

在瑞典购买和建设商业和工业地产

操作指南

瑞典房地产法保护投资者、债权人、租户和公众等多方面的利益。同时，它为建立安全、可靠、透明和成本效益之间的平衡奠定了坚实的基础，使跨境房地产投资商机十足。

房地产相关法规

瑞典《土地法》(Jordabalken)就物产的各重要方面制定了法规，如物产设施、必要要求、抵押贷款、用益权(使用权及盈利权)、地役权、租赁以及产权登记等。

土地划分为一个个有着各自名称和代码标识的独立物产单位。每个物产单位均可从水平布局和垂直高度进行界定，从而形成一个三维的单元。

所有权不仅仅指拥有土地，也包括附属设施，如所有者在土地上方和下方建造的用于永久使用的建筑或其他设施。此外，所有者安装在建筑物内部用于永久使用的装置也被认为是物产单位的一部分。

土地所有权原则上还包括土地的上方和下方空间的所有权。矿产开采开发可能需要获得地方管理委员会(Länsstyrelsen)的批准，该开采许可也有可能被授予所有者之外的其他人。

规划(分区)和建设相关法规

根据瑞典《规划和建筑法》(Plan-och bygglagen)，地方政府负责对土地和水资源的使用颁发建筑许可和进行规划。区域规划通常按两个层次实施，区域总体规划(översiktsplanen)和区域详细开发规划(detaljplanen)。此外有一些地方还有地区规划

(regionplan)。只有区域详细开发规划具有法律效力。区域规划适用于城市的某一片区域，规定了土地的具体用途。它还可以规定建筑物的高度、地块覆盖(建筑所覆盖的分区地块)、建筑物的整体设计和其他类似的特征。

在任何建设开工之前，都需将建筑许可申请送达市建筑委员会并获得批准。如果土地开发符合规划以及建筑标准，物产所有者将获得建筑许可。如果认为市建筑委员会的决定有失偏颇，物主有权上诉仲裁。只有事先获得授权，才能改变、扩大、拆除建筑，以及改变建筑物整体或其中部分的用途。

房地产开发，基础设施建设和类似项目申请许可时，通常还需提交环境影响评估报告。评估必须判定和描述这些工程对环境的影响。并提出为减轻环境负面影响采取的措施。

根据《文化遗产法》(Kulturminneslagen)，某些具有重要文化或历史价值的建筑被称为历史建筑(byggnadsminne)。地方管理委员会决定建筑物的保护和维护方案，并指明改变建筑物时的注意事项。保护法规必须尽可能的和土地所有者一起协商制定。土地所有者必须谨慎对待古代的纪念物、遗迹以及历史发现物(fornminnen)。原则上，土地所有者必须核查建筑项目是否会对上述遗迹造成影响。



概要

- ▶ 商业和工业地产投资程序简单
- ▶ 不限制外国人拥有产权
- ▶ 房地产可以从水平及垂直纬度界定

建筑物的节能情况

瑞典在建筑物的节能上执行欧盟EC指令，指令自2006年起开始执行，这意味着每个建筑物都要申报自己的节能效果。节能情况报告需要认证专家出具。

瑞典土地登记系统

所有物产单元范围以及所有权都在瑞典土地登记系统(Fastighetsregistret)中记载。该登记系统同时记录物产单位的位置、产权人、规划法规、房贷、地役权、税务评估和最后一笔的交易价格。买家必须在物产转让完成的三个月内注册为产权人。虽然买方利益主要通过销售合同的条款获得保证，然而进行登记仍然相当重要，比如在申请按揭贷款时就需要提交登记信息。在瑞典没有必要申请产权保险，如果登记的产权所有者被证明并不拥有产权，但却获得了新的抵押贷款，瑞典政府将补偿任何依据登记信息提供贷款的善意的债权人的损失。

出售流程和尽职调查

对外国人拥有产权没有限制。在瑞典，股份购买协议、房产销售和购买合同，以及租赁合同通常比很多其他国家更为简单。

尽管产权所有人有时也会自己销售物产，但是多数投资性物产都通过专职房地产顾问。销售谈判通常和潜在客户直接进行，也可以和买方的法律顾问进行商谈。物产也可以通过受控拍卖会进行销售。

