

LEXFYLGIA

NYHETSBRÉF FRÅN ADVOKATFIRMAN FYLGIA

December 2016

FASTIGHETSJURIDIK

Fylgia har bred och djup kompetens

OPTIMERA DIN SKATT

Nya skatteregler som är bra att ha koll på

NY MANAGING PARTNER PÅ FYLGIA

Johanna Vehvselius Andersson, advokat och delägare på Fylgia, ersätter en av tjänsterna som MP på Fylgia efter att Bo Söder efter åtta år lämnar över stafettpinnen och återgår fullt ut till advokatverksamheten.

– Byrån är i en positiv utvecklingsfas och det ska bli spännande att få vara med och påverka var vi ska vara i framtiden, säger Johanna Vehvselius Andersson. Vi har i år rekryterat ett flertal jurister och jag kommer tillsammans med Göran Mandorff som haft den andra tjänsten som MP sedan 2013 arbeta för att stärka Fylgias position på marknaden och det är oerhört inspirerande att få leda Fylgia vidare i denna utveckling.

Johanna Vehvselius Andersson tillträdde tjänsten den 1 oktober 2016 och kommer vid sidan av uppdraget att fortsätta med sin verksamhet inom främst fastighetsrätt och tvistelösning.

Förutom att den verkställande ledningen har fått ett nytt ansikte har Fylgia i år firat 30 år.

– Vi firade med en stor fest, berättar Göran Mandorff. Vi firade att vi både har fyllt 30 år och att vi vann kundundersökningen "Årets Advokatbyrå 2015" i vår omsättningsklass. Den placeringen vill vi gärna värna om. Utöver 30-årsjubileumet har Fylgia medverkat på en rad olika mässor, bjudit in till frukostseminarier och hållit utbildningar. Bland annat studentmässorna Juristdagarna och Kontaktdagarna.

– Det är ett ypperligt tillfälle för oss att knyta framtida talanger och medarbetare till Fylgia, berättar Johanna Vehvselius Andersson.

Fylgia har även ställt ut på Ekonomi & Företagsmässan där delägaren Ulf Andersen föreläste om arbetsrätt, som enligt en enkät visade sig vara en mycket uppskattad föreläsning.

– Vi vill fortsätta synas och presentera vad vi har att erbjuda. Att träffa framtida klienter och samarbetspartners på mässor är något vi satsar på, fortsätter Göran Mandorff.

Under 2017 kommer Fylgia att fortsätta stärka det moderna Fylgia som man arbetat med sedan flytten till Nybrogatan.

– Vi har tänkt vid ett flertal tillfällen att flytta till nya lokaler men vi trivs så pass bra här att vi istället har satsat på att utveckla våra tekniska lösningar med bärbara datorer, smarta telefoner och trådlösa nätverk, berättar Göran Mandorff. Vi vill ha det flexibla kontoret som krävs för att behålla våra unga och duktiga affärsjurister. Satsningen kommer att fortsätta under 2017.



Johanna Vehvselius Andersson och Göran Mandorff,
Managing Partners på Fylgia

Den allmänna uppfattningen om affärsjurister och affärjuridiska byråer är det krävs en 70-timmars arbetsvecka för att nå karriär och delägarskap. Både Göran Mandorff och Johanna Vehvselius Andersson poängterar och lyfter fram Fylgia-andan, ett internt budskap hos Fylgia.

– Vi tror på en human arbetstid och att det ska vara roligt och utvecklande att arbeta hos oss, menar Johanna Vehvselius Andersson. Vi samarbetar med varandra och ser alltid till klientens bästa. Som ny jurist på byrån blir du snabbt involverad i vår verksamhet och får möjlighet att bistå inom olika rättsområden.

Advokatbyrån är organiserad i olika kompetensgrupper där du som både ny och etablerad jurist kan vara verksam inom flera rättsområden.

– Vi tycker det gagnar våra klienter bäst, fortsätter Göran Mandorff. Dessutom erbjuder vi en varierande, utvecklande och attraktiv arbetsplats. Kvalitet är viktigare än kvantitet!

Fylgia vill även ta tillfället i akt att tacka för det gångna året, önska er alla en riktigt trevlig jul och en bra start på det nya året!

