

Din juridiska följeslagare

– En Fylgia är ett fornnordiskt väsen som betyder följeslagare. Det är så vi ser på oss själva, och det vi vill vara; juridiska följeslagare för våra klienter, säger Bo Söder.

– Det vi kallar Fylgia-andan är ett djupt engagemang i och en stor förståelse för våra klienters affärer. Internt är det ett arbetssätt som ger klienten bästa kompetens i varje enskilt ärende och även ett förhållningssätt medarbetare emellan, utvecklar Göran Mandorff. I varje enskilt ärende kan finnas behov av olika specialistkompetenser som samarbetar för att ge våra klienter den bästa lösningen.

Lex Fylgia har träffat de två delägarna Bo Söder och Göran Mandorff, som ingår i Fylgias verkställande ledning, för att tala nutid, framtid och byråns utveckling.

FULLSERVICE- OCH NISCHBYRÅ

Fylgia är en fullservicebyrå med hög nischkompetens. Vad betyder det?

– Vår huvudmålgrupp är ägarledda och medelstora företag, och för dem fungerar vi ofta som ”husadvokater”. Vi är med i affärerna och fungerar som juridiska och

strategiska rådgivare. För större företag eller stat och kommuner är vi oftast nischbyrå som har hög kompetens inom exempelvis

områdena tvistelösning, entreprenad-, hyres- och fastighetsrätt, IT/IP-rätt, förvaltningsrätt eller obeståndsrätt.

Göran Mandorff och Bo Söder delar ledarskapet på Advokatfirman Fylgia.



Obestånd och konkurs – det företagare inte vill prata om!

– Obestånd och en därpå följande konkurs är något som de flesta företagare helst inte vill tala om trots att det är så angeläget att veta hur man ska gå tillväga när ett kundföretag eller det egna företaget inte kan betala sina fakturor i tid, säger Jakob Callmänder, som arbetar med obeståndsrätt och allmän affärsjuridik. Jakob reder ut begreppen på sid 4-5



– Även i de längsta och bästa affärsrelationer uppstår meningsskiljaktigheter som måste lösas. Då är det bra att ha tänkt efter före och att redan i grundavtalet ha slagit fast hur tvistelösningen ska gå till, säger Kristoffer Sparring som arbetar med entreprenadrätt, IT-rätt och tvistelösning på Fylgia.

Läs mer på sid 3



TVISTELÖSNING



– Exempelvis har Fylgia den största samlade obeståndgruppen i Sverige och femton av våra advokater får löpande konkursförvaltarförordnanden från tingsrätterna, och flera arbetar dessutom löpande med företagsrekonstruktioner och underhandsrekonstruktioner.

ADVOKAT, STRATEG, BOLLPLANK OCH RÅDGIVARE

Att vara advokat idag innebär så mycket mer än att bara kunna lagen.

– Ska man göra ett bra jobb måste man följa klientens bransch, marknad och egna förutsättningar och veta vart klienten är på väg och vill med sitt företagande.

– Dessutom blir ju jobbet mycket roligare när vi fungerar som en affärspartner och ett bollplank – då blir våra råd till handlingsstrategier så mycket bättre.

På Fylgia finns flera advokater som tidigare arbetat som bolagsjurister och på så sätt fått en djup kännedom om olika branschers förutsättningar.

– Exempelvis inom området IT/IP-juridik har vi flera som kan området och förstår tekniken, något som är nog så viktigt för en bra kommunikation med klienten.

KOMPETENSUTVECKLING

– Vi har bred kompetens och ett gott samarbete inom företaget. Kör du fast finns det alltid en kollega att diskutera frågan med. Det utvecklar oss alla. Vi ser till att uppdraget hamnar hos den som uppdraget passar bäst inom våra olika kompetensgrupper.

– Vi utvecklar även våra klienters kompetens. Exempelvis genom FylgiaAkademiens seminarier eller genom seminarier ute hos våra klienter där ämnesområdet kan be-

stämmas av klienten. Många av oss föreläser också hos olika kursarrangörer.

PRAKTIK PÅ FYLGIA

– Vi erbjuder alltid några juridikstudenter som är i slutskedet av sin utbildning att komma hit på tio veckors praktik och arbeta med sin slutuppsats. För oss är ambitionen att de ska få vara med i alla delar av byråns arbete, följa med på möten och förhandlingar och att de ska få en inblick i verkliga ärenden.

– En del av våra praktikanter har kommit hit med en idé om vad de vill arbeta med i framtiden, men blivit så inspirerade av något de fått arbeta med att de bytt inriktning.

