

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 A

Vad är arrende?

Arrende är den juridiska termen för upplåtelse av jord som någon får nyttja i utbyte mot vederlag (ersättning) till jordägaren. Reglerna om arrende finns i jordabalken och är till stor del tvingande till förmån för arrendatorn. Arrendeavtal ska normalt vara skriftliga. Den som nyttjar jorden kallas för *arrendator*.

Vad är skillnaden mellan arrende och hyra? Generellt kan man säga att hyra avser nyttjande av byggnad eller annat och arrende avser nyttjande av jord.

Arrende är en *total nyttjanderätt* där arrendatorn har egen besittning till det upplåtna området. Det finns *olika typer av arrenden* – jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende – vilka alla avser nyttjande av jord. Vidare brukar rätten att jaga på viss mark eller rätt att fiska i visst vatten ofta kallas jaktarrende respektive fiskearrende, fast det inte är en total egen besittning till området.

Jordbruksarrende föreligger när jord upplåts till *jordbruk*. Till exempel kan en bonde arrendera mark som betesmark för kor eller för att odla havre. En förutsättning för ett jordbruksarrende är att jorden används i näringsverksamhet. Om till exempel bostadshus med mindre trädgård upplåts är det hyra, men är det kommersiell trädgårdsodling med växthus är det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen jordbruk och det är ett jordbruksarrende.

Bostadsarrende föreligger när arrendatorn enligt avtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla *bostadshus* och upplåtelsens huvudsakliga syfte är att bereda bostad åt arrendatorn och dennes familj. Det finns cirka 90 000 bostadsarrendetomter, varvid många tillkom i början av 1900-talet för upplåtelse av mark för fritidshus. Omfattar avtalet både bostadshus och mark är det normalt ett hyresavtal, som har helt andra regler än arrende.

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt avtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad för *näringsverksamhet*. Exempel på anläggningsarrende är bensinstation, fabrik eller vindkraftverk, där marken upplåts till arrendatorn i syfte att denne ska bedriva näringsverksamhet.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts för *annat ändamål* än jordbruk, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Exempel på lägenhetsarrende är parkeringsplats utomhus, upplagsplats eller båtplats.

Fiskearrende innebär att fiskerätt upplåts mot ersättning. Vidare krävs att ändamålet med fiskerätten är *yrkesfiske* eller annat fiske som är av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Jaktarrende är en upplåtelse av mark för *jakt* mot ersättning. Fastighetsägaren har jakträtten på den mark som hör till fastigheten och kan upplåta jaktarrende till en arrendator. I jakträtten ingår som huvudregel även rätt att tillgodogöra sig vilt som omhändertaras, påträffas dött eller dödas i något annat sammanhang än vid jakt.

Detta gäller dock inte utrotningshotade, sällsynta eller särskilt värdefulla djurarter såsom till exempel björn, varg, järv, lo, myskoxe, fjällräv, utter, valar, fiskgjuse, bivråk, tornuggla, hökuggla, berguv, fjälluggla,

lappuggla, slaguggla, rördrom, lunnefågel, salskrake, svarthalsad dopping, skärfläcka, gråspett, vittryggig hackspett, mellanspett, kungsfiskare, blåkråka, härfågel, sommargyling, fjällgås, skrântärna, svarttärna, storkar, örnar, glador, falkar och kärnhökar som, om de påträffas döda, tillfaller staten.

Vad är en arrendenämnd?

Arrendenämnden är en förvaltningsmyndighet som liknar en domstol. Arrendenämnden fattar beslut eller medlar i tvister mellan jordägare och arrendatorer. En arrendetvist kan till exempel avse frågan hur många år arrendeavtalet ska gälla eller vilken arrendeavgift som är skäligen.

Det finns åtta arrendenämnder i Sverige, bland annat Hyres- och arrendenämnden i Umeå. Arrendenämnden är partssammansatt och består normalt av en jurist som är lagfaren ordförande och två ledamöter. Den ena ledamoten ska ha erfarenhet som fastighetsägare och den andra ledamoten ska vara jordbruksarrendator eller bostadsarrendator.

Om du har begärt ändrade villkor i ditt bostadsarrendeavtal och ni inte kan komma överens om villkoren för den nya arrendeperioden kan du, senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång, hänskjuta tvisten till Arrendenämnden för dess prövning. Arrendetvisten upptas av den arrendenämnd inom vars område fastigheten med arrendestället är beläget.

Arrendenämnden ska besluta om skäligena villkor i arrendeavtalet. Om du är missnöjd med beslutet kan det överklagas till Hovrätten. I vissa speciella fall kan, om prövningstillstånd meddelas, Hovrättens beslut överprövas av Högsta domstolen.

Vad är avstyckning?

Avstyckning är när en bit mark avskiljs från en fastighet och bildar en helt ny egen fastighet. Avstyckning kan till exempel ske om du köpt en bit mark för att bygga ett bostadshus. Ett annat exempel är att du har ett hus på en arrenderad tomt och träffat avtal med jordägaren om att få köpa marken.

Avstyckning är en form av fastighetsbildning, som beslutas av lantmäteriet efter prövning om det finns förutsättningar att bilda en lämplig och ändamålsenlig fastighet. Vidare kan det behövas servitut. Ett servitut kan bestå i att den nya fastigheten får använda en väg som går över den ursprungliga fastigheten.

Om lantmäteriet beslutar om avstyckning får den nybildade fastigheten en egen fastighetsbeteckning, till exempel Umeå Solstrimman 2:2, registreras i fastighetsregistret och läggs in på registerkartan.

Jag avslutar med ett citat från Winston Churchill. "Vi skapar vårt hem och därefter skapar hemmet oss."