尽管卖方的主要义务，特别是在受控拍卖会中，主要局限于销售合同中列明的条款保证，然而尽职审查程序仍然很重要。关于环境问题，《瑞典环境法》主要依据“谁污染，谁治理”原则，但是也有条款规定产权所有者要承担次要责任。

特殊目的公司(SPV)的使用

瑞典《土地法》规定了产权转移生效所必须遵守的形式要求。尽管直接产权销售变得越来越普遍，但大多数有关房产的销售交易仍然通过法人实体的方式进行。后者的交易能够减少交易成本，因为公司转让不会产生印花税。通常有限责任公司的股份转让也不需要缴纳资本所得税。另外，购买或销售一个公司股份的选择权具有法律效力，而物产销售的选择权则没有法律效力。拥有物业产权的公司通常是新设立的，其特殊和唯一的功能就是拥有并经营某一物业，这可使公司的或有负债降低。

房地产开发项目

对于房地产开发项目的收购不受限制，项目进展的任何一个阶段都可以签署协议。投资者通常会与房地产开发商签署有条件的销售购买协议。在项目完成时，开发商将把整个开发完成的物产交付给投资商，包括开发的建筑物及已有租客。合同通常也会引进激励方案，投资商购买价格通常会影响到物产的租金。双方可以采用标准的租赁协议和建筑协议样本，用于产权范围内基础设施的开发和租赁。

创建和保证抵押担保

产权法定所有者可以用产权进行抵押。抵押金额不限，但由于需要按抵押票面价值缴纳2%的印花税，产权人和贷款方通常会将抵押价值设定在贷款总额和物产市场价值中较低的数值。瑞典土地登记系统对抵押的优先权进行登记。每次抵押均需要抵押证明作为凭证。产权所有人必须签订一个抵押协议，其中抵押证明作为债权人借款的保证并应交付给债权人。抵押证明可以重复使用，除了一开始申请抵押时产生的2%的印花税之外，不会产生其他印花税或交易成本。

抵押贷款融资有很强的安全性

即使物业产权被出售，拥有有效抵押的债权人权益不会因此灭失。在破产清算的情况下，债权人优先享受相当于所拥有的抵押证明票面等值的资产，并有权额外获取该产权出售时15%的销售所得。

公众物产的处理参照其他物业

市政府或其他公共实体拥有的物产也可以通过公有地借地权出租，公有地借地权跟所有权非常相似。其拥有人可以转让、抵押、出租及享有产权人的所有实质权益。

公有地承租人必须根据物产价值付租金。除非另行约定更长的时间，租金每十年重新协商一次。如果双方未能就新修改的租金达成一致，任何一方都可以向法院上请求仲裁。租金由物产在重新评估中的市场价值决定(考虑到当时的用途)。

产权人只可能在某段时期(至少20年)结束之后终止公有地借地权。一旦协议终止，公有地借地权所有人通常可以享受公有地建筑物和附属设施等值的赔偿。特殊情况可以在协议中另行约定，在公有地租赁投资前予以确认。

实用联系方式

政府机构

瑞典土地调查局 (Lantmäteriet)

SE-80182 Gävle
+46 77163 63 63
www.lantmateriet.se

瑞典土地调查局是瑞典绘图、地籍测量和进行土地登记的机构。它为地理信息技术的开发和使用提供了专业化的服务。它还提供包括地理、土地的和房产信息等一系列的产品。

瑞典国家住房、建设和规划委员会 (Boverket)

Box 534, SE-37123 Karlskrona
+46 455 35 30 00
www.boverket.se

瑞典国家住房、建设和规划委员会是履行政府相关职责的中央政府机构，主要负责建筑环境、土地使用、自然资源、城乡规划、建筑物建设、建筑环境管理、住房及津贴管理。

产业和雇主协会

瑞典建筑联合会 (Sveriges Byggindustrier)

Box 5054, SE-102 42 Stockholm
+46 8 698 58 00
www.bygg.org

瑞典建筑联合会代表了瑞典建筑行业的利益，同时也是私营建筑公司的贸易和雇主协会。

其他实用信息

www.business-sweden.se

- ▶ 在瑞典创立有限责任公司
- ▶ 在瑞典经营企业 — 简介
- ▶ 瑞典的企业税
- ▶ 瑞典商业租赁和租金