

Högsta domstolen

Endast per e-post: hogsta.domstolen@dom.se

Mål nr T 3131-21

Yttrande

Hemåt Fastigheter AB ./. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Med hänvisning till Högsta domstolens föreläggande daterat den 25 januari 2022 (aktbilaga 26) får vi härmed anföra följande.

1 Angående grunderna för Hemåts talan

Grunderna för Hemåts talan i frågan om vårdslös rådgivning

1.1 PwC:s påstående att Hemåt som grund för sin talan endast gjort gällande att PwC:s rådgivning varit ”materiellt sett felaktig”¹ är inte korrekt.

1.2 Eftersom frågan var föremål för skriftväxling även i hovrätten hänvisas till Hemåts yttranden till Svea hovrätt den 15 mars 2021 respektive den 19 mars 2021 (hovrättens aktbilagor 35 och 42), där grunderna för Hemåts talan i tingsrätten och hovrätten utförligt redovisas. Av nämnda yttranden framgår bl.a. att Hemåt redan i stämningsansökan anfört följande som stöd för sitt påstående om felaktig och vårdslös rådgivning (avsnitt 3.5.4 – 3.5.5 och 3.5.8 i stämningsansökan).

3.5.4 PwC:s rådgivning har avvikit på ett betydande sätt från den standard som kan förväntas av professionella och specialiserade skatterådgivare på en välrenommerad revisionsbyrå. [...]

3.5.5 Juridisk rådgivning bygger på att konsulten gör en analys av rättsläget och baserat på denna lämnar råd till klienten. För det fall analysen visar att det saknas stöd för den disposition som klienten och konsulten diskuterat ska detta naturligtvis förmedlas till klienten. Samma sak gäller

¹ 12 i aktbilaga 25.



om rättsläget är oklart och dispositionen t.ex. kan medföra en kostnad klienten inte är beredd att ta.

3.5.8 Det synes uppenbart att PwC inte kan ha utfört någon som helst analys av rättsläget före den aktuella rådgivningen till Hemåt. Skulle en analys ha genomförts hade det uppmärksammats, och detta utan en speciellt djuplodad rättsutredning, att rättsläget innebar att en bostadsrättsförening inte kunde omfattas av uppskovsreglerna. Under alla förhållanden gav rättskällorna upphov till en betydande oklarhet kring huruvida Hemåt Boden Två AB och Bostadsrättsföreningen skulle bedömas ingå i samma koncern. Att lämna råd till en klient att genomföra en disposition där rättsläget medför en sådan tydlig riskexponering utan att uppmärksamma klienten på detta är att lämna uppenbart felaktig och grovt vårdslös rådgivning.

1.3 Det kan vidare nämnas att Hemåt i sitt yttrande daterat den 15 mars 2021 (hovrättens aktbilaga 35) gav in utdrag ur manuset från Hemåts sakframställning i tingsrätten. Av detta framgår att Hemåts ombud vid huvudförhandlingen i tingsrätten bl.a. uppgav följande:

”Rådgivningen avviker väsentligt från FAR:s rekommendationer i frågan om skattetjänster, där det beskrivs att en skatterådgivare ska ha tillräcklig kunskapsnivå, informera kunden om eventuella risker med det föreslagna upplägget, ha rutiner för kvalitetssäkring m m. Här har PwC brutit rejält. Om PwC gått igenom rättskällorna skulle det under alla omständigheter ha stått klart rättskällorna gav upphov till en betydande oklarhet i frågan om Hemåt Boden Två AB och bostadsrättsföreningen kunde ingå i en koncern. Situationen var ju åtminstone sådan att rättsläget var oklart. Man kan då inte lämna oreserverade råd till sin kund, utan att varna klienten för att det inte var säkert att uppskov skulle beviljas. Att inte uppmärksamma kunden på en så tydlig risk får anses vara felaktig och vårdslös rådgivning.”

Detta upprepades även under huvudförhandlingen i hovrätten.

