

# UTLÄNDSKA INVESTERARE *köper* SVENSKA FASTIGHETER

På senare tid har media rapporterat om det ökande intresset från utlandet för svenska fastigheter. Intresset grundar sig på en rad faktorer. Många av de institutionella svenska investerarna är just nu, på grund av interna placeringsregler, förhindrade att förvärva mer fast egendom till sina portföljer vilket leder till att utländska banker och fonder inte behöver konkurrera med svenska placerare. Detta är däremot inte hela förklaringen utan utländska investerares intresse bottenar också i att svenska fastigheter för tillfället ses som en förhållandevis säker och intressant placering med god avkastning. Vidare har den relativt svaga kronkursen gjort att svenska fastigheter internationellt sett anses prisvärda.

Ytterligare en bidragande orsak till intresset från utlandet är den relativa enkelheten med vilken man genomför fastighetstransaktioner i Sverige. Genom det svenska fastighetsregistret kan potentiella investerare enkelt få fram uppgifter om ägande av och belastningar såsom uttagna pantbrev och inskrivna rättigheter i fastigheten. Det finns exempel på system i utlandet där det kan ta upp till en månad att få bekräftat att en säljare verkligen är den rätta ägaren av en fastighet. Allt detta sammantaget leder till att svenska fastigheter just nu är populära bland de utländska investerarna.

Det finns däremot vissa betydande skillnader då man jämför processen för att göra fastighetsaffärer med endast svenska parter i förhållande till affärer som också innefattar utländska investerare. Utöver de kulturella skillnaderna i förhandlingstaktik m m som inte kommer att behandlas i denna artikel, finns en del juridiska frågor av särskilt slag som måste hanteras under transaktionen. Omfattningen av dessa frågor beror givetvis på vilket land investeraren kommer ifrån men generellt kan fyra områden utpekas. Om man som säljare redan innan transaktionen har en känsla för dessa juridiska skillnader kan man förhoppningsvis undvika att försäljningsprocessen försvåras. De fyra generella skillnaderna är följande;

1. Köpeavtalen ser annorlunda ut i olika länder
2. Svenska och utländska formkrav på fastighetsköp kan orsaka problem
3. Utländska köpare brukar genomföra en mer omfattande sk due diligence av fastigheten och har många gånger ett mycket starkt fokus på miljöfrågorna
4. Den svenska offentlighetsprincipen är obekant för många internationella investerare

Nedan skall kort redogöras för dessa fyra skillnader och några praktiska lösningar på de problem som kan uppstå vid försäljning av fastigheter till utlandet.

## **Köpeavtalen ser annorlunda ut i olika länder**

I alla länder anses fastighetsköpet som en viktig transaktion. Orsaken till detta är att dessa transaktioner ofta avser stora värden. I svensk lagstiftning har man dock genom utfyllande bestämmelser i jordabalken reglerat vad som gäller vid fastighetsköp generellt, utan att parterna behöver upprepa dessa bestämmelser i avtalet. Detta leder till att vi i Sverige använder mycket kortare avtal än vad man gör i många andra länder. Utländska investerare känner sig ofta osäkra med svenska överlåtelseavtal. Detta gäller särskilt investerare från England och U.S.A. men även Tyskland som arbetar med mycket fylliga avtal med stor detaljrikedom. Lösningen blir ofta att avtalet måste bli mer fylligt, något som kan kännas underligt för en svensk part då avtalet ofta mer eller mindre endast upprepar bestämmelserna i jordabalkens fjärde kapitel. Man är från utländskt håll också mer vana vid att ha långtgående garantiåtaganden från säljaren medan svenska aktörer många gånger under hänvisning till köparens långtgående undersökningsplikt är obenägen att ge mer än de "normala" fastighetsgarantierna.

## **Svenska och utländska formkrav på fastighetsköp kan orsaka problem**

De svenska formkraven rörande fastighetsköp är tvingande. Säljaren skall genom skriftlig köpehandling överlåta fastigheten till köparen. Köpehandlingen, som undertecknas av såväl köpare som säljare, skall innehålla uppgift om köpeskillingen. Vidare skall eventuella villkor för köpets fullbordan eller bestånd anges skriftligen i den handling som inges till Inskrivningsmyndigheten för ansökan om lagfart. I Sverige krävs dock inte att notarius publicus eller någon annan myndighetsperson medverkar vid upprättande eller undertecknande av köpeavtalen. Detta förfarande är annars vanligt i många rättssystem. Givetvis finns även andra skillnader från det svenska systemet. Dessa skillnader bör belysas på ett tidigt stadium vilket i sin tur ger en internationell part tillfälle att själv sätta sig in i de specifika svenska reglerna.

