

Boktips

HYDROPONISK ODLING

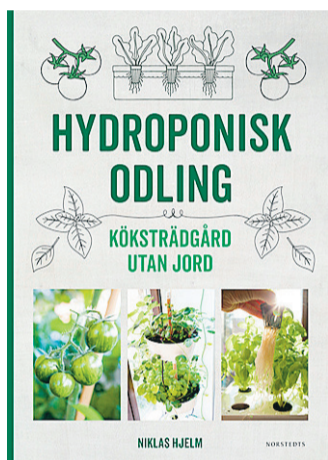
Niklas Hjelm
Norstedts



Odla inomhus året om, alltid med tillgång till egenodlade kryddor och grönt till middagen. Visst lockar det och när man sedan förstår att det inte kräver massa konkande av jordpåsar och att växterna i stort sköter sig själva låter det som en dröm. Hydroponisk odling är det hetaste inom hemmaodling så pass att till och med Ikea har sina egna produkter för detta.

Niklas Hjelm har länge brunnit för denna typ av odling som går att genomföra oavsett hur man bor. Ljus, näring och växtplats ordnas med teknik i olika grad och tillsatt näring. Detta gör att man kan skörda grönt året om. Det är dock lite att läsa på innan man börjar, men inte värre än att ha akvariefiskar. Man ska ge näring och fylla på vatten samt städa då och då.

Boken är grundlig, tydlig och författaren brinner för sitt intresse vilket smittar av sig. Jag tror att många kan lockas av att det är estetiskt tilltalande med fräscht grönt hemma, såväl som den tekniska delen av odlingen. Köp boken till odlingsentusiasten, teknikfantasten eller vännen som bor i lägenhet men som drömmer om ett litet hus med täppa.



ANNA ÖBERG
Bokrecensent



Fritidshusägare i Storuman vinnare

Våren närmar sig med stormsteg vilket också innebär att marknaden för fritidshus börjar tina. Statistik som Fastighetsbyrån har beställt visar att priserna på fritidshus i Sverige har ökat med 17 procent på fem år, men utvecklingen skiljer sig runtom i landet. Så, hur ser utvecklingen ut i Västerbottens län?



För att få en bild över hur prisutvecklingen har sett ut på fritidshus runt om i landet har Fastighetsbyrån bitt Svensk Mäklarstatistik jämföra försäljningspriser på fritidshus från mars 2018 till februari 2019 med samma period 2013/2014. Snittökningen för riket ligger på 17 procent där medelpriset för ett fritidshus nu landar på 1,67 miljoner kronor.

– Det är stora skillnader mellan olika län och kommuner men på riksnivå har fritidshus inte stigit lika mycket som permanentbostäder de senaste fem åren. Mer restriktiv utlåning och avmattning för

villor och bostadsrätter gör också att färre har utrymme för fritidshusköp, säger Johan Engström, vd på Fastighetsbyrån.

Prisutvecklingen på fritidshus i Västerbottens län ligger över genomsnittet i landet. Priserna har ökat med 36 procent vilket är bättre än genomsnittet i landet. Genomsnittspriset för fritidshus i länet är idag 1 412 401 kronor. Det är dock en viss skillnad mellan kommunerna. I Storuman kommun har priserna ökat med hela 75 procent medan priserna i Robertsfors kommun bara stigit med två procent.

Fastighetsbyrån

FAKTA

Fritidshuspriser

Prisförändringar i Västerbotten senaste fem åren

Storuman (störst förändring)		+ 75 %
Umeå		+ 48 %
Robertsfors (minst förändring)		+ 2 %

Prisförändringar sett till län – topp 3

Län	Medelpris 2013-14	Medelpris 2018-19	Prisskillnad
Gotland	1 569 368	2 672 053	70%
Jämtland	1 122 226	1 768 642	58%
Västerbotten	1 035 473	1 412 401	36%
Riket	1 427 216	1 669 329	17%

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat vid Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad förklarar hon varannan vecka juridiska ord och begrepp samt svarar på läsarnas frågor i juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.

Om juridiska begrepp på bokstaven G

Vad är gifträttsgods?

Begreppen gifträttsgods och enskild egendom har du kanske hört, men vad är egentligen gifträttsgods? Begreppen kan aktualiseras till exempel när ett äktenskap upplöses. Vid upphörandet av ett äktenskap ska makarnas egendom fördelas genom *bodelning*. Det är makarnas gifträttsgods som ingår i bodelningen och som delas mellan makarna, det vill säga inte den enskilda egendomen.

Alla tillgångar i ett äktenskap utgör gifträttsgods, om det inte är enskild egendom. Vad är då enskild egendom? En persons tillgångar kan ha gjorts till enskild egendom genom ett äktenskapsförord, ett förordnande i testamente eller en gåva med förbehåll att egendomen ska vara mottagarens enskilda.

Begreppen gifträtt eller gifträttsgods ska inte förväxlas med *äganderätt* till egendom. Gifträtten innebär endast att makarna har ett *latent anspråk* på gifträttsgodset när äktenskapet upphör, men vardera make ansvarar under äktenskapet för sina egna skulder och tillgångar. När du gifter dig blir du alltså inte automatiskt ägare till din makes egendom, även om egendomen utgör gifträttsgods. Det innebär att du som är gift kan förfoga över din egen egendom genom till exempel försäljning utan den andre makens samtycke.

