

# NOVA NYTT

ETT NYHETSBRÄV FRÅN ADVOKATFIRMAN NOVA  
NR 41 DECEMBER 2007 ÄRGÅNG 15



## SKATT- SKYLDIGHET

► **MOMS I ENTREPRENADER.** Novas Mats Willman svarar på de vanligaste frågorna kring omvänd skattskyldighet för moms i entreprenader. ► **Läs mer på sid 3.**



## FRÅGA NOVA

► **Vad händer om hyresgästen inte sköter sig?** I varje nummer ger Novas advokater matnyttiga svar på dina juridiska frågor.  
► **Läs mer på sista sidan.**

# Dags för omförhandling av lokalhyran?

► **Vid denna tid på året, oftast vart tredje år, ställer du dig säkert denna fråga om du hyr en lokal. Hyresavtal för lokaler löper som regel på tre år under perioden 1 oktober - 30 september. Under denna treårsperiod påverkas hyran normalt endast om det finns en indexklausul kopplad till avtalet.**

Med indexklausulens hjälp får hyresvärden varje år höja hyran med belopp som motsvarar den allmänna prishöjningen. Detta kan hyresvärden göra utan omförhandling.

### Värt att omförhandla?

För dem som tecknade hyresavtal för några år sedan har någondera parten säkerligen mycket att vinna på att begära omförhandling av hyran. Har hyresnivåerna sjunkit har du som hyresgäst intresse av att få lägre hyra under nästkommande treårsperiod. Å andra sidan riskerar du att bli uppsagd av hyresvärden för villkorsändring om marknadshyrorna har stigit vilket har skett sedan 2003. Vad skall man då som hyresgäst tänka på om uppsägning står för dörren?

Först och främst måste man tänka på uppsägningstiden. Normalt är uppsägningstiden nio månader.

För avtal som löper ut den 30 september 2008, måste således uppsägning ske nu snart och senast den 31 december 2007. Denna uppsägningstid följer också av hyreslagens bestämmelser.

Man kan visserligen avtala om såväl längre som kortare uppsägningstid, men hyresgästen har alltid rätt att oavsett avtal, åberopa nio månaders uppsägningstid. Har parterna till exempel avtalat om 6 månaders uppsägningstid och hyresvärden säger upp enligt denna tidsfrist, har hyresgästen rätt att åberopa hyreslagens tvingande regel (till hyresgästens förmån) om nio månaders uppsägningstid. I så fall blir konsekvensen att hyresvärden har sagt upp för sent och att hyresavtalet fortsätter att löpa.

### Var tydlig vid förhandlingen

Vidare måste man i uppsägningen ange exakt vilken förändring man önskar. Det många gör fel är att man formulerar sig ungefär som följer: "I första hand vill jag ha lägre hyra och om vi inte kan komma överens kommer jag att flytta". Detta är emellertid en felaktig formulering som leder till att uppsägningen betraktas som ogiltig, vilket får till konsekvens att avtalet löper vidare i ytterligare tre år. En-



Advokat Johan Engborg är verksam vid Advokatfirman Novas Stockholmskontor.

ligt hyreslagens regelverk måste man nämligen skilja på uppsägning för avflyttning och uppsägning för villkorsändring.

Som hyresgäst måste man bestämma sig för vad man vill. Säger man upp för avflyttning är det just avflyttning man önskar vid hyres tidens utgång. Om det i första hand är villkorsändring man önskar, men är beredd att flytta om man inte får lägre hyra, är det sistnämnda alternativ som skall användas.

För att en uppsägning för villkorsändring från hyresgäst eller hyresvärd skall betraktas som giltig, måste således den som säger upp vara precis i sina formuleringar. Att allmänt kräva lägre respektive högre hyra räcker med andra ord inte. Då betraktas uppsägningen som ogiltig. Istället måste hyresgästen exakt ange med vilket belopp sänkning skall ske eller vilken hyra

*Fortsättning på nästa sida.*

**God jul och gott nytt år från oss på Nova!**

Välkomna till årets julupplaga av Nova Nytt. Sedan förra utgåvan av Nova Nytt har Malmökontoret anställt Henrik Ska-

nert som biträdande jurist. Henrik Förstärker advokatfirmans kompetens inom miljö- rätt. Advokatfirmans medar-

betare önskar er alla en god jul och ett gott nytt år.

