

Fasta affärer

08. Hållbar finansiering på den svenska marknaden

26. Stärkt skydd för jordbruksmark – en skugga över solcellsparker?

30. Utredningen om presumtionshyra – underlättar förslagen nybyggnation av hyresbostäder?



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

Sebastian Pontán
sebastian.pontan@msa.se
08-595 060 28

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

- 05.** Mot den ljusnande framtid
- 06.** Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

TRANSAKTIONER

- 08.** Hållbar finansiering på den svenska marknaden
- 13.** Jordförvärvstillstånd – nuläge och framtid

- 16.** Säkerheter vid fastighetstransaktioner – en översikt

ALLMÄN FASTIGHETSRÄTT

- 20.** 3D-fastigheter – möjligheter för fastighetsägare

SPECIELL FASTIGHETSRÄTT

- 23.** Start- och slutbesked – eniktig förutsättning för alla byggprojekt

- 26.** Stärkt skydd för jordbruksmark – en skugga över solcellsparker?

HYRA OCH ANNAN NYTTJANDERÄTT

- 30.** Utredningen om presumtionshyra – underlättar förslagen nybyggnation av hyresbostäder?

ENTREPENAD

- 34.** Val av tvistlösningsform vid entreprenadvister

- 37.** Trender



Mot den ljusnande framtid

Regeringens budgetproposition för 2025 bjuder i vanlig ordning på en del inslag som kan påverka fastighetsbranschen. Nya incitament för gröna byggnader och energieffektiviseringar föreslås och inkluderar skatteavdrag för fastighetsägare som investerar i solpaneler, gröna tak och annan miljövänlig teknik. Regeringen vill även fortsatt stimulera bostadsbyggande och planerar för statligt stöd till kommuner i detta avseende. En snabbare och mer förutsägbar bygglovsprocess för småhus föreslås kunna uppnås genom typgodkännande av småhus. Boverket får i uppdrag att utreda förutsättningarna för detta.

NYA ANSLAG till försvarets fastighetsförvärv kan förväntas få ett genomslag på marknaden. Inte minst i ljuset av en kommande förköpslag som föreslås medge staten förköpsrätt för totalförsvarsändamål. Vidare märks förslaget om att höja fastighetsskatten för vindkraft, en skatteinläkt som avses slussas vidare till berörda kommuner. På så sätt ska bygden där vindkraftverken placeras erhålla något i gengäld, vilket ska öka motivationen att godta vindkraftsparker.

Men regeringens tro på framtiden kanske ändå är av störst betydelse. Inflationen bedöms stabiliseras kring riksbankens mål på 2,0 procent. Regeringens tillväxtprognos för 2025 är ca 2,0 procent för att sedan öka med 0,5 procentenheter per år till 3,0 procent till 2027. Drivkrafterna bakom tillväxten ser regeringen främst i ökad konsumtion och export kombinerat med ökade investeringar, bland annat i

nya bostäder. Den solida svenska ekonomin förväntas kunna parera negativ inverkan av fortsatt oro i omvärlden.

Motsvarande prognoser från Konjunkturinstitutet och EU är något mer försiktiga och landar på 1,8 – 2,7 respektive 1,6 – 2,3 procent. EU framhåller vikten av strukturella reformer och investeringar för att Sverige ska nå EU:s relativt modesta tillväxtprognos. Osäkerheten i prognoserna får även anses relativt betydande. Inte minst fortsatt kräftgång i den för exportindustrin så viktiga tyska ekonomin samt den globala oron, med risk för uppblössande handelskrig och utvidgat krig i mellanöstern, kan ge ett väsentligt sämre utfall. Men efter år av pandemi, inflation och krig ska vi väl inte ta ut ännu mer elände i förskott?

För stunden kan vi istället välja att tro på regeringens optimism och se fram emot den ljusnande framtiden, med lagom inflation och god tillväxt. ■

”... regeringens tro på framtiden kanske ändå är av störst betydelse.”



MAGNUS JOSEFSSON
magnus.josefsson@msa.se

Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

FÖRSLAG TILL AB 25 OCH ABPU 25

Den 15 oktober offentliggjorde BKK, genom Svensk Byggtjänst, förslag till nya Allmänna Bestämmelserna för byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten (AB) och Allmänna Bestämmelser för projekterings- och utförandeentrepreneur (ABPU). Dessa nya standardavtal föreslås ersätta de nuvarande standardavtalen AB 04 och ABT 06. Fram till den 28 februari 2025 kan intresserade lämna synpunkter på de nya standardavtalen. Syftet med att revidera standardavtalen är att göra en omfattande genomgång och uppdatering av villkoren, klargöra oklarheter i AB 04 och ABT 06 samt anpassa avtalen till aktuella delar av civilrätten.

Förslaget till AB 25 och ABPU 25 innebär i korthet ett längre avtal med nya begrepp och nya kapitelindelning. Kommentarstexterna som tidigare fanns med i standardavtalen har tagits bort och i stället kommer officiella "motiv" att publiceras (dessa är inte föremål för remiss). Andra genomgående förändringar är att villkor för ändringar av entreprenaden, inklusive dess konsekvenser, nu finns samlade i ett kapitel. Det tidigare begreppet "ÄTA-arbeten" har ersatts av "ändring av entreprenaden" och "avvikande förhållanden" används som samlingsbegrepp för oförutsedda förhållanden, störningar, lagändringar, etc. Dessutom har definitionen

av fel uppdaterats jämfört med AB 04 och ABT 06.

Vi följer remissarbetet och får anledning att återkomma i framtida nummer.

DIGITALA FASTIGHETSÖVERLÄTELSE

I maj 2024 presenterades betänkandet *Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner* (SOU 2024:38). I utredningen lämnas förslag på ändring i 4 kap. § 1 jordabalken för att möjliggöra för elektroniskt upprättade handlingar och signaturer vid överlätelse av fast egendom. Utredningen föreslår även ändringar i 19 kap. jordabalken och i inskrivningsförordningen för att möjliggöra ansökan med en elektroniskt upprättad överlätelsehandling. Vi följer med spänning utvecklingen av nämnda utredning.

OFFENTLIG FÖRKÖPSRÄTT

En del av utredningsuppdraget i samband med ovan nämnda utredning (SOU 2024:38) var även att föreslå förköpsrätt vid förvärv av fast egendom för det militära och det civila försvaret, samt för att motverka organiserad brottslighet. Betänkandet föreslår långtgående förköpsrättigheter för såväl staten som kommuner. För att syftet med de föreslagna åtgärderna inte ska motverkas omfattas såväl direkta som indirekta fastighetsöverlåtelser och överlätelser enligt fastighetsbildningslagen samt vid exekutiv

försäljning. Vilka fastigheter som kommer omfattas beror på vilket syfte som förköpsrätten baseras på, men sammanfattningsvis kan följande nämnas. För det militära försvaret kan det avse fastigheter som på grund av belägenhet eller verksamhet är av betydelse samt fastigheter som behövs för säkerställandet av en långsiktig tillgång till vissa ändamålsenliga markområden av militärstrategisk betydelse. För det civila försvaret kan det exempelvis vara fråga om ledningsplatser, beredskapslager, noder för elektronisk kommunikation, anläggningar inom energiproduktion och distribution, dricksvatten och avlopp, industriproduktion, datahallar, reservfunktioner, arkiv och andra kritiska verksamheter.

Förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet föreslås omfatta dels fastigheter som utifrån den verksamhet som bedrivs på fastigheten kan ha stor betydelse för den organiserade brottsligheten och den kriminella ekonomin, dels fastigheter som en kommun kan behöva inom ramen för sitt brottsförebyggande arbete. För samtliga tre kategorier föreslås även att förköpsrätten omfattar fastigheter där det kan föreligga omständigheter hos förvärvaren som medför att förförförbör vara möjligt.

Vi följer utvecklingen och får anledning att återkomma till ämnet i framtida nummer.

PRESUMPTIONSHYROR

I september 2024 presenteras delbetänkandet *En förbättrad modell för presumtionshyra* (SOU 2024:62). Utredningen kommer som svar på två kritiserade avgöranden från Svea hovrätt och presenterade ett antal förändringar av presumtionshyresmodellen med ambitionen att öka dess flexibilitet och användbarhet. I utredningen förordas bland annat att presumtionshyran ska kunna justeras löpande med förutsebara intervaller och med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten, såvida inga särskilda skäl talar emot det. Till skillnad från dagens reglering innebär utredningens förslag att regelbundna hyreshöjningar blir huvudregel snarare än undantag, samt att hyresjusteringar fullt ut ska få motsvara den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Utredningen och dess innehåll utvecklas i detta nummer av Fasta affärer.

AVGÖRANDE FRÅN HÖGSTA DOMSTOLEN RÖRANDE FÖRHÅLLANDET MELLAN STARBESKED OCH SLUTBESKED

Högsta domstolen meddelade i juli i år dom i det mål som kommit att benämns "Startbeskedet i Barkaby". Genom avgörandet klargjorde Högsta domstolen att det faktum att byggnämnden genom ett start-

besked bedömt att vissa tekniska egenskapskrav kan antas komma att uppfyllas inte utgör hinder mot att byggnadsnämnden senare vägrar slutbesked, om det i samband med slutsmrådet visar sig att de tekniska egenskapskraven inte är uppfyllda. Detta gäller enligt Högsta domstolen även om det inte finns någon tydlig avvikelse från underlaget i startbeskedet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN (MÖD) SLÄR FAST ATT SOLCELLER INTE BEHÖVER BYGGLOV

Sedan MÖD i ett avgörande härom året slog fast att en solcellsinstallation med ovanlig utformning krävde bygglov då den var att anse som en byggnad i plan- och bygglagens (PBL) mening har det varit oklart om kravet gäller även för "normala" solcellsinstallationer. Så som den tidigare domen var formulerad kunde resonemanget tillämpas även på mer normala installationer. I samband med pressläggning av detta nummer av Fasta affärer meddelade MÖD ett avgörande som avsåg en sådan mer normal solcellsinstallation. I avgörandet konstaterade MÖD att den aktuella anläggningen visserligen uppfyllde kraven för en varaktig installation i PBLs mening, men att anläggningen med hänsyn bland annat till det begränsade utrymme som tillskapades under solcellspanelerna och det begränsade klimatskyddet inte kunde anses vara konstruerad på ett sådant sätt att människor kan uppehålla sig i den. Till följd härav ansågs anläggningen inte utgöra en sådan byggnad för vilken bygglov krävs.

