
Utlandsavdelningen Sveriges Advokatsamfund

Nyhetsbrev
december 2008

Innehåll

ORDFÖRANDE HAR ORDET

UTLANDSAVDELNINGENS TILLKOMST

ARTIKLAR & NOTISER

- *Det franska notariesystemet – en främmande fågel för många svenskar*
- *Kan "dolt fel i hustru" leda till att äktenskapet ogiltigförklaras?*
- *The real estate market in Copenhagen*

UTLANDSAVDELNINGENS STYRELSE

BIDRAG TILL NYHETSBRIVET

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Året 2008 börjar nu närma sig sitt slut.

En tillbakablick på avdelningens verksamhet är att årsmötet i Marbella var mycket lyckat med strålande väder och intressanta föredragshållare.

Styrelsen hade givetvis sett att fler medlemmar dök upp och mötte våren i Europas bästa klimat.

Dessvärre kan jag konstatera att intresset för avdelningens förehavande är måttligt hos medlemmarna.

Men vi kommer inom styrelsen inte att ge tappat, även om vi, dvs. medlemmarna i avdelningen, inte är valbara till huvudstyrelsen!

Ett nytt årsmöte är nu bestämt för år 2009 under tiden 13-15 mars i Paris.

Styrelsen kommer att samtidigt med årsmötet ha utbildning, som i fortsättningen kommer att kallas "Utlandsdagarna", som är öppna för alla, även de som inte är medlemmar i Utlandsavdelningen.

Programmet lovar jag kommer att bli mycket intressant!

Vi har redan fått bekräftat att Justitiekanslern – Göran Lambertz - kommer att delta.

Utlandsdagarna kommer att vara prismässig mycket fördelaktiga, då våra föredragshållare i allmänhet ställer upp utan ersättning.

Programmet kommer att "spikas" under januari 2009 och kommer alla att genast få del av det med förhoppning att vi tillsammans kan vika några dagar i Paris.

Jag vill tacka mina kollegor i styrelsen för det gångna året och önskar Er alla välkomna till vårt Parismöte och våra Utlandsdagar.

Jag önskar Er alla en God Jul och ett Gott Nytt advokatår.

Göran Rise

UTLANDSAVDELNINGENS TILLKOMST 1997

Med tanke på att utlandsavdelningens årsmöte 2009 anordnas i Paris finns det anledning att erinra om att advokatsamfundets 7:e avdelning, utlandsavdelningen, kom till vid ett sammanträde i denna stad.

Det skedde lördagen den 11 oktober 1997 på dåvarande Lagerlöf & Lemans kontor, 87 avenue Kléber, 75016 Paris, i närvaro av 16 advokater verksamma i Belgien, Frankrike, Italien, Spanien, Storbritannien och Tyskland.

Initiativet till utlandsavdelningen togs redan 1994 av Carl Nisser och efter diskussioner med andra svenska advokater som arbetade utomlands gjorde han ett utkast till stadgar för en utlandsavdelning. Advokatsamfundets styrelse tog upp idén och fullmäktige beslutade 1996 att inrätta en utlandsavdelning. Sedan den 1 juli 1997 består advokatsamfundet därför av sju regionala avdelningar. Bakgrunden var att allt fler svenska advokater hade sin verksamhet förlagd utanför Sverige. Eftersom enligt samfundets stadgar ledamot skall tillhöra den regionala avdelning inom vars område han huvudsakligen är verksam ansågs det önskvärt med en utlandsavdelning som fick omfatta alla utanför Sverige verksamma advokater.

Vid det konstituerande sammanträdet i Paris representerades samfundet av dåvarande vice ordföranden Elisabeth Fura Sandström och dåvarande ställföreträdande generalsekreteraren Britt Louise Marteleur-Agrell. Intresset för att vara med i styrelsen var stort och inte mindre än tolv personer hade anmält sig till nominering. Efter ett tre timmar långt sammanträde fick styrelsen följande sammansättning:

Hans Bagner, Storbritannien, ordförande

Sigvard Jarvin, Frankrike, vice ordförande

Katarina Bennet, Tyskland, sekreterare

Kaj Hobér, Ryssland, och Pontus Lindfeldt, Belgien, ledamöter

Massimo Caiazza, Italien, Alexander Foerster, Tyskland, och Annika Arvidsson, Frankrike, suppleanter

Elisabeth Fura Sandström överlämnade en standart med Sveriges advokatsamfunds emblem från huvudstyrelsen till utlandsavdelningen och önskade avdelningen lycka till i sitt arbete.