Henrik Nobel



Forts. från föregående sida.

som kan accepteras. Vill man ha till stånd andra förändringar av befintligt avtal, måste även dessa anges precis. Kraven på hyresvärden är lite strängare i det att hyresvärden måste precisera exakt vilka villkor som skall gälla för framtiden, alltså inte bara vilka förändringar denne önskar. Lättast för en hyresvärd att uppfylla detta krav är att översända ett förslag på ett komplett hyresavtal.

#### Håll koll på tiderna

Är det hyresgästen som säger upp måste denne senast inom två månader hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden för medling. När så har skett är formalian avklarad och återstår (kanske inte så lätt i och för sig) att förhandla fram en acceptabel hyra med hyresvärden. Är det hyresvärden som säger upp måste

## ► Tänk på att hyresvärden måste ha delgivit er uppsägningen före årsskiftet. ◀◀

denne i uppsägningen informera om att hyresgästen, för att få rätt till skadestånd om parterna inte kommer överens utan flyttar, i så fall måste hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden såsom tvistig för medling inom två månader.

Om hyresvärden vägrar att sänka hyran enligt hyresgästens uppsägning och hyresgästen känner osäkerhet kring alternativet att behöva flytta, kan hyresgästen förta verkan av sin egen uppsägning genom att återkalla medlingen i hyresnämnden. I så fall fortsätter avtalet att löpa enligt de

gamla villkoren såvida inte också hyresvärden har sagt upp avtalet.

Om hyresvärden har sagt upp avtalet och kräver en hyra som är högre än den marknadsmässiga och som hyresgästen därför inte accepterar, måste hyresgästen ändå avflytta vid hyrestidens utgång. Om hyresgästen därvid kan visa att hyresvärden har krävt en hyra som överstiger marknadshyran, finns möjligheten för hyresgästen att begära skadestånd av hyresvärden med ett belopp som motsvarar minst en årshyra. Dessa regler utgör en lokalhyresgästs "indirekta besittningsskydd" till skillnad från en bostadshyresgäst som har ett "direkt besittningsskydd".

#### Viktigt med formuleringarna

Sammanfattningsvis skall ni som hyresgäster således tänka på att om ni vill ha till stånd en förändring i era befintliga hyresvillkor,

måste ni säga upp avtalet för villkorsändring före årsskiftet. Ni måste formulera er i precisa termer avseende exakt vilka förändringar ni önskar.

Ni måste slutligen hänskjuta er uppsägning till hyresnämnden. Om ni å andra sidan blir uppsagda för villkorsändring, måste ni fundera på om hyresvärden verkligen har formulerat sig rätt i uppsägningen och under alla förhållanden tänka på att hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden. Annars förlorar ni möjligheten att begära skadestånd.

Tänk avslutningsvis på att hyresvärden måste ha delgivit er uppsägningen före årsskiftet. Om ni endast har mottagit en uppsägning per post som ni inte bekräftar före årsskiftet, kan resultatet bli att uppsägning de facto inte har skett.

Johan Engborg

Johan.engborg@nova.se

# Enklare att visstidsanställa efter ändringarna i LAS

## ► Från den 1 juli 2007 finns nya möjligheter till tidsbegränsade anställningar efter att ändringar införts i lagen om anställningsskydd.

Den 1 juli 2007 trädde en rad ändringar i lagen om anställningsskydd (LAS) i kraft.

En av de viktigare förändringarna som infördes och som orsakat en rad politiska diskussioner är möjligheten för arbetsgivare att införa tidsbegränsade anställningar.

#### Fyra typer av anställning

Nu finns fyra möjligheter för arbetsgivare att tidsbegränsa anställningen. Dessa är vikariat, provanställning om sex månader, tidsbegränsade anställningar för personer som fyllt 67 år samt fri visstidsanställning.

