
Utlandsavdelningen Sveriges Advokatsamfund

Nyhetsbrev
juni 2008

Innehåll

ORDFÖRANDE HAR ORDET

SEKRETERARENS RAPPORT: YOU'VE GOT MAIL

MEDLEMSKÄT

UTLANDSAVDELNINGENS INSTÄLLNING AVSEENDE DISPENS FÖR BYRÅER ATT FÖRETRÄDA FLERA PARTER UNDER EN CONTROLLED AUCTION

ARTIKLAR & NOTISER

- *Internetbaserad samverkansform*
- *Points perdus: tout est permis*
- *Något om rättegångskostnader i Spanien*
- *Sverigenytt:*
 - *Nya upphandlingslagar*
 - *Förändrade skatteregler för fastigheter*
 - *Lantmäteriverket blir ensam inskrivningsmyndighet*
 - *Fusionsdirektivet har implementerats i svensk rätt*
- *The Swedish real estate market*

PRESENTATION AV UTLANDSAVDELNINGENS STYRELSE 2008

UTLANDSAVDELNINGENS CERTIFIKAT

UTLANDSAVDELNINGENS T-SHIRT

BIDRAG TILL NYHETSBREVET

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Bästa vänner och kollegor,

I ett strålande försommarsväder blev jag omvald som ordförande för ytterligare ett år vid årsmötet på Hotel el Fuerte Miramar Spa i Marbella, Spanien.

Jag tackar för detta förtroende och hoppas kunna stimulera styrelsen och medlemmarna till nya idéer om vad Utlandsavdelningen skall syssla med förutom inträdesansökningar.

Vi har fått tre nya namn i styrelsen, Anna Kastner, Frankfurt am Main, Pontus Lindfelt, Bryssel, och Kjell Stenström, Paris, som jag presenterar på annan plats i detta nyhetsbrev. Jag är övertygad om att dessa kommer att vitalisera styrelsearbetet till glädje för oss alla.

Björn Palm Jensen lämnade nu sin plats i styrelsen efter, som jag redan tidigare uttryckt, ovärderliga insatser för vår avdelning. Det förtjänar att upprepas.

Jag gladdes särskilt vid årsmötet åt att nya yngre medlemmar deltog.

Dan Person, vår vice ordförande, kommer från och med den 1 maj 2008 att vara vår ständige representant i huvudstyrelsen. Dan har visat stort engagemang och kunskap i det pågående arbetet med de nya reglerna om god advokatsed. Han blir en tillgång för huvudstyrelsen och kanske kan han påverka styrelsen så att vi får en ordinarie plats!

Vår styrelse skall under kommande verksamhetsår återigen försöka väcka frågan om registrering av yngre jurister verksamma på utländska advokatbyråer, då våra kommande medlemmar har sämre konkurrenskraft än motsvarande jurister från andra EU-länder.

Den som läser detta kanske har en idé hur en sådan registrering skulle kunna genomföras särskilt med tanke på tillsynsplikten över biträdande jurister.

I styrelsen hoppas vi att det nu utarbetade och godkända certifikatet kan utsändas till så många medlemmar som möjligt. Priset är en självkostnad av 50 euro + porto. Certifikatet kan beställas hos mig eller hos avdelningens sekreterare.

Styrelsen har också framtagit en sporttröja med inskriptionen "International Section of Swedish Bar Association" i färgerna gult och blått. Även denna kan beställas hos mig eller Karl för det facila priset av 30 euro + porto. Vilket erbjudande!

Jag ser nu fram emot ett nytt spännande advokatår med tjänstgöring i avdelningen.

Jag önskar er alla ett framgångsrikt yrkesår!

Göran Rise

SEKRETERARENS RAPPORT: YOU'VE GOT MAIL

Det har hänt vid några tillfällen på senare tid att avdelningsmedlemmar hört av sig och klagat på att de aldrig får någon information från Utlandsavdelningen. Det har i alla dessa fall visat sig bero på att de helt enkelt inte funnits med på vår mejlinglista. Trots att denna stäms av med Samfundet i Stockholm med jämna mellanrum kan det naturligtvis hända att, när någon flyttar ut från Sverige eller byter firma eller nätadress, och trots att han anmäler sina nya kontaktuppgifter till kansliet, dessa av oförklarliga mänskliga eller tekniska skäl "försvinner" på väg in på Avdelningens lista.