HÖGSTA DOMSTOLEN KONSTATERAR ATT DET INTE FINNS NÅGON SKYLDIGHET FÖR EN LOKALHYRESPÄST ATT REKLAMERA VID BRIST I NYTTJANDERÄTTEN

Högsta domstolen meddelade i oktober 2024 ett avgörande ("Kylbaffeln") där de slog fast att det inte finns någon skyldighet för en lokalhyresgäst att reklamera vid brist i nyttjanderätten. Högsta domstolen menar i avgörandet att utgångspunkten visserligen får anses vara att det finns en allmän princip om skyldighet att reklamera vid kontraktsbrott, men att det inte finns en för alla fall gällande regel om reklamationsplikt, utan att hänsyn måste tas till vilket rättsområde som det är fråga om. Mot den bakgrund konstaterar Högsta domstolen att hyresavtalets särdrag och lagstiftningens utformning talar emot att en hyresgäst är skyldig att reklamera för att bibehålla sin rätt till skadestånd vid brist i nyttjanderätten. Därtill framhåller Högsta domstolen att hyresgästens meddelandeskyldighet enligt 12 kap. 24 § jordabalken i stor utsträckning redan tillgodosser de ändamål som motiverar en reklamationsskyldighet. ■

Hållbar finansiering på den svenska marknaden

Hållbar finansiering handlar om att långivare och låntagare tar hänsyn till ESG-faktorer (Environmental, Social och Governance) i finansiella beslut för att främja långsiktig hållbarhet och ansvarstagande. För långivare innebär det att erbjuda produkter och tjänster som främjar långsiktig hållbarhet och minskar negativa effekter på miljön och samhället. För låntagare innebär det antingen att söka finansiering för projekt som bidrar till en hållbar utveckling eller att uppfylla vissa hållbarhetsmål. Genom att samarbeta kan långivare och låntagare bidra till ett mer hållbart näringsliv. Nedan följer en översikt över de vanligaste typerna av hållbar finansiering på den svenska marknaden och några reflektioner kring framtiden för den gröna marknaden.

GRÖNA LÅN OCH OBLIGATIONER

Gröna lån är läneinstrument som används exklusivt för att finansiera, refinansiera eller garantera nya och/eller befintliga gröna projekt. För att ett lån som utfärdas, förlängs eller refinansieras efter den 9 mars 2023 ska kunna kallas ”grönt” måste det uppfylla de fyra kärnkomponenterna i Green Loan Principles som publicerades den 23 februari 2023 och som tagits fram av, bland andra, branschorganisationen Loan Market Association (“GLP”). De fyra kärnvärdena består i att:

- (I) lånebeloppet ska användas för gröna projekt som ger tydliga miljöfördelar;
- (II) låntagaren ska tydligt kommunicera de miljömässiga mälen och hur projekten passar in i de godkända gröna projektkategorierna;
- (III) medlen ska krediteras ett dedikerat konto eller spåras på ett lämpligt sätt för att upprätthålla transparens; och
- (IV) låntagare ska tillhandahålla uppdaterad information om användningen av medlen och rapportera årligen tills lånet är fullt utnyttjat.

Gröna lån passar därför bra för projekt där användningen av medlen kan definieras tydligt från början, som exempelvis gröna fastighetsprojekt. För låntagare kan gröna lån erbjuda något lägre räntor och stärka varumärket, vilket i sin tur kan tilltalा investerare.

Vidare är gröna lån även vanligt förekommande på obligationsmarknaden i form av gröna obligationer som emitteras för ett specifikt grönt syfte. Exempel-

vis att pengarna investeras i projekt som motverkar klimatförändringar eller som på annat sätt klassas som miljövänliga. Marknaden för emission av gröna obligationer har utvecklats med hjälp av branschorganisationen International Capital Market Association:s (“ICMA”) Green Bond Principles (“GBP”), vilka är frivilliga riktlinjer som syftar till att främja transparens och som sätter standarder för vad som ska klassas som miljövänligt eller på annat sätt anses bidra till en hållbar samhällsutveckling. Även om efterlevnad av riktlinjerna är frivillig, är dessa riktlinjer utformade för att säkerställa att lån och obligationer som marknadsförs som ”gröna” verkligen används för att finansiera projekt med tydliga miljöfördelar. Att inte följa GLP och/eller GBP när man kallar ett lån eller obligationer för ”gröna” kan leda till bristande förtroende från investerare och andra intressenter samt skada långivarens och låntagarens rykte.

Givet de olika bransch- och certifieringsstandarder som finns inom fastighetssektorn ser vi att fastighetsbolag är vanligt förekommande bland de bolag som finansierar sina projekt genom gröna obligationer. Om vissa kriterier uppfylls kan gröna obligationer även noteras på ”gröna listor”, exempelvis Nasdaqs ”Sustainable Debt”-lista.

SOCIALA OBLIGATIONER

Förutom gröna obligationer finns en motsvarande produkt som kallas för ”sociala obligationer”. Dessa obligationer liknar gröna obligationer, men istället för att fokusera på miljömässiga fördelar, fokuserar

de på att förbättra sociala förhållanden. Precis som för gröna obligationer har bland andra ICMA även tagit fram frivilliga riktlinjer för sociala obligationer, kallade ”Social Bond Principles”. För fastighetsbolag skulle det exempelvis kunna innebära att emittera sociala obligationer för att finansiera renovering och byggnation av bostäder i socioekonomiskt utsatta områden.

EUROPEAN GREEN BOND

Emissioner av gröna och hållbarhetslänkade obligationer har, såsom beskrivts ovan, hittills baserats på frivilliga riktlinjer. I december 2023 trädde dock EU:s förordning om gröna obligationer i kraft (“EuGB”), vilken börjar tillämpas från och med den 21 december 2024. Användandet av EU:s gröna obligationsmärkning ”European Green Bond” kommer att vara

frivillig, men eftersom EuGB är en del av EU:s lagstiftning är reglerna tvingande för alla emittenter som vill använda denna benämning för sina obligationer. Det förväntas att EU:s European Green Bonds, i vart fall under en längre period, kommer att samexistera med gröna obligationer som emitteras enligt övriga frivilliga riktlinjer.

För att en obligation ska kunna klassificeras som en European Green Bond måste intäkterna från obligationen användas för att finansiera projekt som är i linje med EU:s taxonomiförordning och strängare krav gäller, exempelvis när det gäller rapportering, offentliggörande och kontroll av externa granskare. Bland annat måste årliga rapporter om allokeringen av intäkterna publiceras och granskas av en extern granskare som verifierar att obligationen uppfyller kraven i EU:s taxonomi och att intäkterna används



på ett miljömässigt hållbart sätt.

En av de största nackdelarna med att emittera European Green Bonds är de ökade kostnaderna för att anlita externa granskare. Kraven på årlig rapportering om allokeringen av intäkterna och deras miljöpåverkan innehåller ytterligare administrativa kostnader. Att säkerställa att alla krav och regler för EuGB uppfylls kan vidare vara komplext och tidskrävande. Emittenter måste därför ha en djup förståelse för EU:s taxonomi och de specifika krav som gäller för European Green Bonds vid emittering under denna märkning. Att emittera European Green Bonds kan dock vara fördelaktigt för att tilltala investerare som är intresserade av hållbara investeringar.

För obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara men som inte uppfyller kraven för EuGB, finns det frivilliga upplysningskrav som emittenter kan välja att följa istället. Dessa EU-krav inkluderar bland annat att emittenter använder mallar för att frivilligt lämna information om hur intäkterna från obligationen kommer att användas för att stödja miljömässigt hållbara aktiviteter. Dessa frivilliga upplysningskrav syftar till att öka transparensen och förtroendet hos investerare, även om obligationerna inte uppfyller alla krav för att klassificeras som EuGB. Det kan också fungera som en förberedelse för framtidens efterlevnad av EuGB-standarderna.

Det finns en förväntan att företag inom fastighetssektorn och så kallade "pure play players" inom sektorer som förnybar energi har högre taxonomianpassning av ett företags verksamhet och särskilt för företag som

enligt EU-taxonomin för hållbara investeringar än företag inom andra sektorer. Detta beror främst på att taxonomiförordningen innehåller tydliga kriterier för hur byggnader och renoveringsprojekt kan uppfylla kraven för hållbarhet, exempelvis genom energieffektivitet och minskning av utsläpp. Därför förväntas fastighetsföretag, särskilt de som arbetar med energieffektiva byggnader och gröna fastigheter, kunna anpassa sig relativt enkelt till taxonomikraven.

HÅLLBARHETSLÄNKAD FINANSIERING

Hållbarhetslänkad finansiering är en annan form av hållbar finansiering där lånevillkoren är kopplade till låntagarens prestation inom specifika hållbarhetsmål. Räntan på lånet justeras sedan baserat på hur väl låntagaren uppfyller dessa ESG-mål, vilket ger låntagaren motivation att försöka uppnå och överträffa sina hållbarhetsmål för att få ekonomiska och miljömässiga fördelar.

Exempel på sådana hållbarhetsmål kan vara minskade koldioxidutsläpp, minskat antal arbetsrelaterade sjukskrivningar och förbättrad könsfördelning i styrelsen. Det finns inga fasta riktlinjer för vad som kan utgöra ett hållbarhetsmål, vilket ger låntagaren och långivaren möjlighet att skräddarsy målen. Målen bör dock vara ambitiosa och meningsfulla samt innehåra en viss ansträngning från låntagarens sida för att de olika målen ska kunna uppnås. Hållbarhetslänkad finansiering passar därför bra för allmän finansiering av ett företags verksamhet och särskilt för företag som

"Företag som tidigare har valt att inte använda hållbar finansiering kan därför tvingas ompröva sina beslut när regleringen kring hållbarhet fortsätter att utvecklas framöver."

redan har en stark hållbarhetsprofil och vill fortsätta att förbättra sina resultat.