FÖRELÄSNINGAR PÅ KONTORET

EU:s nya Dataskyddsförordning

Katarina Lindgren och Victoria von Uexküll (Fylgia) samt Jonas Edström (Senmon Consulting) föreläste hos oss i våras och i höstas.

KOMMANDE PÅ FYLGIA

I början av nästa år, den 15:e - 16:e mars, ska vi delta vid Fastighetsmässan. Kom gärna förbi vår monter (E:10) i Kistamässan!

Fastighetsmässan
Norra Europas största fastighetsmässa

FASTIGHETSJURIDIK

– EN UTMANING SOM KRÄVER BÅDE BRED OCH DJUP KOMPETENS



DET ÄR HÖGT TRYCK I FASTIGHETSGRUPPEN, KONSTATERAR INGER BYMAN, SOM LEDER FYLGIA'S FASTIGHETSGRUPP.

– För att erbjuda våra klienter heltäckande service arbetar vi i fastighetsgruppen över ett brett juridiskt område som omfattar allt från avtalsförhandlingar, fastighetsöverlåtelse, arrenden, hyresrätt, bostadsrätt, markexploatering, miljö rätt, entreprenad- och konsulträtt, skatterätt till skiljeförfaranden och tvister.

Det är det som är utmaningen med fastighetsjuridik, att den spänner över så många områden som vart och ett kräver sin kompetens. Genom att ha all nödvändig kunskap inom gruppen och i huset kan vi som fullservicebyrå se till att våra klienter kan känna sig trygga när de anlitar oss. I det här numret av LexFylgia kan du läsa mer om de juridiska områden och frågeställningar vi jobbar med i fastighetsgruppen.



Inger Byman, Advokat

KOMMERSELL HYRESRÄTT

Kommersiell hyresrätt är ett komplicerat område med mycket formalia, där små felaktigheter kan ge stora konsekvenser.

Det s.k. indirekta besittningsskyddet, som ger hyresgästen vissa rättigheter vid en uppsägning av hyresavtalet (för avflyttning eller villkorsändring), är centralt. Bestämmelserna är komplicerade och gör att varje uppsägning som mottas av en hyresgäst, eller som ska skickas av en hyresvärd, behöver granskas. Även erfarna hyresvärdar kan göra formella misstag som innebär att de riskerar skadestånd (eller att uppsägningen blir ogiltig). En hyresgäst som inte agerar formellt rätt när man mottagit en uppsägning kan helt förlora sitt indirekta besittningsskydd (däribland rätten till skadestånd i vissa situationer).

Det kan röra sig om stora skadestånd. En lokal representerar stora värden för en hyresgäst t.ex. när verksamhetens goodwill blivit nära förknippad med lokalen och verksamheten dessutom är lönsam. Det innebär i sin tur att ett skadestånd i dessa fall kan bli mycket högt. Ofta rör det sig om restauranger, hotell och butiker men även t.ex. p-garage. Ett kontorsavtal motiverar sällan högre ersättning än en årshyra, som är minimiersättningen.



Fylgia har under många år biträtt hotell- och restaurangföretag med all den juridik som kan behövas inom den branschen. För dessa klienter är lokalen A och O och därför blir just hyresjuridiken viktig, säger Åsa Thorell Hejdenberg, advokat och delägare, som arbetat med denna bransch i tre decennier.

Kommersiella hyresavtal kan röra såväl befintliga lokaler som lokaler i fastigheter som ännu inte är uppförda. Dessa avtal skiljer sig förstås från varandra. Gäller det lokaler som ska produceras eller helt byggas om måste hyresavtalet kompletteras med ett s.k. genomförandeavtal som reglerar färdigställandet. Här blir det entreprenadliknande inslag i avtalet och ofta hamnar parterna i diskussion om vad som ska ingå och vad som är ändringar och tillägg, som hyresgästen ska betala. Därför är det viktigt att vara noggrann vid utformningen av avtalet. Frågan om ansvarsfördelning mellan parterna gäller även myndighetskrav och underhåll m.m. Det är de aktuella verksamheterna som ska bedrivas som styr vilka krav lokalen behöver uppfylla. Man kan spara mycket tid, pengar och onödiga tvister genom att lägga ner omsorg vid utformningen av hyresavtalet.

Vi företräder både fastighetsägare och hyresgäster. Vi hjälper till i allt från avtalsskrivning, uppsägningar till förhandlingar. Vi hjälper även till i de fall en tvist uppstått.