Lyckligtvis har detta inte hänt mer än ett fåtal gånger under de senaste åren, men för säkerhets skull (och för att undvika ett möjligt mörkertal) vill jag be alla medlemmar i Utlandsavdelningen som får detta nyhetsbrev, och då och då övrig information från sekreteraren, som vet om att andra advokater eller svenska biträdande jurister verksamma utomlands inte får det, att informera mig om detta eller be dessa ta kontakt med mig.

Vi är glada över varje ledamot vi kan nå och vi kan inte föra medlemmars talan i Samfundet om vi inte vet om att de finns. Dessutom vill vi ju växa för att någon gång inte längre vara Samfundets minsta avdelning.

Karl Woschnagg

MEDLEMSENKÄT

Styrelsen för Advokatsamfundets Utlandsavdelning skickade tidigare i år ut ett frågeformulär till medlemmarna runt om i världen. Syftet med detta var att få veta vad medlemmarnas önskemål var beträffande vidareutbildning och föreläsare samt vilka intresseområden man hade.

Utlandsavdelningen har 106 medlemmar av vilka 30 är kvinnor. Borträknat från styrelsens 8 medlemmar fick vi in (efter påminnelse) 12 svar. Av dessa var 10 från våra manliga kollegor och 2 från våra kvinnliga kollegor.

Förslagen på vidareutbildning var enligt följande:

- Svensk Aktiebolagsrätt
- Konkurrensrätt inklusive implementering av EU regler i svensk rättstillämpning
- Internationell/europeisk associationsrätt, arbetsrätt och miljö rätt
- Frågor med internationell anknytning
- Marknadsföring av advokattjänster
- Hur man skall agera när det är en konflikt mellan svenska och lokala regler
- Skatterätt
- Retorik
- Företagsöverlåtelser
- Joint ventures
- Private Equity
- IP

När det gäller föreläsare ville man höra experter på bolagsrätt, tvistlösning, justitieråd, domare, professorer, politiker samt representanter från utländska advokatsamfund.

Det fanns ett önskemål att ha mera kontakter med de övriga av Advokatsamfundets avdelningar.

Man föreslog också att Utlandsavdelningen skulle ha en egen spalt i tidskriften Advokaten samt en representant i Advokatsamfundets styrelse.

Vikten av regelbundna kontakter med varandra genom sociala sammankomster underströks.

För de som av någon anledning inte skickade in sina frågeformulär, kom ihåg att det aldrig är för sent! Utlandsavdelningen är till för alla oss som arbetar som advokater eller biträdande jurister utanför Sverige. Våra eventuella problem skiljer sig från de våra svenska kollegor i Sverige har och våra erfarenheter är olika men kom ihåg att "Unity brings strength" så det är viktigt att vi håller kontakten.

UllaKarin Hjalmarsson-Clark

UTLANDSAVDELNINGENS INSTÄLLNING I FRÅGAN HURUVIDA DET ENLIGT DE REVIDERADE VÄGLEDANDE REGLERNA OM GOD ADVOKATSED SKALL VARA MÖJLIGT FÖR ADVOKATSAMFUNDETS STYRELSE ATT BEVILJA DISPENS FRÅN REGLERNA OM INTRESSEKONFLIKT OCH UNDER VISSA GIVNA FÖRUTSÄTTNINGAR TILLÅTA EN ADVOKATBYRÅ ATT FÖRETRÄDA FLERA BUDGIVARE I S.K. CONTROLLED AUCTIONS

Den nuvarande lydelsen av vägledande regler om god advokatsed medger inte att en advokatbyrå företräder fler än en budgivare vid en företagsöverlåtelse. Samfundets styrelse har bekräftat detta i ett vägledande uttalande från april 2004. Styrelsen anförde:

"Två eller flera inbjudna budgivare eller presumtiva köpare av ett objekt som bjuds ut till försäljning måste anses ha mot varandra stående intressen redan därigenom att normalt endast en av dem kan uppnå målet att bli köpare. Det framstår därför som uppenbart oförenligt med god advokatsed att en advokat åtar sig uppdrag för två eller flera inbjudna budgivare eller presumtiva köpare".

Styrelsen har uttryckt motsvarande inställning även i sammanhang där det endast föreligger en risk för intressekonflikt mellan två eller flera parter, exempelvis avseende möjligheten för en försvarare att företräda fler än en tilltalad i samma brottmål.