Den nya regeln om fri visstidsanställning innebär att en anställning kan tidsbegränsas till maximalt 14 månader under en period om fem år. Har arbetstagaren varit provanställd hos arbetsgivaren räknas provtiden in i de 14 månaderna.

Arbetsgivaren behöver inte visa några skäl till varför man valt att tidsbegränsa anställningen.

Bakgrunden till lagändringen är att de tidigare reglerna ansågs för omfattande, detaljerade och krångliga. Syftet med regleringen är att på sikt minska antalet tidsbegränsade anställningar och för-



Ändringarna i LAS innebär att en anställning kan tidsbegränsas till maximalt 14 månader under 5 år.

enkla för arbetsgivarna. Efter utgången av en 14 månaders period omvandlas anställningen till en tillsvidareanställning.

#### Nya krav för återanställning

Den 1 juli 2007 ändrades också kvalifikationstiden för företrädesrätt till återanställning. Tiden förkorta-

des till mer än sex månaders anställning. Detta innebär att även anställda med visstidsanställning i regel kommer att omfattas av företrädesrätten. Tid som provanställd räknas dock inte.

Den förkortade kvalifikationstiden gäller anställningsavtal som ingåtts efter den 1 juli 2007. För av-

tal som träffats dessförinnan gäller fortfarande 12 månaders kvalifikationstid.

Agneta Munther



Novas advokat Agneta Munther.

# Omvänd skattskyldighet för moms i entreprenader

► **Novas Mats Willman svarar på de vanligaste frågorna kring omvänd skattskyldighet för moms i entreprenader.**

**Skall min faktura innehålla några särskilda uppgifter när omvänd skattskyldighet gäller?**

Ja, beställarens registreringsnummer till moms skall anges på fakturan. Det skall också framgå att omvänd skattskyldighet gäller.

**Om jag utför målningsarbeten åt ett byggföretag så skall jag inte fakturera någon moms eftersom omvänd skattskyldighet gäller. Får jag ändå dra av den ingående skatten på mina inköp?**

I mervärdesskattelagen finns en bestämmelse om rätt till återbetalning av sådan skatt. Begäran om återbetalningen sker genom att beloppet noteras i skattedeclarationen i rutan för ingående skatt (ruta 48).

Om min underentreprenör fak-

turerar med moms. Hur gör jag då?

Du får inte dra av den moms som underentreprenören angivit i fakturan. Underentreprenören skall ställa kreditnota på hela beloppet samt en ny faktura utan moms. Av den nya fakturan ska framgå att omvänd skattskyldighet gäller för omsättningen.

**Omfattas garantiarbeten av omvänd skattskyldighet?**

Ja, om ersättning betalas för garantiarbeten och det är fråga om en byggtjänst.

**Ska omvänd skattskyldighet tillämpas på ändrings- och tilläggsarbeten?**

Ja, om det är ändrings- och tilläggsarbeten.



Novas advokat  
Mats Willman.

## Ny medarbetare i Malmö

► **Den 15 oktober 2007 började Henrik Skanert som ny biträdande jurist på Advokatfirman Nova med fokus på allmän affärsjuridik och miljö rätt.**

Henrik Skanert har till stor del en bakgrund inom miljö rättens område. Han har, efter notariemeritering på Länsrätten i Skåne, arbetat som länsjurist på Länsstyrelsen i Kronobergs län och då till övervägande del med miljö ärenden och ärenden enligt plan- och bygglagen. Han var länsstyrelsens ansvarige jurist för utredning av rättsligt ansvar för förorenade områden och bistod länsstyrelsens miljö enhet vid processer om tillsynsförelägganden mot bl.a. industrier, djurhållare, byggföretag och privatpersoner.

Därefter har Henrik under cirka fyra års tid arbetat som beredningsjurist vid Miljö domstolen vid Växjö tingsrätt, som är en av Sveriges fem miljö domstolar. Han har under den tiden skrivit förslag till domar och föredragit mål av skilda slag inom miljö rättens område.