Som ovan nämnt kan räntan på lånet påverkas av låntagarens prestation i relation till hållbarhetsmålen. Om målen uppfylls, rabatteras räntan, medan en premie på räntan utgår om målen inte uppfylls. Det är också vanligt med en "neutral zon" där räntan inte justeras i någon riktning. Räntejusteringen skiljer sig åt beroende på de specifika finansieringsvillkoren och vilken typ av verksamhet som låntagaren bedriver, men är vanligtvis relativt marginell. Misslyckande att uppnå hållbarhetsmålen utgör inte en uppsägningsgrund, men låntagaren har ändå, i likhet med "gröna lån", en skyldighet att löpande hålla långivaren underrättad kring låntagarens prestation i förhållande till hållbarhetsmålen. Rapporteringskyldigheten uppfylls oftast genom att långivaren får ett hållbarhetscertifikat från låntagaren på årlig basis där låntagarens hållbarhetsprestation beskrivs. Hållbarhetslänkade lån kan även innehålla en rätt för långivaren att "avklassificera" ett hållbarhetslänkat lån om exempelvis rapporteringsskyldigheten inte uppfylls, vilket innebär att det inte längre får kallas för hållbarhetslänkat.

Precis som för gröna lån och obligationer bygger marknaden för hållbarhetslänkad finansiering på frivilliga riktlinjer och ramverk, såsom Sustainability Linked Loan Principles utvecklade av Loan Market Association och ACT Borrower's Guide to Sustainability Linked Loan Terms som publicerats av Association of Corporate Treasurers.

FRAMTIDEN FÖR HÅLLBAR FINANSIERING

Enligt ICMA:s kvartalsrapport som publicerades den 10 oktober 2024 ökade andelen gröna obligationer och sociala obligationer på den internationella marknaden jämfört med samma period under 2023. Hållbarhetslänkade obligationer var den enda kategorin som istället minskade kraftigt.

Under perioder av finansiell osäkerhet riskerar hållbarhetsfrågor i finansieringar att hamna i skymundan, då företagen i första hand kan behöva fokusera på att säkerställa nödvändig finansiering överhuvudtaget. Trots detta spelar hållbar finansiering en fortsatt central roll. Nya lagkrav, såsom EU-direktiv om hållbarhetsrapportering (CSRD) och standarder från International Sustainability Standards Board (ISSB), tvingar företag att öka sina ansträngningar inom hållbarhetsrapportering. Vidare kan EU:s taxonomiförordning, i grunden ett klassificeringssystem som syftar till att skapa en gemensam ram för vad som

kan anses utgöra miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter inom EU, leda till större enhetlighet kring hållbarhetsmålen och rapporteringskrav. Teknologiska innovationer, som AI, kan också förbättra spårbarheten och effektiviteten i hållbara finansieringslösningar. Företag som tidigare har valt att inte använda hållbar finansiering kan därför tvingas ompröva sina beslut när regleringen kring hållbarhet fortsätter att utvecklas framöver.

Den snabba utvecklingen av ESG-regleringar har dock ökat risken för "greenwashing", att företag felaktigt påstår sig vara hållbara utan att leva upp till kraven. Detta innebär en risk för negativ publicitet och, under vissa omständigheter, juridiska följer om målen inte uppnås. Detta har lett till en viss försiktighet bland företag när det gäller att sätta hållbarhetsmål i sina finansieringsavtal.

Hållbarhet har dock även blivit en viktig del av riskbedömningen för banker och andra finansinstitut, vilket kan påverka tillgången till finansiering för företag generellt. Eftersom bankerna nu ofta tar hänsyn till hållbarhetsrisker i sina kreditbedömningar, även om produkterna i sig inte är hållbarhetsmarknade, ger det företag incitament att vidta åtgärder för hållbarhet och bli bättre på att hantera och rapportera hållbarhetsdata. För mindre företag, eller de som befinner sig i tidiga skeden av sin hållbarhetsresa, kommer det troligen att utvecklas nya former av hållbarhetsriktade finansieringsprodukter, exempelvis övergångsfinsansiering, som kan underlättा stegen mot en mer hållbar verksamhet.

Framtiden för hållbar finansiering ligger därför i balansen mellan ökad reglering och innovativa lösningar som gör det enklare och mer kostnadseffektivt för företag att bidra till en hållbar omställning. Gröna lån och gröna obligationer erbjuder fortfarande många fördelar, såsom förbättrad riskhantering och regelefterlevnad, samt stärkt varumärke. Vi förväntar oss att hållbar finansiering fortsatt kommer att utgöra en viktig del av finansmarknaden, särskilt när företag blir bättre på att hantera och rapportera hållbarhetsdata, och framförallt inom fastighetsbranschen där företag har goda förutsättningar att använda och dra nytta av både gröna lån och hållbarhetslänkad finansiering. Detta med hänsyn till de tydliga bransch- och certifieringsstandarder som redan finns inom fastighetssektorn, vilket underlättar den administrativa bördan och regelefterlevnaden. ■

ANNELIE BURSTRÖM

annelie.burstrom@msa.se

EMIL GÖRREL

emil.gorrel@msa.se

Jordförvärvstillstånd – nuläge och framtid



Jord- och skogsbruk har under lång tid varit betydelsefulla basnäringar för Sverige och den geografiskt utspridda verksamheten är, och har varit, viktig för att bevara en levande landsbygd. På grund av näringarnas betydelse, och eftersom ett stort privat ägande har ansetts tillförsäkra en variation av bruksmetoder, har det sedan början av 1900-talet funnits begränsningar för vissa ägarkategorier att förvärva jord- och skogsbruksmark. Den nuvarande jordförvärvslagen antogs år 1979 och har sedan dess, vid flertalet tillfällen, varit föremål för anpassningar till förändringar i jordbrukspolitiken. I denna artikel beskrivs regleringen övergripande och den översyn av lagstiftningen som för nävarande utreds.

NÄR BEHÖVS FÖRVÄRVSTILLSTÅND?

Tillstånd enligt jordförvärvslagen krävs, med vissa undantag, vid såväl fysiska som juridiska personers förvärv av lantbruksegendom inom vissa i jordförvärvsförordningen angivna kommuner (eller delar av kommuner) som definieras som glesbygd eller omarronderingsområden. Med omarronderingsområden avses områden där ägandet är mycket splitrat och där länsstyrelsen har antagit en plan för rationalisering av ägarstrukturen.

Med lantbruksegendom förstas fast egendom som (i) är taxerad som lantbruksenhet, eller (ii) har ombildats eller nybildats för ändamålet jordbruk eller skogsbruk, men som ännu inte har varit föremål för fastighetstaxering.

Juridiska personer behöver även tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom från fysiska personer eller dödsbo om lantbruksegendomen är belägen utom glesbygd eller omarronderingsområden. Förvärv av lantbruksegendom som är belägen utom glesbygd eller omarronderingsområde kräver följaktligen inte tillstånd under förutsättning att förvärvet sker av (i) en fysisk person, eller (ii) en juridisk person om förvärvet sker från en annan juridisk person än ett dödsbo.

Lagen omfattar förvärv som sker genom köp, byte, gåva, tillskott till bolag eller förening samt utdelning

eller skifte från bolag eller förening. Förvärv som sker genom testamente omfattas inte av tillståndskravet, oaktat om en fysisk eller juridisk person är testamentstagare.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TILLSTÅND

Förutsättningarna för att bevilja förvärvstillstånd för en juridisk person följer av jordförvärvslagens 6 § och kan delas upp i fem typfall:

1. den förvärvande juridiska personen till en fysisk person, eller staten för naturvårdsändamål: (i) avstår, (ii) kan antas komma att avstå, eller (iii) under de fem närmast föregående åren har avställt, lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet;
2. egendomen ska användas, och det är klarlagt att egendomen får användas, för andra ändamål än jordbruk eller skogsbruk, exempelvis industriella ändamål;
3. den förvärvade egendomen avser huvudsakligen skogsmark vars virkesavkastning behövs i förvärvarens industriella verksamhet på orten;
4. förvärvet sker från annan juridisk person än dödsbo; eller
5. det annars föreligger särskilda skäl.

Vad gäller frågan om vilka omständigheter som utgör särskilda skäl har Högsta förvalningsdomstolen uttalat att regeln om särskilda skäl ”är avsedd att ha ett förhållandevis snävt tillämpningsområde” och att särskilda skäl exempelvis inte omfattar ”sådana skäl av allmän karaktär som vanligen förekommer vid alla slags förvärv av fastigheter, såsom driftmässiga eller andra ekonomiska fördelar samt rationaliseringsskäl. Inte heller torde allmänna effektiviseringssträvanden eller sysselsättningsaspekter kunna utgöra särskilda skäl.”

Även om någon av förutsättningarna enligt 6 § ovan är uppfyllda får dock förvärvstillstånd vägras enligt 7 § i samma lag vid förvärv i glesbygd om egendomen behövs för att främja sysselsättning eller bosättning på orten, eller, vid förvärv i omarronderingsområden, om förvärvet skulle försvåra ett genomförande av rationalisering av ägarstrukturen.

PROCESSEN

En förvärvare av lantbruksegendom ska som huvudregel lämna in en ansökan om förvärvstillstånd till länsstyrelsen inom vars verksamhetsområde egendomen helt eller delvis är belägen.

Tillstånd ska, enligt huvudregeln, sökas inom tre månader från det att förvärvet skedde. Den avgörande tidpunkten vid förvärv genom köp är köpekontrakts datum. Skulle parterna därefter upprätta köpebrev beräknas dock tremånadersfristen från köpebrevets datum. För det fall ansökan inte skett inom angiven tid blir förvärvet ogiltigt. Av rättssäkerhetsskäl görs dock undantag för de fall där lagfart har erhållits trots att förvärvstillstånd inte har beviljats.

Ansökan prövas av länsstyrelsen som första instans. Avser förvärvet egendom vars värde uppenbarligen överstiger 20 000 000 kronor och förvärvet sker av en juridisk person från en fysisk person eller ett dödsbo prövas ansökan istället av Jordbruksverket som första instans.

Följden av vägrat förvärvstillstånd är ogiltighet. Ogiltigheten inträder omedelbart när beslutet har vunnit laga kraft utan krav på särskild klandertalan eller liknande.