– Att erbjuda praktik är ett win-win-koncept. Vi erbjuder en introduktion och ett kontaktnät på arbetsmarknaden och vi får en bra rekryteringsbas i de praktikanter som kommer hit. Vi har anställt flera av dem efter att de avslutat sina studier.

FYLGIA IDAG

På Fylgia är det idag cirka 75 anställda. Av dessa är 48 advokater och jurister, medan övriga anställda utgörs av administrativ personal.

Hur leder man ett bolag med 48 jurister?

– Vår ledningsgrupp består av fyra personer, två delägare, administrativ chef och personalchef. Riktlinjerna för de viktiga besluten för Fylgias verksamhet tas på våra delägarstämman som vi håller två gånger om året samt av vår styrelse. Den verkställande ledningen vet därigenom från år till år vilka riktlinjer som gäller för den löpande verksamheten. Dessutom har vi som styrmedel vår affärsplan som löper i treårsperioder.

– Alla kan inte vara nöjda med alla beslut. Ibland får man som man vill, ibland inte, men alla arbetar alltid i enlighet med det vi gemensamt beslutat.

Åldersfördelningen bland byråns advokater och jurister är väl spridd. Förutom de dagligen verksamma på Fylgia har byrån även flera seniora konsulter.

– Flera av våra tidigare delägare som uppnått pensionsålder är fortfarande knutna till byrån. De tillför oss en gedigen erfarenhetsbank.

– Man får ju inte glömma att vårt arbete trots allt är starkt personberoende. Klienterna kanske har samarbetat med just en av våra advokater och har därmed fått ett stort förtroende för just den personen. Därför är det inte helt enkelt att växla över till någon annan. Tack vare att de seniora advokaterna behåller sin koppling till Fylgia kan vi göra övergången smidigare.

FYLGIA IMORGON

– Vi brukar säga att vi växer organiskt, lite i taget. Vår ambition är att växa på de rättsområden där vi behöver komplettera vår kompetens ytterligare. Just nu växer vi på det skatterättsliga området och på transaktionssidan.

– Vi vill fortsätta att utveckla och fördjupa vårt samarbete med våra klienter och bibehålla Fylgia-andan. Vi vill finnas där som en juridisk följeslagare, affärspartner och affärsstrateg. Hos oss ska klienterna hitta en one-stop-shop för alla sina ärenden.

Advokatfirman Fylgia arbetar inom många olika områden fördelade på sex huvudområden; bolag, fastighet, IT- och immaterialrätt, obestånd, tvistelösning samt konkurrens- och upphandling.

– Även i de längsta och bästa affärsrelationer uppstår meningsskiljaktigheter som måste lösas. Då är det bra att ha tänkt efter före och att redan i grundavtalet ha slagit fast hur tvistelösningen ska gå till, säger Kristoffer Sparring som arbetar med entreprenadrätt, IT-rätt och tvistelösning på Fylgia.



TVISTELÖSNING

– De flesta tvister uppstår när parterna blir oense om vad man egentligen kommit överens om. Därför är ett tydligt och genomarbetat avtal det bästa sättet att förebygga en tvist. Se till att alla parter tolkar det skrivna avtalet likadant och ha en gedigen dokumentation om vad ni egentligen har kommit överens om. Ett tydligt avtal där alla eventuella oklarheter diskuterats och omformulerats förebygger tvister.

TOLKNINGSFRÅGOR

När parterna tolkar avtal på olika sätt uppstår en tvist. Initialt handlar konflikten ofta om vem som har rätt eller fel – ett ofruktbart sätt att försöka lösa en tvist.

– Så snart man hamnar i en situation där man upptäcker att man är eller kanske kommer bli oense om vad man kommit överens om, bör man kontakta sin advokat. Att lösa en tvist handlar ofta om att hjälpa parterna att göra ett affärsmissigt övervägande av riskerna och möjligheterna i en process och baserat på det förväntade utfallet komma fram till en kompromisslösning som alla parter kan vara lagom nöjda med.

DOMSTOL ELLER SKILJEFÖRFARANDE?

Ibland har parterna alltför olika uppfattning och det finns inget utrymme för en överenskommelse. Då återstår att göra en rättslig prövning i allmän domstol eller genom skiljeförfarande.

– Innan man inleder ett domstols- eller skiljeförfarande är det nödvändigt att låta en advokat titta på avtalet och gå igenom vad som har hänt för att göra en bedömning av risker och möjligheter. Vilka möjligheter har vi att vinna? Hur lång tid kommer förhandlingarna att ta, ett, två eller tre år? Kan vi bära kostnaderna under förhandlingstiden?