Det har varit fråga om tillstånd till tillverkningsindustrier, kemiska industrier, skogsindustrier, förbränningsanläggningar, bergtäkter och vindkraftverk, men även mål om sanering av förorenade områden och om områdesskydd,



**Henrik Skanert har en bakgrund inom miljö rätt, bland annat som länsjurist i Kronobergs län.**

såsom naturreservat och strand-skydd. Han har även arbetat med hälsoskydd i bostäder, vattenverk-samhet och miljö skadsmål.

Nu arbetar Henrik på Advokatfirman Nova i Malmö med i huvudsak allmän affärsjuridik och miljö rätt. Sin fritid ägnar Henrik åt bl.a. träning på gym, litteratur och biljardspel.

E-post: henrik.skanert@nova.se

## NYTT & NYTTIGT

Ansvarelig för denna avdelning i Novanytt är advokat Thorbjörn Hilleskog. Kontakta gärna redaktionen med synpunkter och kommentarer. Skicka dessa till: thorbjorn.hilleskog@nova.se



## Eu-förslag kring stöd för miljöskydd

**MILJÖSKYDD** Europeiska kommissionen föreslår vissa grunder för godkännande av statligt stöd till miljöskydd. Konkurrensverket ställer sig bakom förslaget i ett yttrande till Näringsdepartementet. Förslaget sägs minska risken för att stöden snedvrider konkurrensen mellan företagen till nackdel för samhället och konsumenterna. Konkurrensverket har dock pekat på svårigheterna att analysera området och har föreslagit ytterligare åtgärder, bland annat en översyn av det offentliga stödet i syfte att minska antalet stödformer, prioritering av uppföljning av konsekvenserna av stöd utifrån givna miljömål och effekterna därav samt en förenkling av reglerna, särskilt ifråga om energibesiktningen för att minska krånglet för företag. ([www.konkurrensverket.se/Beslut-dnr298/2007](http://www.konkurrensverket.se/Beslut-dnr298/2007))

## Fusioner över gränserna

**FUSIONER** Det har under en tid varit på tal att införa regler för s k gränsöverskridande fusioner. Sådana fusioner avser fusioner mellan aktiebolag i olika medlemsstater och fusioner mellan ekonomiska föreningar från olika länder inom EU. Bestämmelserna om gränsöverskridande fusioner träder sannolikt i kraft den 15 februari 2008.

## Nya regler för marknadsföring

**MARKNADSFÖRING** Vi kommer snart att få nya marknadsföringsregler i Sverige mot bakgrund av ett EU-direktiv avseende otillbörliga affärsmetoder. Implementeringen kommer att ske i december 2007 och detta innebär en del förändringar i marknadsföringslagen. De viktigaste förändringarna rör ett nytt konsumentbegrepp, nya regler för köperbudanden, förbud mot aggressiva affärsmetoder, "svarta listan" med mera.

## Klyvningsregeln kan återinföras

**KAPITAL** Regeringen har lämnat en lagrådsremiss om återinförande av den s k klyvningsregeln. Förslaget innebär att kapitalvinst, utöver sparad utdelningsutrymme, delas lika mellan inkomstlagen tjänst och kapital. Interna aktieöverlåtelser undantas. Om man begär det kan reglerna tillämpas redan från och med 2007.

## Kritik mot lag om företagsinteckning

**FINANSIERING** Lagen om företagsinteckning och därtill hörande ändringar i förmånsrättslagen, som trädde i kraft 2004, har varit föremål för kritik alltsedan dess tillkomst, inte minst från företagarhåll.

Företagens representanter har menat att det blivit svårare att finansiera verksamheten, eftersom inteckningsunderlaget, jämfört med tidigare, reducerats. En ny utredning föreslår nu en starkt förmånsrätt för just företagsinteckningar i syfte att underlätta för främst små och medelstora företag att låna pengar.