På kvällen vidtog det lättare programmet. Det skedde på den anrika restaurangen Lapérouse (51, quai des Grands Augustins) och inleddes med en apéritif följt av en fem rätters middag (se bifogade meny).

Lapérouse tillkom på 1800-talet då den först hette "Marchands de vins" och hade uppförts på den tomt på vilken klostret Grands Augustins hade legat. Restaurangen blev snabbt berömd för sin kvalitet på mat och dryck och blev ett centrum för stadens vinhandlare. Till detta bidrog att restauranginnehavaren hade den ljusa idén att inreda de små rummen på husets baksida till salonger där vinhandlarna i all diskretion kunde göra upp sina affärer och räkna sina pengar. Detta var ju riskabelt ute på gatan där kriminaliteten var hög. När vinhandlarna försvann till de nybyggda hallarna Baltard i Paris centrum omkring 1870 tog bokhandlarna och tryckarna över som främsta gäster. Restaurangen blev stamloкус för det litterära Paris: Guy de Maupassant, Emile Zola, Colette. Den senare skrev där romanen "La chatte". Här sågs även Alexandre Dumas och Victor Hugo vilken varje eftermiddag åt Lapérouses bakelser i sällskap med sin sonson i salongen "La Fontaine". En vindlande trappa gömd bakom en dörr i en av väggarna gick ner till källaren där underjordiska gångar ledde till de gamla klosterkvarteren Grands Augustins. Dessa gångar användes på slutet av 1800-talet av senatorer och andra politiker som sökte sig till restaurangen, och särskilt dess små salonger, utan att bli sedda.

Vilken plats kunde bättre ha passat för utlandsavdelningens första gemensamma middag? Liksom advokaten i sin yrkesverksamhet har denna restaurangs väggar sett många scener i den mänskliga komedin utspelas, dag och natt, året runt.

Sigvard Jarvin

Paris, november 2008



Middag vid utlandsordföringens
 konstituerande möte
 11 oktober 1997

| | |
|--------------------|------------------------------|
| <i>[Signature]</i> | Britt-Louise Martolain Agren |
| <i>[Signature]</i> | Alexander Foerster |
| <i>[Signature]</i> | Johan Rosenlund |
| <i>[Signature]</i> | Annika Arvidsson |
| <i>[Signature]</i> | Massimo Galazza |
| <i>[Signature]</i> | Marlene Bagner |
| <i>[Signature]</i> | Gunnar Carlen |
| <i>[Signature]</i> | Katarina Bernett |
| <i>[Signature]</i> | Hans Bagner |
| <i>[Signature]</i> | Elinorbell Fusa-Sandström |

MENU

Crème d'asperge glacée à la truffe

 Marbré de sole au pistou, petite salade aux olives

 Suprême de volaille fermière façon Docteur Paul

 Fromage en salade

 Pain perdu d'autrefois et ses petits pots de crème
 OR
 Noisetine vanille et sa quenelle de glace maison

 Café

ARTIKLAR & NOTISER

DET FRANSKA NOTARIESYSTEMET – EN FRÄMMANDE FÅGEL FÖR MÅNGA SVENSKAR

(Bidrag: Annika Arvidsson, Paris, och Kjell Stenström, St Raphaël)

Allmänt om notariesystemet

Det franska systemet med notarier har sitt ursprung i den romerska rätten. Det var från Rom som det spred sig ut över Europa, men det orkade aldrig ta sig upp till våra nordliga breddgrader. Det kan vara värt att veta att följande länder idag har notariesystem liknande det som finns i Frankrike: Tyskland, Österrike, Belgien, Spanien, baltstaterna, Grekland, Ungern, Italien, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Tjeckien, Slovakien och Slovenien samt utanför EU: Schweiz och Liechtenstein.