1.4 Som framgår av nämnda yttranden till Svea hovrätt har Hemåt alltså, inom ramen för sitt påstående om vårdslös rådgivning, gjort gällande att PwC lämnat ett tydligt och oreserverat råd till Hemåt i frågan om uppskovet med stämpelskatten skulle beviljas. Därutöver har Hemåt gjort gällande att det ålegat PwC – på grund av Christer Johanssons bristfälliga rättsutredning och det osäkra rättsläget i frågan om uppskovet med stämpelskatten – att varna Hemåt för att det inte var säkert att Hemåt inte skulle beviljas uppskov. Av tingsrättens och hovrättens domar står också klart att



domstolarna uppfattat Hemåts talan på detta sätt. PwC:s påstående att Hemåt endast gjort gällande att PwC:s rådgivning varit ”materiellt sett felaktig” stämmer därmed inte.

- 1.5 PwC har i sitt senaste yttrande till Högsta domstolen vidare ifrågasatt om Hemåt åberopat ”resultat- eller garantiansvar” till stöd för sin talan i tingsrätten. Resonemang kring frågan om s.k. resultatansvar föreligger utgör emellertid inte rättsfaktum som behöver åberopas. ”Resultatansvar” är ett begrepp hämtat från den juridiska litteraturen för att beskriva en typsituation när rådgivningsansvar kan aktualiseras. Som framgår av domskälen i Stockholms tingsrätts dom i målet har tingsrätten övervägt om ett resultatansvar skulle kunna aktualiseras med avseende på PwC:s rådgivning. Skälet till detta är att Hemåt som rättsfakta bl.a. åberopat att PwC varit medvetet om att Hemåt inte hade genomfört den av PwC föreslagna fastighetsöverlåtelsen om den riskerade att resultera i skatteutgifter samt att PwC lämnat ett oreserverat råd till Hemåt trots att det fanns en överhängande risk för att fastighetsöverlåtelsen skulle utlösa stämpelskatt. De av Hemåt åberopade omständigheterna kring rådgivningen talar sammantaget för att PwC har ett resultatansvar för sin rådgivning.
- 1.6 Heuman beskriver i ”Advokatens rättsutredningar” att ett resultatansvar inträder när en felaktig uppgift om rättsläget lämnas på ett sätt som gett mottagaren en felaktig känsla av tillit. Det har naturligtvis inte krävts att Hemåt skriftväxlingen uttryckligen refererat till uttrycket ”resultatansvar” för att en domstol ska komma fram till att sådant ansvar föreligger. Det är tillräckligt att Hemåt åberopat omständigheter som innebär att frågan om resultatansvar, som den behandlas i den juridiska doktrinen, kan prövas i målet. Som framgått ovan har Hemåt utan tvekan åberopat sådana omständigheter till stöd för sin talan.
- 1.6 PwC:s invändningar med avseende på grunderna för Hemåts talan i fråga om vårdslös rådgivning saknar därmed fog,
- Angående PwC:s invändning rörande ”koncernskadan”*
- 1.7 PwC har i sitt senaste yttrande till Högsta domstolen gjort gällande att Hemåt inte tidigare åberopat att Hemåt drabbats av ekonomisk skada på ”koncernnivå”.² Hemåt delar inte PwC:s synsätt i frågan.



aktbilaga 25.