I praktiken avses härmed oftast tillverkningsindustrin, eftersom företagsinteckningsunderlaget används för att erhålla krediter. Liksom för närvarande skall inteckningsunderlaget bestå i all gäldenärens (företagets) egendom, men den procentuella andelen höjs till 75 % av värdet, jämfört med dagens 55 %.

Utredningen föreslår även att förmånsrätten för statens återkrav för utbetald lönegaranti avskaffas, vilket i sin tur sannolikt leder till att utdelningen till oprioriterade fordringsägare i konkurs kommer att öka. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2008.

**SÅ KONTAKTAR DU OSS**

**STOCKHOLM**

Grev Tureg 14, 114 46 Stockholm  
Tel: +46-8-566 366 00  
Fax: +46-8-566 366 66

**MALMÖ**

Stortorget 29, 211 34 Malmö  
Tel: +46-40-738 20  
Fax: +46-40-97 61 69

**INTERNET**

www.nova.se  
lawyers@nova.se  
eller fornamn.efternamn@nova.se

**RÄTTSSOMRÅDEN & ANSVARIGA**

**Nedan ser du våra rättsområden och vilka som är kontaktpersoner för respektive specialområde.**

**ARBETS RÄTT** Agneta Munther

**ARVSRÄTT MED FAMILJERÄTT**

Tobias Peedu, Sven Björk, Sten Sjöstedt, Agneta Munther

**ASSOCIATIONS- & BOLAGSRÄTT**

Anders Fernlund, Lars Söderman, Thorbjörn Hilleskog, Mats Willman, Madeleine Sifvert, Krister Levin, Henrik Nobel

**EKOBROTTMÅL** Sven Björk,

Stephane Pleijel

**ENTREPRENADRÄTT** Jack Sjögren,

Mats Willman, Madeleine Sifvert, Henrik Nobel

**FASTIGHETS RÄTT** Sven Björk,

Lars Söderman, Carl-Gustav Lönnborg, Tobias Peedu

**FRANCHISING** Johan Engborg,

Anders Fernlund, Henrik Nobel

**FÖRETAGSREKONSTRUKTION**

Urban Hjelm, Anders W Bengtsson, Ferdinand Hellers

**FÖRETAGSÖVERLÅTELSE**

Lars Söderman, Jack Sjögren, Thorbjörn Hilleskog, Mats Willman, Madeleine Sifvert, Krister Levin, Henrik Nobel

**FÖRSÄKRING** Sven Björk,

Carl-Gustav Lönnborg

**HYRESRÄTT** Sven Björk,

Johan Engborg, Tobias Peedu

**IDROTTSJURIDIK** Lars Söderman

**IMMATERIALRÄTT, ALLMÄNT**

Johan Engborg, Thorbjörn Hilleskog, Anders Fernlund

**IT-RÄTT**

Jack Sjögren, Johan Engborg

**KONKURRENS- & EU-RÄTT**

Jack Sjögren, Mats Willman

**KONKURS- & OBESTÄNDRÄTT**

Urban Hjelm, Anders W Bengtsson, Ferdinand Hellers, Krister Levin, Sten Sjöstedt, Lina Weinmann

**KONSULTRÄTT** Jack Sjögren

**KREDITRÄTT** Urban Hjelm

**MEDIA** Lars Söderman, Johan Engborg, Mats Willman

**PROCESS- & SKILJEMANNARÄTT**

Sven Björk, Mats Willman, Tobias Peedu, Madeleine Sifvert, Agneta Munther, Henrik Nobel

**SKADESTÄNDRÄTT** Carl-Gustav

Lönnborg, Thorbjörn Hilleskog, Agneta Munther, Sten Sjöstedt

**SKATTERÄTT** Stephane Pleijel,

Sten Sjöstedt

**VARUMÄRKESRÄTT** Johan Engborg

## FRÅGOR & SVAR

Novas jurister svarar på juridiska frågor om stort och smått. Skicka in dina undringar till novanytt@nova.se. Redaktionen förbehåller sig rätten att korta i insända bidrag.

### AKTIEBOLAG

#### Vad är ett konsortialavtal?

**?** En god vän och jag tänkte starta ett aktiebolag. Vi har hört att vi då borde ingå ett konsortialavtal. Vad är detta?

