



## Hög efterfrågan på fritidshus

Små prisförändringar på bostadsmarknaden – förutom på fritidshusen

**De senaste siffrorna från Mäklarstatistik visar att priserna på bostadsrätter gått ner något i maj medan priserna på villor stiger. Störst förändring ser man på fritidshusen där priserna gått upp åtta procent det senaste året.**

Senaste statistiken från Mäklarstatistik visar att priserna på bostadsrätter och villor utvecklas åt olika håll. Den senaste månaden har bostadsrättspriserna gått ner två procent medan villapriserna stigit med en procent. Samma tendens ser man på prisutvecklingen på tre månader. Fritidshuspriserna har stigit åtta procent på tolv månader med en ökning på en procent de senaste två månaderna.

– Vi kan se en viss coronaeffekt på marknaden i maj, bland annat med färre försäljningar i storstäderna än förra året. Personer med hög belåning och små marginaler verkar påverkas mest. Därför är det också naturligt att vi ser en nedgång på bostadsrätter, framförallt mindre, och inte villa. Som en effekt av corona kan vi även se att fritidshusmarknaden blomstrar just nu. Den senaste tidens ökade efterfrågan har också lett till ökade priser de senaste månaderna, säger Johan Engström, vd Svensk Fastighetsförmedling, kommenterar Svensk Mäklarstatistik släpp av de senaste tremå-

Liza Nyberg, vd på Svensk Fastighetsförmedling, kommenterar Svensk Mäklarstatistik släpp av de senaste tremå-

**” Vi förväntar oss dock hög aktivitet på bostadsmarknaden i sommar, när fler semesterar hemma och har tid att planera en eventuell flytt.**

Marcus Svanberg

naderssiffrorna över prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige.

– Bostadsaffärerna fortsätter som vanligt. Vi ser ingen generell avmattning, varken i antal försäljningar eller slutpris. Det är stor efterfrågan på större bostadsrätter och dyrare villor i våra storstadsregioner och

residensstäder, och fritidshusmarknaden är hetare än den varit på länge. Våra mäklare intygar också att de som kommer på visning nu är väl förberedda inför ett köp och har finansiering klar. En tydlig trend är också att många fler förbereder sin bo-

**” Fritidshusmarknaden är hetare än den varit på länge. Våra mäklare intygar också att de som kommer på visning nu är väl förberedda inför ett köp och har finansiering klar.**

Liza Nyberg

stadsförsäljning väl, en del till och med ett till två år innan för att hitta helt rätt tillfälle och timing, säger Liza Nyberg, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Bostadsrättspriserna har nu ett genomsnittspris på 2,6 miljoner kronor eller 37 738 kronor per kvadratmeter. Snittpriset på villor uppgår nu till 3,4 miljoner kronor. Störst uppgång ser man på fritidshuspriserna. Coronapandemin och begränsade möjligheter att resa utomlands har ökat efterfrågan, samtidigt som utbudet är fortsatt lågt.

– Utbudet av bostadsrätter ökar nu som resultat av framskjutna försäljningar under den osäkra våren. Om inte efterfrågan hänger med står vi inför ytterligare prispress. Vi förväntar oss dock hög aktivitet på bostadsmarknaden i sommar, när fler semesterar hemma och har tid att planera en eventuell flytt. På fritidshusmarknaden är det tydlig fördel för säljarna. Coronapandemin har gjort att många som tidigare planerat en försäljning har ändrat sina planer, vilket ger ett lågt utbud och ökad aktivitet i budgivningarna. Vi ser också att antalet yngre spekulanter ökar, säger Marcus Svanberg, vd Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Bil & Bostad

## 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 om juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.

## Om juridiska begrepp på bokstaven J

### Vem är Fru Justitia?

Inom den romerska mytologin var *Fru Justitia* rättvisans gudinna. Den vanligaste avbildningen är en kvinna med ögonbindel, balansvåg och svärd.

Fru Justitia symboliserar idag juridiken, lagen och rättvisan. Ögonbindeln är en symbol för *allas likhet inför lagen*. Balansvågen i Fru Justitias vänstra hand är en symbol för *rättvisan* och svärdet i hennes högra hand symboliserar *makten att döma*.



Fru Justitia

### Vad är justitiemord?

*Justitiemord* användes förr i tiden för situationer då en person blivit felaktigt dömd till döden och avrättats. Numera används begreppet justitiemord istället för situationer då en person blivit oskyldigt dömd för ett brott han eller hon inte begått eller om annat allvarligt fel begåtts av en domstol eller en myndighet mot en person.