I sitt förslag till reviderade vägledande regler om god advokatsed har samfundets styrelse tillsvidare valt att avstå från att ta slutlig ställning om beviljande av dispens enligt första stycket ovan skall var möjligt eller inte. Styrelsen skall fatta ett slutligt beslut i frågan senare under året. Under tiden fram till dess har dörren lämnats öppen för ytterligare debatt och framförande av synpunkter, både inom de lokala avdelningarna och under fullmäktigemötet.

I Utlandsavdelningen har frågan tagits upp under årsmötet den 8 mars i år. Närvarande medlemmars uppfattning i frågan var tydlig och det beslutades enhälligt att avråda huvudstyrelsen från att öppna för en dispensmöjlighet enligt ovan. Mot bakgrund av vad som framfördes vid mötet, vågar vi dessutom leverera följande argumentation som vi påstår har stöd från årsmötet i avdelningen.

Frågan om byråer skall tillåtas företräda fler än en budgivare vid en företagsöverlåtelse är för det första viktig ur ett principiellt perspektiv. Den kan, i vart fall i det korta perspektivet, sägas handla om lönsamhet kontra de unika regler som definierar advokaten som aktör i rättssystemet. Ju mer marknadsdominerande en byrå är desto mer begränsar de etiska reglerna manöverutrymmet.

Det är ju inte heller någon tillfällighet att det är de största byråerna som driver frågan om dispens. Dessa har i Sverige sannolikt nått en gräns där det inte är möjligt att ta ytterligare marknadsandelar utan att reglerna om intressekonflikter blir besvärande. Det finns ingen anledning att försöka dölja denna motsättning. Öppenhet förbättrar förutsättningarna för en konstruktiv debatt och ökar möjligheterna att föra diskussionen till ett vettigt svar.

Reglerna om advokatens oberoende och relation till sin klient är unika i förhållande till andra konsultbranscher. Advokatens påtvingande integritet utgör härvidlag också en anledning till att vi inte har advokatbyråer i paritet med KPMG, PWC, Accenture, Cap Gemini etc. De största advokatbyråerna är dvärgar jämfört med dessa gigantiska fabrikanter av konsulttjänster. Samtidigt finns det ett avsevärt större utbud av aktörer att välja mellan, både för klienterna och för oss själva.

Är detta bra eller dåligt och ur vems perspektiv ställer vi frågan?

Advokaten och advokatbyråerna måste utvecklas i samklang med sin omgivning och mot bakgrund av hur omvärlden ser ut idag kan man tänka sig tre scenarier:

1. Samfunden behåller strikta regler innebärande att advokaten behåller sitt oberoende och sin speciella relation till sin klient samtidigt som advokatbyråer förblir relativt små i jämförelse med aktörer inom andra konsultbranscher.
2. Vi lättar på regelverken och går, i vart fall inom affärsjuridiken, en väg som liknar den som andra konsultbranscher för länge sedan slagit in på.
3. Större byråer bryter sig ur de nuvarande samfunden och bildar "internationella affärsjuridiska byråer" som tar hand om transaktioner, konkurrensrätt, immaterialrätt, internationella tvister och andra

juridiska discipliner som måhända kan hanteras mer konkurrenskraftigt och med större marknadsmässig attraktionskraft om de backas upp av större organisationer och större resurser.

Detta är en intressant diskussion och det finns inga givna svar. Utlandsavdelningens uppfattning är dock att det är alternativ nummer 1 som bäst tar tillvara klienternas krav på fungerande konkurrens och lojalitet, samtidigt som det garanterar frihet och integritet i vårt arbete, vilket i många fall varit avgörande för våra medlemmars val av yrke.

Argumentet att en uppluckring av reglerna om advokatens lojalitet till sin klient är nödvändig för att de största svenska byråerna skall kunna möta konkurrensen från större internationella byråer finner vi förbryllande och inte helt genomtänkt. I alla händelser är detta en kortsiktig inställning. För det första är det svårt att förstå hur internationella byråer skulle kunna verka i Sverige utan att bli föremål för samfundets regler. För det andra skulle en uppluckring av reglerna bana väg för en framväxt av riktigt stora internationella byråer och här skulle sannolikt de största svenska byråerna vara de första förlorarna.