BOSTADSRÄTT

Inom bostadsrätt företräder vi såväl bostadsrättsföreningar (BRF) som fastighetsägare och byggbolag som ska sälja nybyggda hus till BRF. Vanliga ärenden inom bostadsrättsområdet rör överlåtelser av bostadsrätter, fel i bostadsrätt, ombildningar, nybildningar, föreningsfrågor, entreprenadjuridik, avtalsgranskning för kommersiella lokaler och ansvarsfördelning rörande underhåll.

Fylgia bistår bostadsrättsföreningar med juridisk kompetens vid bildandet av en ekonomisk förening och erbjuder intygsgivning av ekonomiska planer och kostnads kalkyler genom advokat Åsa Lennmor. Vi utarbetar dessutom avtal och hjälper till med allt från skatter till kontraktsgranskning.

Löpande rådgivning innefattar ofta frågor kring ombyggnationer, vindsupplåtelser, föreningsstämmor, tvister med enskilda bostadsrättsinnehavare, hantering av störande grannar, vattenskador samt frågor som rör underhåll i fastigheten.

ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETER

En fastighetsöverlåtelse kan ske direkt eller genom att man överlåter ett bolag som i sin tur äger fastigheten. Inför en överlåtelse kan det bli aktuellt med en så kallad paketering där fastigheten först överlåts till ett bolag som i sin tur överlåts till köparen. I samband med fastighetstransaktioner aktualiseras en rad olika frågor och rättsområden, främst inom fastighetsrätt, miljö rätt, bolagsrätt och skatterätt. För att tryggt kunna hantera de frågor som blir aktuella krävs både den gedigna och breda kunskap inom dessa områden som vi har i huset på Fylgia. Vi samarbetar flitigt med våra kolleger i övriga kompetensgrupper, exempelvis våra skatteexperter, för att på ett tryggt sätt kunna ge råd och vägledning för våra klienter. (Läs mer om paketering på sidan 7)

FEL I FASTIGHET

En vanlig fråga vi får i Fylgias fastighetsgrupp rör fel i fastighet. Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, kan köparen ha rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen kan dessutom ha rätt till ersättning för skada, om felet beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Vilket ansvar har en säljare för fel i fastighet? Vad innebär en köparens undersökningsplikt och vad är ett dolt fel?



Twister om fel i fastighet är ofta komplicerade och kan handla om stora värden. Vikten av att hantera detta korrekt blir därför extra viktigt och tiden och utformningen av en reklamation kan vara avgörande. Vi i fastighetsgruppen är specialiserade på den här typen av frågor och har mångårig erfarenhet av tvistelösning.

ENTREPRENAD- OCH KONSULTRÄTT

Fylgias jurister har lång erfarenhet av byggsektorns olika standardavtal. Fylgia biträder löpande beställare, byggherrar, entreprenörer och tekniska konsulter i konsult- och entreprenadrättsliga frågor. Vi granskar förfrågningsunderlag för att identifiera juridiska risker, upprättar och granskar avtal, arbetar med löpande rådgivning under entreprenadens genomförande och hanterar tvister och förhandlingar.

En av de frågor som ofta föranleder tvister inom entreprenadrätten är regleringen av ÄTA-arbeten. Frågor om vad som har ingått i kontraktarbetena, vilka formkrav som gäller för kostnadsreglering, tidsfrister, vilka rättigheter och skyldigheter som finns för att utföra ÄTA-arbeten är sådant som vi dagligen hanterar.

Entreprenadrätt är ett område som kräver sakkunskap juridiskt men även tekniskt då entreprenadkontrakt ofta innehåller tekniska beskrivningar av det arbete som ska utföras. Johanna Vehvselius Andersson har dubbla examina som jurist och byggnadsingenjör och är mycket väl insatt i såväl tekniska som entreprenadrättsliga frågor.

SAMHÄLLSPLANERING OCH DESS LAGSTIFTNING

I storstadsregionerna och deras kranskommuner råder ett hårt tryck på fastighetsmarknaden. Det behövs mark till bostäder, infrastruktur och industri- och kontorsfastigheter. Kommunernas detaljplaner reglerar vad marken inom ett avgränsat område får användas till och hur bebyggelsen ska utformas.

