

Stockholms tingsrätt
Box 8307
104 20 Stockholm

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2018-11-06
MÅLNR: T 9381-18
AKTBIL: 28

Endast ingivet via e-post

Stockholm den 6 november 2018

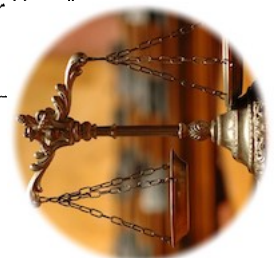
T 9381-18 Hemåt Fastigheter AB ./ Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB angående skadestånd

Vi får härmed såsom ombud för PwC inkomma med följande yttrande över aktbilaga 23.

Definierade begrepp och förkortningar används med samma betydelse i denna inlägga som i PwC:s svaromål den 18 september 2018.

1. UPPDRAGET

- 1.1 PwC påstår inte att uppdraget enbart omfattade frågan huruvida det förelåg förutsättningar för en underprisöverlåtelse, även om det var den primära frågan. Eventuell stämpelskatt omfattades av frågeställningen rörande "negativa skattekonsekvenser", vilket framgår av promemorian från februari 2015, aktbilaga 2. Denna fråga var dock underordnad frågan om underprisöverlåtelse.
- 1.2 Det stämmer att PwC gjorde bedömningen att det var fråga om en koncernintern överlåtelse där reglerna om uppskov skulle vara tillämpliga. Av den anledningen tog PwC fram den avtalsdokumentation som behövdes för överlåtelsen. PwC är alltså av den uppfattningen att uppskov med stämpelskatten borde ha medgetts.
- 1.3 Parterna tycks vara överens om att skälet till att ägandet av Fastigheten skulle omstruktureras var att Hemåt ansåg att Fastigheten skulle paketeras i ett aktiebolag eftersom ägandet genom en bostadsrättsförening ansågs ofördelaktig och bostadsrättsföreningen skulle kunna avvecklas genom likvidation. En likvidation hade utlöst stämpelskatt, vilket klart och tydligt framgår av den rådgivning som PwC gav till Hemåt. Eftersom Hemåt trots detta valde att likvidera Bostadsrättsföreningen kan det inte gärna ha varit av central betydelse för



att stämpelskatt inte skulle utgå. Att det var av central betydelse för Hemåt är i vart fall inget som har stått klart för PwC när man begärde att föreningen skulle likvideras.

2. RÅDGIVNINGEN HAR INTE VARIT FELAKTIG

- 2.1 Det är inte ostridigt att bostadsrättsföreningar inte kan ingå i en företagskoncern. Vad som måhända är okontroversiellt är att bostadsrättsföreningar inte som moderföretag kan ingå i koncerner.
- 2.2 PwC har redogjort för sin uppfattning om koncernbegreppet i 32 a § stämpelskattelagen i svaromålet och vidhåller vad som tidigare har sagts – en bostadsrättsförening kan såsom dotterbolag ingå i en koncern. Samtliga rättskällor och däribland hänvisade avgöranden rör förhållandet att en bostadsrättsförening har varit moder-, och inte dotterföretag i en koncern. I praktiken sker sådana överlåtelser löpande.
- 2.3 Eftersom 32 a § i stämpelskattelagen anger att uppskov medges om det föreligger en koncern och då PwC alltså är av uppfattningen att en bostadsrättsförening som dotterföretag kan ingå i en koncern, har rådgivningen inte varit felaktig.

