

Ökar med 30 miljarder

■ Törngren Magnell stod för en rejäl ökning. Under 2018 ökade den underliggande affärsvolymen i affärerna man medverkade i med nästan 30 miljarder kronor.

– Vi fick en stark utväxling mellan vår fastighetstransaktions- och finansieringskompetens, säger delägaren Safa Mahmoudi.

TÖRNGREN MAGNELL HADE ett mycket starkt 2018. Efter att 2017 ha medverkat i affärer med en underliggande volym om 22,1 miljarder ökade man rejält. Under fjolåret uppgick den underliggande affärsvolymen i affärerna till 52 miljarder kronor – mycket tack vare en stark finansieringssida som svarade för 38 miljarder kronor.

– Det var ett väldigt starkt år då vi fick en stark utväxling mellan vår fastighetstransaktions- och finansieringskompetens. Året bjöd på många intressanta och utmanande transaktioner, flera med internationella inslag inom spännande segment, säger Safa Mahmoudi.

2018 var Safa Mahmoudis första år på Törngren Magnell.

– Det har varit ett fantastiskt år där jag har haft förmånen att få fortsatt förtroende från gamla klienter och jobba med nya fastighetsaktörer. Det är väldigt roligt att se hur väl marknaden mottagit vårt fastighetserbjudande där målsättningen har varit att erbjuda ett full servicepaket på väldigt hög nivå.

EFTER ETT STARKT 2018 tror Safa Mahmoudi tror på ett nytt intensivt transaktionsår där nya trender kommer öppna för intressanta juridiska frågor.

– Jag tror att 2019 blir ett väldigt intressant transaktionsår med

TÖRNGREN MAGNELL

Underliggande affärsvolym:

2018: **52** miljarder kronor, varav finansiering **38** miljarder kronor.

2017: **22,1** miljarder kronor, varav finansiering **10,1** miljarder kronor.



Safa Mahmoudi (transaktion) medverkade i 22 ärenden till ett värde av tolv miljarder kronor.





Cecilia Rudels (finansiering) medverkade i 16 ärenden till ett värde av 30 miljarder kronor.

Antal jurister i fastighetsteamet: **Elva.**

Exempel på affärer 2018:

- Företrädde Pelican Self Storage vid försäljning av en logistikportfölj till Shurgard.
- Företrädde Arwidsro vid försäljning av två fastigheter i Malmö till We Are Tomorrow Holding.

hög aktivitet, vilket också siffrorna från första kvartalet visar. Vi har lyckats bygga vidare på vårt fastighetserbjudande genom rekryteringen av Natalie Bretz som tillför värdefull erfarenhet av entreprenadrätt och forward funding-transaktioner.

– Vad gäller trender fortsätter alla att prata om coworking, men lägger olika innebörd i begreppet. Trender väcker flera intressanta juridiska frågor. Det är också intressant att notera utgången i de tvister som rör förhandsavtalens giltighet vid bostadsrättsaffärer. Dessa kan få stora konsekvenser för bostadsmarknaden.  



Globally connected

DLA Piper has the largest team of real estate lawyers in the world. We connect you wherever you are in Europe, the Americas, Asia-Pacific, the Middle East and Africa.

We talk real estate. Talk to us.



■ Hur ska fastighetsbolag förhålla sig till juridiska frågor som följer med coworking, vilken fastighetsjuridisk fråga bör ligga överst på bostadsminister Per Bolunds bord och vilka är de mest intressanta marknadstrenderna? Fyra profiler – Jon Fägerquist, Lindahl, Hanna Sundberg, Kilpatrick Townsend, Jens Haneklint, Törngren Magnell, och Erik Wallberg, Front Advokater – ger sin syn på frågorna i Fastighetssveriges juridikpanel. **Text:** Axel Ohlsson

Juridikpanelen analyserar marknadstrenderna



Jon Fägerquist,
Lindahl



Hanna Sundberg,
Kilpatrick Townsend



Jens Haneklint,
Törngren Magnell



Erik Wallberg,
Front Advokater

► Vilken är den mest intressanta marknadstrenden just nu?