Kan motparten betala om vi vinner? Är det rimligt att tro att vi får ut mer i ett domstols- eller skiljeförfarande än vad vi kan få i en förlikning? Med en systematisk diskussion och genomgång av förutsättningarna kan man fatta ett, ur ett risk- och ekonomiskt perspektiv, bra beslut.

OFFENTLIGT ELLER ENSKILT?

Att lösa tvisten i allmän domstol eller genom skiljeförfarande är ett viktigt val. Ett val som man helst ska ha gjort redan när grundavtalet skrevs. Båda alternativen har för- och nackdelar.

– Tvister i allmän domstol är offentliga, vilket innebär att vem som helst kan få ut kopior av allt material som lämnats in till domstolen. Om man är missnöjd med utfallet i tingsrätten måste man söka prövningstillstånd hos hovrätten för att eventuellt få tingsrättens dom prövad på nytt.

– Skiljeförfarandet är normalt sett snabbare, mer flexibelt och kan anpassas efter parternas önskemål. Exempelvis kan skiljemännen utgöras av personer med särskild kunskap och erfarenhet inom tvisteområdet. Skiljeförfarande är en privat form av rättskipning och förhandlingarna är inte offentliga. Skiljedomen kan endast överklagas om det begåtts något allvarligt fel vid handläggningen av ärendet. En nackdel med skiljeförfarandet är att domen normalt inte går att överklaga och att kostnaderna för skiljeförfarandet belastar den part som förlorar.

*Vill du veta mer?
Kontakta advokat
Kristoffer Sparring på
tel. 08-442 53 00*



ORDLISTA

avtal, ett avtal är en överenskommelse varigenom personer (fysiska eller juridiska) grundar ett rättsförhållande mellan varandra.

förlikning, inom civilrätten ett avgörande av en tvist i godo utan rättslig prövning.

prövningstillstånd är ett tillstånd som hovrätt och Högsta domstolen i vissa fall måste bevilja för att ett mål eller domstolsärende ska kunna tas upp och prövas av domstolen. Genom krav på prövningstillstånd i hovrätt minskar antalet mål som ges en fullständig prövning i högre instans.

skiljedom, avgörande av skiljemän i rättstvist som parterna valt att lösa utan medverkan av allmän domstol eller i fråga, som enligt lag, ska avgöras genom skiljeförfarande.

skiljeförfarande, skiljedomsförfarande, skiljemannaförfarande, den form av privat rättskipning som består i att parter i ett rättsförhållande väljer att låta sina tvister avgöras av särskilt utsedda skiljemän.

Stockholms Handelskammares skiljedomsinstitut (SCC), SCC erbjuder professionell tvistelösning för kommersiella parter och är idag ett av världens ledande tvistelösningsorgan.

tvist, om två parter inte kommer överens uppstår en tvist. Om parterna inte kan lösa tvisten själva, kan tingsrätten pröva tvisten. Det kallas då för ett tvistemål.

Obestånd och konkurs

– det företagare
inte vill prata om!

– Obestånd och en därpå följande konkurs är något som de flesta företagare helst inte vill tala om trots att det är så angeläget att veta hur man ska gå tillväga när ett kundföretag eller det egna företaget inte kan betala sina fakturor i tid, säger **Jakob Callmänder**, som arbetar med obeståndsrätt och allmän affärsjuridik.



Fylgia är den advokatfirma i Sverige som har flest konkursförvaltare samlade under ett tak – femton advokater får löpande konkursförvaltarförordnanden från tingsrätterna och flera arbetar också löpande med företagsrekonstruktioner och finansiella underhandsrekonstruktioner. Därutöver arbetar flera biträdande jurister med dessa frågor. Fylgia har också en administrativ avdelning specialiserade på obeståndshantering.

– Nu arbetar vi på Fylgia faktiskt mest med levande, friska och välmående företag, men vi har en unik kompetens och erfarenhet av obeståndsuppdrag och konkurshantering. När det gäller konkursförvaltning kan vi genom vår djupgående kompetens, vårt breda kontaktnät och vår byråorganisation erbjuda en effektiv konkurshantering. Fylgias jurister kan också ge goda råd till den som drabbats av ett kundföretags obestånd eller konkurs.

KONKURSER – ETT STRUKTURPROBLEM

Under 2012 gick 7805 företag i konkurs i Sverige, en ökning med ca 8 % från 2011. De branscher som främst drabbades under 2012 var bygg-, transportbranschen och partihandel. Flest konkurser i landet under 2012 hade Stockholms län.