Ett exploateringsavtal är det avtal som behandlar genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Vi bistår enskilda byggherrar, byggbolag och kommuner med juridisk bedömning och rådgivning genom att granska detaljplaner, exploateringsavtal, ansvarsfördelning och miljö rätt.

Uppdrag kring exploateringsavtal och miljö rätt kan exempelvis vara att utreda vilken verksamhet som får bedrivas var, att göra riskbedömningar vid överlåtelse av fastigheter, att tolka tillstånd enligt miljöbalken och att utreda ansvarsfrågan vid behandling och utredning av förorenade områden.

DINA FÖLJESLAGARE

Fastighetsgruppen består av totalt 19 advokater och biträdande jurister. Att vi är en del av en fullservicebyrå gör att vi kan erbjuda både bred och djup kompetens inom fastighetsjuridiken. Vår erfarenhet och kompetens växer ständigt i takt med våra långa kundrelationer och det utbyte vi får av varandra. Att vi känner många av våra klienter väl bidrar dessutom till det personliga engagemang vi känner för våra klienter.

KURSER

Kontakta Johanna Vehvselius Andersson om ni är intresserade av att ta del av våra skräddarsydda kurser kring byggsektorns standardavtal.

AB 04 - Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader

ABT 06 - Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten

ABK 09 - Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet



OPTIMERA DIN SKATT

Lex Fylgia har träffat advokaterna och skatteexperterna Carl-Anders Sjöberg och Sara Fjell för att diskutera aktuella skatterättsliga frågor, däribland vissa förslag i budgetpropositionen inför det kommande året och förslaget på ändrade 3:12-regler.

BUDGETPROPOSITIONEN

Regeringen lämnade den 20 september sina förslag inför det kommande budgetåret. På skatte- och momsområdet uppmärksammar vi särskilt följande förslag.

Ett växa-stöd föreslås, vilket innebär att enmansföretag som anställer en person ska, under längst tolv kalendermånader i följd, vara berättigade till lägre arbetsgivaravgifter under vissa villkor. Denna möjlighet till nedsättning är tillfällig och gäller till utgången av 2021.

För att få fart på omsättningen av bostäder föreslås ändrade regler avseende det s.k. uppskovsbeloppet, dvs. det belopp som säljaren av en bostad kan skjuta fram beskattningen på.

Det finns i dagsläget ett tak för hur stort uppskovsbeloppet får vara. Detta tak föreslås slopas under en fyraårsperiod. Taket är för lågt i förhållande till prisutvecklingen på bostäder, vilket har lett till att det för flertalet har blivit svårt att sälja sin villa eller bostadsrätt och flytta till en billigare bostad. Det är framförallt i storstadsregionerna det blir tydligt, säger Carl-Anders Sjöberg. Uppskovet kan bli en dyr fälla eftersom det är hög ränta på uppskovsbeloppet och det är räntan som beskattas. Carl-Anders Sjöberg tillägger dock att när uppskovet väl tas fram till beskattning, vilket kan göras i princip när som helst, kan vinsten utnyttjas mot en kapitalförlust. En möjlighet som kanske inte många tänker på är att utnyttja en eventuell kapitalförlust som uppstått vid försäljning av en regressfordran, säger Carl-Anders Sjöberg.

Det föreslås en ändring av lydelsen i ventilen i 40 kap. inkomstskattelagen. Enligt bestämmelserna i 40 kap. inkomstskattelagen inträder bl.a. en beloppsspärr under vissa förhållanden när ett underskotts företag byter ägare. Beloppsspärren innebär att underskotts företaget inte får dra av underskott som uppkommit före det beskattningsår då spärren inträder till den del underskotten överstiger 200 % av köpeskillingen. Den s.k. ventilen innebär en lättnad på så sätt att om ägarförändringen skett genom ett kapitaltillskott,

och det är uppenbart att förvärvaren genom kapitaltillskottet har fått en tillgång av verkligt och särskilt värde som motsvarar kapitaltillskottet, ska köpeskillingen inte minskas med kapitaltillskottet. Ventilen anses emellertid ha tillämpats alltför restriktivt varför det föreslås att ordet "uppenbart" slopas. Vidare föreslås begreppet "som motsvarar kapitaltillskottet" bytas ut till "som motsvarar det lägsta av kapitaltillskottet och det värde av tillgången som belöper sig på den förvärvade andelen i underskottsforetaget".