Fägerquist ► – Vi ser sedan en tid tillbaka ett stort fokus på lager- och logistikfastigheter. Detta är ett segment där vi, inte minst utifrån en internationell jämförelse, ser att avkastningsnivåerna är sjunkande. Inom handel ser vi fortsatt motsatt utveckling i många lägen. Även samhällsfastigheter med längre kontrakt med trygga offentliga aktörer som hyresgäster är ett intressant segment.



Sundberg ► – En intressant och tydlig trend på marknaden just nu är att såväl bostadshyresgästernas som lokalhyresgästernas behov har börjat skifta, från stabilitet till flexibilitet. När det gäller kommersiell uthyrning har de senaste årens digitalisering öppnat upp för mer dynamiska arbetsformer och behovet av fysiska möten har minskat. I och med millenniegenerationens intåg på bostads- och arbetsmarknaden ställs istället allt högre krav på att fastighetsägare och hyresvärdar tillgodoser behoven av rörlighet (genom till exempel flexibla hyrestider) och tillgång till kringtjänster (såsom gemensamma IT-system och hantering av post/leveranser etcetera). Som en följd av detta ser vi nu att många fastighetsbolag hakar på trenden med nya uthyrningsformer som coworking och

coliving. Även den fortsatta urbaniseringen bidrar till förändringar på hyresmarknaden. Konkurrenten om den begränsade yta som finns att tillgå i storstäderna medför kreativa lösningar och effektiviseringar som i sin tur genererar hållbarhetsmässiga fördelar. Hållbarhet i sig är ju ingen ny trend men det är glädjande att den håller i sig.



Haneklint

Haneklint ► – Ett mycket stort intresse för samhällsfastigheter i kombination med stora svårigheter på retailsidan, som också lett till ett extra fokus på logistikfastigheter. Vi ser också ett stort internationellt intresse för den svenska fastighetsmarknaden, där de internationella aktörerna är mer framgångsrika vid auktionsprocesser än vad de har varit tidigare.



Wallberg

Wallberg ► – Intresset har förskjutits från nyproduktion av bostadsrätter till hyresrätter och då, i vissa fall, med inslag av en del nya grepp (till exempel delade arbetsplats- och boendelösningar). Vidare är även digitaliseringen av fastighetsbranschen en intressant trend att bevaka, eftersom digitaliseringen kan komma att få många positiva effekter för fastighetsägare.

► Coworking är en ny het trend i fastighetsbranschen. Vilka juridiska utmaningar ställer coworkingavtal?



Fägerquist

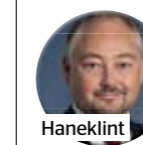
Fägerquist ► – Coworking är en het trend som ligger väl i linje med den ökade efterfrågan på flexibla hyresavtal som förelegat under en längre tid. Coworkingavtal kan ha olika innehåll och den rättsliga kvalificeringen av ett coworkingavtal beror på omfattningen av villkoren för upplåtelsen. I det fall avtalet anses utgöra ett hyresavtal blir tvingande regler i hyreslagen tillämpliga, vilket exempelvis ställer krav på utformningen av en uppsägning och aktualiserar frågor om det indirekta besittningsskyddet. Vidare medför coworking momsfrågor eftersom det är oklart om de flexibla ytor som upplåts inom ramen för ett coworking-koncept omfattas av reglerna om frivillig skattskyldighet för moms.



Sundberg

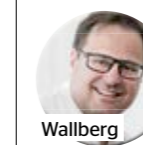
Sundberg ► – Coworking-konceptet ger upphov till en rad intressanta frågeställningar, bland annat om ett coworkingavtal i juridisk mening är ett hyresavtal eller ett tjänsteavtal. Vidare kan man fundera på om det är ändamålsenligt att tillämpa hyreslagen på denna typ av avtalsförhållande med tanke på att ett av de starkaste motiven bakom hyreslagen är att tillgodose det skyddsbehov som en

lokalhyresgäst kan antas ha (har till exempel en coworking-medlem samma skyddsvärda behov av det indirekta besittningsskyddet som den traditionella lokalhyresgästen?). En stor utmaning med detta relativt nya koncept är att det ännu ej finns någon vägledande praxis på området. Rådande osäkerhet kring hur coworking förhåller sig till gällande hyreslagstiftning leder till att förutsägbarheten för avtalsparterna minskar, det är därför viktigt att skapa tydlighet i frågan för att undvika att det hyresrättsliga regelverket hämmar utvecklingen av den kommersiella hyresmarknaden.