3. RÅDGIVNINGEN HAR INTE VARIT VÅRDSLÖS

- 3.1 PwC vidgår att det inte gjordes någon närmare utredning av koncernbegreppet i 32 a § stämpelskattelagen, men bestrider att detta har varit vårdslöst. PwC har inte haft anledning att ens överväga den möjligheten att stämpelskattelagen skulle ha ett eget koncernbegrepp, vilket den heller inte har. Koncernbegreppet är ett associationsrättsligt begrepp som inte har omdefinierats i stämpelskattelagen. Det finns inte något skäl för en skatterådgivare att tro att lagstiftaren skulle ha haft för avsikt att koncernbegreppet skulle vara ett annat än det som återfinns i relevant associationsrättslig lagstiftning. Vad skulle i så fall vara skälet för en sådan rättstillämpning? Den riktiga juridiska metoden är i stället att genom studium av lagtext avgöra vilka företagsgrupper som utgör koncerner. Så är koncerndefinitionen bestämd i Inkomstskattelagen.¹
- 3.2 Rådgivningen och uttalandet om att "möjligheten finns dock att ansöka om uppskov med avgiften så länge som fastigheten finns kvar i koncernen" måste ses mot bakgrund av den information som PwC fick av Hemåt inför rådgivningsuppdraget. Förutsättningarna var som sagt att Fastigheten skulle överlåtas till ett aktiebolag för att underlätta en vidareöverlåtelse och att bostadsrättsföreningen därmed skulle avvecklas. Att Hemåt undertecknade handlingar som medförde att föreningen skulle likvideras visar att det initialt var Hemåts avsikt.

¹ Se 2 kap 5 § Inkomstskattelagen

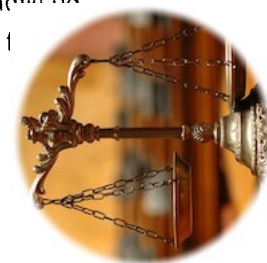


4. DET SAKNAS ORSAKSSAMBAND

- 4.1 Hemåt påstår att det inte skulle ha genomfört överlåtelsen av Fastigheten om PwC hade upplyst om att det fanns en risk att uppskov inte skulle beviljas. Hemåt beslutade om likvidation den 1 september 2015, innan inskrivningsmyndigheten hade meddelat beslut i fråga om uppskovaansökan. Om Hemåt menar att överlåtelsen inte skulle ha skett om man vetat om de skattemässiga effekterna förstår inte PwC varför Hemåt likväl beslutade att likvidera Bostadsrättsföreningen innan beslutet om stämpelskatt hade meddelats.
- 4.2 Det stämmer inte att PwC har rekommenderat Hemåt att likvidera Bostadsrättsföreningen. Det var förvisso Hemåts revisor som satte igång likvidationsförfarandet därför att denne trodde att Hemåt ville likvidera föreningen. Det stämmer dock att PwC var behjälpligt att ta fram och upprätta handlingarna och dokumentationen till likvidationsansökan. Oavsett vem som rekommenderat eller initierat förfarandet så är det Hemåt som har fattat beslutet om likvidationen. Beslutet har fattats med vetskapen om att en likvidering skulle utlösa stämpelskatt.
- 4.3 Ett sådant agerande kan inte innebära att frågan om stämpelskatten har varit avgörande för Hemåts beslut att överlåta Fastigheten. Det saknas således orsakssamband mellan den påstådda vårdslösheten och skadan.

5. HEMÅT HAR INTE LIDIT NÅGON SKADA

- 5.1 PwC gör som sagt i första hand gällande att Hemåt överhuvudtaget inte lidit någon skada och i andra hand att det yrkade beloppet (skatteutgiften) inte utgör den faktiska skadan.
- 5.2 Slutsatsen av NJA 1991 s. 625 och NJA 1992 s. 58 är endast att skadan anses svara mot skatteutgiften om motparten inte kan göra sannolikt att den faktiska skadan blivit mindre än skatteutgiften. Motparten måste inte visa på något exakt belopp, utan det räcker att motparten kan göra sannolikt att den faktiska skadan är en annan än skatteutgiften.
- 5.3 Av NJA 1998 s. 625 framgår att omständigheter som utgör konsekvenser av allmänna förhållanden på marknaden, helt vid sidan av parternas handlande, saknar betydelse för skadebedömningen.
- 5.4 Att Hemåt tillförts en fastighet till underpris, att Fastighetens värde ökade genom paketeringen och att den uppskjutna stämpelskatten bokförts som ett ökat fastighetsvärde är en direkt följd av PwC:s rådgivning. Det är i vart fall omständigheter som ligger inom ramen för parternas handlande och påverkar i allra högsta grad bedömningen av skadan.
- 5.5 Även om Hemåt menar att det önskat behålla Fastigheten inom en överskådlig tid och antagandet om att Fastigheten skulle ha avyttrats inom 10 år i så t



justeras till en något längre eller kortare tidsperiod så kommer nuvärdet av 1 507 433 kr, som förfaller till betalning om X år, att vara lägre än 1 507 433 kr. Med andra ord kommer skadan ändå att utgöras av skillnaden mellan att betala skatten direkt jämfört med att betala skatten senare, vilket alltid kommer att utgöra ett lägre belopp än skatteutgiften, oavsett om Fastigheten hade avyttrats inom 5, 10 eller 15 år.