Ett exempel på ett justitiemord är fallet Kaj Linna, som 2004 dömdes till livstids fängelse för mord och grovt rån. Kaj Linna frikändes 2017 på grund av bristande bevisning och fick ett skadestånd om 18 miljoner kronor.

Ett annat exempel på ett justitiemord finns beskrivet i den spännande boken *Domaredansen* av advokaterna Per E Samuelsson och Lena Ebervall. Det är en berättelse om svek, girighet, vänskapskorruption och maktmissbruk mot en vänlig bohemisk mångmiljonär, vars förmögenhet förskingrades av en domare. Boken, som bygger på verkliga händelser, skakade om Sverige när justitiemordet uppdagades på 1950-talet. Boken omnämner även Fru Justitia och kan varmt rekommenderas till hängmattan i sommar.

### Vad är en juridisk person?

En *juridisk person* är ett rättssubjekt som rättsordningen tillskapat. Exempel på juridiska personer är aktiebolag, bostadsrättsförening, ekonomisk förening eller handelsbolag. Liksom du, som fysisk person, har ett personnummer med tio siffror har den juridiska personen ett organisationsnummer med tio siffror. Är det ett aktiebolag börjar organisationsnumret på 55. Precis som vi fysiska personer har juridiska personer rättigheter och skyldigheter. Det innebär att juridiska personer kan ingå avtal, bli stämde i domstol och har rätt att äga tillgångar och inneha skulder.

Funderar du på att starta eget företag finns det fördelar med att driva företaget genom en juridisk person såsom till exempel ett aktiebolag. Huvudregeln är att det är aktiebolaget och inte du som ansvarar för bolagets skulder. Det finns dock vissa lagreglerade undantag då du som ägare eller ledamot kan drabbas av ett personligt betalningsansvar för bolagets skulder. Driver du företaget som en enskild firma är ansvaret alltid ditt, eftersom den enskilda firman och du är samma person. Det kan därför vara bra att överväga en juridisk persons för- och nackdelar tillsammans med en advokat som arbetar med affärsjuridik.

### Vem är justitieombudsmannen?

Justitieombudsmannen, eller Riksdagens ombudsmän som de också kallas, är en myndighet som arbetar under *riksdagen*. Justitieombudsmannen förkortas JO och är inte en enskild person utan fyra personer: Elisabeth Rynning, Thomas Norling, Katarina Pahlsson och Per Lennerbrant.

JO:s viktigaste uppgift är att främja Sveriges rättssäkerhet och därmed förhindra justitiemord. JO granskar om myndigheter och domstolar följer *regeringsformens* bud om saklighet och opartiskhet och att medborgarnas grundläggande fri- och rättigheter ej träds för när i den offentliga verksamheten.

En granskning från JO startas antingen på dess eget initiativ eller genom att en anmälan inkommer. Om JO gör en granskning blir dess uttalande *vägledande* vid framtida beslutsfattande.

### Vem är justitiekanslern?

Justitiekanslern är Marie Heidenborg, men hela myndigheten benämns även som Justitiekanslern.

Justitiekanslern, som förkortas JK, arbetar under *regeringen*. JK har ett tillsynsansvar och ska utreda om offentlig verksamhet sköter sina arbetsuppgifter i enlighet med lagar och föreskrifter. JK kan rikta skadeståndsanspråk mot den svenska staten i ärenden eller beslut mot enskilda personer. Får du till exempel ett beslut från en myndighet som är uppenbart felaktigt kan JK, på din begäran, granska beslutet.

Vad är skillnaden mellan JO och JK? Både JK och JO utövar tillsyn över myndigheterna och domstolarnas handläggning. JO gör det dock för riksdagens räkning, medan JK gör det för regeringens räkning. Det innebär att myndigheternas tillsyn är begränsad så att de inte kan granska sin egen huvudman.

Vid *tryck- och yttrandefrihetsbrott* är dock JK ensam *åklagare*, vilket innebär att det enbart är JK som har rätt att inleda förundersökning och väcka åtal rörande dessa brott. Ett tryck- eller yttrandefrihetsbrott kan vara opassande eller olämpliga uttalanden som trycks i en tidning eller görs i radio och faller under *tryckfrihetsförordningen* eller *yttrandefrihetsgrundlagen*.

Jag avslutar veckans krönika om Fru Justitia, justitiemord, justitieombudsmannen och justitiekanslern med ett citat som brukar tillskrivas Voltaire. ”*Jag hatar dina åsikter, men är beredd att dö för din rätt att uttrycka dem.*”

**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](mailto: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.