Till sist vill Utlandsavdelningen peka på det mindre lämpliga i att i de vägledande reglerna anta en dispensbestämmelse som tar sikte på en specifik transaktionsform som involverar ett relativt fåtal av samfundets medlemmar. Om en uppluckring av reglerna skall ske måste en sådan vara mer generell. Om styrelsen skulle anta en regel som har karaktären av "beställningsverk" och som dessutom backas upp av förtäckta eller explicita hot om avhopp från samfundet, skulle detta lämna en bitter eftersmak och vara ett bra exempel på dåligt regelstiftande.

Göran Rise
ordförande

Dan Person
vice ordförande

ARTIKLAR & NOTISER

INTERNETBASERAD SAMVERKANSFORM

Advokatbyrå söker advokater för en Internetbaserad samverkansform. Konceptet ger företagsklienter en enkel, tillgänglig och nytänkande advokattjänst. Du bör ha något specialområde inom affärsjuridiken och vara van att arbeta med PC. Samverkansformen utgör inget hinder för att behålla befintlig etablering och befintliga klienter.

För ytterligare information besök www.advokatonline.com och ange användarnamn: advokatdemo lösenord: 1887, eller kontakta advokat Anders Lönnquist, tel: +46-8-663 04 00, e-mail: anders.lonnquist@advokatonline.com.

POINTS PERDUS: TOUT EST PERMIS

(Bidrag: Kjell Stenström)



Denna rubrik i den franska dagstidningen Var-Matin drog för en tid sedan mina ögon till sig och för att stilla min nyfikenhet läste jag hastigt igenom artikeln. Vad handlade den om? Jo det var en intervju med en fransk advokat vid namn Jean-Baptiste losca angående det franska poängsystemet vid trafikförseelser. Hans filosofi var: "Erkänn aldrig, betala aldrig, skriv aldrig på!" Nähä (?) tänker Ni, vilket jag också gjorde. Vadå poängsystem? För att råda bot på min egen okunnighet om hur detta

poängssystem fungerar och samtidigt sprida information därom till eventuellt intresserade i omgivningen har denna artikel tillkommit. Innan jag går in på Måitre loscas resonemang skall jag därför redogöra för hur det franska poängssystemet vid trafikförseelser är tänkt att fungera. I denna artikel kommer jag bara att ägna mig åt påföljder vid fortkörning. Jag berör således inte sådana förseelser som telefonpratande under körning, körning mot rött ljus, rattonykerhet mm.

Vi svenskar tänker oss gärna att en bestraffning i huvudsak innebär att man belastas med någon sorts betungande påföljd. Icke så i detta land. Här befrias man från poäng plus att man bötfälls. Som körkortsinnehavare i Frankrike "föds man" nämligen i normalfallet med 12 poäng. Vid varje trafikförseelse dras poäng från Dina ursprungliga 12 och när Du så småningom är nere på 0 så ryker körkortet. Detta gäller helt klart alla som har franskt körkort och det kan inte uteslutas att det även gäller för personer med utländskt körkort som är bosatta här. I den värld av internationalisering som vi lever i, med allt mera omfattande informationsutbyte mellan länderna inom EU, ligger det i farans riktning att även ett utländskt körkort kan komma att dras in efter en förlust av 12 poäng. En grundregel är att det är regelverket i det land där eventuella lagöverträdelse begås som gäller oavsett varifrån man kommer.

Vilka förseelser kostar hur många poäng? Hur höga är böterna? När dras körkortet in och på vilken tid? När kastas man i fängelse? Beträffande böter för fortkörning passar jag på tillfället och informera om en typiskt fransk egenhet. Här finns det tre nivåer på sådana böter. En schablonnivå, en miniminivå som tillämpas som snabbhetspremie dvs. för den som betalar sina böter inom 15 dagar från kravet samt en maximinivå som drabbar den som inte har erlagt böterna inom 45 dagar från kravet.

Här följer en förteckning över de "poängpåföljder" som tillämpas vid fortkörning och vad det kostar i böter, indraget körkort och fängelse:

Överskridande med högst 20 km/t där högsta tillåtna hastighet är 50 km/t:

Schablonböter 68 €, minimiböter 45 €, maximiböter 180 € Avdrag med 1 poäng.

Överskridande med högst 20 km/t där högsta tillåtna hastighet är mer än 50 km/t:

Schablonböter 135 €, minimiböter 90 €, maximiböter 375 € Avdrag med 1 poäng.

