att hyresvärden fått ett brev från en hyresgäst som enligt brevets ordalydelse gäller en fråga om hyresrätten får överlåtas (till exempel koncernintern). Enligt lagregeln behöver hyresgästens brev varken nämna tidsfristen för svar (tre veckor) eller att påföljden av felaktigt/uteblivet svar är omedelbar uppsägningsrätt för hyresgästen. Det kan tyckas oetiskt att använda regeln för att lura till sig en uppsägningsrätt, men även i en ofullständig värld är den möjlighet som semesterparagrafen idag ger hyresgäster en obegriplig lucka i rättssäkerheten.

## 3. Oklart ägande av fastighetsbolag

Vissa överlåtelser av fastighetsbolag (både bolag med kommersiella hyresfastigheter och bostadsbolag) blir legalt ogiltiga om anmälan/ansökan enligt lagen om förvärv av hyresfastighet (HFL) inte sker inom föreskriven tid. Vid rena fastighetsköp kontrolleras saken vid lagfartsansökan och då föreligger ingen oklarhet. Vid aktieförvärv kan däremot ogiltigheten förbli oupptäckt. Enligt många bedömare finns idag latent problem med ogiltigt ägande av dotterbolag i fastighetskoncerner, delvis som en bieffekt av

alla portföljaffärer under "fastighetsryan" de senaste åren. Ingen lösning på systemnivå verkar nära förestående, trots den pågående översynen av HFL. Befintliga så kallade godtrosregler vid aktieförvärv kan inte läka dessa latent brister så länge inte de smittade dotterbolagen själva överläts. En kommersiellt och juridiskt delikat fråga är om och hur bolag bör efterforska latent ogiltigt i ägandet av sina dotterbolag.

## 4. Hyresgästens miljöskuld kan ärvas av hyresvärden

Normalt går bara tillgångar i arv men genom det subsidiära fastighetsägaransvaret kan hyresvärden vid hyresgästens konkurs "ärva" den miljöskuld som hyresgästen lämnar efter sig. I befintliga hyresförhållanden gäller det således för hyresvärden att bevaka att även den hyresgäst som får ansträngd ekonomi sköter sina åtaganden gällande till exempel miljö, och annars bör hyresvärden överväga att agera för att förebygga att miljöproblem byggs upp som hyresvärden i nästa steg blir sittande med själv. Det kan därför vara klokt att begära säkerhet för eventuella framtida miljökrav från "miljöfarliga" hyresgäster.

## 5. Oväntade risker med underpristransaktioner

Koncerninterna underpristransaktioner är populära i fastighetsbranschen. Trots det finns oväntade (och i praktiken sannolikt mycket ovanliga) risker med dessa transaktioner, om konkurs eller rekonstruktion drabbar det bolag som ursprungligen genomförde en underprisförsäljning av sin fastighet, till exempel vid en koncernintern "paketering" av fastigheten till ett nytt bolag inför en extern skattefri aktieavyttring.

Få köpare har kontroll över vad som efter transaktionen händer på säljarsidan med det gamla fastighetsbolaget. Om detta bolag går i konkurs (eller genomför en rekonstruktion) kan den tidigare underpristransaktionen komma i fokus med återvinningskrav enligt konkurslagen, samt återbärings- och bristtäckningsansvar enligt aktiebolagslagen.

Riskerna för köparen av bolaget med den paketerade fastigheten är störst om konkurs/rekonstruktion inträffar inom sex månader från underprisförsäljningen, men även därefter kan risker föreligga, särskilt om underprisförsäljningen var koncernintern.

### FAKTA: MANNHEIMER SWARTLING

Är en av de ledande affärsjuridiska advokatbyråerna i Norden, med omfattande verksamhet inom fastigheter, projekt och infrastruktur.