



Så påverkar FDI-lagen fastighetsmarknaden



Erik Brändt Öfverholm
Advokat, delägare, Head of
Competition, Sweden



Hanna Medelius
Jurist

Som många aktörer i transaktionsbranschen blivit varse har Sverige infört en ny lag om granskning av utländska direktinvesteringar, FDI-lagen, som genom sitt ikraftträdande den 1 december 2023 förändrade spelreglerna inom transaktionsbranschen. Med fokus på att stärka nationell säkerhet innebär lagen ett nytt moment för fastighetsmarknadens aktörer.

Det nya regelverket

Införandet av FDI-lagen innebär att Sverige har fått ett granskningssystem för direktinvesteringar som ska skydda Sverige från antagonistiska angrepp. Lagen innebär att investeringar i skyddsvärda verksamheter kommer behöva granskas av Inspektionen för strategiska produkter, ISP. Anmälningssplikten triggas bland annat när en investerare får inflytande i en skyddsvärd verksamhet som överstiger 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 % av rösterna, men anmälningssplikten kan även triggas vid tillgångsförvärv eller när investeraren ges rätt att utse styrelseledamöter. Lagen vill omöjliggöra kringgående vilket bland annat resulterat i att koncerninterna omstruktureringar och transaktioner med endast svenska och EU-baserade investerare omfattas av anmälningssplikten.

Konsekvenser för fastighetssektorn

FDI-lagen har ett brett tillämpningsområde vilket påverkar fastighetsbranschen. Att koncerninterna överlåtelser omfattas innebär att interna förflyttningar av fastighetsinnehav kan medföra anmälningssplikten, och därmed tvingar fastighetsmarknadens aktörer in i en komplex dans av regleringar och överväganden. Att förstå vilken typ av verksamhet som omfattas av FDI-lagen blir essentiellt.

För att kunna förhålla sig till lagen måste investeraren kunna avgöra om målbolaget bedriver skyddsvärd verksamhet. Begreppet innefattar bland annat samhällsviktig verksamhet och säkerhets känslig verksamhet. Samhällsviktiga verksamheter är till exempel uthyrning, förvaltning eller drift av fastigheter, lokaler eller

anläggningar som inrymmer universitet, sjukhus eller dataservrar. Det betyder att en investering i ett fastighetsbolag som hyr ut lokaler till en aktör som bedriver till exempel sjukhusverksamhet eller som innefattar skyddsobjekt, kan bli anmälningspliktig. Även verksamhet inom andra stödtjänster kan omfattas, såsom drift eller underhåll av fastighetstekniska system i sjukhusbyggnader. Vidare omfattas olika verksamheter kopplade till infrastruktur, så som projektering, konstruktion, reparation eller underhåll. Viktigt att notera är också att både planerad och befintlig verksamhet omfattas av lagen vilket förutsätter en noga utvärdering även av planerad verksamhet, till exempel försäljning av mark, på vilken det står klart att sol- eller vindkraft ska byggas.

Inverkan på transaktionsprocessen

Inför en investering behöver investeraren analysera om investeringen blir anmälningspliktig. En sådan bedömning kräver kännedom om vilken typ av verksamhet bolaget bedriver och vilka kunder och hyresgäster det har. En viss skyldighet åligger även säljaren eftersom bolag som bedriver skyddsvärd verksamhet har en skyldighet att upplysa investerare om lagen. Parterna i en fastighetstransaktion behöver ta höjd för tiden det tar för ISP att granska anmälan. En anmälan görs som regel efter att avtal har ingåtts, men kan i vissa fall ske även tidigare. Från det att en anmälan är fullständig har ISP 25 arbetsdagar på sig att besluta om att antingen godkänna investeringen eller inleda en granskning. Om ISP beslutar att inleda granskning ska ett beslut om att förbjuda eller godkänna investeringen fattas inom ytterligare tre (upp till sex) månader. Lagen innefattar en så kallad stand-still skyldighet, vilket innebär att investeringen inte får genomföras innan ISP lämnat sitt godkännande. Vid överträdelse av FDI-lagen kan sanktionsavgifter på upp till 100 miljoner kr påföras. Vid förbud blir investeringen civilrättsligt ogiltig.

Sammanfattningsvis står fastighetssektorn inför nya utmaningar. Investeringar kommer nu under skärpt granskning, och parterna i fastighetstransaktioner kommer behöva vara medvetna om de förändrade spelreglerna för att säkerställa smidiga affärstransaktioner i denna nya dynamiska och reglerade miljö.

Tjänster

Real Estate