Överskridande med mellan 20 och 30 km/t:

Schablonböter 135 €, minimiböter 90 €, maximiböter 375 € Avdrag med 2 poäng.

Överskridande med mellan 30 och 40 km/t:

Schablonböter 135 €, minimiböter 90 €, maximiböter 375 € Avdrag med 3 poäng.

Indragning av körkort i 3 år.

Överskridande med mellan 40 och 50 km/t:

Schablonböter 135 €, minimiböter 90 €, maximiböter 375 € Avdrag med 4 poäng.

Indragning av körkort i 3 år.

Överskridande med mer än 50 km/t:

Böter 1500 € Avdrag med 6 poäng.
Indragning av körkort i 3 år.

Upprepat överskridande med mer än 50 km/t (Klassas som brottslig gärning. Författarnas reflektion: Vad är då de andra?):

Böter 3750 € Avdrag med 6 poäng.
Indragning av körkort i 3 år. Fängelse i 3 månader.

Talar man i telefon samtidigt som man kör mot rött ljus i en hastighet som överskrider den högsta tillåtna med mer än 50 km/t skulle det rent teoretiskt kunna ryka en hel driva poäng. Det finns emellertid en maximispärr även här. Man kan inte bli av med mer än 8 poäng vid ett och samma tillfälle så för den som vill vara extra kriminell på en gång medför ett sådant beteende en liten rabatt.

Vad gör man då när ens återstående poäng börjar krympa oroväckande. Jo, då kan man gå på kurs för att återfå en del av de förlorade poängen. Det rör sig om en praktikkurs som pågår i två dagar och som innebär att man får 4 extrapoäng (dock aldrig mer än upp till 12 poäng) till sitt körkort. Det kostar mellan 180 och 280 € beroende på inriktning och omfattning. Man får emellertid inte gå praktikkurs oftare än vart annat år.

Ett annat sätt att återfå sin poäng på är att "hålla sig på mattan" i tre år. Kör man utan poängavdrag i tre år så är man förlåten sina gamla synder och 12 poängnivån återställs.

En tröst finns även för småsyndarna. En förseelse som medfört avdrag med mindre än 4 poäng anses vara preskriberad efter 10 år även om man småsyndat under tiden och således inte kunna "hålla sig på mattan" i tre år i sträck.

Om Du blivit av med Dina poäng dras körkortet in dvs. om Du har kvar det och inte blivit av med det genom att ha begått någon av de större synderna enligt ovan. Då måste Du ta om körkortet. Detta kan Du göra tidigast efter sex månader från indragningen. Om Du tar om körkortet inom nio månader från indragningen räcker det med ett teoretiskt prov. Därefter måste Du även köra upp för att få ett nytt körkort.

För närvarande måste man ta kontakt med sin prefectur för att få veta sin poängställning. Det har emellertid flaggats för att man efter juli månad i år (2007) skall kunna få besked om denna via nätet.

Åter till Maître Jean-Baptiste losca och hans idéer. Han menar att eftersom fartsyndarna åker fast vid radarkontroller är den första åtgärden man skall vidta att begära att få se det fotografi som åklagaren stöder sig på. Det skall tydligt utvisa vem föraren är. Man skall också klart och tydligt kunna se registreringsnumret på bilen. Man kan även begära ett intyg på att apparaturen kontrollerats utan alltför långa mellanrum. Han gör gällande att 43 % av alla foton som tas är omöjliga att använda. Han menar också att man genom att förhandla med de administrativa myndigheterna kan få tillbaka upp till 6 poäng eftersom man inte alltid följer de straffrättsliga reglerna till punkt och pricka. En smolk i denna glädjebägare är att det lönar sig föga för den drabbade att på egen hand ägna sig åt sådana förhandlingar. Maître losca och hans kollegor som har specialiserat sig på denna typ av verksamhet besitter de specialkunskaper och den teknik som fordras för dylikt arbete. Vad kostar detta frågar man sig oroligt? losca: "Kommer någon upprörd person in på mitt kontor och har inga körkortspoäng kvar, då försöker jag se till att han återfår sina poäng på ett lagligt sätt. Detta kostar honom 3.000 euro."

Källor: *Var-Matin* 10/02/2007 s. 3 och <http://www.controleradar.org>
Illustration: Mustasch reklambyrå.