**§** Ett konsortialavtal, eller kanske enklare och mer beskrivande uttryckt, ett aktieägar- eller delägaravtal, är ett avtal som kompletterar aktiebolagets bolagsordning. Sådant avtal, som är vanli-

gast i fåmansbolag, reglerar samtliga eller vissa aktieägares befogenheter avseende bolagets förvaltning och/eller ekonomi samt rätten att disponera över aktierna i bolaget.

Vanliga bestämmelser i ett konsortialavtal berör således bland annat frågor om aktieägarnas uppgifter i bolaget, vinstanter, konsolidering, röstning vid

bolagsstämma och styrelsemöte, vid aktieägares sjukdom och regler om inlösen av aktier om aktieägare vill avyttra sitt aktieinnehav.

Sådant avtal finns även för andra bolag, till exempel handelsbolag.

Om Du skall driva fåmansbolag bör Du definitivt överväga att ingå ett konsortialavtal.

*advokat Sven Björk*

### ANDRAHANDSUTHYRNING

#### Vad händer om hyresgästen inte sköter sig?

**?** Jag tänkte hyra ut min hyreslägenhet i andra hand. Vad händer om min hyresgäst orsakar skador i lägenheten eller inte betalar hyra?

**§** Först och främst bör Du tänka på att det är Du som är an-

svarig gentemot hyresvärden och att andrahandshyresgästen bara är ansvarig gentemot Dig. Andrahandshyresgästen bör därför betala hyra direkt till Dig och Du direkt till hyresvärden. Om inte andrahandshyresgästen betalar sin hyra till Dig kan Du säga upp hyresavta-

let i förtid och kräva betalning via Kronofogdemyndigheten. För att säkerställa Dig mot skador eller onormalt slitage i lägenheten bör Du ta ut en deposition av Din hyresgäst.

*jur. kand. Karl Fredrik Hjertberg*

### REKLAMATION

#### Ska jag reklamera tv:n hos kreditföretaget?

**?** Jag har köpt en plasmavp avbetalning. Nu har tv:n gått sönder. Skall jag reklamera till tv-handlaren eller till kreditföretaget?

**§** Precis som vid ett sedvanligt köp skall Du reklamera fel till den som sålt varan till Dig. Om säljaren till exempel inom garantitiden vägrar att reparera Din tv

kan Du enligt konsumentkreditlagen hålla inne betalning gentemot kreditföretaget.

*jur. kand. Karl Fredrik Hjertberg*

### KÖPA FASTIGHET

#### Kan jag skydda mig på något sätt vid fastighetsköp?

**?** Jag funderar på att köpa en tomt för att sedan bebygga den med fritidshus. Bredvid tomten har det för länge sedan legat en sänstation. Det finns inga tecken på förorening efter ytlig undersökning. Men om det skulle vara så att det finns en djupt liggande förorening i marken och jag har köpt tomten, vad kan hända? Kan jag bli ansvarig för sanering? Kan jag skydda mig på något sätt vid fastighetsköpet?

**§** Ansvarig för en eventuell sanering blir i första hand den som har bidragit till föreningen (verksamhetsutövaren). Om en sådan inte går att finna kan fastighetsägaren bli ansvarig för en sanering.

Det som då kan hända är att en tillsynsmyndighet (länsstyrelsen eller lokal miljönämnd) meddelar föreläggande riktat mot fastighetsägaren om undersökning och eventuellt sedan om sanering av marken. Det går inte att vid fastighetsköp påverka frågan om saner-

ing skall ske eller inte, men det går att avtala att sådana eventuella kostnader skall bäras av säljaren.

I sammanhanget måste man även beakta den tidsgräns som finns bakåt i tiden. Om det inte har funnits någon faktisk drift av den förorenande verksamheten efter den 30 juni 1969 så kan det inte bli aktuellt med något ansvar alls, vare sig för verksamhetsutövare eller för fastighetsägare.

*jur. kand. Henrik Skanert*