- 1.8 Det är ostridigt i målet att PwC:s rådgivning lämnats till Hemåt, som är kärande i målet och koncernmoder i Hemåt-koncernen, samt att det var Hemåt som fattade beslutet att genomföra den interna fastighetsöverlåtelsen baserat på PwC:s rådgivning. Överlåtelsen var inte motiverad av ekonomiska skäl utan syftade endast till att förenkla koncernstrukturen. Det är även ostridigt i målet att fastighetsöverlåtelsen inte hade genomförts om Hemåt fått klart för sig att den skulle utlösa en skyldighet för Hemåt Boden Två att betala stämpelskatt, eftersom detta är en kostnad för koncernen som inte hade uppstått om Fastigheten låg kvar i Bostadsrättsföreningen.
- 1.9 Som redan angetts i Hemåts slutförande av talan (p. 1.5) var skälet till att Hemåt Boden Två AB inför denna tvist överlät sin fordran på PwC till Hemåt med anledning av den vårdslösa rådgivningen att stämpelskattkostnaden uppkommit i Hemåt Boden Två AB. Genom överlåtelsen kunde Hemåt undvika att PwC, som invändning mot Hemåts krav, kunde göra gällande att Hemåt inte drabbats av en skatteutgift och därför inte lidit någon skada. Detta förhållande innebär emellertid inte att Hemåt begränsat sin talan på så sätt att frågan om huruvida en skada uppkommit enbart ska analyseras från Hemåt Boden Två AB:s perspektiv.
- 1.10 Tvärtom gjorde Hemåt redan i stämningsansökan gällande skadan uppkommit på koncernnivå. Under rubriken ”Hemåts ersättningsgilla skada”, anfördes följande:
- 4.1 I och med PwC:s vårdslösa rådgivning har Hemåt Boden Två AB åsamkats en kostnad om 1 507 433 kr motsvarande den av bolaget betalda stämpelskatten. Om PwC hade lämnat korrekt information till Hemåt skulle omstruktureringsplanerna aldrig fullföljts utan Fastigheten skulle ha fått ligga kvar i Bostadsrättsföreningens ägo (jfr NJA 1991 s. 625). Detta alternativa scenario är uppenbart eftersom det saknades ekonomiska incitament för Hemåt att överlåta Fastigheten. Om PwC hade flaggat för att det kunde föreligga en risk för att inskrivningsmyndigheten skulle göra en annan bedömning i uppskovsfrågan skulle Hemåt aldrig ha överlåtit Fastigheten. Följaktligen föreligger ett direkt samband mellan rådgivningen och den uppkomna skadan.
- 4.2 PwC har under skriftväxling mellan parterna bestritt skadeståndsansvar med hänvisning till att Hemåt inte har lidit någon skada eftersom Hemåt Boden Två AB förr eller senare skulle få betala stämpelskatten oavsett uppskov. Som nämnts har dock Hemåt för avsikt att behålla Fastigheten inom koncernen inom överskådlig tid. I sådana situationer följer av rättspraxis att den skadelidande har rätt till ersättning med ett belopp motsvarande skatteutgiften. [...] Hemåts yrkande i målet har således stöd i fast rättspraxis.



Dessa omständigheter innefattar påståendet att Hemåt, även sett ur ett koncernperspektiv, lidit skada på grund av den vårdslösa rådgivningen.

- 1.11 Överhuvudtaget är PwC:s invändning i denna del krystad. Ingen av parterna har vid någon tidpunkt under målets handläggning i tingsrätten eller hovrätten resonerat kring frågan om Hemåt drabbats av ”koncernskada” eller ”skada på dotterbolagsnivå”. Frågan har aktualiserats av PwC först i Högsta domstolen som ett argument till varför det resonemang som förs i den skiljaktiga meningen till hovrättens avgörande skulle vara felaktigt.

Fråga om PwC åberopat ny bevisning i Högsta domstolen m m

- 1.12 Vad PwC anfört i fråga om ”koncernskada” saknar under alla omständigheter betydelse för Högsta domstolens prövning. Den praxis från Högsta domstolen som hänvisats till i Hemåts slutförande av talan³ avser situationer där uppdragstagaren har orsakat uppdragsgivaren en utgift som denne annars inte skulle ha haft, i vart fall inte vid den aktuella tidpunkten. Av dessa avgöranden följer att om uppdragsgivaren visar att en sådan utgift uppstått ska uppdragsgivaren anses ha lidit skada motsvarande utgiften, såvida uppdragstagaren inte gör sannolikt att skadan av någon anledning varit mindre.
- 1.13 De aktuella avgörandena från Högsta domstolen innebär att det ankommer på PwC att bevisa att uppdragstagarens skada är mindre än skatteutgiften, eftersom uppdragsgivaren (Hemåt) har visat att den vårdslösa rådgivningen förorsakat Hemåt den skattutgift som bolaget yrkar ersättning för i målet. PwC har hävdad att Hemåt inte lidit någon skada alls på grund av att Hemåt Boden Två AB skulle ha ”berikats” genom att ha tillförts en fastighet till underpris, dvs. förvärvat en fastighet till ett värde som understiger Fastighetens marknadsvärde. PwC har dock inte åberopat någon bevisning som styrker detta påstående.
- 1.14 Hemåt har konsekvent tillbakavisat samtliga argument som PwC åberopat till stöd för sin invändning om att Hemåt inte lidit någon skada och vidhållit att Hemåts skada uppgår till yrkat belopp. Hemåt har alltså inte vitsordat PwC:s påstående om att Fastigheten sålts för ett pris som understiger Fastighetens värde.
- 1.15 PwC har först i Högsta domstolen hävdad att PwC:s promemoria avseende rådgivningen (tingsrättens aktbilaga 2) skulle ge någon ledning angående Fastighetens marknadsvärde. Promemorian har inte tidigare åberopats som bevisning till styrkande av påståendet att Fastigheten sålts till underpris. Den enda bevisning