NÅGOT OM RÄTTEGÅNGSKOSTNADER I SPANIEN

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

Nu skall jag berätta en sann historia, som jag kommit i kontakt med som utövare av advokatycket i Spanien.

En klient berättade följande osannolika "story".

För en del år sedan inbetalade han till en spansk advokat 5 miljoner, som advokaten skulle använda för köp av en fastighet. Av olika skäl drog köpet ut på tiden och efter några år förklarade klienten, att han inte önskade köpa fastigheten och att han nu ville återfå sin inbetalning till advokaten.

Denne vägrade och påstod fräckt att han redan lämnat pengarna åter!

Klienten vänder sig då till en annan spansk advokat för rättsliga åtgärder.

Den första advokaten fick en stämning på det inbetalda beloppet.

Efter två rättegångar i tingsrätt och hovrätt förlorade klienten målet och blev skyldig advokat 1 i rättegångskostnader drygt 1 miljon kronor.

Hur kunde nu detta gå så illa?

I Spanien tillämpas ett taxesystem, vilket ger vinnande part rätten till rättegångskostnader enligt taxa, motsvarande i detta fall en timmersättning av ca 85.000 kronor.

Vad skulle domstolsverket säga om det?!

En helt annan sak är: Hur kunde klienten förlora?

Givetvis på dåligt fotarbete av advokaten nummer 2.

Domen har nu vunnit laga kraft.

Advokat 1 har i fyra andra fall dömts till fängelse för förskingring.

Jag skall nu undersöka saken på nytt för att försöka få resning, men det ser ovanligt mörkt ut.

SVERIGENYTT:

Nya upphandlingslagar

(Bidrag: Kristoffer Molin, Ashurst Advokatbyrå AB)

Den 1 januari 2008 trädde två nya lagar om offentlig upphandling i kraft, dels lag (2007:1091) om offentlig upphandling, dels lag (2007:1092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster. Lagarna implementerar direktiven 2004/18/EG och 2004/17/EG och ersätter den gamla lagen (1992:1528) om offentlig upphandling (LOU).

De nya lagarna innebär inte några större ändringar från vad som gällde under gamla LOU. Däremot har strukturen ändrats för att bli mer lättläst och för att kronologiskt bättre följa upphandlingsprocessen. Av nyheterna märks, förutom att en lag har blivit två, att en skyldighet för upphandlande myndighet införs att utesluta en leverantör från ett upphandlingsförfarande om denne gjort sig skyldig till viss brottslighet, till exempel riktad mot EU:s ekonomiska intressen. Det har även införts nya bestämmelser om förhandsannonsering (planerade upphandlingar inom en 12-månadersperiod) enligt vilka en upphandlande myndighet kan förkorta tidsfristerna om den tillhandahåller annons och förfrågningsunderlag elektroniskt. Vidare innehåller lagarna nya regler om införande av miljöhänsyn och sociala hänsyn i upphandlingsprocessen. En upphandlande myndighet får ställa särskilda sociala krav (till exempel antidiskrimineringsklausuler och krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder) och miljöhänsyn förutsatt att de är förenliga med EG-rätten.

EG-kommissionen bestämmer tröskelvärdena för offentlig upphandling och sedan den 1 januari 2008 gäller nya värden. Dessa publiceras av regeringen i ett tillkännagivande (2008:32).

Vad gäller den nya lagen om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster kan nämnas att telekommunikation undantas bestämmelserna medan posttjänster tillkommer, vilket skiljer sig från gamla LOU.

Förändrade skatteregler för fastigheter

(Bidrag: Cecilia Tryselius och Anna-Karin lleby, Ashurst Advokatbyrå AB)

Från den 1 januari 2008 har fastighetsskatten ersatts av en kommunal avgift för bostäder. De fastigheter som fortsättningsvis kommer att omfattas av fastighetsskatt är i huvudsak obebyggda tomter, hyreshus med lokaler samt industrifastigheter. En nyhet vad gäller både den kommunala avgiften och fastighetsskatten är att dessa skall betalas för hela kalenderåret av den som är ägare av fastigheten vid kalenderårets ingång. Tidigare regler har inneburit att om en fastighet bytt ägare under ett år har säljaren och köparen varit skyldiga att betala sin andel av fastighetsskatten motsvarande den andel av året som de varit ägare.