Vid vägrat förvärvstillstånd har en säljare möjlighet att begära att staten löser in egendomen under förutsättning att (i) förvärvet skett genom köp (och inte annan typ av förvärv), och (ii) förvärvstillstånd vägrats enligt 7 §. Följaktligen kan egendom inte bli föremål för inlösen när ett förvärvstillstånd för en juridisk person vägrats enligt 6 §.

Begäran om inlösen ska framställas av säljaren till länsstyrelsen inom tre månader från det att beslutet

vunnit laga kraft. Motsätter sig länsstyrelsen säljarens begäran måste säljaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen senast inom sex månader från beslutets laga kraftvinnande. Staten är befriad från inlösensskyldigheten om köpeskillingen eller annan ersättning inte endast obetydligt överstiger egendomens värde eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäliga. Högsta domstolen har uttalat att bevisbördan för att inlösenskyldighet föreligger vilar på säljaren, men att staten har bevisbördan för att det avtalade priset mer än obetydligt överstiger egendomens värde.

ÖVERSYN

Den 16 november 2023 gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att se över jordförvävslagen och vilka ändringar som behövs för att underlätta företagsutveckling, kapitalförsörjning för investeringar och ägarskiften inom jordbruket. Uppdraget omfattar tre huvudsakliga områden och ska redovisas senast den 30 april 2025.

Det första området som utredaren har fått i uppdrag att se över är om, och under vilka förutsättningar, jordbruksföretag som bedrivs i aktiebolagsform ska få utökade möjligheter att beviljas förvärvstillstånd för förvärv av viss lantbruksegendom. Översynen tar framförallt sikte på jordbruksverksamheter som kräver stora investeringar, såsom djurhållning, där värdet av investeringarna väsentligt överstiger jordbruksfastighetens värde. Översynen motiveras av att utökade möjligheter till förvärvstillstånd skulle säkerställa en långsiktig och hållbar användning av jordbruksfastigheter genom att underlätta för generationsskiften, inträde av nya delägare och tillgodose att verksamheten kan bedrivas med konkurrenskraftiga förutsättningar vad gäller möjligheten att erhålla lån för investeringar i verksamheten. Utredaren ska vidare beakta hur en sådan möjlighet kan genomföras utan att det försvagar markägarens koppling till bygden, bland annat genom att aktiebolag som beviljas tillstånd endast får ägas av fysiska personer och att försäljning av aktier i sådana bolag ska vara underkastade krav på förvärvstillstånd. Vidare anges att syftet med översynen inte är att underlätta för aktörer som ser marken som en kapitalplacering varför översynen inte omfattar förvärv av skogsmark.

Det andra området som utredaren har fått i uppdrag att se över avser om, och hur, det kan göras mindre attraktivt att testamentera lantbruksegendom till juridiska personer. Översynen motiveras av att det idag finns ekonomiska incitament att överföra lantbruksegendom som ägs av fysiska personer till



juridiska personer då lantbruksegendom ökar i värde vid ägande i bolagsform. Översynen motiveras vidare av att ett ökat ägande av juridiska personer riskerar att leda till obalanser i ägarkategorier och i förlängningen en oönskad variation i brukningsmetoder.

Det tredje området som utredaren har fått i uppdrag att se över är kravet på förvärvstillstånd i glesbygd. Utredningen syftar till att bedöma om tillståndsprocessen i dagsläget är ändamålsenligt balanserad mellan å ena sidan det allmänna och den enskildas kostnad för processen och å andra sidan tillståndsprocessens syfte att främja boende och sysselsättning i glesbygd. Utredningen syftar vidare till att bedöma om behovet för tillståndsprocessen är större i vissa geografiska delar av Sverige och om

statens inlösenskyldighet och finansiering i dagsläget är ändamålsenligt utformad.

AVSLUTANDE ORD

Med anledning av att effekten av ett uteblivet eller vägrat förvärvstillstånd är ogiltighet finns det goda skäl för en förvärvare av lantbruksegendom att noga överväga kraven för tillstånd.

Vi ser fram emot att få återkomma till detta ämne när utredningen har färdigställts och presenterats. ■

PHILIP LUND

philip.lund@msa.se

JONAS LARSON

jonas.larson@msa.se

Säkerheter vid fastighetstransaktioner – en översikt

I en tid präglad av ekonomisk osäkerhet är temat säkerheter mer aktuellt än någonsin. För en säljare rör det sig ofta om att minska risken för köparens oförmåga att erlägga den överenskomna köpeskillingen. För en köpare finns det andra risker att beakta – exempelvis om det skulle bli fråga om att rikta garantikrav mot säljaren efter förvärvets genomförande. I denna artikel beskrivs översiktligt några tänkbara säkerheter och vi går kort igenom exempel på överväganden som kan behöva göras.



MODERBOLAGSGARANTI

En moderbolagsgaranti är en vanlig typ av säkerhet som kan omfatta samtliga eller vissa särskilda förpliktelser i ett avtal. Det kan ofta övervägas om garantin ska ha någon tids- eller beloppsbegränsning. Garantin kan utfärdas av en eller flera garanter – i det senare fallet bör garantin vara solidarisk mellan garanterna för att i en enda process kunna rikta krav mot samtliga garantier om det skulle bli aktuellt att vidta rättsliga åtgärder.

En central fråga är vilket bolag i koncernstrukturen som lämpligen ska utfärda garantin. Det är typiskt sett eftersträvsvärt att garantin finns så högt upp som möjligt i motpartens koncern, men det är likväld viktigt att alltid noggrant utvärdera motpartens finansiella ställning och vilka andra säkerheter som redan kan vara utställda längre ner i strukturen. Garantin har nämligen inget värde om garanten inte har finansiell kapacitet att fullfölja densamma vid tidpunkten för ett eventuellt ianspråktagande. Finns det inte någon finansiellt tillräckligt stark garant i motpartens koncern kan det vidare övervägas att begära säkerhet direkt från koncernens ultimata ägare. Det är dock sällsynt att ägare väljer att acceptera en sådan lösning, men i specifika situationer kan det vara en möjlighet.

AKTIEPANT

En aktiepant kan vara användbar som säkerhet för fullgörandet av motpartens förpliktelser. Pantsättning kan ske av såväl partens egna aktier, som aktier i exempelvis ett systerbolag. Det är dock alltid viktigt att i samband med pantsättning säkerställa att säkerheten inte står i strid med det särskilda låneförbjudet i aktiebolagslagen (förvärvslåneförbjudet).

Om en transaktion rör ett samägt bolag kan aktiepant i det samägda bolaget vara lämpligt eftersom det ger viss kontroll mot otillåtna överlåtelser. Konsekvenserna av att realisera panten är troligtvis också mer överblickbara än annars.

Inför användning av en aktiepant som säkerhet bör övervägas att det redan kan

finnas befintliga pantsättningar av aktierna. Om aktiepant ställs avseende bolag högt upp i en koncern bör också bolagets övriga åtaganden och tillgångar tas i beaktade. Slutligen ska också tillvägagångssättet för realisation av panten beaktas. Som utgångspunkt kan realisation av pant i aktier genomföras genom självinträde (d.v.s. att panthavaren övertar ägandet) eller genom privat eller offentlig auktion. Vid en konkurs kan förvaltaren under vissa omständigheter sälja egendomen utan att panthavaren får full betalning för sin fördran. Panthavaren kan dock även i det fallet också själv inropa panten.

BANKGARANTI

Bankgaranti är en annan vanlig typ av säkerhet. Det bör alltid övervägas i förhållande till vilka åtaganden en bankgaranti kan vara lämplig. Typiskt sett kan en bankgaranti passa som säkerhet för specifika åtaganden vars kostnad kan uppskattas och vars fullgörande inte ligger alltför långt fram i tiden. En bankgaranti är dock, särskilt i förhållande till exempelvis en moderbolagsgaranti, relativt kostsam och kan även ibland innefatta krav på motsäkerhet. En garanti påverkar också bolagets finansiella ställning genom att belasta dess kreditram.

En bankgaranti kan utformas på olika sätt. Exempelvis kan garantin minska i takt med fullgörandet av förpliktelser eller under viss tid. Garantin kan vara utformad som ett vanligt borgensätagande eller som en s.k. first demand-garanti där garantin är fristående från det bakomliggande avtalet.

Om det är motparten som ska ansöka om en bankgaranti kan bankens hantering av ansökan ge en bra indikation om motpartens ekonomiska ställning; om ingen bank är villig att teckna en garanti kan detta ge vägledning i fråga om vilka andra säkerheter som bör avkrävas motparten.

DEPOSITION/INNEHÄLLANDE AV KÖPESKILLING

En möjlig typ av säkerhet är att en part innehåller ett belopp till dess motparten har uppfyllt en viss förpliktelse. Ett ex-



empel är att köparen innehåller en del av köpeskillingen under ett aktieöverlätelseavtal som säkerhet för någon av säljarens förpliktelser. Om säljaren är i behov av att snabbt få in kapital kan dock en lösning av denna typ vara svår att komma överens om.

FASTIGHETSPANT

Pant i en av motparten ägd fastighet som inte omfattas av transaktionen är en typ av säkerhet som kan vara användbar i vissa fall. Stämpelskatt utgår om två procent av intekningsbeloppet. Det bör vidare alltid övervägas att det kan finnas befintliga pantsättningar av fastigheten i fråga. Som i samband med flertalet andra av säkerheter behöver även här förvärvlåneförbjudet

i aktiebolagslagen beaktas.

W&I-FÖRSÄKRING M.M.

En W&I-försäkring används för att försäkra garantier i aktieöverlätelseavtal, men försäkringslösningar kan också användas i andra situationer (exempelvis för miljöåtaganden eller detaljplanerisker). En W&I-försäkring är typiskt sett en lämplig lösning om säljaren planerar att avveckla sin verksamhet efter förvärvet och därmed inte kan ha några kvarvarande åtaganden.

VITEN

Användning av viden kan övervägas när det gäller att säkerställa motpartens upp-

fyllelse av specifika åtaganden som anses vara särskilt viktiga. I en obeståndssituation är möjligheterna att få ett vite utbetalat däremot begränsade; betalningen är helt beroende av motpartens betalningsförmåga. I det fall viten övervägs måste krav på belopp och omfattning utredas.

AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Som har framgått i denna icke uttömmande uppräkning finns det många olika typer av säkerheter och en mängd överväganden att göra både i valet mellan dem och inför användningen av varje specifik typ av säkerhet. Ett alternativ som inte har berörts ovan är också att kombinera säkerheter utifrån riskerna som föreligger

samt förhandlingsläge. Ett exempel är att kombinera en moderbolagsgaranti med en bankgaranti. En sådan lösning kan vara mycket värdefull om hela motpartens koncern skulle gå i konkurs – i det fallet hjälper knappast en moderbolagsgaranti.

Sammanfattningsvis kan det särskilt i det nuvarande ekonomiska läget vara mycket värt för såväl köpare som säljare att noggrant ha överlagt sitt val av säkerhet inför genomförandet av en fastighetstransaktion. ■

ALICE FORSELL

alice.forssell@msa.se

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se

3D-fastigheter – möjligheter för fastighetsägare

Införandet av möjligheten att bilda fastigheter ovan och under redan existerande fastigheter, så kallade 3D-fastigheter, har inneburit nya sätt för fastighetsägare att utveckla sitt bestånd. Särskilt i områden där markytan är begränsad och kostsam innebär införandet av 3D-fastigheter nya möjligheter för såväl flexibelt användande av markytan och byggnader som ökad lönsamhet för redan existerande fastigheter. För att processen ska genomföras på ett effektivt och lönsamt sätt är det dock viktigt att en ansökan om bildande av en 3D-fastighet föranleds av ett gediget förarbete.

VAD ÄR EN 3D-FASTIGHET?

En 3D-fastighet är en fastighet som inte bara sträcker sig över markytan, utan även i höjd- och djupled. Detta innebär att en 3D-fastighet exempelvis kan omfatta flera våningsplan i en byggnad eller underjordiska utrymmen. I 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (FBL) definieras en 3D-fastighet som en *fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt*, i motsats till en traditionell fastighet som endast är begränsad vertikalt.

UTMANINGAR OCH JURIDISKA ASPEKTER I ANSÖKNINGSSKEDET

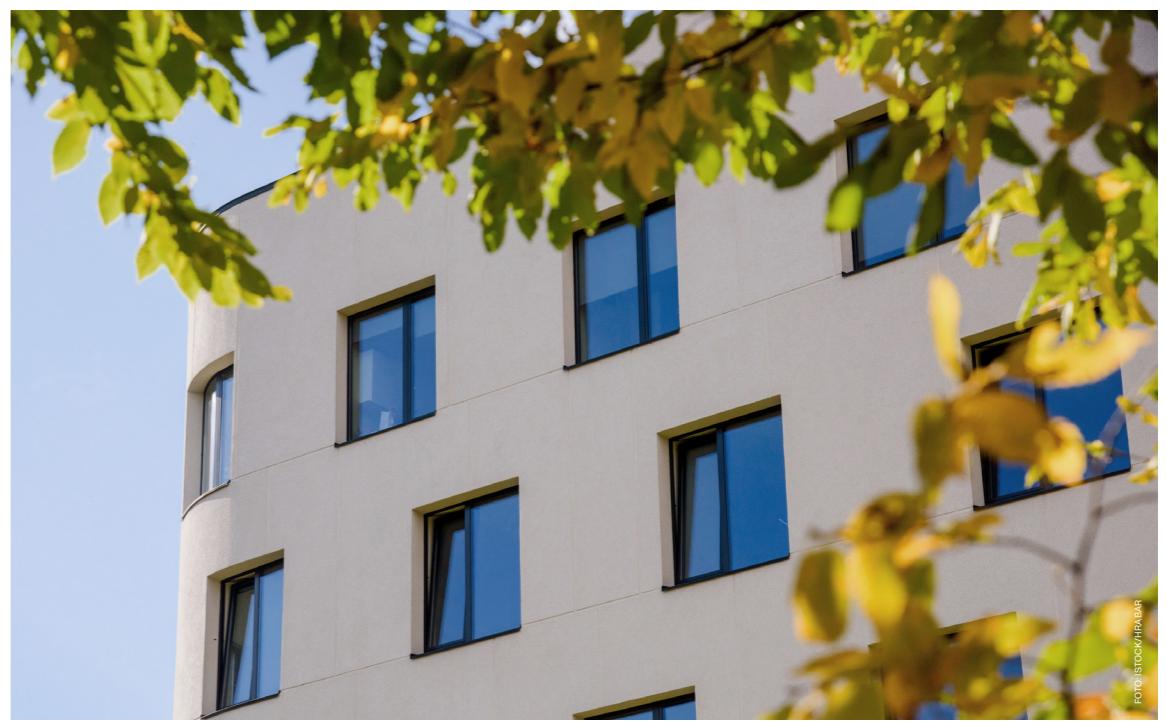
För att undvika att hinder uppstår i en ansökningsprocess som berör 3D-fastigheter är det därför viktigt att säkerställa att de legala kraven för 3D-fastighetsbildning i 3 kap. 1 § FBL är uppfyllda. Lagtexten föreskriver att fastighetsbildning endast får ske om den föreslagna fastigheten är *varaktigt lämpad för sitt ändamål*. Av paragrafen framgår också att en 3D-fastighet endast får bildas om det står klart att åtgärden är *lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet*. 3D-fastigheter får alltså endast bildas om det framgår att den horisontella avgränsningen är så pass viktig att det är mer lämpligt för fastighetens ändamål att denna bildas som en 3D-fastighet än en traditionell fastighet.

3 kap. 1 a § FBL innehåller vidare särskilda krav enkom för 3D-fastigheter. En 3D-fastighet får bildas om följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Fastigheten ska vara avsedd att rymma en byggnad, annan anläggning eller en del av en sådan.
2. Fastigheten måste tillförsäkras nödvändiga rättigheter för ett ändamålsenligt användande.
3. Det måste stå klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, samt ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning, finansiering eller uppförande av anläggningen.
4. Om fastigheten är avsedd för bostadsändamål ska den kunna omfatta minst tre bostadslägenheter.

För att undvika att hinder uppstår i en ansökningsprocess som berör 3D-fastigheter är det därför viktigt att säkerställa att de legala kraven för 3D-fastighetsbildning i 3 kap. 1 § FBL är uppfyllda. Lagtexten föreskriver att fastighetsbildning endast får ske om den föreslagna fastigheten är *varaktigt lämpad för sitt ändamål*. Av paragrafen framgår också att en 3D-fastighet endast får bildas om det står klart att åtgärden är *lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet*. 3D-fastigheter får alltså endast bildas om det framgår att den horisontella avgränsningen är så pass viktig att det är mer lämpligt för fastighetens ändamål att denna bildas som en 3D-fastighet än en traditionell fastighet.

3 kap. 1 a § FBL innehåller vidare särskilda krav enkom för 3D-fastigheter. En 3D-fastighet får bildas om följande förutsättningar är uppfyllda:



att reglera dessa frågor i god tid. Detta kan göras genom upprättandet av gemensamhetsanläggningar som fastigheterna samäger, eller genom servitut.

En tydlig reglering av de olika fastigheternas rättigheter och skyldigheter gentemot varandra motverkar också risken för framtida tvister mellan fastighetsägare avseende exempelvis underhållsansvar, tillgång till gemensamma utrymmen och försörjning av förbrukningsmedia.

Om ansökan görs innan byggnaden eller anläggningen som avses inrymmas i den nya 3D-fastigheten har uppförts gäller vissa ytterligare begränsningar. Ansökningar om 3D-fastighetsbildning i detta skede får enligt 3 kap. 1 a § andra stycket FBL endast medges om det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av byggnaden samt att den sökta 3D-fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. I förarbetena till FBL anges att det som en tumregel bör krävas att sökanden gör sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året för att kravet på nära framtid ska vara uppfyllt. Aktörer på marknaden som avser bilda 3D-fastigheter i ett tidigt skede av byggprocessen bör därför motivera sin ansökan mot bakgrund av även dessa krav, för att kunna få sin ansökan godkänd.

FÖRDELAR MED 3D-FASTIGHETER

3D-fastigheter är särskilt användbara i tätbebyggda områden där markytan är begränsad och dyr, efter-

som det exempelvis ger fastighetsägare möjlighet att förvärva och bebygga fastigheter ovanför en redan existerande fastighet. Dessutom möjliggör 3D-fastigheter en mer flexibel användning av byggnader. Exempelvis kan olika våningsplan i en byggnad ägas och användas av olika aktörer, vilket kan leda till en mer dynamisk och diversifierad fastighetsmarknad.

3D-fastigheter kan också ge ökat värde till en byggnad på en redan existerande traditionell fastighet. Genom att skapa separata fastigheter inom samma byggnad kan fastighetsägare potentiellt sätt även öka det totala värdet av sina tillgångar.

REFLEKTIONER

Möjligheten att horisontellt avgränsa fastigheter belägna på samma vertikala yta öppnar upp för innovativa lösningar på fastighetsrelaterade utmaningar, särskilt inom tätbebyggda områden. För att detta verktyg ska kunna användas på ett effektivt och lönsamt sätt är det dock viktigt att fastighetsägare i ett tidigt skede reglerar och planerar för de utmaningar som följer med 3D-fastigheter. Om processen genomförs på ett väl genomfört sätt minimerar det riskerna för såväl avslag på ansökan om fastighetsbildning som för framtida tvister. ■

FABIAN FORSBERG

fabian.forsberg@msa.se

SEBASTIAN PONTÁN

sebastian.pontan@msa.se



Start- och slutbesked – en viktig förutsättning för alla byggprojekt

Att som byggherre vara väl införstådd med kraven på, och förutsättningarna för, erhållande av start- och slutbesked är av avgörande betydelse för ett framgångsrikt byggprojekt. I denna artikel ges en grundläggande beskrivning av begreppen och de rättsverkningar som är knutna till respektive besked.

NÄR KRÄVS ETT STARBESKED?

För samtliga åtgärder som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan behöver ett startbesked beviljas innan dessa får påbörjas.

För att bedöma om en åtgärd har påbörjats beaktas vilka av de utförda arbetsmomenten som ingår i åtgärden och vilket av dessa moment som kan anses medföra att det faktiska byggnadsarbetet har påbörjats. I bedömningen beaktas även i vilket sammanhang och med vilket syfte ett visst arbetsmoment har utförts. Ett arbetsmoment som är en del av och en förutsättning för genomförandet av en viss åtgärd ska anses ingå i åtgärden.