– Bolag som hamnar på obestånd med en efterföljande konkurs har inte sällan struktu-

rella lönsamhetsproblem som bakgrund till de uppkomna betalningssvårigheterna. Det kan finnas en hård konkurrens och prispress inom en viss sektor, eller den tjänst eller produkt bolaget tillhandahållit kanske inte längre efterfrågas av marknaden. Bland de stora och allmänt kända konkurserna under senare år finns exempelvis SAAB, OnOff och Expert. Dessa bolag har verkat i branscher som under många år haft generella lönsamhetsproblem.

OBESTÅND

Ett företag, eller för den delen även en fysisk person, är på obestånd när företaget eller privatpersonen inte kan betala sina skulder i tid och när dessa betalningsproblem är bestående.

– Det är naturligtvis svårt att avgöra var gränsen mellan ett tillfälligt och ett bestående betalningsproblem går. Har exempelvis ett bolag under flera månaders tid svårt att betala löner, skatter och löpande kostnader så tyder mycket på att bolagets betalningsproblem är så pass allvarliga och bestående att obestånd kan antas föreligga.

När ett företags likvida medel börjar sina kan den första åtgärden vara att ställa in betalningarna och meddela fordringsägare och myndigheter detta.

– Genom att ställa in betalningarna ”fryser” man sina skulder och alla som företa-

get är skyldiga pengar förutsätts behandlas lika. Att frysa betalningarna kan ge bolaget tidsmässigt utrymme att söka lösningar tillsammans med bolagets styrelse, revisor och advokat och presentera ackordsförslag eller liknande för borgenärerna. Dock förändrar betalningsinställelsen inte obeståndssituationen som sådan. Det kan till och med vara så att leverantörer och andra borgenärer drar öronen åt sig och sätter hårt mot hårt, vilket kan innebära ännu större problem för betalningsinställaren.

UNDBIK KONKURS

Det finns flera olika vägar att gå om man vill undvika en konkurs: formell företagsrekonstruktion, underhandsförhandlingar med borgenärerna eller eventuellt kapitaltillskott från befintliga ägare. En annan lösning kan vara att söka sig till externa finansörer och erbjuda delägarskap mot att bolaget tillförs likvida medel och stärkt kapitalbas.

En formell företagsrekonstruktion inleds efter beslut av tingsrätt och på ansökan av bolaget.

– En erfaren advokat med specialistkompetens inom obeståndsrätt går igenom bolagets ekonomiska ställning och analyserar bolagets förutsättningar att överleva, både under själva rekonstruktionsperioden och efter det att rekonstruktionen upphört då bl.a. beslutade ackordslikvider och utbetalad

lönegaranti m.m. ska återbetalas. Genom den formella företagsrekonstruktionen finns möjlighet att förhandla om och genomdriva ett tvångsackord som fastslås av tingsrätten.

En företagare som kontaktar advokat för att undersöka förutsättningarna för en rekonstruktion kan öka bolagets möjligheter att överleva och undvika en konkurs. Om ett bolags ägare och/eller styrelse vill undersöka möjligheterna att genomföra en företagsrekonstruktion är det dock viktigt att inte vänta så pass länge att betalningsmöjligheterna och likviditeten är helt tömd. Företagsrekonstruktioner tenderar att lyckas bäst för företag som är ute i god tid och inte väntar till dess alla borgenärer redan "tröttnat" på bolagets ständiga ursäkter och betalningsförseningar och kassan är helt tömd.

KONKURS

– Om man trots allt kommer fram till att en konkurs är oundviklig är gången ofta den att en konkursansökan lämnas in till tingsrätten av bolagets styrelse. Om gäldenären själv ansöker om konkurs bifalls ansökan normalt samma dag som den kommer in till tingsrätten. En konkursansökan mot ett företag eller en privatperson kan också lämnas in till tingsrätten av en borgenär. Då beslutar inte tingsrätten om konkurs på en gång utan då hålls en s.k. konkursförhandling vid tingsrätten. En sådan förhandling brukar äga rum ca sex veckor efter det att konkursansökan givits in till tingsrätten.

– Vid tingsrättens konkursbeslut förlorar bolaget eller den fysiska personen omedelbart förfoganderätten, även kallat rådgigheten, över sin egendom. Egendomen avträds till konkursboet. För att förvalta konkursboet utser tingsrätten en konkursförvaltare som ansvarar för avveckling av alla tillgångar. De pengar som finns i konkursboet efter avvecklingen och efter betalning av konkurskostnaderna delas ut till borgenärerna i den ordningsföljd som följer av förmånsrättslagen.