Notarien i Frankrike är enligt lagstiftningen auktoriserad av staten för att upprätta och förvara dokument av rättslig betydelse. De av notarien upprättade och bestyrkta handlingarna anses vara juridiskt oantastbara intill dess annat bevisats. Den franska lag som reglerar det nuvarande systemet (vilket är det mest utvecklade) är från 1803.

Notarien står under tillsyn av en disciplinnämnd "chambres des notaires" som utöver att bestraffa försumliga notarier också kan avgöra tvister mellan notarien och hans klient.

Notariens roll

Enligt en förordning från 1945 är notarien en "officier public". Detta innebär att han skall upprätta kontrakt och andra handlingar som parterna vill eller måste ge karaktären av lagakraftvunnen dom. Han skall bevara original och utfärda officiella avskrifter. Handlingar som bevaras hos en notarie skall hållas där i 100 år varefter de överföres till ett centralt arkiv.

Fransk rätt skiljer på två typer av skriftliga avtal: "acte sous seing privé" och "acte authentique". Det förstnämnda upprättas av parterna själva utan notariens medverkan medan det sistnämnda upprättas av notarien.

Acte authentique blir verkställighetsbar både i Frankrike och utomlands genom internationella

förordningar (exempelvis genom Brysselkonventionerna I och II).

Notariens verksamhetsområden

Vi känner nog notarien mest genom hans inblandning vid fastighetsaffärer. Det är också en av hans vanligaste uppgifter att tillse så att allt går rätt och riktigt till vid överlåtelser av villor och lägenheter. Han ansvarar för att köpebrev upprättas och förvaras och fransk "lagfart" kan endast erhållas genom köpebrev upprättat av notarie.

Notarien har vidare familjerätten som ett av sina huvudområden. Hans uppgift kan bestå i att registrera testamenten, bestyrka äktheten av äktenskapsförord och gåvobrev samt förrätta arvskiften.

Vid sidan av plikterna som officier public kan notarien ägna sig åt mera traditionella advokatuppgifter. Inte sällan står han till tjänst med juridisk rådgivning både inom skatterätten och på affärsjuridikens område.

Utbildning

Notarieutbildningen följer två alternativa linjer.

Den vanligaste är att han har en juristexamen från universitetet i botten. Efter fyra års praktiktjänstgöring kan han söka in på Centre de Formation Professionnelle Notariale där han genomgår ett års utbildning. Därefter följer två års ytterligare praktiktjänstgöring kombinerad med vidareutbildning varvad med kunskapsprov. Utbildningen avslutas med en rapport över praktiktjänsten.

Den andra utbildningslinjen består av fem års juristutbildning vid universitetet varav det femte året består av en Masters 2, specialiserad på notarieverksamhet till vilken intagningen är mycket restriktiv. Härfter följer praktiktjänstgöring kombinerad med utbildning i två år vilket avslutas med en uppsats.

När notarien är färdigutbildad utnämnes han till Notaire av justitieministern. Om man stöter på en "notaire assistant" så är det en person som är utbildad till notarie men som ännu inte fått sin utnämning av justitieministern.

Verksamhetsform

Notarien bedriver sin verksamhet som fri näringsutövare med den skillnaden att han

utses av justitieministern och agerar i vissa ärenden som företrädare för staten.

Hans fakturering regleras i förordningar av den 8 mars 1978 och 16 maj 2006. Det som i dagligt tal menas med notariekostnader innefattar inte bara arvodet till notarien ("émolument" eller "honoraires") utan även skatter och andra avgifter som notarien levererar för klientens räkning. Det kan vara värt att notera att båda parter vid en fastighetsaffär har rätt att ha en egen notarie. Detta leder inte till högre kostnader för de inblandade parterna. De båda involverade notarierna får då dela på arvodet.

I Frankrike finns det c:a 8500 notaries och ytterligare c:a 56000 anställda vid notariebyråerna.

Till sist

Att vända sig till en notarie är i vissa fall nödvändigt för att avtal och andra handlingar skall bli giltiga. Men man skall inte uppfatta detta som enbart ett tvång och ett uttryck för krånglig byråkrati. Med notariesystemet följer också ett antal viktiga och värdefulla garantier såsom

notariens höga yrkeskompetens,

att viktiga handlingar inte försvinner eller förfalskas,

att handlingarna omfattas av notariens tystnadsplikt, och

att notarien är ekonomiskt och personligen ansvarig för sina åtgärder och rådgivning och att en försumlig notarie kan ställas till ansvar inför domstol liksom tilldelas disciplinära påföljder.