I propositionen föreslås även bl.a. ett införande av skattereduktion för reparation och underhåll av vitvaror som utförs i bostaden, en höjd beloppsgräns för avdrag för resor till och från arbetet samt att avdragsrätten för representation som avser lunch, middag, supé eller annan förtäring, utom för enklare förtäring av mindre värde, slopas vid inkomstbeskattningen. Momsmässigt föreslås förändring på så sätt att avdrag högst får uppgå till ingående moms på en utgift på 300 kr per person och tillfälle.

Det föreslås vidare att beskattningsbara personer med liten omsättning ska befrias från momsskyldighet, vilket innebär att en beskattningsbar person vars omsättning inom landet inte överstiger 30 000 kr innevarande år, under vissa förutsättningar, får befrias från moms.

Slutligen kan också nämnas att det i syfte att minska skattefusk föreslås att uppgifter på individnivå om utbetalda ersättningar för arbete och skatteavdrag ska lämnas löpande istället för, som i dagsläget, en gång per år i kontrolluppgiften. Uppgifterna bör enligt förslaget istället lämnas varje månad i arbetsgivardeklarationerna. Införandet förväntas innebära stora administrativa förändringar hos företagen och reglerna föreslås därför införas stegvis fr.o.m. 1 juli 2018.

PAKETERING AV FASTIGHETER

En skattedriven företeelse som för närvarande utreds är s.k. fastighetspaketering. Paketering innebär att en säljare av en fastighet inte säljer fastigheten direkt utan istället "paketerar" fastigheten i ett aktiebolag för att sedan sälja aktierna skattefritt.

Fastigheter tillhör den kategori tillgångar som har längst avskrivningstid och därför får fastighetspaketering större betydelse än paketering av andra typer av tillgångar. Regeringen vill säkerställa att skattereglerna inte gynnar vissa branscher och därför är en utredning tillsatt för att kartlägga och analysera förekomsten av fastighetspaketering som ett verktyg för skatteplanering.

En "kattrumpa" innebar att en fysisk person mot ett vederlag som understiger fastighetens taxeringsvärde skattefritt kunnat överlåta fastigheten till en juridisk person ägd av hen själv tillsammans med närstående.

Den 27 oktober 2016 publicerade regeringen ett meddelande med kommande förslag om ändringar i bestämmelserna om beskattning av fastigheter som överlåts till juridiska personer. Förslaget innebär att förfarandet som kallas "kattrumpa" inte längre är möjligt. En "kattrumpa" innebar att en fysisk person mot ett vederlag som understiger fastighetens taxeringsvärde skattefritt kunnat överlåta fastigheten till en juridisk person ägd av hen själv tillsammans med närstående. En sådan överlåtelse har klassats som en gåva varför vederlaget hittills varit skattefritt.

Enligt förslaget ska en fastighet anses avyttrad om den överlåts till en juridisk person mot en ersättning som överstiger fastighetens skattemässiga värde om det är en näringsfastighet och dess omkostnadsbelopp om det är en privatbostadsfastighet. Det ska alltså inte längre gå att få ett vederlag strax under taxeringsvärdet skattefritt. Förslaget har ännu inte röstats igenom men föreslås gälla från och med den 28 oktober 2016 i form av s.k. stopplagstiftning. Carl-Anders Sjöbergs och Sara Fjells bedömning är att förslaget med största sannolikhet kommer att röstas igenom varför en s.k. "kattrumpa" inte är möjlig sedan 28 oktober 2016.

Frågan är vilka eventuella ytterligare förändringar som kommer att föreslås i den kommande utredningen. Det spekuleras om det kommer att föreslås ändring som innebär att andelar i dotterbolag vars huvudsakliga tillgångar är fastigheter inte längre kommer att kunna avyttras skattefritt, vilket är möjligt idag mot bakgrund av att dotterbolagsandelar under vissa förutsättningar anses utgöra s.k. näringsbetingade andelar.



Sara Fjell, Advokat & Carl-Anders Sjöberg, Advokat

KNYTA SPETSKOMPETENS TILL FÖRETAGET

I våras lämnade regeringen ett förslag om ändrade regler för incitamentsprogram. I utredningen föreslogs att företag ska kunna ge personalen s.k. kvalificerade personaloptioner. Sådana optioner ska inte beskattas som förmån och inte heller beläggas med arbetsgivaravgifter.