AGNETA GUSTAFSSON

Advokat,
Advokatbyrån Nywa



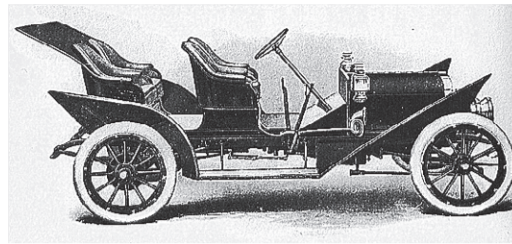
Har du en fråga? Skriv till Agneta!

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.

Bilar från A till Ö

Varför heter bilarna som de gör? Umeås största bil- och språknörd, Fredrik Andersson, söker svar på denna och andra frågor i en faktafylld artikelserie om gamla och nya bilar.



Mikrobilen Corbin Sparrow (till vänster) fick smeknamnet "Gelebönan". På bilden ovan en helt annan Corbin, från 1910.

Corbin – bilar i uppförsbacke

När Vilhelm Erövraren på 1000-talet intog delar av nuvarande Storbritannien fick engelsmännen lära sig ett nytt ord: corb (korp). Det är troligen detta ord som givit upphov till namnet Corbin, vilket från början var ett smeknamn som betydde ungefär "den korpsvarte" och alltså beskrev någon som hade riktigt mörkt hår.

Huruvida Clement Corbin hade korpsvart hår kommer vi nog aldrig att få reda på eftersom det inte finns några porträtt av honom. Han var nämligen ingen rik och mäktig person. Corbin föddes i England 1626 men emigrerade – möjligen på grund av religiös förföljelse i hemlandet – till det som nu är USA.

Betydligt mer information finns om Clements sonsonsonsonson Philip Corbin (1824-1910). Men även i fallet Philip är det svårt att veta något om hårfärg. Konsten att framställa fotografier föddes ungefär samtidigt som Philip Corbin, men de fotografier som finns av honom är från den senare delen av hans liv, då han blivit mäktig och berömd – och då var hans hår och skägg redan grått eller vitt. Han arbetade först i familjens jordbruk i West Hartford i Connecticut men när han var 19 år flyttade han till staden New Britain i samma delstat. Där började han arbeta i företaget Matteson, Russell & Company. Han arbetade också en kort period för företaget North & Stanley, där han tillverkade lås, innan han 1849 startade eget tillsammans med sin bror Frank, en person som hette Edward Doen samt en person vid namn Henry W. Whiting (som lämpligt nog blivit Philips svärfar ett år tidigare). Senare lämnade Whiting och Doen företaget, som då fick namnet P & F Corbin Company (P för Philip och F för Frank). Företaget tillverkade allehanda metallföremål, bland annat fönsterbeslag, dörrhandtag, lås, låsskyltar, lampkrokar, klädkrokar, hatthängare och utsmyckning till likkistor.

Konkurrent blev kompanjon

Det gick bra för P & F Corbin men företaget hade länge en farlig konkurrent: Philip Corbins tidigare arbetsgivare, som efter Smith Mattesons död 1846 hade bytt namn till Russell & Erwin. Denna konkurrent försvann dock när P & F Corbin 1902 gick samman med Russell & Erwin och bildade American Hardware Corporation. Philip Corbin blev det nya företagens högste chef och fortsatte leda det fram till sin död.

Att Clement Corbin var långtifrån ensam om att emigrera från England till den nordöstra delen av nuvarande USA, det behöver man bara studera en karta för att inse. Delstaterna Connecticut, Maine, Massachusetts, New Hampshire, Rhode Island och Vermont kallas som bekant

New England. Philip Corbin var verksam i New Britain, vars grannstäder i mellersta Connecticut bär namn som Manchester, Glastonbury, Avon, Marlborough och Windsor. Och några kilometer från New Britain ligger staden Bristol, som förstas är uppkallad efter brittiska Bristol.

I likhet med den brittiska staden har amerikanska Bristol fått ett bilmärke uppkallat efter sig. Bilmärket Bristol och biltillverkningsföretaget Bristol Motor Car Company grundades 1902 av Frederick N. Manross men köptes redan 1903 upp av Corbins American Hardware Corporation. Biltillverkningen fortsatte men bilmärkets namn blev Corbin i stället för Bristol.

För att göra reklam för bilmärket ställde företagets förare upp i flera krävande biltävlingar. År 1908 kom en Corbin tvåa i biltävlingen Dead Horse Hill Climb i staden Worcester i Massachusetts. Som tävlingens makabra namn antyder utgörs banan av en brant uppförsbacke, bara en engelsk mil (ungefär 1,6 km) lång, men med en stigning på 100 meter.

Sammanlagt byggdes ungefär 600 Corbin-bilar. Tillverkningen upphörde 1912, då konkurrensen från större biltillverkare blev alltför hård.

Sällsynt sparv

Nästa Corbin kom 75 år senare. Då skapade den kaliforniske elmotorcykelkonstruktören och uppfinnaren Mike Corbin en eldriven, trehjuling, ensitsig mikrobil (egentligen avsedd att registreras som motorcykel) som kallades Corbin Sparrow. Sparrow betyder "sparv" men särskilt tätt mellan dessa små tättingar blev det inte på de amerikanska vägarna – endast 287 exemplar av den udda fågeln byggdes fram till 2003, då Corbin Motors gick i konkurs. Kanske kraxade olyckskorparna alltför högljutt om det lilla fordonets räckvidd eller dess underliga utseende. Men Mike Corbin gav inte upp sin idé om ett fordon som är lagom stort för alla dem som inte samåker. 2005 konstruerade han en ny trehjuling, denna gång med bensinmotor. Den fick namnet Raven ("korp").



FREDRIK ANDERSSON

Bil- och språkfantast