Haneklint

Haneklint ► – Vår hyresrättsliga lagstiftning stämmer dåligt överens med denna typ av upplägg, vilket leder till svårigheter vid utformning av avtal. Till exempel finns det komplexa frågor om andrahandsuthyrning och kringservice som är svåra att hantera med dagens hyreslagstiftning.



Wallberg

Wallberg ► – Coworking har många fördelar men det finns en del utmaningar. Som alltid när flera ska dela på och samsas om något krävs en mer noggrann och detaljerad reglering av parternas rättigheter och skyldigheter, i detta fall särskilt i förhållande till andra ►

› nyttjare av utrymme. Vidare utgör de kortare avtalstiderna inte samma ekonomiska trygghet för en fastighetsägare som ett sedvanligt lokalhyresavtal.

› Flera bostadsutvecklare har stämningar hängande över sig gällande upphävning av förhandsavtal – hur ser du på situationen och vad tror du det kommer att leda till?



Fägerquist

– Timingen för den senaste tidens rättsutveckling kopplat till förhandsavtal är naturligtvis negativ för aktörer inom bostadsutveckling. Detta är därför självklart en fråga som många av våra klienter har stort fokus och bevakning på för närvarande, men det är i sammanhanget viktigt att notera att det sannolikt rör sig om förhållandevis få antal avtal sett i förhållande till det totala antalet förhandsavtal som tecknas varje år. Med hänsyn till pågående rättsprocesser är det dessutom bara en tidsfråga innan högre instans kommer att ta ställning till relevanta frågeställningar som förhoppningsvis kan klargöra de rättsfrågor som aktualiserats.



Sundberg

– Domstolsavgöranden som avser prövning av förhandsavtal har hitintills varit få men vi ser nu en ökning av denna typ av tvister i domstol vilket förhoppningsvis leder till ett klargörande av rättsläget. Det finns ett flertal frågeställningar kring förhandsavtal som behöver besvaras, bland annat hur långt konsumentskyddet sträcker sig och vid vilken tidpunkt en reklamation eller hävning av avtalet ska ske. Samtidigt som konsumentskyddet bör vara effektivt när det gäller förvärv av nyproducerade bostäder är det viktigt att principen om avtalsbundenhet upprätthålls. För att skapa större trygghet för såväl konsumenter som bostadsutvecklare vore det bra om formkraven för förhandsavtalen förtydligades, antingen genom vägledande avgöranden i domstol eller genom en översyn av bostadsrättslagen. Någon lagändring tycks dock inte vara aktuell med tanke på regeringens avvaktande inställning så det verkar bli upp till domstolarna att tydliggöra vad som gäller.



Haneklint

– Vår bedömning är att det kommer att bli allt svårare att "sälja på ritning" i ett tidigt skede. Det innebär att en redan pressad marknad kommer att

»Fastighetsbolagen bör rusta för en svagare konjunktur och sämre tider innebär självklart utmaningar men även möjligheter.«

Hanna Sundberg

få ännu svårare att finna finansiering. Detta har lett till en intressant diskussion hos bostadsutvecklarna om hur projekten ska definieras från början för att lättare uppnå nödvändiga nyckeltal, med en rörelse mot fler men mindre projekt. Även om det finns ett antal fall under prövning innebär inte det att alla köpare kommer att få rätt att häva sina avtal men den ovissa utgången påverkar givetvis marknaden negativt. En särskild svårighet är att många ärenden tenderar att bli förlorka, vilket gör att det inte finns särskilt mycket vägledning i domstolspraxis kring dessa avtalstolkningsfrågor.



Wallberg

– Då byrån har pågående ärenden med bäring på denna fråga avstår jag från att uttrycka någon uppfattning. Frågan är annars förstås högtintressant.