Det finns dock vissa begränsningar, med andra ord ingen regel utan undantag. En make kan inte förfoga över gifträttsgods som är den *gemensamma bostaden* eller det *gemensamma bohaget* utan den andra makens godkännande. Det krävs samtycke från den andra maken för att till exempel sälja, pantsätta eller hyra ut den gemensamma bostaden eller bohaget.

Sammanfattningsvis är gifträttsgods all makarnas egendom som inte är enskild egendom. Gifträttsgodset ingår i en framtida bodelning mellan makarna. För att egendom ska vara enskild krävs att det angivits i äktenskapsförord eller förordnats i testamente eller gåva. Äktenskap förändrar inte makarnas *äganderätt*. Den make som äger egendomen kan fortfarande fritt förfoga över denna så länge som det inte rör sig om den gemensamma bostaden eller bohaget.

Vad är going concern?

Vid redovisning och värdering av företag har du kanske hört begreppet *going concern* nämnas. På svenska talar vi om *fortlevnadsprincipen*. Enligt 2 kap. 4 § årsredovisningslagen ska vid upprättandet av ett företags balansräkning, resultaträkning och noter det förutsättas att företaget ska fortsätta sin verksamhet. Siffrorna i bolagets årsredovisning utgår alltså från antagandet att bolaget kommer fortsätta sin verksamhet. Som exempel kan noteras att ett företag bygger ett industrihus i Västerbottens inland för tio miljoner kronor. Försäljningspriset på fastigheten utifrån marknaden på den aktuella orten är cirka fem miljoner kronor, dvs marknadpriset. Om man antar att verksamheten kommer fortsätta kan den nybyggda industrilokalen på fastigheten i bolagets balansräkning tas upp som en tillgång värd tio miljoner kronor och avskrivs med fyra procent under de kommande 25 åren. Bolagets bokföring utgår från att företaget kommer fortsätta verksamheten och därmed generera intäkter till täckande av avskrivningarna, med andra ord *going concern*.

Vad avses med godtrosförvärv?

I Sverige finns en lag om *godtrosförvärv* som innehåller bestämmelser om äganderätt vid *förvärv av lösöre*. I lagen betyder *förvärv* köp, byte eller gåva. *Lösöre* avser all lös egendom, som inte är pengar eller värdepapper. Exempel på lösöre är möbler, elektronik eller fordon.

Det händer ibland att en person som inte äger en vara eller har rätt att sälja varan ändå gör det. Som exempel kan en person ha köpt en Iphone på kredit med *återtagandeförbehåll*. Det innebär att säljaren har rätt att återfå telefonen om köparen inte betalar för sig. Innan varan är fullt betald kanske personen ändå säljer telefonen till dig. Är det du eller den ursprungliga ägaren som har bäst rätt till telefonen? Lagen om godtrosförvärv reglerar sådana situationer. Utgångspunkten är att du som har köpt telefonen får äganderätt till varan, om du har köpt den i *god tro*.

För att du ska anses ha köpt varan i god tro krävs det att det var sannolikt att sakens beskaffenhet och omständigheterna kring köpet i övrigt var sådana att du inte *borde ha misstänkt* att säljaren saknade rätt att förfoga över varan. Du bör till exempel vara särskilt uppmärksam vid köp av *värdfull egendom* såsom konst eller antikviteter, eller produkter som normalt säljs med ett återtagandeförbehåll såsom kameror eller datorer. Är det fråga om köp av ett fordon bör du som köpare iakttä försiktighet och först kontrollera att säljaren finns med i bilregistret. Om priset för varan är väldigt *lågt* har du anledning att vara misstänksam. Om säljaren uppger att hon säljer varor för någon annans räkning bör du också vara extra försiktig. Hur långt undersökningsplikten sträcker sig beror på omständigheterna i det enskilda fallet och slutligen kan domstol få avgöra tvisten om vem som har bättre rätt till telefonen.

Om du var i god tro och inte borde ha misstänkt att säljaren inte hade rätt att sälja telefonen kan du ha gjort ett godtrosförvärv. Det finns däremot vissa situationer då den ursprungliga ägarens rätt är bättre än din, även om du har uppfyllt alla förutsättningar för god tro. Du kan till exempel inte göra ett godtrosförvärv av egendom som har blivit *stulen* av den ursprungliga ägaren eller då någon har tilltvingat sig egendomen genom våld eller hot. Den ursprungliga ägaren har då rätt att få tillbaka sin egendom. Efter att den ursprungliga ägaren fått reda på vem som innehar egendomen har han eller hon sex månader på sig att kräva tillbaka den. Om inga krav ställs inom tidsperioden får däremot den nya ägaren äganderätt och kan behålla egendomen.

Beträffande allt för bra köp, det vill säga köp som är för bra för att vara sanna, avslutar jag med ett visdomsord från Victor Hugo: "Försiktighet är det äldsta barnet till Visheten."

AGNETA GUSTAFSSON

Advokat,
Advokatbyrån Nywa



Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nywa.nu.

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.