Kvalificerade personaloptioner kan t.ex. vara ett bra alternativ i nystartade företag med stark tillväxt men litet eget kapital. Dessa företag får härigenom en möjlighet att rekrytera och behålla nyckelkompetens, konstaterar Carl-Anders Sjöberg. Optionerna knyter personal till företaget samtidigt som de anställda gynnas.

De föreslagna reglerna innebär emellertid skattelättnader för endast vissa företag, säger Sara Fjell, vilket kan innebära att det är fråga om ett otillåtet statsstöd. EU-kommissionen måste därför ge sitt godkännande.

Det är svårt att bedöma vad som kommer att hända härnäst. Jag tror att det kommer att bli svårt att genomföra förslaget även om det finns en politisk ambition att ändra regelverket, säger Carl-Anders Sjöberg.

ÄNDRINGAR FÖR FÅMANSFÖRETAGARE

3:12-reglerna kallas populärt de regler som innebär att ägare till fåmansföretag beskattas enligt särskilda regler. Syftet med reglerna är att förhindra att ägare till fåmansföretag, som arbetar i sina egna företag, beskattas mer förmånligt än anställda som inte är ägare. 3:12-reglerna hör emellertid till de mest komplexa beskattningsreglerna som finns för fysiska personer.

I nuläget gynnas löneintensiva företag eftersom fåmansföretagare får använda en del av den totala lönesumman för att beräkna hur stor del av utdelningen som kan lågbeskattas.

Den 3 november 2016 presenterades förslag till ändringar i 3:12-reglerna, vilka i huvudsak innebär försämrade möjligheter för fåmansföretagare att ta ut lågbeskattad utdelning om förslaget så småningom röstas igenom i Riksdagen. Förslaget innebär i korthet följande:

Den för gränobeloppet gällande skattesatsen om 20 % föreslås höjas till 25 %. För inkomster över de s.k. takbeloppen föreslås samtidigt skattesatsen sänkas till 25 % (från dagens 30 %).





När det gäller beräkningen av gränobeloppet finns två alternativa regler: förenklingsregeln och huvudregeln. Utrymmet för lågbeskattad utdelning enligt förenklingsregeln föreslås justeras ned från dagens 2,75 inkomstbasbelopp, vilket i nuläget motsvarar drygt 160 000 kr, till 1,75 inkomstbasbelopp, vilket motsvarar drygt 100 000 kr.

När det gäller beräkning av gränobeloppet enligt huvudregeln kan det s.k. lönebaserade utrymmet i dagsläget beräknas på 50 % av lönerna. Enligt förslaget ska det lönebaserade utrymmet beräknas till 10 % av löneunderlag upp till 8 inkomstbasbelopp, 25 % av löneunderlag mellan 8 och 60 inkomstbasbelopp och 50 % av löneunderlag som överstiger 60 inkomstbasbelopp.

Vidare föreslås nivåerna i den s.k. lönekravsregeln, dvs. den lön som ägaren själv måste ta ut för att få räkna med lönebaserat utrymme, justeras upp rejält vilket innebär krav på lönenivåer som kan verka främmande i många branscher.

Ett förslag som dock innebär en förbättring är att det relativt nyligen införda kravet om att delägaren måste äga minst 4 % av kapitalet för att få tillgodoräkna sig lönebaserat utrymme slopas. Detta innebär naturligtvis en klar förbättring för fåmansföretag som har ett stort antal delägare, som enligt de nuvarande reglerna missgynnas i jämförelse med företag med färre delägare.

Ett grundläggande problem med de nuvarande 3:12-reglerna är att de försvårar generationsskiftet i familjeföretag. En ägare som önskar trappa ner och vill föra vidare sitt livsverk till sina barn drabbas generellt av hårdare beskattning än den som säljer sitt företag till någon som inte är närstående. I utredningen har man lyft



Carl-Anders Sjöberg och Sara Fjell kommer att hålla seminarium med sikte på förslagen i 3:12-utredningen. Håll utkik efter en inbjudan eller mer information på fylgia.se!

fram denna problematik och tanken är att det i framtiden kommer att vara möjligt att lämna över företaget till nästa generation under samma skattemässiga villkor som vid försäljning till en extern part, vilket Carl-Anders Sjöberg och Sara Fjell välkomnar.