PERSONLIGT ANSVAR

Huvudregeln enligt aktiebolagslagen är att vare sig aktieägare eller styrelsen har något ansvar för aktiebolagets skulder.

Det finns dock undantag från denna huvudregel. Det kanske vanligaste exemplet på

s.k. ansvarsgenombrott är i förhållande till styrelseledamöterna som kan bli personligt betalningsansvariga för skatter och andra statliga avgifter.

– Det är numera även relativt vanligt förekommande att styrelseledamöterna personligen krävs på betalning för avtal som bolaget ingått under en period då bolagets tillgångar understigit det registrerade aktiekapitalet och att styrelsen under denna period inte upprättat s.k. kontrollbalansräkningar etc. Styrelse och aktieägare kan även bli personligt återbetalningsansvariga för lån som bolaget utbetalat eller andra s.k. förtäckta utdelningar såsom gåvor eller liknande.

Detta ansvarsområde innehåller ofta en rad komplicerade frågor och om sådant ansvar aktualiseras är Jakob Callmanders råd att alltid kontakta advokat.

OBESTÅND HOS KUNDER

– Om kunder har upprepade betalningssvårigheter och det därmed finns anledning att tro att kunden är på obestånd kan man försäkra sig om betalning genom att skaffa säkerheter i form av företagshypotek, personlig borgen från bolagets ägare eller styrelse eller genom att kräva förskottsbetalning innan leverans. Utan sådana garantier kan man bli utan utdelning vid en eventuell konkurs. Leverantörer är oftast s.k. oprioriterade fordringsägare och får betalt efter de fordringsägare som har exempelvis pant i viss egendom eller ett företagshypotek.

Om ett företag struntar i att betala sina fakturor efter påminnelse, kravbrev och/eller inkasso kan man kontakta Kronofogden och ansöka om ett betalningsföreläggande.

– Den som kravet riktas mot får ett föreläggande från Kronofogden att betala eller att på annat sätt fullgöra sina åtaganden. Den person eller företaget, som kallas gäldenären, delges föreläggandet, vilket betyder att gäldenären bevisligen tagit del av det. Gäldenären ges möjlighet att yttra sig och eventuellt bestrida kravet inom viss tid. Bestrider gäldenären betalningskravet kan ärendet överlämnas till tingsrätten. Bestrider gäldenären inte betalningskravet fastställer Kronofogden kravet.

Vill du veta mer? Kontakta advokat Jakob Callmander på tel. 08-442 53 00



Företag ska få betalt snabbare (CU6)

Riksdagen sa ja till lagändringar som ska motverka sena betalningar och långa betalningstider i näringslivet, men uppmanar samtidigt regeringen att återkomma med förslag som ytterligare stärker små och medelstora företags ställning när det gäller betalningstider.

Lagändringarna innebär att företag och myndigheter ska betala en fordran senast trettio dagar efter det att borgenären har lämnat krav på betalning. Myndigheter och offentliga organ får inte avtala om längre betalningstider men mellan företag är det tillåtet om borgenären uttryckligen har godkänt det.

Vid en sen betalning har borgenären rätt till en förseningersättning på 450 kronor. Denna rätt kan inte avtalas bort om det inte finns särskilda skäl för det. Det går inte att avtala bort borgenärens rätt till dröjsmålsränta. Myndigheter och andra offentliga organ som betalar för sent ska betala minst den lagstadgade dröjsmålsräntan. Lagändringarna innebär också att ersättningsbeloppen för inkassoåtgärder höjs.

Med lagändringarna genomförs EU:s direktiv om sena betalningar vid handelstransaktioner i svensk lagstiftning. Lagändringarna börjar gälla den 16 mars 2013.

Källa: www.riksdagen.se

ackord, en skuldsatt gäldenär föreslår sin eller sina borgenär(er) en uppgörelse där en viss summa betalas in samtidigt som resten av skulden avskrivs.

borgenär, fordringsägare, den som har en fordran mot någon annan, gäldenären.

gäldenär, den som har en skuld till någon annan, borgenären.

konkurs, det rättsliga förfarande som används för att ta in anspråk skuldsatt persons eller företags samtliga tillgångar för en proportionell fördelning mellan alla fordringsägare med beaktande av eventuella förmånsrätter.

likviditet, betalningsförmåga.

obestånd, när en juridisk- eller fysisk person inte kan betala sina skulder varefter dessa förfaller till betalning och oförmågan inte endast är av tillfällig natur.