En originalhandling som förvaras hos notarien kallas "minute". Bestyrkta kopior av dessa kallas "expéditions". En utskrift med verkställighetsförklaring kallas "grosse".

Att vi i denna artikel benämnt notarien som "han" är endast ett uttryck för lättja. Det finns nästan lika många "hon" i kåren.

Paris och Saint Raphaël, oktober 2008

Annika Arvidsson
annika.arvidsson@wanadoo.fr

Kjell Stenström
kjell.stenstrom@wanadoo.fr

KAN "DOLT FEL I HSTRU" LEDA TILL ATT ÄKTENSKAPET OGILTIGFÖRKLARAS?

(Bidrag: Göran Rise, medlem i Illustre Colegio de Abogados de Málaga)

I en nyligen avkunnad dom i Frankrike – inte i Spanien – ogiltigförklarades äktenskapet på talan av mannen, då hustrun påstått sig vara oskuld före giftermålet.

En sådan talan skulle näppeligen bifallas i Sverige, men man kan ju aldrig veta.

Om mannen önskar upplösa äktenskapet på den grunden att han blivit vilseledd torde reglerna om äktenskapsskillnad vara de mest troliga att tillämpa för honom.

Men låt oss återvända till det franska målet som ogiltigförklarade äktenskapet på just avtalsrättsliga grunder.

Såvitt kan förstås av domen var det mannens önskemål att äktenskapet överhuvudtaget inte skulle vara giltigt, med andra ord det skulle aldrig ha existerat – en nullitet!

Önskemålet från hans sida var att det inte ens skulle framgå av något äktenskapsregister att han varit gift.

Någon bodelning kan ju förvisso inte förekomma om äktenskapet ogiltigförklaras, men möjligen om han hade yrkat på hävning på den grunden att äktenskapet ingåtts under felaktig förutsättning.

Det skall tilläggas att i målet var det ostridigt att kvinnan lämnat en uppgift om att hon var oskuld före äktenskapet.

Är därför en i ond tro lämnad utfästelse en ogiltighetsgrund?

Den svenska avtalslagen gäller för förmögenhetsrättsliga avtal.

Även om de allmänna principerna, som gäller för förmögenhetsrättsliga avtal, kan tillämpas analogt på andra typer av avtal, tycks det mig osannolikt att svensk rätt skulle ogiltigförklara ett äktenskap på den grunden att hustrun lämnat en osann uppgift om sin sexuella erfarenhet före äktenskapet. Men som sagt, man kan aldrig veta!

THE REAL ESTATE MARKET IN COPENHAGEN, DENMARK: MIPIM 2008 UPDATE

(Bidrag: Magnusson Copenhagen, March 2008)

1. Introduction

After several years of strong economic growth the Danish economy slowed considerably in 2007. Nevertheless, the decline in the unemployment rate continued and the Danish economy still displays solid performance.

The Greater Copenhagen residential market peaked in 2006, followed by a slump in prices of owner-occupied flats of some 14% in 2007. However, the commercial property market continued to see positive developments, fuelled by an extremely strong occupational market and a consistent demand from institutionals, domestic property companies and property funds as well as high net-worth private investors.

On the other hand since the 4th quarter of 2007 the US sub-prime crisis has filtered through to the Danish property investment market, but only to a certain extent. Banks are becoming more reluctant to finance investment properties, and a number of high-leverage domestic and international investors are now unable to finance further acquisitions.

2. Office

The office occupational market continues to enjoy low vacancy rates as a result of high employment figures as well as sluggish new constructive activity, serving to push up rents in the prime and secondary office property segments alike. Therefore it is difficult for businesses to find available office space of between 500-1000 sq.m. In 2008, economic growth is projected to slow relative to 2007, but the property investment community harbours the belief that office vacancy rates will remain low, with prospects of a stable or slightly upward trend in office rents.

