

# Fastighetsreglering – alternativ till köp

”Fastighetsregleringsaffärer förväntas bli än mer vanligt framgent.”

**Den 1 januari 2011 höjdes stämpelskatten till 4,25 procent för bolag. Detta innebär att ett bolag som förvärvar en fastighet för 10 000 000 kr ska erlägga stämpelskatt för förvärvet om 425 000 kr. Stämpelskattkostnaden är således en väsentlig del av den totala förvärvskostnaden.**

Skulle samma förvärv genomföras genom fastighetsreglering skulle stämpelskattkostnaden uppgå till noll kr. Det finns således ett uppenbart incitament att genomföra transaktionen genom fastighetsreglering i detta enkla exempel. På fastighetsmarknaden är det idag – enligt min uppfattning – mer vanligt att fastighetsköp genomförs genom fastighetsreglering än vad som tidigare varit fallet. Köp genom fastighetsreglering är alltså ett intressant alternativ till det ordinära fastighetsköpet. Jag har därför valt ut några exempel på frågeställningar som köpare och säljare måste uppmärksamma vid en fastighetsregleringsaffär.

Vilka kostnader är förenade med en fastighetsreglering? Transaktionskostnaden för en fastighetsreglering varierar, men en tumregel är att lantmätarens arbete kommer att kosta 40 000–80 000 kr. Därtill kommer andra kostnader som uppskattningsvis kan komma att uppgå till 10 000–20 000 kr. Vidare är fastighetsreglering en mer komplicerad affär vilket innebär att den kommer att kräva mer tid av berörda vilket naturligtvis också måste beaktas. Min uppfattning är att det kan vara intressant att överväga en affär genom fastighetsreglering om stämpelskattbesparingen som detta innebär uppgår till ungefär 150 000 kronor.

Går köpet att genomföra som fastighetsregleringsaffär? Den absoluta huvuddelen av fastighetstransaktionerna går att genomföra genom fastighetsreglering; den avgörande faktorn är tid. I regel krävs två fastigheter för att kunna genomföra en fastighetsreglering. Ofta görs detta genom att en mindre fastighet slås ihop med en

större fastighet som betingar det egentliga värdet. Fastigheterna kan vara både bebyggda och obebyggda. Den nya registerfastigheten som skapas måste uppfylla kraven som följer av fastighetsbildningslagen vilket bland annat innebär att fastigheten måste vara lämplig för sitt ändamål. En smart säljare kan se till att egendomen förbereds för en fastighetsreglering.

Går inteckningar förlorade? Om en fastighet slås ihop med en annan fastighet går inteckningar som huvudregel förlorade. Stämpelskatten på inteckningar uppgår till två procent av dess belopp. För en fastighet som är intecknad till ett belopp om 10 000 000 kronor innebär det att 200 000 kr har betalats i stämpelskatt för inteckningarna. Om inteckningar går förlorade till följd av fastighetsregleringen måste detta naturligtvis tas i beaktande och räknas av vid beräkningen av stämpelskattbesparingen. Frågeställningen är således viktig att uppmärksamma för den som överväger att genomföra en fastighetsregleringsaffär, men det är inte säkert att inteckningar går förlorade. Det finns åtgärder att vidta för att behålla befintliga inteckningar vid en fastighetsreglering.

**Köprättslig osäkerhet?** Vid en fastighetstransaktion som genomförs som ett vanligt köp är den köprättsliga juridiken stabil och grundar sig på ett väl beprövat regelverk – jordabalken. En fastighetsreglering kan innebära en större grad av osäkerhet; det är inte i alla sammanhang klagjort exakt vad som gäller mellan köpare och säljare. Detta kan vara såväl en fördel som en nackdel. Allteftersom tiden går kan det dock antas att det kommer fler vägledande rättsfall på området. En ytterligare faktor som komplicerar en fastighetsreglering är att det kommer in en lantmätare i affären som agerar i enlighet med ett komplext och omfattande regelverk.

Avslutningsvis kan fastighetsregleringsaffärer förväntas bli än mer vanligt framgent och som alltid gäller det att tänka igenom affären ordentligt före kontrakt.



**ADVOKAT ANDERS HULEGÅRDH**  
Fastighetsexpert Advokatfirman Delphi