Här skall nämnas att flera utländska fastighetsfonder har bestämmelser som leder till att de inte kan betala ut några pengar till en säljare förrän det är absolut säkert att köparen får lagfart på egendomen. Med andra ord uppstår frågan om s k tvesala i dessa transaktioner. Tvesalufallen inom fastighetsrätten uppstår när en säljare överlåter en och samma fastighet två gånger till olika köpare. Som alla förstår kan det vara känsligt att ta upp denna fråga i förhandlingar med säljaren, särskilt som detta möjliga kontraktsbrott i stort sett aldrig diskuteras mellan svenska parter. Det som krävs är att parterna är tydliga mot varandra. Fastighetsfondens oro för tvesalu av fastigheten bottnar i interna säkerhetsbestämmelser som inte på något sätt betyder att fonden misstänker att några problem faktiskt skall uppstå.

## **Utländska köpare brukar genomföra en mer omfattande s k due diligence av fastigheten**

Mellan svenska parter har det på senare tid vid såväl överlåtelse av bolag som av fastigheter blivit alltmer vanligt att genomföra en s k due diligence av bolaget och/eller fastigheten. Vad gäller due diligence av fastigheter sker ofta utöver en vanlig jordabalksbesiktning, även undersökningar av samtliga avtal och bygglov m m beträffande fastigheten samt även miljöundersökningar i syfte att klarlägga eventuella miljöproblem på fastigheten. De eventuella upptäckter som görs regleras sedan i avtalet mellan parterna. Undersökningen orsakas dels av att man som köpare enligt lag har en långtgående undersökningsplikt, dels av att säljaren ibland önskar friskriva sig i avtalet från fel och brister i fastigheten.

Problem uppstår ibland då utländska investerare företar en mer ingående due diligence av fastigheten än vad vi är vana vid i Sverige. Förutom att förfarandet kan leda till att transaktionen drar ut i tiden tar den mycket tid och kraft i anspråk för säljarens organisation. Det kan tyckas vara frustrerande att som säljare tvingas att dels svara på frågor och dels presentera materialet i skrift trots att man muntligen bekräftat en fråga eller ett påstående. En lösning är att innan fastigheten släpps till försäljning noga gå igenom allt material som skall presenteras skriftligen. Det material som sammanställs innefattande bl a avtal och besiktningsprotokoll och annan information om fastigheten bör, för att förenkla processen, vara så utförligt som möjligt. Som nämnts ovan ligger due diligence rapporten till grund vid upprättande av köpeavtalet. I vissa fall medför de upptäckter som görs vid due diligencen att priset på fastigheten sänks, att säljaren får ställa specifika garantier eller att någon affär aldrig blir av mellan parterna.

## **Den svenska offentlighetsprincipen är obekant för många internationella investerare**

I Sverige blir det avtal som lämnas in till Inskrivningsmyndigheten som lagfartsansökan offentlig. Detta förfarande är ofta något nytt för internationella investerare. Lösningen på problemet är att parterna använder dubbla köpehandlingar. Som kvitto för full betalning skriver parterna under ett s k köpebrev som endast uppfyller minimikraven i jordabalken. Eventuella detaljregleringar återfinns endast i det ursprungligen mellan parterna undertecknade köpeavtalet. Minimikraven i jordabalken leder dock till att köpeskillingen blir allmänt känd. Detta är däremot ett faktum som måste accepteras av parterna då köparen annars saknar rätt att få lagfart.

Vad som kan vara ett större problem är att offentlighetsprincipen även gäller de handlingar som inges till kommunen vid en förköpsprövning. Denna prövning som bygger på principen att kommunen har rätt att matcha alla bud rörande större fastighetsaffärer för att säkra en framtida utveckling av samhället, uppstår nästan alltid i dessa typer av transaktioner. För denna prövning krävs det att köpeavtalet som innefattar samtliga villkor för köpet lämnas in till kommunen. Inlämnandet till kommunen leder till offentlighet. Detta är mycket ovanligt i utlandet och bör beaktas redan vid upprättandet av utkast till avtal.

### **Sammanfattning**

Om parterna och främst den svenske säljaren är medveten om skillnaderna vid fastighetstransaktioner med utländska investerare kan eventuella problem undvikas. Vad som ofta krävs är en grundlig genomgång av tillgängligt material före försäljningen samt en förståelse för att de utländska investerarna, för att investera stora belopp i Sverige, vill känna sig trygga. Denna trygghet kan ofta uppnås genom att avtal och förfarandet vid försäljningen anpassas något. Viktigt att komma ihåg är dock att de formkrav som uppställs i svensk rätt måste uppfyllas för att en giltig försäljning skall komma till stånd.

november 2002

Klas Wennström, advokat  
Tomas Johansson, biträdande jurist