Som exempel kan nämnas att Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) har bedömt att den som lätit utföra sprängningsarbete för att bygga vindkraftverk har ansetts påbörja den anmälningspliktiga åtgärden nybyggnad av vindkraftverk i samband med sprängningsarbetet. Detta eftersom sprängningsarbetet enligt MÖD ingick som en nödvändig del i uppförandet av vindkraftverken. Ett annat exempel avser ett fall avseende nybyggnad av ett tvåbostadshus, där byggherren genomfört vissa schaktätgärder, påbörjat fyllning av makadam samt dragit fram vatten och avlopp innan beviljat startbesked. MÖD konstaterade

härvid att de utförda åtgärderna visserligen inte var lovpliktiga i sig, men att de omfattades av det beviljade bygglovet. MÖD framhöll vidare att de utförda arbetsmomenten var nödvändiga för den kommande nybyggnationen och att de borde ha ingått i den kontrollplan som ska granskas i samband med det tekniska samrådet. Mot den bakgrunden bedömde MÖD att de utförda arbetsmomenten innebar att den lovpliktiga åtgärden hade påbörjats.

Den som påbörjar en åtgärd utan beviljat startbesked riskerar att påföras en byggsanktionsavgift från byggnadsnämnden.

VAD ÄR ETT STARBESKED?

Ett startbesked ska lämnas av byggnadsnämnden om den aktuella åtgärden kan antas komma att uppfylla kraven i plan- och bygglagen (PBL) med tillhörande föreskrifter. Nämnden baserar huvudsakligen sitt beslut på ett tekniskt samråd som hålls innan startbeskedet meddelas. Inför samrådet ska byggherren redovisa ett förslag till kontrollplan samt de tekniska handlingar som krävs för att nämnden ska kunna pröva frågan om startbesked. Kontrollplanen ska bland annat innehålla vissa uppgifter om kontroller, anmälningar och hantering av avfall. Om byggher-

”Att inte beviljas slutbesked kan få långtgående konsekvenser för byggherren.”

rens redovisning av de tekniska egenskapskraven är så bristfällig att byggnadsnämnden inte kan bedöma om kraven kan antas uppfyllas behöver byggherren komplettera sin redovisning innan nämnden kan lämna startbesked. Byggnadsnämnden ska neka startbesked om nämnden är tveksam till byggherrens egenkontroll eller befarar att de tekniska egenskapskraven inte kommer att uppfyllas.

I startbeskedet ska byggnadsnämnden bland annat fastställa kontrollplanen och det som har framkommit i det tekniska samrådet, vilka handlingar som ska lämnas in till nämnden inför beslutet om slutbesked och eventuella villkor för att åtgärderna ska få påbörjas. För att vara giltiga måste eventuella villkor ha stöd i PBL eller i föreskrifter som meddelats med stöd av PBL.

VAD ÄR ETT SLUTBESKED?

Genom ett slutbesked godkänner byggnadsnämnden att de åtgärder som avsätts med startbeskedet anses slutförda och, i förekommande fall, att byggnadsverket får tas i bruk. Slutbeskedet innebär dock inte att byggnadsnämnden tar ansvar för eller ställning till att åtgärderna uppfyller alla krav i PBL. Det krävs ett slutbesked för alla åtgärder som omfattas av startbesked och byggherren får som huvudregel inte ta byggnadsverket i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Under vissa förutsättningar kan byggnadsnämnden ändå besluta att ett byggnadsverk helt eller delvis får tas i bruk utan slutbesked (så kallat interimistiskt slutbesked). Likt för startbesked kan en byggsanktionsavgift utdömas om en byggnad tas i bruk utan slutbesked.

Byggnadsnämnden ska meddela slutbesked om (i) byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, (ii) byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration (om en sådan krävs) eller har gjort sannolikt att det inte krävs någon

klimatdeklaration och (iii) byggnadsnämnden inte har funnit skäl att ingripa med tillsyn. Ofta hålls slutsamråd där det redovisas om villkoren för att meddela slutbesked är uppfyllda. Om byggherren inte uppfyller de krav som ställs för att få slutbesked ska byggnadsnämnden ge byggherren möjlighet att uppfylla kraven. Om byggherren trots detta inte lyckas uppfylla kraven kan byggnadsnämnden antingen (i) besluta att inte ge slutbesked, (ii) ge ett interimistiskt slutbesked, eller (iii) ge slutbesked med anmärkning.

Ett interimistiskt slutbesked kan lämnas om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist, som inte är försumbar, behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede. Genom det interimistiska slutbeskedet kan hela eller delar av byggnadsverket tas i bruk och det krävs synnerliga skäl för att i ett senare skede förbjuda användningen av ett byggnadsverk som har tagits i bruk genom ett interimistiskt slutbesked. När bristen är åtgärdad eller kontrollen utförd ska byggnadsnämnden slutligen pröva frågan om slutbesked. Byggnadsnämnden får ge ett slutbesked även om det finns brister, förutsatt att bristerna är försumbara. I så fall ska nämnden ge slutbesked med anmärkning, där nämnden i sitt slutbesked gör de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

Att inte beviljas slutbesked kan få långtgående konsekvenser för byggherren. Om en byggnad inte får tas i bruk på grund av ett nekat slutbesked kan det leda till kännbara ekonomiska förluster och förseningar. Exempel på vanliga problem som kan leda till att slutbesked inte ges är avvikelse från godkända ritningar, bristande säkerhetsåtgärder, bristande miljöhänsyn och ofullständiga arbeten. ■

JONATHAN HÖRNBLAD

jonathan.hornblad@msa.se

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se



Stärkt skydd för jordbruksmark – en skugga över solcellsparker?

Många solcellsparker i Sverige projekteras idag på jordbruksmark. Samtidigt har frågan om att bevara bruksvärd jordbruksmark för livsmedelsproduktion fått nytt fokus. Förespråkare för solcellsparker menar att behovet av en utbyggd fossilfri elproduktion måste ges större tyngd i avvägningen mellan intresset för nationell livsmedelsproduktion och intresset för förnybar energi. Därtill menar de att det inte föreligger en reell konflikt mellan intressena, bland annat med hänsyn till förutsättningarna för solsambruk. Såväl ny praxis från domstolarna som utredningsinitiativ från regeringen sätter ytterligare ljus på frågan.

SKYDDET FÖR BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

Bruksvärd jordbruksmark har ett särskilt skydd genom hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får bruksvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Syftet med bestämmelsen är att trygga livsmedelsförsörjningen genom att skydda den nationella livsmedelsproduktionen.

Miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen. Ny bebyggelse som tar jordbruksmark i anspråk föregås normalt av ett detaljplaneförarande, där intressena och behoven av bevarandet av jordbruksmark respektive exploateringen vägs mot var-

andra. Storskaliga solcellsparker planeras dock ofta utanför detaljplanelagda områden. MÖD har även slagit fast att bygglov inte krävs för en solcellsanläggning. Avvägningen mot 3 kap. 4 § miljöbalken görs i stället i det så kallade 12:6-samrådet med länsstyrelsen eller genom en frivillig ansökan om miljötillstånd för en solcellspark. Med bruksvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till sitt läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion. Även mark som tagits ur jordbruksproduktion och mark med lågt bruksvärd omfattas av bestämmelsen. Bruksvärd jordbruksmark har alltså en väldigt bred definition och inbegriper även områden med lägre produktionspotential.

Bestämmelsen aktualiseras när bruksvärd jordbruksmark anses ianspråktagen på ett varaktigt sätt så att den inte längre kan brukas på samma sätt som

"Hur omfattande en lokaliseringsutredning ska vara beror på omständigheterna i varje enskilt fall."

tidigare. Även verksamheter som endast under sin driftstid tar marken i anspråk (exempelvis solcellsanläggningar och anläggning för förvaring av avloppsslamm) har ansetts omfattas av bestämmelsen, trots att jordbruksmarken kan återställas efter att verksamheten avslutats. Likaså har mark som till viss del fortsatt kan nyttjas för jordbruk, som exempelvis vid solsambruk, ansetts vara ianspråktagen.

För att bruksvärd jordbruksmark ska kunna tas i anspråk för en anläggning av något slag krävs vidare att anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt

samhällsintresse. Av domstolspraxis framgår att produktion av förnybar el är ett sådant väsentligt samhällsintresse. Det räcker dock inte att ett väsentligt samhällsintresse föreligger utan projektören måste också visa att behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. För att visa detta behöver projektören ta fram en alternativutredning.

KRAV PÅ ATT UTREDA ALTERNATIV

I april 2024 kom ett vägledande avgörande från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) avseende en storskalig solcellspark





Fasta affärer

i Helsingborgs kommun, den så kallade Svedbergadomen. MÖD förbjöd etableringen med hänvisning till 3 kap. 4 § miljöbalken eftersom domstolen ansåg att verksamhetsutövaren inte hade visat att behovet av förnybar elproduktion i området inte kunde tillgodoses på annat sätt än genom att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, d.v.s. att alternativa lokaliseringar inte var tillräckligt utredda.

Hur omfattande en lokaliseringsutredning ska vara beror på omständigheterna i varje enskilt fall. Alternativen ska vara konkreta, tekniskt och funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga. Utredningar som begränsas till tillgänglig mark inom en viss fastighet har inte ansetts vara tillräckliga. Vidare har MÖD nyligen

konstaterat att lokaliseringsutredningar som endast utreder alternativ på jordbruksmark i regel inte kan anses vara tillräckliga. Däremot har domstolarna uttalat att det många gånger får anses tillräckligt att endast alternativa lokaliseringar inom en område inte kunde tillgodoses på annat sätt än genom att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, d.v.s. att alternativa lokaliseringar inte var tillräckligt utredda.

I Svedbergadomen rörde det sig om en etablering av en mycket stor solcellspark om 232 hektar. Med anledning av parkens storlek ansågs det inte rimligt att hitta konkreta alternativa lokaliseringar för anläggningen. MÖD menade i stället att det i ett sådant fall inte kunde krävas att projektören skulle redovisa alternativa placeringar för just den sökta anläggningen. I stället skulle projektören redogöra för varför andra alternativ, som

"I det rådande omvärldsläget har också frågor om nationell livsmedelsproduktion och Sveriges självförsörjning fått en mer framträdande position."