De förändrade reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2018 och vi får se om förslaget röstas igenom i sin helhet eller delvis. Många fåmansföretagare är så klart nyfikna redan nu på vad de föreslagna förändringarna kommer att innebära för dem och det kan finnas anledning att se över om det finns åtgärder att vidta alltmedan de nuvarande reglerna gäller eller i samband med de nya reglernas införande. Carl-Anders Sjöberg och Sara Fjell kommer att hålla seminarium med sikte på förslagen i 3:12-utredningen. Läs mer om detta på fylgia.se!



**LOVISA RITZER,
BITRÄDANDE JURIST**

Lovisa Ritzer kom till Fylgias processgrupp i december 2016. Hon kommer närmast från notarietjänstgöring vid Södertörns tingsrätt och dessförinnan från Advokatfirman Nyman Rudenstam.

”Möjligheten att få arbeta brett med processrätt tillsammans med ledande advokater på området fick mig att söka mig till Fylgia.”

Kontakt: lovisa.ritzer@fylgia.se,
08-442 53 00, 076-191 41 41



**EDDIE EXELIN,
BITRÄDANDE JURIST**

Eddie Exelin är knuten till fastighetsgruppen och processgruppen sedan september. Tidigare har han arbetat som jurist på HELP Försäkring AS och Sveriges Television. Dessutom har han varit gästlärare vid Stockholms och Uppsala universitet.

”Möjligheten att få arbeta med affärsjuridik inom olika rättsområden men framförallt inom fastighetsrätt fick mig att söka mig till Fylgia.”

Kontakt: eddie.exelin@fylgia.se,
08-442 53 00, 070-201 29 70



**NEJRA POLJO,
BITRÄDANDE JURIST**

Nejra Poljo började i september 2016. Hon arbetar som biträdande jurist i Fylgias grupp för Corporate och M&A. Närmast kommer Nejra från Advokatfirman Nerpin där hon arbetat med börs- och bolagsrätt.

”Fylgia är en trivsamt arbetsplats där man får utvecklas som jurist tillsammans med härliga kollegor.”

Kontakt: nejra.poljo@fylgia.se,
08-442 53 00, 073-648 00 73



**SARA FJELL,
ADVOKAT**

Sara Fjell började i september och kommer närmast från Setterwalls Advokatbyrå. Hon har en ekonomimagister och jur. kand. från Uppsala universitet och kommer i huvudsak att arbeta med skatterätt och förstärka Fylgias avdelning för skatterätt.

Kontakt: sara.fjell@fylgia.se,
08-442 53 00, 073-052 00 94



**JOHAN CARBELL,
BITRÄDANDE JURIST**

Johan Carbell kom till Fylgias fastighetsgrupp i augusti 2016. Han har tidigare arbetat som jurist/contract manager på ett byggföretag.

”Jag hade hört väldigt mycket positivt om byrån. Fylgia verkade perfekt eftersom det är en fullservicebyrå men samtidigt lagom liten för att behålla en personlig och nära kontakt med klienterna.”

Kontakt: johan.carbell@fylgia.se,
08-442 53 00, 070-212 72 39



**LINA JONSSON,
BITRÄDANDE JURIST**

Lina Jonsson kom till Fylgia i oktober 2016. Hon kommer närmast från notariatjänstgöring vid Södertörns tingsrätt och innan dess arbetade hon som ansvarsskadereglerare på Länsförsäkringar Stockholm. Lina förstärker Fylgias obestandsgrupp och processgrupp.

Kontakt: lina.jonsson@fylgia.se,
08-442 53 00, 070-593 72 84

B

SVERIGE
PORTO BETALT
PORT PAYÉ

RETURADDRESS:

ADVOKATFIRMAN FYLGIA
BOX 55555
102 04 STOCKHOLM



FYLGIA ERBJUDER TJÄNSTER INOM:

- | | |
|--|---|
|  Agent- och återförsäljarrätt |  Försäkrings- och skadeståndsrätt |
|  Arbetsrätt |  IT- och immaterialrätt |
|  Bank och finans |  Obeståndsrätt |
|  Bolagsrätt |  Offentlig upphandling |
|  EU- och konkurrensrätt |  Skatterätt |
|  Fastighets- och miljörätt |  Tvistelösning |
|  Företagsöverlåtelse |  Läs mer på www.fylgia.se |