Lantmäteriverket blir ensam inskrivningsmyndighet

(Bidrag: Richard Edström, Ashurst Advokatbyrå AB)

Från och med den 1 juni 2008 blir Lantmäteriverket ensam inskrivningsmyndighet i Sverige vad gäller inskrivning enligt Jordabalken (lagfart, inteckning etc.). Det blir alltså formellt sett en inskrivningsmyndighet med kontor i olika delar av landet, närmare bestämt i Eksjö, Härnösand, Hässleholm, Norrtälje, Mora, Skellefteå och Uddevalla.

Fusionsdirektivet har implementerats i svensk rätt

(Bidrag: Richard Edström, Ashurst Advokatbyrå AB)

Den 15 februari 2008 implementerades EG-direktivet om gränsöverskridande fusioner i Sverige. Reglerna innebär att ett svenskt företag ska få delta i en gränsöverskridande fusion under förutsättning att de utländska företaget som deltar i fusionen har en företagsform som motsvarar de svenska företagsformer som det svenska företaget kan ingå en icke gränsöverskridande fusion med. Implementeringen har inneburit ändringar i bland annat aktiebolagslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

THE SWEDISH REAL ESTATE MARKET: MIPIM 2008 UPDATE

(Bidrag: Magnusson, Stockholm)

1. Introduction

The Nordic property market with its combination of a substantial real estate market, high liquidity and transparency, low frictional costs of transferring assets, similar laws and business practices, interest from foreign investors, good access to property financing and a stable political and financial situation makes it an attractive investment market.

Sweden is the largest country in the Nordic Region in terms of GDP, size, population and property market, with a well diversified economy. The Swedish property transaction market is the fourth largest in Europe and by far the largest in the Nordic Region.

2. Market Overview

Investment activity in the Swedish property market 2007 was very strong reaching a transactional volume of approximately EUR 12.5 billion. Newsec estimates that international investors have accounted for 70% of all property transaction investments in Sweden during 2007. This is mainly due to a handful of very large transactions made by international investors. English, French and American investors have been the most active in the Swedish market but also investors from Norway and Denmark have been showing a strong interest. The largest and most talked-about deal of 2007 is the sale of CentrumKompaniet, owned by the City of Stockholm. The portfolio consisted of ten shopping malls in Stockholm and the purchase price was about EUR 1.1 billion. The purchaser was Boulton, already well known as a retail property investor in the Nordic Region.

In June 2007 the Carlyle Group acquired the Globen portfolio for a purchase price of approximately EUR 320 million.

3. Attractive property market

Several factors have made the Swedish property market attractive to both domestic and foreign investors:

- Cost efficient environment due to low transfer taxes and relatively low costs for tax, legal and other advisory services
- A relatively transparent property market. The legal system is straightforward and well established and market information is easy accessible.
- The Swedish property market has been highly liquid in recent years, with a turnover only matched in Europe by the UK.

Capital gains tax on commercial property is 28%. It is common to transfer commercial real estate in to a subsidiary at tax book value since capital gain on transfer of shares in the subsidiary are tax exempt hence relieving the transfer of property from capital gains tax.

4. Forecast 2008

The general outlook for the Swedish property market is fundamentally good. According to the Central Bank of Sweden the international financial turbulence have not had a negative impact on the Swedish real estate market. On the contrary, the interest in investing in the Swedish property market remains. Swedish banks have no major exposure towards the troubled U.S. sub prime market hence continuing to provide financial solutions for commercial and residential property investments. However increased interest rates has stabilised the market and transactions are taking somewhat longer to close.

Stockholm, Gothenburg and Malmö are all facing a higher demand for investing in properties. Investors are showing interest in office, retail and logistic property.

These major rental markets in general and central Stockholm and some of the attractive suburban locations in Stockholm in particular are experiencing demand for modern office space, resulting in slightly falling vacancies and somewhat higher rents. For these types of properties stabilizing yields on low level are to be expected as interest rates begin to move further upwards.

For further information please contact:

Per Magnusson, Partner
Email: per.magnusson@magnussonlaw.com
Telephone: +46 8 463 75 00

PRESENTATION AV UTLANDSAVDELNINGENS STYRELSE 2008

Göran Rise, *ordförande*



Göran blev medlem i Advokatsamfundet 1971 och är sedan 2002 också medlem av El Ilustre Colegio de Abogados de Málaga.

Han är sedan 1999 verksam i Nueva Andalucía, Spanien.

