

Juridiktrender på transaktionsmarknaden

<https://fastighetssverige.se/artikel/juridiktrender-pa-transaktionsmarknaden-18292>



Publicerad den 27 Augusti 2015

Juridik Fastighetsbranschen blir alltmer professionell och noggrann. En konsekvens av detta är att avtalsskrivningen vid fastighetsöverlåtelser blir mer komplicerad. Tomas Johansson, delägare i Mannheimer Swartling, berättar här om de senaste juridiska trenderna när det gäller fastighetstransaktioner.

<p> Trots att efterfrågan är rekordstor på fastighetsmarknaden upplever Tomas Johansson att processerna i de flesta fall tar längre tid än de gjorde för några år sedan. </p> <p> - Generellt finns det två typer av köpare idag. Vissa köpare agerar mycket snabbt för att säkerställa volym och marknadsandelar men det stora flertalet är tvärtom mycket grundliga i sina förvärvsprocesser. Man försöker inte pressa fram avsluten, utan förhandlar och funderar. Det är generellt inte lika högt tempo nu, vilket i grunden är positivt, säger Tomas Johansson, som har arbetat för Mannheimer Swartling i snart 15 år. </p> <p> - Vi har också sett exempel i media på att en del större processer inte gått i mål som planerat trots attraktiva objekt i portföljen. Situationer där transaktioner avbryts kan vara resultatet av en grundlig köparens genomgång, där parterna inte lyckats nå en överenskommelse om ansvarsfördelningen för brister som framkommit vid köparens due diligence. </p> <h4>Mer omfattande garantier</h4> <p> Under Tomas Johanssons tid på byrån har marknaden genomgått stora förändringar. En aspekt som började utvecklas i och med de internationella investerarnas intåg på marknaden i början på 2000-talet var att avtalsskrivningarna blev mer komplicerade, något som dessutom har ökat de allra senaste åren. </p> <p> - Ett exempel är att vid köpeskillingsberäkningarna är det nu större fokus på fordringar och skulder. Man ser till att allt verifieras korrekt, köparen ser till att upplupna hyror verkligen betalas. Upplupna hyror syns ju på tillgångssidan och har man betalat för 100 ser man till att få in 100, det räcker inte med 95. Garantierna och skadeslöshetsåtagandena blir mer och mer omfattande. </p> <p> De flesta tror att fastighetssektorn, som länge har varit relativt gynnad skattemässigt, framöver kommer att tvingas betala mer skatt. Detta är nu en aspekt som finns med i diskussionerna. </p> <h4>Större risk att tvingas betala uppskjuten skatt</h4> <p> - Framför allt handlar det om att risken att verkligen tvingas betala uppskjuten (latent) skatt, som finns i det fastighetsägande bolaget, har ökat. Köparen vill nu ha större avdrag än tidigare för uppskjuten skatt. </p> <p> - Även om köparen inte behöver betala den uppskjutna skatten de närmaste åren kan det finnas en osäkerhet inför en kommande försäljning – då kan processerna ha gått längre och nästa köpare vill ha ännu större avdrag för den uppskjutna skatten. Man kan tänka sig att allt eftersom detaljer i de pågående skatteutredningarna presenteras kommer frågorna kring skatt på fastigheter att bli tydligare och en ny praxis sätts. (Se videolänk för mer information om den pågående skatteutredningen och dess påverkan på fastighetstransaktioner.) En annan trend är att förhandlingsklimatet

hårdnat och därmed risken för misstag ökat. </p><h4>Gott om erfarenhet av bolagsaffärer</h4> <p> - Tidigare upplevde jag en mer öppen dialog mellan köpare och säljare där parterna diskuterade problem med objekten. Numera hänvisas en köpare ofta till att göra sin egen undersökning och säkerställa att avtalen blir heltäckande vilket ytterligare komplicerar processen. </p> <p> Tomas Johansson tror att de här trenderna kommer att hålla i sig. Men trots, eller på grund av, dessa trender handlar juridiken bakom rubrikerna oftast om affärer som genomförs som planerat. </p> <p> - Marknaden blir allt mer mogen och aktörerna har oftast gott om erfarenhet av komplicerade affärer med fastighetsägande bolag. Avtalen som används i transaktioner idag är generellt bättre än vad de var för till exempel tio år sedan men eftersom det är stora värden som står på spel sker en kontinuerlig utveckling. </p>

 <p style="font-size: 12px;"> Tomas Johansson på Mannheimer Swartling. </p>

<div style="background-color: lightgrey;padding: 5px;border-radius: 5px;"> Tomas Johansson
 Ålder: 42 år.
 Familj: Fru och tre barn.
 Fritidsintressen: ”Idrott i allmänhet. Men just nu hänger jag mest med barnen.”
 Arbete: Delägare i Mannheimer Swartling och medlem av verksamhetsgruppen för fastighetsrätt. Han ägnar sig huvudsakligen åt ärenden rörande förvärv och försäljningar av fastigheter och fastighetsägande bolag samt hotellavtal och kommersiella hyresavtal inklusive sale and leasebacks. Han har stor internationell transaktionserfarenhet efter att ha arbetat i USA och varit ansvarig för byråns fastighetsverksamhet i Ryssland. </div>

 <div style="background-color: lightgrey;padding: 5px;border-radius: 5px;"> Mannheimer Swartling
 <p> Mannheimer Swartling är Nordens ledande affärsjuridiska advokatbyrå. De cirka 400 juristerna är specialiserade inom olika affärsjuridiska områden och branscher. </p> <p> Mannheimer Swartling ägs och drivs av 86 delägare. Byrån har fyra kontor i Sverige och sju i utlandet. </p> <p> Fastighetsgruppen omfattar ett 50-tal jurister, som arbetar bland annat med transaktioner, projekt och övriga fastighetsrättsliga frågor. Byrån biträder årligen klienter i över 100 fastighetstransaktioner i samtliga marknadssegment. </p> <p> Klienterna återfinns bland fastighetsbolag, fastighetsutvecklare, fastighetsfonder, finansiella ägare, stat, kommun och landsting. </p> </div>

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se