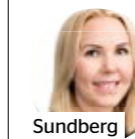
› Vilka övriga förväntade juridiska nyheter framöver kommer att påverka fastighetsmarknaden mest? Hur bör bolagen agera?



Fägerquist

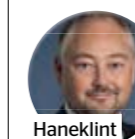
– Vi har under flera år haft låga och till och med negativa räntor i Sverige, vilket har inneburit att tillgången till kapital varit god med gynnsamma finansieringsmöjligheter och stort intresse från investerare att öka fastighetsinnehaven. Den 1 januari 2019 infördes regler om ränteavdragsbegränsningar. Dessa regler träffar givetvis alla aktiebolag, men påverkar framförallt bolag med hög belåningsgrad med höga räntekostnader. Fastighetsbolag hör typiskt sett till denna kategori av bolag. I takt med att räntorna höjs

kommer sannolikt de nya reglerna få en ökad effekt och medföra behov för berörda bolag att genomföra en översyn av aktuell finansiering och på sikt möjligen även skäl för omstruktureringar.



Sundberg

– Såvitt avser bostadsmarknaden ska det bli intressant att följa vad som händer med regeringens förslag till åtgärder mot missbruk av hyresrätter. Problemet må huvudsakligen vara centrerat till Stockholm men det skapar svårigheter för människor att flytta hit för att arbeta och studera vilket hindrar tillväxten, förhoppningsvis kan förslaget leda till en bättre fungerande hyresbostadsmarknad än den vi har idag. När det gäller fastighetsbranschen generellt är de ständigt aktuella frågorna om kommande räntehöjningar, ränteavdragsbegränsningar och ökad skatteexponering av fortsatt intresse. Fastighetsbolagen bör rusta för en svagare konjunktur och sämre tider innebär självklart utmaningar men även möjligheter. Ett exempel på detta är aktörer som omvandlar bostadsrätter till hyresrätter till följd av den sviktande nyproduktionsmarknaden.



Haneklint

– Naturligtvis finns fortfarande de aviserade skatteändringarna vad gäller paketering etcetera i bakhuvudet på många fastighetsaktörer, även om det inte längre uppfattas som en ändring som ligger i närtid. Dock är det inte kommande lagstiftning som skapar mest oro, utan snarare hur ålderstigen lagstiftning kan anpassas till rådande trender. Jag tänker då särskilt på hyreslagens tillämpning på coworking och bostadsrättslagens tillämpning på försäljning av bostadsrättsprojekt i tidiga skeden.



Wallberg

– Jag bedömer att exploitörer kommer att få en mer aktiv och drivande roll vid framtagande av detaljplaner. Möjligheter till detta finns som jag ser det redan idag och utnyttjas också i viss utsträckning. En nyligen presenterad utredning (SOU 2019:9) i ämnet understryker bara att utvecklingen kommer att fortsätta i den riktningen. Även detaljhandelskiftets påverkan på branschen är intressant, eftersom användningen av sedvanliga lokaler sannolikt kommer att minska till förmån för en ökad e-handel, samtidigt som efterfrågan på logistikfastigheter bör öka. ›

› › Sverige fick efter en långdragen process en ny regering och en ny bostadsminister. Vilka fastighetsjuridiska frågor bör ligga överst på Per Bolunds bord?



Fägerquist

– Åtgärder för att ytterligare förenkla och effektivisera plan- och byggprocessen bör vara prioriterat. Det har varit fokus på dessa frågor under flera mandatperioder, men det rör komplexa frågor och tidigare åtgärder har dessvärre inte lyckats fullt ut.



Sundberg

– Trots att den svenska ekonomin går fortsatt bra fortsätter bostadsbyggandet att sjunka vilket borde oroa politiker som Per Bolund. Vi ser nu konsekvenserna av de senaste årens omfattande åtgärder för att bromsa pris- och skuldutvecklingen på bostadsmarknaden och från politiskt håll behöver man framförallt fundera på hur trösklarna kan sänkas för dem som ska in på bostadsmarknaden för första gången. Vidare finns ett fortsatt behov av åtgärder för att förenkla exempelvis plan- och bygglovsprocesser för att effektivisera och stimulera byggandet i Sverige.