Fasta affärer

skulle kunna uppfylla samhällsintresset av förnybar elproduktion utan att ta jordbruksmark i anspråk (exempelvis vindkraft), var mindre lämpliga än den aktuella solcellsparken.

MÖD:s domar får ses som en skärpling av kraven på alternativutredningar för solcellsparkar, särskilt då det förutsätter att utredningen omfattar alternativa energislag. Avgörandet måste dock ses i ljuset av att projektören endast redovisade en alternativ lokalisering, som även den låg på jordbruksmark. Vidare var det svårt att hitta andra alternativa lokaliseringar som var både ekonomiskt rimliga och funktionellt lämpliga med anledning av parkens storlek.

Domstolens resonemang kring jämförelser med andra förnybara energislag ska rimligen förstås som att alternativutredningen måste utvidgas om projektören inte kan presentera några andra lämpliga lokaliseringar för verksamheten. Om det finns alternativa lokaliseringar på annan mark än jordbruksmark behöver inte projektören även utreda alternativa energislag. Trots det har vi i andra ärenden noterat att länstyrelser, med hänvisning till Svedbergadomen, krävt att alternativutredningar för solcellsparkar kompletteras med en utredning om vindkraft och biokraft som alternativ. Detta oaktagt att det rört sig om mindre anläggningar där konkreta alternativa lokaliseringar har utretts och presenterats. Samtidigt har Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt nyligen bedömt att en alternativutredning som presenterar fyra alternativa lokaliseringsutredningar, utöver huvudalternativet, kan ligga till grund för ett ställningstagande till om lokaliseringen av en anläggning på jordbruksmark kan accepteras.

RÄTSUTVECKLINGEN FRAMÅT
Den praxis som finns idag ger inte en helt enhetlig bild av utredningskraven för att anlägga solcellsparkar på jordbruksmark. Det behövs ytterligare vägledning från domstolarna gällande vilka krav som rimligen kan ställas på underlaget till en ansökan eller 12:6-anmälan för solcellsparkar. Vidare finns behov av en tydligare vägledning från lagstiftaren avseende i vilken utsträckning jordbruksmark ska kunna tas i anspråk för att etablera solcellsparkar.

I det rådande omvärldsläget har också frågor om nationell livsmedelsproduktion och Sveriges självförsörjning fått en mer framträdande position. En statlig utredning som presenterades tidigare i år om livsmedelsberedskap kom fram till att jordbruksmark behöver ett bättre skydd för att säkra ett motståndskraftigt livsmedelsystem. Vidare har Jordbruksverket nyligen fått i uppdrag att analysera behovet och möjligheten att stärka skyddet för jordbruksmark bland annat i samband med att mark används för solcellsparkar. Jordbruksverkets analys ska även redogöra för hur det nuvarande skyddet för jordbruksmark i miljöbalken fungerar. Uppdraget ska slutföras i mars 2025.

Det pågår alltså arbete hos både myndigheter och domstolar avseende etablering av solcellsparkar på jordbruksmark där utfallet blir av betydelse för vilka solcellsprojekt som kan genomföras i Sverige framöver. Miljöbalkens hushållningsbestämmelser och dess skydd av brukningsvärd jordbruksmark utgör dock inte ett förbud och skyddet av jordbruksmark ska därför vägas mot andra intressen.

MÖD har konstaterat att länstyrelserna ska anses ha en central roll vid bedömningen av vilket samhällsintresse – livsmedels- eller elförsörjningen – som bör ges företräde. Detta är en rimlig ansats, samtidigt som det ur rättssäkerhetsperspektiv inte kan föreligga alltför stora skillnader mellan regionerna avseende vilka krav som ställs på likartade projekt. En fortsatt rätsutveckling är därför nödvändig – både för att klargöra avvägningarna mellan olika samhällsintressen och vad den enskilde projektören ska behöva utreda enligt miljöbalken. ■

NILS LUNDahl

nils.lundahl@msa.se

MADELEINE EDQVIST

madeleine.edqvist@msa.se



Utredningen om presumtionshyra – underlättar förslagen nybyggnation av hyresbostäder?

Modellen med presumtionshyror för nybyggda hyresbostäder har syftat till att uppmuntra fastighetsägare att bygga nytt. De senaste årens ökade inflation och höjda ränteläge har dock visat svagheter med modellen vilket fått till följd att större flexibilitet föreslås i en ny utredning.

UTREDNINGEN En förbättrad modell för presumtionshyra, SOU 2024:62, som lades fram i september 2024 presenteras ett antal förändringar av presumtionshyresmodellen med ambitionen att öka dess flexibilitet och användbarhet. Utredningen kommer som svar på två kritisera avgöranden som Svea hovrätt meddelade sommaren 2022 (mål nr. ÖH 14593-20 och mål nr. ÖH 1854-21).

BAKGRUND

För att förstå den framlagda utredningen och reaktionerna som följe på Svea hovräts avgöranden, kan den svenska regleringen av hyressättning för bostadslägenheter kort beskrivas. Enligt 12 kap. 55 § jordabalken gäller att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Denna princip, kallad bruksvärdesmodellen, innebär att lägenheter med liknande storlek, planlösning, läge, standard, m.m. ska anses ha samma bruksvärde och därmed ligga på jämförbara hyresnivåer. En fastighetsägares kostnader för byggnation, drift och förvaltning saknar dock självständig betydelse i hyressättningen vilket kan verka avhållande på fastighetsägares incitament att investera i nybyggnation av hyresbostäder.

För att uppmuntra nybyggnation av hyresbostäder infördes därför år 2006 presumtionshyresmodellen som ett alternativ till bruksvärdesmodellen vid nyproduktion. Reglerna, som återfinns i 12 kap. 55 c § jordabalken, innebär att fastighetsägare och hyresgästföreningar redan under planeringsskedet kan förhandla fram en hyra för en tilltänkt nybyggnation som, till skillnad från bruksvärdesmodellen, i större utsträckning baseras på en kalkyl av fastighetsägarens beräknade kostnader och önskad avkastning på hyresbostaden. Den framförhandlade hyran presumeras därefter vara skäligen, det vill säga tillåten, under en period om 15 år från första tillträde till den nybyggda hyresbostaden. Möjligheterna till hyresjusteringar under denna 15-årsperiod, den så kallade presumtionsperioden, är enligt nuvarande lagstiftning begränsade.

SVEA HOVRÄTT S Avgöranden

Ett av få undantag som tillåter justering av hyran under presumtionsperioden är om en sådan justering anses skäligen med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det var nämnda undantag som var föremål för prövning av Svea hovrätt när domstolen matematiskt slog fast att presumtionshyror kan justeras under presumtionsperioden, men då endast med hälften av procentsatsen som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten upp till och med tre procent, och därefter

tre fjärdedelar av den allmänna hyresutvecklingen på orten som överstiger tre procent. Svea hovrätt menade bland annat, med hävning till att presumtionshyror ofta från början är högre än motsvarande bruksvärdeshyror för likvärdiga lägenheter, att en justering fullt ut baserat på den allmänna hyresutvecklingen skulle skapa för stora skillnader mellan bruksvärdeshyror och presumtionshyror. Svea hovräts avgöranden möttes av kritik, där fastighetsägare varnade för att hovrättens restriktiva syn på justering av presumtionshyror kan försämra fastighetsägares möjligheter att täcka sina kostnader vid nybyggnation av hyresbostäder, inte minst i ljuset av de senaste årens ökade materialkostnader, inflation och höjda ränteläge. På sikt skulle en sådan ordning riskera leda till minskad produktion av hyresbostäder.

UTREDNINGEN

Som svar på fastighetsbranschens kritik agerade regeringen och tillsatte en utredning som nu presenterar förslag på hur presumtionshyror löpande ska få justeras i syfte att även fortsättningsvis ge incitament till nyproduktion. I utredningen, vars föreslagna lagändringar föreslås träda i kraft den 1 januari 2026, förordas bland annat att presumtionshyran ska kunna justeras löpande med förutsebara intervaller och med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten, om inga särskilda skäl talar emot det. Till skillnad från dagens reglering innebär utredningens förslag att regelbundna hyreshöjningar blir huvudregel snarare än undantag, samt att hyresjusteringar fullt ut ska få motsvara den allmänna hyresutvecklingen på orten. Situationer som skulle kunna motivera undantag från en regelbunden hyresjustering anges bland annat vara om tidigare höjningar redan överstigit den allmänna hyresutvecklingen eller om den initiala presumtionshyran fastställts med särskilda villkor, exempelvis högre presumtionshyra i utbyte mot lägre framtidiga höjningar. Utredningen föreslår även att presumtionshyror ska få anpassas efter hyresgästers till- eller frånval samt funktionsändringar kopplade till hela fastigheten, såsom installation av solceller.

Utöver de ökade möjligheterna till löpande justering av presumtionshyran, vilket väntas skapa en större trygghet i att kostnader hänförliga till hyresfastigheten kommer täckas under hela presumtionsperioden, kan föreslagna ändringar innebära att presumtionshyran initialt kan sättas något lägre, eftersom fastighetsägare inte redan vid planering av nybyggnation behöver ta höjd för framtida oväntade kostnader. Nyproducerade lägenheter kan således

"Utredningen lämnar dock obesvarat vad som kommer hända med hyressättningen vid den 15-åriga presumptionstidens utgång."

förväntas bli mer ekonomiskt tillgängliga för fler hyresgäster. Möjligheterna att sätta en lägre initial presumptionshyra, tillsammans med tydligare riktlinjer i lag för hur efterföljande hyresjusteringar får göras, kan även komma att effektivisera de initiala hyresförhandlingarna mellan fastighetsägare och hyresgästförening. Utredningens förslag förefaller således uppnå dess syfte att göra presumptionshyresystemet till ett enklare och mer effektivt verktyg för att skapa goda förutsättningar för nyproduktion.