Despite the efforts of the Copenhagen city authorities to limit the amount of traffic in the city, Copenhagen is still an attractive location for the business community as rent levels here are relatively low compared to other large European cities. Even in periods with low vacancy rates the rent levels are remarkably stable.

New office development schemes in Copenhagen are found primarily in the districts

of Ørestaden, Sydhavnen, Nordhavnen, Refshaleøen and Tuborg Havn.

3. Retail

a) General

The retail property market is growing and there is a strong investor interest in retail investment properties. High street retail properties remain in strong demand in the Copenhagen market.

There are 8 regional shopping centres and almost 30 local shopping centres in Greater Copenhagen. Recent years have seen a few shopping centre completions. Even if the shopping centres are not situated in the centre of Greater Copenhagen retailers are still very willing to relocate their shops to the shopping centre, if it offers easy accessibility and thus a good location.

b) The central Copenhagen retail market

Danish consumer spending weakened considerably in the course of 2007. all in all, the retail trade in Copenhagen, however, remained fairly unaffected by this slowdown and is still thriving.

In particular retail units qualifying as flagship stores in the Copenhagen high-street market and in the shopping centres are in strong demand, and retail rents have soared in the high-street market in the city centre.

4. Residential

There has been a considerable slow-down in transaction activity in the residential property investment market, causing the residential property prices to plummet some 10%-20% in the Copenhagen market compared to prices in 2006. Thus it has become difficult to sell flats in Copenhagen. Many newly built flats are therefore vacant and difficult to sell, unless, however, they are in a prime location and at the high end of the market. This is due to the fact that the Danish private economy is still thriving.

Climbing interest rates and the faltering propensity to lend displayed by Danish banks have forced developers and speculative investors to exit the market.

Weaker investment demand and decline in prices have fostered a wait-and-see mentality – both in the investment market and in the market for ownership housing.

5. New legislation

Last year the Danish Parliament passed new legislation on mandatory building construction insurance. This new legislation enters into force on 1st April 2008. The building construction insurance is mandatory and thus must be taken out by building owners, who are constructing residential property, whether the property is to be let or sold. It is a requirement to have the insurance in order to receive the building permit. The insurance shall for a period of 10 years cover material construction damages as a result of the faulty construction of the property. Expenses covered by the insurance are e.g. making good of damages, legal and technical assistance in connection with manifestation of damages, rehousing for up to 12 months and survey reports. It is the responsibility of the insurance company to carry out a 1-year and a 5-year-survey of the insured residential property in order to ascertain whether there are any building construction damages.

The aim of this new legislation is to protect consumers' rights against building firms that sell residential property with faulty construction. In recent years there have been many examples of families that have moved into newly built properties with damp and faulty ceilings and walls, but where these families have been powerless against the professional construction companies.

6. Forecasts for the next 12 months

2008 may turn out to be an interesting year on the Copenhagen commercial property scene. Since banks are becoming more reluctant to finance investment properties some investors may be forced to sell out and a certain number of distressed assets may well hit the market. This may offer new and interesting opportunities for investors who are able and prepared to act swiftly. When some investors and banks are facing difficulties, openings may well present themselves to other players, who bearing in mind the continued strong occupational demand for office, logistics and retail space may be able to secure quality assets at reasonable prices.

For further information please contact:

Esben Bigaard, Partner
Email: esben.biggaard@magnussonlaw.com
Telephone: +45 82 51 51 00

UTLANDSAVDELNINGENS STYRELSE 2008

| | |
|------------------------|---|
| <i>Ordförande</i> | Göran Rise |
| <i>Vice ordförande</i> | Dan Person |
| <i>Sekreterare</i> | Karl Woschnagg |
| <i>Ledamöter</i> | UllaKarin Hjalmarsson-Clark Anna Kastner Pontus Lindfeldt Stefan Lindgren Kjell Stenström |

BIDRAG TILL NYHETSBRIVET

Bidrag, kommentarer och förslag till Utlandsavdelningens Nyhetsbrev samt information om adressändringar och nya medlemmar kan skickas till Mikaela Lassborn Imbert mikaelassborn@hotmail.com samt Utlandsavdelningens sekreterare Karl Woschnagg kwo@wernerlaw.de.