Hemåts slutförande av talan.

som PwC åberopat till stöd för sin ståndpunkt att Hemåt inte lidit någon skada är en årsredovisning i Hemåt Boden Två AB (se avsnitt 3.1.3 i tingsrättens aktbilaga 37).

- 1.16 Om PwC åberopar den aktuella promemorian som bevisning i Högsta domstolen ska den avvisas eftersom det saknas godtagbara skäl till varför den inte skulle kunnat åberopas tidigare.
- 1.17 Oaktat det ovanstående kan konstateras att promemorian från PwC över huvud taget inte behandlar frågan om Fastighetens marknadsvärde. Det var nämligen inte nödvändigt att fastställa Fastighetens marknadsvärde för att utreda de skattemässiga konsekvenserna av den interna fastighetsöverlåtelsen.
- 1.18 Det kan vidare konstateras att det följer av PwC:s egna resonemang i sitt senaste yttrande att Hemåt Boden Två AB faktiskt inte förvärvat Fastigheten till ett pris som understiger det pris som PwC menar ska ”presumeras” vara marknadsvärdet.⁴
- 1.19 Det är ostridigt i målet att Hemåt Boden Två AB förvärvade Fastigheten för en köpeskilling om 35 469 194 kronor (se köpekontraktet för fastighetsöverlåtelsen som ingår i tingsrättens aktbilagor 3 och 24). I sitt senaste yttrande påstår PwC att Fastighetens taxeringsvärde vid överlåtelseövertidpunkten medför att det kan ”presumeras” att Fastigheten hade ett marknadsvärde om minst 33 091 730 kronor vid överlåtelseövertidpunkten (se aktbilaga 25, avsnitt 3.5). Detta innebär att PwC verkar anse att Hemåt Boden Två AB faktiskt förvärvade Fastigheten för ett pris som vid den aktuella tidpunkten *översteg* Fastighetens marknadsvärde med $(35\,469\,194 - 33\,091\,730 =) 2\,377\,464$ kronor.
- 1.20 Mot ovan angiven bakgrund har PwC naturligtvis inte styrkt sitt påstående om att Hemåt Boden Två AB berikats genom att ha förvärvat en fastighet till underpris. I ljuset av de ovan anförda omständigheterna kan också konstateras att Svea hovrätts dom baseras på förutsättningar som inte överensstämmer med de verkliga sakförhållandena.

2 Målets handläggning

Hemåt anser att Högsta domstolen ska avgöra målet utan huvudförhandling. De processuella frågor som kommit upp till diskussion under skriftväxlingen i Högsta domstolen kan avgöras på ett tillfredsställande sätt genom parternas skriftliga argumentation och handlingarna som finns tillgängliga i akterna.



aktbilaga 25.

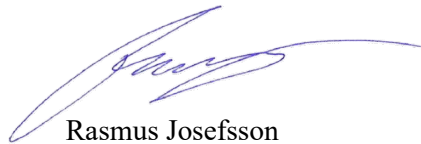
3 Rättegångskostnader

Hemåt yrkar ersättning för sin rättegångskostnad i Högsta domstolen. I den mån skriftväxlingen i Högsta domstolen nu är avslutad så är Hemåt berett att inge kostnadsräkning.

Göteborg den 11 februari 2022



Jens Sundell



Rasmus Josefsson