Utredningen lämnar dock obesvarat vad som kommer hända med hyressättningen vid den 15-åriga presumptionstidens utgång. Detta när presumptionshyran, precis som idag, ska övergå till en bruksvärdehyra. Regelbundna ökningar av en i regel redan högre presumptionshyra, ökningar som enligt utredningen kommer tillåtas uppgå till samma procentsats som ökningarna för bruksvärdehyror, kan resultera i betydande skillnader mellan en hyresbostads presumptionshyra och bruksvärdehyra vid presumptionstidens utgång. En investerare kan således behöva beakta att det måste ske en betydande sänkning av hyran vid utgången av presumptionstiden.

AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Sammantaget förefaller förslagen i utredningen förbättra förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder, även om frågetecknen kvarstår kring övergången till bruksvärdehyra vid presumptionstidens utgång. Om större möjligheter till justering av presumptionshyran kommer medföra ett ökat byggande återstår att se. Nybyggnation av hyresbostäder är som bekant beroende av många aspekter, inte minst hur samhällsekonomin i stort ser ut. Att öka flexibiliteten i hyressättningen genom de föreslagna åtgärderna får dock ses som ett steg i rätt riktning mot ökad nybyggnation av hyresbostäder. ■

LINA BERGSTRÖM

lina.bergstrom@msa.se

SEBASTIAN KINNUNEN

sebastian.kinnunen@msa.se



Val av tvistlösningsform vid entreprenadtvister



Att föra en kommersiell entreprenadtvist hela vägen till dom tenderar att vara krävande och kostsamt för alla involverade aktörer. Det är förstås aldrig ett förstahandsalternativ, men är ibland nödvändigt. För att förfarandet ska svara mot parternas behov är det viktigt att de gör ett medvetet val när de avtalar om tvistlösningsform. Tre faktorer som vanligtvis är av betydelse för parterna är kostnadseffektivitet, snabbhet och rättssäkerhet. Med avstamp i dessa tre faktorer har såväl allmän domstol som skiljeförfarande sina för- respektive nackdelar.

KOSTNADSEFFEKTIVITET, SNABBHET OCH RÄTTSSÄKERHET

Kostnadseffektivitet och snabbhet går många gånger hand i hand; ett snabbt förfarande är billigare än ett utdraget förfarande. Däremot kan det finnas en motsättning mellan å ena sidan snabbhet och kostnadseffektivitet, och å andra sidan rättssäkerhet.

För att processen ska vara rättssäker kan det hävdas att den behöver få ta sin tid. I entreprenadtvister är det vanligt att processmaterialet är omfattande. Vidare innefattar processmaterialet många gånger flertalet tekniska frågor som kräver sakkunnigbevisning. Att hantera ett processmaterial av sådant slag på ett fullgott sätt är tidskrävande för både parterna och domstolen. Det kan därför vara svårt att driva en sådan process inom en alltför snäv tidsrymd, utan att rättssäkerheten eftersätts.

ENTREPRENADTVISTER I ALLMÄN DOMSTOL

Att driva en entreprenadtvist i allmän domstol är många gånger en tidsmässigt utdragen process. Det tar i snitt knappt två år för en entreprenadtvist att nå fram till dom i första instans. Rör det sig om en större och mer komplex tvist är det inte ovanligt att det tar avsevärt längre tid än så. Det är dessutom vanligt att domen överklagas och att parterna får vänta ytterligare ett par år innan tvisten avgjorts i hovrätten. Det är därför inte ovanligt att det sammantaget tar upp mot fyra till sex år att nå fram till en lagakraftvunnen dom i allmän domstol. Den långa handläggningstiden driver i sin tur höga rättegångskostnader.

Trots att förfarandet i allmän domstol kan vara såväl utdraget i tid som kostsamt, är det ändå förknippat med vissa fördelar. Det kan bland annat framhävas att domarna i allmän domstol i regel är kompetenta

(eller till och med mycket kompetenta) och att domskälen typiskt sett håller hög kvalitet. Eftersom parterna inte har något inflytande över vilka domare som utses för den enskilda tvisten kan parterna förlita sig på att domarna är opartiska. Det senare stämmer inte alltid i skiljeförfaranden, eftersom parterna är involverade vid valet av skiljedomare och kretsen av tillgängliga skiljedomare för entreprenadtvister är förhållandevis begränsad i Sverige.

Vidare är möjligheten att få saken prövad på nytt i en andra eller till och med tredje instans en fördel ur ett rättssäkerhetsperspektiv. Det finns visserligen möjlighet att klandra en skiljedom, men det är sällsynt att klander leder till att skiljedomar upphävs. Möjligheten att få saken prövad på nytt är följaktligen betydligt vidare i förhållande till domar meddelade av allmän domstol än av skiljenämnd. Det är å andra sidan en tydlig nackdel i kostnadshänseende.

ENTREPRENADTVISTER I SKILJEFÖRFARANDEN

Svenska skiljeförfaranden avseende entreprenadtvister förekommer i två huvudsakliga former: dels ad hoc enligt lagen om skiljeförfaranden, dels enligt Skiljedomsregler för SCC:s Skiljedomsinstitut. Typiskt sett är skiljeförfaranden i SCC:s regi snabbare och billigare än ad hoc-förfaranden. En ytterligare fördel med skiljeförfarande enligt SCC-reglerna är att det finns ett tydligare regelverk. Det kan dock noteras att standardavtalet för kommersiella entreprenadtvister, AB 04 och ABT 06, föreskriver ad hoc-förfarande enligt lagen om skiljeförfarande för alla tvister vars värde överstiger 150 prisbasbelopp. Det är dock inte ovanligt att parterna i händelse av tvist i stället avtar om att tillämpa SCC-reglerna.

Oavsett vilken form av skiljeförfarande som används, finns en klar preferens att avgöra entreprenadtvister med hjälp av tre skiljedomare och inte genom ett förenklat skiljeförfarande (med en ensam skiljedomare). Det förenklade skiljeförfarandet enligt SCC:s regler är emellertid fördelaktigt om parterna framför allt eftersträvar en snabb och mer summarisk process och processmaterialet inte är för omfattande. Även skiljeförfaranden med en full skiljenämnd, såväl ad hoc-förfaranden som förfaranden i SCC:s regi, avgörs typiskt sett snabbare än om tvisten hade avgjorts i allmän domstol.

Till skillnad från vad som gäller i allmän domstol, bekostar parterna även skiljenämnden, lokaler m.m. Givet de tvistevärden som typiskt sett förekommer i skiljeförfaranden avseende entreprenadtvister är det vanligtvis en mindre fråga. Rättegångskostnader är däremot en tyngre vägande kostnadspost. Eftersom processen vid skiljeförfaranden i regel är snabbare än i allmän domstol, kan rättegångskostnaden enklare hållas nere om skiljeförfarande väljs som tvistlösningsform.

AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Typiskt sett är skiljeförfaranden snabbare och billigare jämfört med om motsvarande entreprenadtvister skulle avgöras i allmän domstol. Hög kvalitet, opartiskhet och den vida möjligheten att få saken prövad på nytt kan likväl innehålla att det finns anledning att överväga allmän domstol. Vid val av tvistlösningsform bör parterna nog fundera över vilka faktorer som de finner har störst betydelse om tvist skulle inledas i framtidens ■

KLARA LEIJON

klara.leijon@msa.se

ANDERS INGVARSON

anders.ingvarson@msa.se



TRENDEN

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.

UNDER DEN SENASTE månaden har vi inom byrån fått in ett större antal mandat rörande fastighetstransaktioner. Det speglar den syn fastighetsmarknaden verkar ha, nu när inflationssiffrorna kommer in lägre än tidigare och räntorna beräknas sjunka ytterligare. Med det sagt, och trots en viss återhämtning under 2024, förväntas osäkerheten på fastighetsmarknaden fortsätta in i 2025. Det geopolitiska läget, inte minst i vår del av världen, ororar där en ytterligare försämring förstås kommer påverka oss alla, inklusive fastighetsmarknaden, negativt.

Byrån deltog på fastighetsmässan Expo Real i München med över 40 000 deltagare från fastighetsbranschen. Samtliga aktörer bekräftade en mer positiv marknadssyn och att transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter kommer öka. Frågan var snarare om det skulle ske redan i år eller under 2025. Det tydliga undantaget var tyskarna som fortsatt mälar upp en mörk bild av sin fastighetsmarknad och ekonomin i övrigt.

Trender som hållbarhet och distansarbete fortsätter att forma marknaden. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar på gröna byggnader och flexibla arbetsytor för att möta efterfrågan. Bland hyresgäster på kontorsmark-

naden finns en stark preferens för moderna, yteffektiva lokaler i bra lägen och att byggnader är energieffektiva samt innehåller sådant som cykelrum med tillhörande omklädningsrum är numera ett skallkrav.

Logistik och hotell är fortfarande intressanta segment för fastighetsinvesterare och vi tycker oss se ett något ökat intresse också för kontorsfastigheter. Det kan noteras att de skandinaviska storstäderna ofta är mindre än utomlands vilket i sin tur innebär kortare pendeltider till och från arbetet. Möjligt är det en förklaring till att kontorsmarknaden, trots en kraftig nedgång, klarat sig bättre än i många andra länder.

Infrastruktursatsningar och omställningen till en grönare industri fortsätter även om investeringsviljan påverkas av den sämre ekonomin. Långsiktigt bör dock den gröna omställningen fortsätta och leda till ökade investeringar.

Vi ser därför fram mot ett positivt år för fastighetsinvesteringar generellt under 2025. ■

TOMAS JOHANSSON

tomas.johansson@msa.se

STOCKHOLM

Norrlandsgatan 21, Box 1711
111 87 Stockholm

GÖTEBORG

Järnvågen 1, Box 2235
403 14 Göteborg

MALMÖ

Carlsgatan 3, Box 4291
203 14 Malmö

BRYssel

Gachard House
Rue Gachard 88 boite 4
1050 Bryssel, Belgien

NEW YORK

140 Broadway
New York, NY 10005, USA

SINGAPORE

Maxwell Chambers
28 Maxwell Road
Singapore 069120

Mannheimer Swartling hjälper kunder 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 kunder inom hela den svenska fastighetsmarknaden och har även en lång rad internationella kunder. 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 kunder i bland annat utvecklingen av nya affärsmodeller och strategiska frågor.