Göran har tidigare varit verksam som delägare i Advokatfirman Rise och Bolmstrand, Kristianstad, Advokatfirman Lundius Laurin & Ljungholm Malmö och Advokatfirman Lindahl och Advokatfirman Björn Rosengren i Stockholm.

Under 80-talet var han anställd som bankdirektör i Svenska Handelsbanken.

Göran arbetar nu med "lite av varje" med huvudsaklig inriktning på processer och affärsjuridik och att hjälpa nordbor i Spanien.

Han gillar hundar och att laga mat!

Dan Person, *vice ordförande*



Dan har sedan 1997 arbetat i Warszawa såsom delägare och chef för Magnussons kontor. Han arbetar huvudsakligen med

fastighets- och byggnadsfrågor, tvistelösning samt avtals- och bolagsrätt.

Dan har också ett förflutet hos Mannheimer Swartling Advokatbyrå och har även drivit egen verksamhet. Han blev medlem i samfundet 1993.

Dan är aktiv inom olika styrelser, bl.a. i the Swedish Business Club i Warszawa och the Scandinavian-Polish Chamber of Commerce.

Karl Woschnagg, *sekreterare*



Karl är delägare i advokatfirman Werner, Luger & Partner i München och arbetar med affärsjuridik med tonvikt på bolagsrätt, fastighetsrätt, arbetsrätt och entreprenadrätt.

Karl är sedan 1990 verksam i Tyskland och även tysk Rechtsanwalt. Han blev medlem i samfundet 2001.

Karl är också dalmas.

UllaKarin Hjalmarsson-Clark, *ledamot*



UllaKarin är verksam i London på advokatfirman Alexander Samuel & Co Solicitors som arbetar med personskador som inträffat över hela världen och där den skadelidande är bosatt i Europa.

UllaKarin är också medlem av the English Law Society.

UllaKarin har varit verksam i England sedan 1998 och tidigare arbetat bl.a. i Dallas med personskadefrågor.

Hon är politiskt aktiv och blev medlem av samfundet 2002.

Stefan Lindgren, ledamot



Stefan är verksam i Rom och Lecce.

Han har fortfarande endast velat lämna några korta uppgifter om sig själv, av vilka framgår att Stefan bl.a. arbetat på Åklagarmyndigheten i Stockholm och Delta Advokatbyrå.

Han blev medlem i samfundet 1993.

Kjell Stenström, nyvald ledamot



Kjell blev medlem i Advokatsamfundet 1977 och är sedan 2003 också medlem i advokatsamfundet i Paris. Han har tidigare varit verksam i Helsingborg och arbetat med affärsjuridik och skatterätt.

Kjell har ett gediget förflutet i samfundet som bl.a. ordförande i Södra avdelningen under sex år och under samma tid ledamot av yrkesrådet.

Kjell är Lundaspexare och framför med bravur såsom t.ex. när Faraos dotter Uarda hittade Moses i Nilens vass.

Vi hälsar Kjell välkommen!

Pontus Lindfelt, nyvald ledamot



Pontus är nu tillbaka i "fadershuset", i vilket han var verksam under sju år och bl.a. som ordförande under tre år. Vi hälsar honom välkommen åter!

Pontus blev medlem i Advokatsamfundet 1993 och i Bryssels Bar Association 1995 och är verksam i Bryssel på White & Case med inriktning på EU-rätt och särskilt konkurrensrätt.

Anna Kastner, nyvald ledamot



Anna blev medlem i Advokatsamfundet år 2004. Hon arbetar med affärsjuridik på Mannheimer Swartlings kontor i Frankfurt am Main, men är boende med sin familj i Karlsruhe.

Anna är småländska. Vi hälsar givetvis Anna välkommen till styrelsen!

UTLANDSAVDELNINGENS CERTIFIKAT



Certifikatet kan beställas hos Utlandsavdelningens ordförande Göran Rise eller sekreterare Karl Woschnagg till självkostnadspris (50 euro + porto).

UTLANDSAVDELNINGENS T-SHIRT



Denna sporttröja kan även den beställas hos Göran eller Karl för 30 euro + porto. Den finns i dammodell i storlekarna S, M, L och XL och herrmodell i storlekarna M, L och XL.

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 och Utlandsavdelningens sekreterare Karl Woschnagg kwo@wernerlaw.de.