

Hållbarhetsfrågor blir skarpa legala krav – är fastighetsbranschen redo?

<https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/hallbarhetsfragor-bli-skarpa-legala-krav-ar-fastighetsbranschen-redo-19358>

image not found or type unknown



Publicerad den 7 December 2015

Juridik De senaste åren har hållbarhetsfrågorna börjat ta allt större plats inom fastighetsjuridiken. Frågor som tidigare var av policykaraktär blir nu allt oftare avtalsinnehåll. **Jesper Prytz och Emma Ihre** på Mannheimer Swartling hjälper klienterna att hantera de utmaningar som ligger i att göra hållbarhetsfrågor till juridiska åtaganden.

När hållbarhetsfrågorna på allvar kom in i fastighetsjuridiken var det på transaktionsmarknaden som utvecklingen började. Det var köpare som började ställa krav på certifieringar av nyproducerade kommersiella fastigheter, det kunde gälla att säljarens marknadsföring av fastighetens miljömässiga profil nu skulle omsättas i konkret avtalsinnehåll, berättar Jesper Prytz, ordförande i Mannheimer Swartlings fastighetsgrupp. Det var rätt naturligt att utvecklingen började på transaktionsmarknaden, eftersom kopplingen mellan certifieringar och energiprestanda i många fall är tydlig. Å andra sidan är certifieringar ingen enkel sak att avtalsreglera. Jämfört med byggnadstekniska frågor som följer av lagkrav är spelplanen för certifieringar rätt annorlunda, inte minst vad gäller förutsägbarhet. Men trots detta har trenden hållit i sig och hållbarhetsfrågorna fått en allt större betydelse på transaktionsmarknaden, säger Jesper Prytz. Även på hyresmarknaden har en liknande utveckling skett. Det handlar till största del om gröna hyresavtal och andra mer eller mindre mjuka överenskommelser om samverkan och effektivitet. Men utvecklingen har fortsatt mot skarpare avtalsreglering även i hyresavtalen; att sitta i ett miljöcertifierat hus har blivit en symbolfråga för vissa, ofta större företag och myndigheter, vilket leder till tydligare krav på miljömässig hållbarhet även i hyresavtalen. Till skillnaden från fastighetsköpet där en certifiering kan vara en engångsåtgärd så gäller åtaganden i ett hyresavtal under en längre tidsperiod. Att kombinera långvariga hyresavtal med certifieringskrav och andra liknande åtaganden är oprövad mark. Vad blir till exempel den hyresrättsliga konsekvensen om det står i hyresavtalet att byggnaden ska vara miljöcertifierad på viss nivå, men certifieringen upphör att gälla? Även stads- och projektutveckling präglas av hållbarhetsfrågor. Runt om i landet börjar byggprojekt färdigställas där olika former av krav på miljömässig hållbarhet har ingått i markanvisningarna och exploateringsavtalen. Kommunerna säger att nu är det dags att utvärdera dessa produkter. Även här befinner vi oss på oprövad mark. Har branschen levererat vad den har lovat? Vilka åtgärdskrav eller andra krav kan annars ställas? Flera kommuner har dessutom förändrat och höjt sina ambitioner på området under dessa år, regelverket som fanns när markanvisningen beviljades är idag uppgraderat till standard. En utmaning att gå från vision till genomförande Det förekommer att kommuner ställer andra typer av hållbarhetskrav, som arbetsmarknadsfrågor och sociala frågor, till exempel att en viss del av bostäderna ska ha en lägre hyra. Den bakomliggande orsaken är ofta en politisk vilja att verka för ökad integration och minskade klyftor, en form av social hållbarhet. Frihamnen i Göteborg är ett exempel på detta, där vissa nyproducerade lägenheter ska åsättas en lägre hyra än vad som annars hade gällt, för att främja social blandstad, allt utifrån den rådande politiska visionen. Men att gå från vision till genomförande kan vara en utmaning, såväl hyresrättsligt som utifrån andra regelverk, säger Emma Ihre, hållbarhetschef på Mannheimer Swartling. Frågorna drivs av olika aktörer Hållbarhetsfrågorna drivs av olika aktörer inom olika områden. På transaktions- och hyresavtalsidan är det marknadens aktörer som driver frågan, men kommunerna har kommit väldigt långt just när det gäller hållbarhetskrav på exploatörer. När det gäller kraven på social hållbarhet är vi dock precis i början av utvecklingen, säger Emma Ihre.

Emma Ihre och Jesper Prytz på Mannheimer Swartling. **Emma Ihre**. Ålder: 44 år. Bor: Stockholm. Arbete: Sedan 2014 hållbarhetschef på Mannheimer Swartling. Nationalekonom i grunden, har sedan arbetat som finansanalytiker och portföljförvaltare samt investeringsrådgivare innan hon 2011 blev ansvarig för hållbart företagande på Finansdepartementet. Utsågs år 2013 till Sveriges tredje miljömäktigaste person. Fritidsintressen: Träning, dokumentärfilm och teater. **Jesper Prytz**. Ålder: 45 år. Bor: Göteborg. Arbete: Ordförande i Mannheimer Swartlings fastighetsgrupp med ett 50-tal verksamma jurister. Har 15 års erfarenhet av kommersiella avtal och fastighetsjuridik – arbetar med att utveckla anpassade lösningar för klientens behov med hänsyn till legala förutsättningar, marknadsläge och andra legala och kommersiella förutsättningar. Fritidsintressen: Fotografering, resor och MR-frågor. **Fler exempel på hållbarhetsfrågor i fastighetsjuridiken** Mannheimer Swartling har länge arbetat med rådgivning avseende hållbarhetsfrågor. Genom rekryteringen av Emma Ihre, som nu är hållbarhetschef på byrån, tar bolaget ett helhetsgrepp på hållbarhetsfrågorna, som delas upp i fyra huvudkategorier: Mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Här följer några exempel på centrala hållbarhetsfrågor inom fastighets- och byggbranschen:

- Korruption – risker kring representation, gåvor, vänskapsförhållanden. Viktigt med transparens, att ha en för bolaget anpassad uppförandekod och leva efter den.
- Arbetsvillkor – hur görs en upphandling för att leverantörer och deras underleverantörer ska omfattas av säkerhetsbestämmelser m.m. på en byggarbetsplats? Hur säkerställs att villkoren hos leverantören av byggmaterial (exempelvis byggmaterial från andra länder) är acceptabla? Personuppgifter – hur hanterar bostadsbolag information om sina hyresgäster? Hur värderas yttrandefrihet kontra personlig integritet?

Mannheimer Swartling Mannheimer Swartling är Nordens ledande affärsjuridiska advokatbyrå. De cirka 400 juristerna är specialiserade inom olika affärsjuridiska verksamhetsområden och branscher. Mannheimer Swartling ägs och drivs av byråns 86 delägare, med fyra kontor i Sverige och sju i utlandet. Fastighetsgruppen har ett 50-tal verksamma jurister, som anlitas i transaktioner, projekt och andra fastighetsrättsliga ärenden. Byrån biträder årligen klienter i över 100 fastighetstransaktioner i samtliga marknadssegment. Klienterna återfinns bland fastighetsbolag, fastighetsutvecklare, fastighetsfonder, finansiella ägare, stat, kommun och landsting.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetsverige.se