- 5.6 Det är rimligt att utgå från att en transaktion som genomförs för att underlätta en vidareöverlåtelse också resulterar i en sådan inom överskådlig tid. Det är således sannolikt att den faktiska skadan är en annan än den stämpelskatt som erlagts.

6. ANSVARET ÄR UNDER ALLA FÖRHÅLLANDEN BEGRÄNSAT

- 6.1 Vid bedömningen av jämkningen av ansvarsbegränsningen menar PwC att det överhuvudtaget inte är relevant att söka ledning i den skiljedom som Hemåt hänvisar till. Skiljedomen från 2010 har inget prejudikatvärde, särskilt mot bakgrund av att högsta domstolen har prövat samma fråga i NJA 2017 s. 113. Av 2017 års fall framgår inte annat än att en helhetsbedömning av samtliga omständigheter med stöd av 36 § avtalslagen ska göras samt att omständigheter såsom effekten av villkoret, en underlägsen parts skyddsbehov och arten och graden av ett eventuellt avtalsbrott. Domstolen poängterar att det inte finns någon begränsning av vad för slags omständigheter som kan tillmätas betydelse vid bedömningen.
- 6.2 PwC gör som sagt gällande att rådgivningen inte har varit vårdslös och av samma skäl bestrids att PwC har brutit mot en huvudförpliktelse i avtalet. Något avtalsbrott, av huvud- eller biförpliktelse, har överhuvudtaget inte skett.
- 6.3 Det stämmer förvisso att PwC har en ansvarsförsäkring. De risker som Hemåt utsattes för genom uppdraget hade Hemåt endast kunnat skydda sig mot genom att inte göra någon fastighetsöverlåtelse alls, vilket Hemåt var medvetna om. Det var Hemåt inte intresserade av.
- 6.4 I NJA 2017 s. 113 var det otvetydigt att en besiktningsman hade orsakat skada för käranden, uppgående till omkring 1,8 miljoner kr och domstolen ansåg att en risköverföring från besiktningsmannen till köparna, svarande mot närmare 1,2 miljoner kr, *inte* var oskäligt.
- 6.5 I förevarande fall har inte Hemåt orsakats någon skada. Det kan inte vara tillräckligt att påstå att fastighetsöverlåtelsen inte skulle ha skett om rådgivningen sett annorlunda ut och att ett sådant påstående skulle göra en mellan parterna avtalad bestämmelse överksam. Hänsyn måste även tas till det arvode som Hemåt erlagt för rådgivningstjänsten avseende omstruktureringen, vilket sammanlagt uppgick till ungefär 100 000 kr. Av detta belopp är själva rådgivningen kring stämpelskatt försumbar. Den påstådda risköverföringen är således lägre än vad den var i NJA 2017 s. 113, som därtill rörde en konsument.



6.6 Påståendet att PwC inte har informerat Hemåt om ansvarsbegränsningen saknar betydelse för frågan om jämkningen av bestämmelsen. Hemåt har tagit del av de allmänna villkoren i samband med att uppdraget ingicks. De allmänna villkoren och därmed ansvarsbegränsningen utgör del av avtalet mellan parterna. Det finns ingen skyldighet för en avtalspart att särskilt redogöra för specifika bestämmelser i avtalet, särskilt inte när det rör sig om två jämbördiga parter.

6.6.1 Sammanfattningsvis saknas skäl att jämka ansvarsbegränsningen.

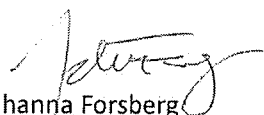
Som ovan



Einar Wanhainen

Tel: 0705486729

E-post: einar.wanhainen@caswa.se



Johanna Forsberg

Tel: 0702155974

E-post: Johanna.forsberg@caswa.se