Uppsägning av lokalhyresavtal och det indirekta besittningsskyddet



En av rörelsens viktigaste tillgångar kan många gånger vara lokalen varifrån rörelsen bedrivs. Det är därför viktigt att känna till reglerna om det indirekta besittningsskyddet.

I mars är det många lokalhyresavtal som sägs upp för villkorsändring eller avflyttning per den 31 december 2013. Om du som lokalhyresgäst blir uppsagd har du inget direkt besittningsskydd. Det innebär att du och din verksamhet måste flytta. Där emot kan du som hyresgäst istället ha rätt till en kompensation från hyresvärden och det är denna rätt som benämns det indirekta besittningsskyddet. Det kan vara lönt att kontakta sakkunnig vid en uppsägning av hyresavtalet så att du inte missar att tillvarata eventuella rättigheter.

Hyresvärden kan säga upp hyresavtalet till avflyttning eller villkorsändring till hyrestidens utgång. Om hyresvärden och hyresgästen inte kommer överens om ett nytt avtal måste hyresgästen alltid flytta. Hyresgästen är då, enligt huvudregeln, i stället berättigad till ersättning från hyresvärden. Därtill kan hyresgästen begära uppskov med avflyttningen i upp till två år från hyrestidens utgång.

En lokalhyresgäst erhåller ett indirekt besittningsskydd om inte hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller hyresförhållandet upphör för att det är förverkat eller på grund av att hyres-

gästen inte ställt ny säkerhet när detta varit ett krav för hyresavtalet.

Hyresvärd och hyresgäst kan avtala bort det indirekta besittningsskyddet genom att upprätta en särskild handling som ska undertecknas av hyresvärd och hyresgäst. I sådana fall finns ingen rätt till ersättning.

BESITTNINGSSKYDDSBRYTANDE GRUNDER

Reglerna om hyresgästens rätt till ersättning vid uppsägning av hyresavtalet gäller inte utan undantag. Om hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig förlängning utgår inte någon ersättning även om hyresgästen har ett indirekt besittningsskydd.

De besittningsskydds brytande grunderna framgår av fem punkter i hyreslagen

1. Misskötsamhet av hyresgästen
2. Huset ska rivas och hyresvärden erbjuder en ersättningslokal
3. Huset ska byggas om och hyresvärden erbjuder en ersättningslokal
4. Hyresvärden har annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet
5. Hyresvärden begär skäliga villkor för förlängning (dvs en marknadsmässig hyra)

ERSÄTTNINGEN

Hyresgästen har alltid rätt till en minimiersättning om inte hyresvärden har haft en saklig grund för uppsägningen eller krävt en hyra som motsvarar marknadshyran på orten. Den minsta ersättningen är alltid

en årshyra. Med årshyra menas i regel den totala hyra med tillägg som hyresgästen har betalat till värden under den senaste 12-månadersperioden. I årshyran kan således inräknas värmertilägg, ersättning för varmvatten och index. För att få ersättning utöver en årshyra måste hyresgästen styrka sin rörelseskada. Talan om ersättning ska väckas i domstol inom två år från det att hyresförhållandet upphörde.

UPPSÄGNINGEN

En uppsägning av ett lokalhyresavtal ska vara skriftlig. Uppsägningen ska delges hyresgästen, vilket i allmänhet innebär att hyresvärden anlitar en delgivningsman för att försäkra sig om att hyresgästen verkligen får uppsägningen. Det är hyresvärden som har bevisbördan för att uppsägningen verkligen skett. Uppsägningen ska innehålla en uppsägningsmening. Det måste också framgå av uppsägningen vilka villkor hyresvärden kräver för att förlänga hyresavtalet eller varför förlängning av avtalet inte medges. Vidare ska uppsägningen innehålla en underrättelse om att hyresgästen måste hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden inom två månader om han inte vill flytta utan ersättning. Om uppsägningen inte uppfyller formkraven är den ogiltig vilket innebär att hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor.

Om uppsägningen är formellt riktig eller kan vara det, bör hyresgästen hänskjuta ärendet till hyresnämnden inom de fö-

reskrivna två månaderna. Missar du som hyresgäst detta går möjligheten till ersättning förlorad och du hamnar i ett dåligt förhandlingsläge gentemot hyresvärden. Hänskjutandet har därmed en självständig betydelse oavsett om man sedan väljer att utnyttja medlingsförfarandet i hyresnämnden eller inte.