Haneklint

– Bostadshyresmarknaden måste på sikt avregleras, den är totalt dysfunktionell. En annan prioriterad fråga borde vara att modernisera hyreslagstiftningen och anpassa den till rådande marknadsförutsättningar, inklusive att separera lokalyresrätt och bostadshyresrätt i två olika lagar. Ytterligare en fråga är att ta ett helhetsgrepp på bostadsmarknaden i våra storstäder för att få till en rörligare marknad (inklusive ränte- och amorteringskrav, reavinsskatt, fastighetsskatt och så vidare). Även bostadsrättslagen bör få en genomsyn med tanke på de många frågor försäljning av bostadsrättsprojekt i tidiga skeden har gett upphov till.



Wallberg

– En översyn av hyreslagstiftningen.

»Bostadshyresmarknaden måste på sikt avregleras, den är totalt dysfunktionell.«

Jens Haneklint

› Vilka slags uppdrag får ni mer och mer av?



Fägerquist

Vi ser en ökning av uppdrag som innefattar strategiska bytesaffärer, vilket öppnar upp för transaktioner och utvecklingsmöjligheter som annars inte hade funnits. Vi märker även av ett fortsatt starkt intresse för fastighetsprojekt som genomförs inom ramen för joint ventures.



Sundberg

– Jag uppfattar egentligen inte att det har skett några stora förändringar när det gäller typen av ärenden som vi arbetar med i fastighetsgruppen men de senaste åren har vi sett en markant ökning av så kallade forward-transaktioner. Vår entreprenadrättsgrupp arbetar i högre grad med tvister än traditionell entreprenadrättslig rådgivning nu vilket möjligen ligger i linje med en avtagande högkonjunktur och minskade marginaler.



Haneklint

– Utvecklingsprojekt och försäljningar i tidiga skeden, joint venture-samarbeten, större entreprenadkontrakt med fokus på uppförande av industri- anläggningar och förnyelsebara energi. Vi har också fått flera större internationella mandat som rör attraktiva fastigheter i storstäderna.



Wallberg

– Uppdrag som sammanhänger med att många infrastruktur- och exploateringsprojekt nu är under genomförande; fler tvister med anknytning till exploatering och entreprenad.

› Vad är det viktigaste som hänt hos er senaste halvåret?



Fägerquist

– När det gäller vårt kontor i Göteborg där jag är verksam har vi sedan något år tillbaka haft en generationsväxling bland delägarna. Jag upplever att detta arbete har fungerat mycket väl. Det känns riktigt roligt att nya personer har tagit större plats i organisationen och att vi tillsammans med övriga kollegor fortsätter att utveckla verksamheten. Lindahl har även genomfört ett antal nyckelrekryteringar den senaste tiden. Exempelvis har vi på ett positivt sätt förstärkt vår bank- och finansrådgivning kopplat till fastigheter. Det bidrar till att vi fortsätter att stärka vår position som en fullservicebyrå inom fastighetsrätt.



Sundberg

– Kilpatrick Townsends Stockholmskontor fortsätter att växa vilket är väldigt roligt och på senare tid har vi gjort en del riktigt bra rekryteringar. Vi har även förlängt vårt hyreskontrakt nyligen och efter en tid med pågående renoveringsarbeten kan vi nu fortsätta njuta av våra fina lokaler ute på Blasieholmen. På ett mer personligt plan känns det kul att kunna titulera sig som partner sedan årsskiftet.



Haneklint

– Rekrytering av en tredje delägare till vår fastighetstransaktionsgrupp, Natalie Bretz. Natalies mångåriga erfarenhet av entreprenadjuridik, forward funding och forward purchase projekt kompletterar övriga delägars kunskaper och gör att vi, tillsammans med våra kollegor inom bank- och finans, kan erbjuda marknaden ett komplett serviceutbud av juridiska tjänster inom fastigheter.



Wallberg

– Att vårt fastighetsteam under 2019 har passerat 20 medlemmar och att vi känner oss allt tryggare med att vår rådgivning täcker hela det fastighetsrättsliga området. 📍

