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 T

Vad är tomträtt?

Tomträtt är inte *jultomtens* rätt, även om barnen tillskriver tomten många rättigheter som att jultomten får bestämma om barnen varit snälla och därmed har rätt till gåvor.

Tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt till en fastighet som ägs av stat eller kommun. Som innehavare av tomträtt har du nästan samma ställning som en ägare till fastigheten. Mot en årlig avgift, så kallad *avgäld*, som betalas till staten eller kommunen får du rätt att nyttja tomten.

Syftet med införandet av tomträtt år 1907 var att främja att enskilda, som saknade eller inte ville investera kapital, skulle få tillgång till mark utan att behöva köpa marken.

I Sverige finns det cirka 62 000 fastigheter som är upplåtna med tomträtt, vilket motsvarar cirka två procent av fastigheterna i Sverige. Drygt hälften av tomträtterna är koncentrerade till sju kommuner; Göteborg, Kiruna, Luleå, Malmö, Norrköping, Stockholm och Västerås. De flesta av dessa tomträtter är avsedda för småhus, men det finns även tomträtter som är upplåtna för andra ändamål som flerbostadshus, kontor eller annat.

Tomträtten gäller under obestämd tid. Fastighetsägaren kan som huvudregel tidigast säga upp tomträttsavtalet 60 år efter upplåtelsen. För att uppsägning ska bli aktuell måste det vara av vikt för staten eller kommunen att fastigheten ska användas för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare. Som tomträttsinnehavare kan du inte säga upp tomträttsavtalet, utan om du ska flytta får du överlåta tomträtten till någon annan. Fler bestämmelser om tomträtt finner du i 13 kapitlet jordabalken.

Vad är tredskodom?

I samband med rättegångsbalken tillkomst år 1942 infördes regler för parter som tredskades och inte inställde sig vid rätten eller svarade på domstolens skrivelser, så kallad *tredskodom*.

Tredskodom kan beskrivas som juridikens version av sporttermen ”walk over”, vilket innebär att det ena laget vinner om motståndarlaget uteblir från matchen. Det juridiska begreppet tredskodom betyder att den trilskande parten per automatik förlorar tvistemålet. Det är därför mycket viktigt att i rätt tid svara på domstolens föreläggande och komma till förhandling när du är kallad.

Tredskodom meddelas mot den part som efter kallelse till rättegångsförhandling inte infunnit sig till förhandlingen eller inte inkommit med svaromål. Har den i tredskodomen vinnande parten haft rättegångskostnader, till exempel för anlitande av advokat, så ska de normalt betalas av den förlorande parten, det vill säga den trilskande parten som tredskodom meddelas mot.

Tredskodom kan endast meddelas i så kallade *dispositiva tvistemål*, det vill säga i mål där parterna genom förlikning kan komma överens om hur tvisten ska lösas, till exempel i en tvist om fel i en fastighet. Det sagda innebär att tredskodom inte kan meddelas i brottmål, till exempel misshandel eller stöld. Den som fått en tredskodom mot sig kan begära återvinning inom en månad, vilket endast kan ske en gång. Om tredskodomen återvinns återupptas målet igen från samma ställe som det avslutades.

Vad är testamente?

Testamente är ett juridiskt bindande dokument som antas motsvara din yttersta vilja om hur dina tillgångar ska fördelas. Ett testamente ska därför tolkas subjektivt och ges den tolkning som kan antas överensstämma med *din vilja*.

När du går ur tiden är huvudregeln att dina barn kommer att ärva lika mycket. Av olika orsaker, till exempel komplicerade familjeförhållanden med bonusfamiljer, att du vill stödja forskning eller viss förening eller andra skäl, kanske du vill avvika från den lagstadgade fördelningen av arvet, vilket är möjligt genom att du skriver ett testamente.