MEDLINGSFÖRFARANDET I HYRESNÄMNDEN

Hyresgästen eller hyresvärden ska själv begära att hyresnämnden sätter ut ett sammanträde för medling. Hyresnämnden försöker att förlika parterna vid sammanträdet. Om parterna inte kommer överens

om nya villkor skriver hyresnämnden av ärendet och hyresgästen måste flytta. Hyresnämnden har inte rätt att fatta beslut om avtalets innehåll. Däremot kan parterna begära att hyresnämnden avger ett yttrande över vad som är marknadsmässig hyra. Ett sådant yttrande från hyresnämnden får s.k. presumtionsverkan i en ersättningstvist, vilket innebär att om hyresvärden frångår yttrandet och ändå begär en högre hyra än vad hyresnämnden angivit medför detta frångående i princip en ersättnings-skyldighet för hyresvärden.

Sammanfattningsvis gäller för hyresgästen att inte missa att hänskjuta uppsägningen

till hyresnämnden inom två månader för att inte försumma möjligheten att förhandla om villkoren eller rätten till avflyttnings-ersättning. Som hyresvärd ska du se till att inte frångå formkraven vid utformandet av uppsägningen samt även se till att ha gjort en utredning rörande hyresnivån på orten redan vid uppsägningstillfället. Var inte passiv i förhandlingar med hyresvärden/hyresgästen samt dokumentera vad ni kommer överens om.

Vill du veta mer? Kontakta advokat Åsa Lennmor på tel. 08-442 53 00



Kompetens, förståelse och engagemang



– I den bästa av världar ska man inte behöva ta fram ett avtal igen sedan det undertecknats. Har man rätt ut alla frågor i förväg, saknas oftast anledning till det. Båda parter kan förlita sig på att avtalet då innehåller den unika överenskommelsen om hur parterna avsett att genomföra just denna affär och lösa de frågor som eventuellt kan uppstå i just denna affär. I bygg- och fastighetsbranschen finns ett stort antal standardavtal som man kan använda sig av. Många av dessa håller i och för sig hög kvalitet. De är dock framtagna för snittförhållanden och kan på viktiga punkter ha en reglering som inte alls passar för vad som ska regleras i det enskilda fallet, vilket kan ge obehagliga överraskningar när avtalet väl kommer fram i någon oklar situation. Därför bör man ta hjälp och anpassa sina avtal efter varje enskild affärs förutsättningar.

Så säger advokat Stefan Gustavsson, som leder fastighetsgruppen på Advokatfirman Fylgia.

– Ett avtals viktigaste funktion är att *förebygga* meningsskiljaktigheter. Nu när vi ser en risk för en nedåtgående trend inom bygg- och fastighetsbranschen är det extra viktigt att vara skyddad via avtal och att man i avtalet tänkt på de situationer som kan uppstå, menar Stefan.

MED HELA VÄGEN

Fylgia arbetar med alla typer av bolag inom bygg- och fastighetsbranschen, från små till medelstora och de riktigt stora och företräder även offentlig sektor.

– Vi vill gärna vara med hela vägen. Det är nödvändigt att ha kunskap och insikt om och engagemang för både den marknad klienten arbetar på, vilka mål och vilka ambitioner klienten har med sitt företagande. Med kunskap om klientens verksamhet gör vi ett bättre jobb. Att ha ett affärsmässigt klientperspektiv gör arbetet både roligare och mer engagerat.

MÅNGA RÄTTSOMRÅDEN

Fastighetsgruppen arbetar med alla de rättsområden som berör bygg- och fastighetsbranschen, exempelvis fastighets- och marköverlåtelse, entreprenadrätt, miljörätt, exploateringsrätt, PBL, hyresrätt och andra nyttjanderätter osv.

– Fylgia har inom alla de aktuella rättsområdena experter som oftast har arbetat på "båda sidor av staketen" – i privata och offentliga sektorn; på köpar- och säljar-sidan; på hyresvärd- och hyresgästsidan; på beställar- och entreprenörsidan osv. Vi har också lång och djup erfarenhet av den viktiga försäkringsjuridiken. Allsidigheten ger oss mycket bra grund för förståelsen av klientens verksamhetsvillkor och det större

sammanhanget som lösningar på vår klients problem ska sättas in i.