För att ett testamente ska vara giltigt krävs som huvudregel att du har fyllt 18 år, att det upprättas *skriftligen* och undertecknas i närvaro av *två vittnen*. Det krävs att vittnena känner till att handlingen utgör ett testamente men det är upp till testatorn att avgöra om vittnena får ta del av dess innehåll. Vittnena måste vara över 15 år, de får inte lida av någon psykisk störning och de får inte heller vara nära släkt med dig eller de som mottager något enligt testamentet, så kallade *testamentstagare*.

Vill du senare göra ett *tillägg* till ditt testamente gäller samma formkrav som för att upprätta ett nytt testamente. Om du vill *återkalla* ditt testamente kan du förstöra testamentshandlingen, upprätta ett helt nytt testamente som ersätter det gamla eller återkalla testamentet på något annat sätt som tydligt visar att testamentet inte längre återger din yttersta vilja.

Dina barn har dock alltid rätt till sin *laglott*, det vill säga hälften av den andel av arvet som barnet skulle ha fått om testamentet inte fanns. Det är därför inte möjligt att göra dina barn helt arvlösa, oavsett vilken relation ni har.

Testamente är en av de mest formbundna handlingar vi har i svensk rätt. Om du ska upprätta ett testamente bör du fundera hur du vill göra med din egendom. Vidare bör du rådgöra med en advokat som kan hjälpa dig att formulera ett tydligt testamente, vilket minskar risken för framtida konflikter mellan dina arvingar.

Jag avslutar med ett citat om arv från den norske författarens Aasmund Olavsson Vinje (1818-1870): ”Det är ett stort arv för människan att vara född av gott folk”.

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.

Världens byggnader

Högst, längst, störst – eller speciellt på något annat sätt. Vi kollar in spektakulära byggnadsverk och konstruktioner från hela världen.

FOTO: UNDER / SNØHETTA

Under – ingen vanlig restaurang

Världens största restaurang under vattenytan

I mars i år öppnade restaurangen Under i södra Norge. Under är ett passande namn på denna världens största restaurang under vatten.

Havet är verkligen i centrum på Europas första undervattensrestaurang. Restaurangen Under, som öppnade den 20 mars i år i Lindesnes i sydligaste Norge, är ett häftigt stycke arkitektur.

Själva byggnaden är 34 meter lång med ena änden belägen på havsbotten, fem meter under havsytan. Där ger ett elva meter brett och 3,4 meter högt panoramafönster gästerna utsikt över havet och dess invånare. Byggnadens väggar består av halvmetertjock betong som ska klara av påfrestningarna från vattnet och det ofta häftiga vädret i området.

Som sig bör återfinns det en hel från havet på menyn i form av fisk och skaldjur, men även sådant som finns på land längs kusten, som svamp och bär.

– På andra sidan fönstret myllrar det av läckerheter från havet, så vägen från kök till tallrik är minimal, säger chefskocken Nicolai Ellitsgaard.

En intressant detalj, för oss umebor, är att Under är designad av arkitektbyrån Snøhetta som även ligger bakom Umeås kulturhus Väven.

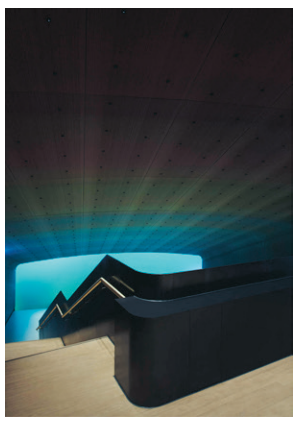
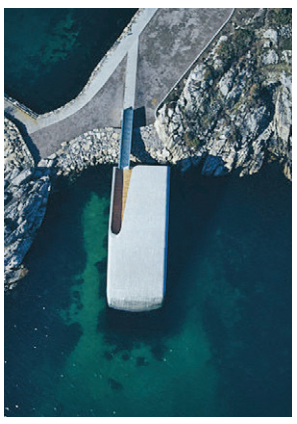
FAKTA
Under

Vad

Restaurang i Lindesnes i södra Norge.

Storlek

495 kvadradmeter, plats för 35-40 gäster.

Design

Snøhetta.