Samarbete mellan kompetenser präglar fastighetsgruppens arbete såväl inom gruppen som i förhållande till andra grupper på byrån och externa teknikkonsulter. Om det blir problem och diskussioner som kan misstänkas bottna i motpartens ekonomi bidrar våra obeståndsjurister med sin kunskap, vid paketeringslösningar och andra skatterelaterade frågor bidrar våra skatteexperter; vid offentliga upphandlingar finns särskild expertis som bidrar osv.

FÖREBYGGANDE ARBETE

Trots ett genomarbetat avtal händer det att man hamnar i tvist. (Se även artikeln "Tvistelösning".)

– Vi arbetar både förebyggande och med förhandlingar vid tvister. Det är viktigt att söka hjälp i tid om det kommer till oenigheter. Att helt enkelt vara proaktiv. Ju tidigare vi kommer in i en tvist, desto bättre råd och dåd kan vi bidra med.



Vill du veta mer om fastighetsgruppens arbete? Kontakta advokat Stefan Gustavsson på tel. 08-442 53 00

Nya medarbetare från januari 2013

Carl-Anders

Sjöberg är skattespecialist och har varit verksam som jurist och skatterådgivare vid revisionsbyrå. Carl-Anders arbetar som senior rådgivare med de flesta förekommande typer av skattefrågor rörande allt ifrån ägarbeskattning i fåmansföretag, till planering och strukturering i större företag och organisationer. Han har dessutom lång erfarenhet av komplexa mervärdeskattefrågor. Carl-Anders arbetar med skattefrågor i svenska och internationella



transaktioner och omstruktureringar, etableringar och generationsskiften. Han har god vana att hjälpa företag och ägare genom hela affärsprocessen inkluderande såväl ren skatterådgivning som övriga frågor.

Johan Norén är advokat och arbetar främst med konkurser, företagsrekonstruktioner, bolagsrätt och processrätt och han erhåller också löpande uppdrag som likvidator.



Johan Sandberg

är advokat och delägare. Johan har tvistelösning och processföring i allmän domstol och skiljeförfaranden inom de flesta affärsjuridiska områden som specialitet och lämnar i övrigt rådgivning i löpande affärsangelägenheter. Johan Sandberg erhåller löpande uppdrag som konkursförvaltare och har även utsetts till god man enligt aktiebolagslagen i samband med inlösentvister.



Förkortad tid för styrelseledamöters personliga betalningsansvar

Regeringen föreslår i en proposition – Prop. 2012/13:65 – att det personliga betalningsansvar som ett aktiebolags styrelseledamöter och aktieägare i vissa situationer kan få för bolagets skulder inte ska gälla lika länge som i dag.

Ett personligt betalningsansvar för bolagets skulder kan komma i fråga för en styrelseledamot eller aktieägare som inte vidtar de åtgärder som han eller hon är skyldig att vidta vid kapitalbrist i bolaget. Bland annat ska det upprättas en kontrollbalansräkning.

Enligt förslaget måste talan om personligt betalningsansvar väckas inom tre år från det att bolagets skuld uppkom, men får alltid väckas inom ett år från det att skulden senast skulle ha betalats. Om talan inte väcks inom dessa tidsfrister, upphör det personliga betalningsansvaret för skulden. I dag kvarstår ansvaret normalt i åtminstone tio år.

Syftet med regeringens förslag är att underlätta för företagare vars aktiebolag har gått i konkurs att återgå till att driva näringsverksamhet. På det sättet främjas entreprenöranda och vilja att starta nya företag.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 maj 2013.

Källa: www.regeringen.se

Fylgia Akademin

FylgiaAkademin bjuder in till en seminarierie – "I immaterialrättens gränsland".

Tisdagen den 9 april
kl. 8.30 – 9.30

Sökordsannonsering och molntjänster

Anna-Karin Abdon, Malin Forsman, Roger Hellström

Tisdagen den 23 april
kl. 8.30 – 9.30

Kändisskyddet och journalistikgränsdragning

Kristoffer Sparring, Magnus Tonell

Vi bjuder på frukost med start kl. 8.00.

Anmäl ditt deltagande senast fem dagar före valt seminarium till:
osa@fylgia.se



Mildare straff vid försenad årsredovisning

Regeringen har i en proposition – Prop. 2012/13:61 – lämnat förslag som innebär att den straffrättsliga regleringen av försenade årsredovisningar och årsbokslut ska bli mildare. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juni 2013.

Mildare regler vid bokföringsbrott

Regeringen föreslår att bokföringsbrott som är ringa, till exempel vid kortvarig försening med att upprätta årsredovisning, får åtalas av åklagare bara om det av särskilda skäl är påkallat från allmän synpunkt.