FOTO: LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETSFÖRMEDLING

Prisuppgång för villor och fritidshus

Svensk Mäklarstatistik har presenterat nya siffror och flera mäklarbyråer sammanfattar nu hur året sett ut hittills.

Bostadsbranschen har trots – eller tack vare? – coronatiderna gått bra. Villapriserna har de senaste tolv månaderna stigit elva procent. Störst förändring ser man på fritidshusmarknaden där priserna ökat med tolv procent under det gångna året. Detta enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik.

– Sedan ett par månader har vi sett en starkare utveckling på bostadsrätter än villor i landet, även om villorna på tolv månaders sikt haft en starkare utveckling, något som kan bero på att vi under årets kallare delar inte värderar de fördelar som kommer med en villa lika mycket som under våren och sommaren. Däremot ser prisutvecklingen på fritidshus under året ut att gå mot nya rekordnivåer, säger Liza Nyberg, vd Svensk Fastighetsförmedling.

Han får medhåll av sin kollega på Fastighetsbyrån.

– Efterfrågan är fortsatt stark och det säljs mycket bostäder. Vår känsla är dock, vilket även statistiken antyder, en stabilisering på marknaden, säger Johan Engström, vd Fastighetsbyrån.

Hur ser det då ut med bostadsaffärer den nära framtiden?

– Oberoende av pandemin går antalet bostadsförsäljningar alltid ner under jul och nyår. Fler svenskar spenderar dock ledigheten hemma i år och vi ser dessutom att många förbereder sin bostadsförsäljning nu innan helgerna. Det talar för en rivstart på det nya bostadsåret i januari, säger Marcus Svanberg, vd Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

FAKTA

Så har bostadspriserna i riket förändrats det senaste året

	12 mån	Medelpris
Bostadsrätter	+ 7%	42 784 (kr/kvm)
Villor	+ 11%	3 697 000

Böcker

LEENDEN

Göran Everdahl & Per Naroskin
Norstedts

Har du funderat mycket på leenden? Det har inte jag även om ett oftast pryder mitt ansikte. Författarna till denna bok har gått ”all in” på leenden. De har studerat och funderat på allt från leendets anatomi, historia och sociala funktion till syftet med leenden, och så klart visas en del kända leenden.

En bra presentbok till den som vill öka sin allmänbildning inom ett ovanligt fokusområde, men samtidigt vanligt förekommande för oss alla, på ett trevligt sätt. En charmig bok med humor och fakta som lämnar efter sig ett leende på läpparna.

ANNA ÖBERG
Bokläsare

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 U

Vad är uppehållstillstånd?

Svenska medborgare har rätt att vara i Sverige och utöva sina rättigheter såsom att bo, arbeta, studera, få vård och omsorg, rösta i val med flera medborgerliga rättigheter och skyldigheter. *Uppehållstillstånd* ger enligt utlänningslagen andra personer rätt att vistas i Sverige, dock inte alla rättigheter som en svensk medborgare har.

För att få uppehållstillstånd krävs att du som inte har medborgarskap i Sverige inger en ansökan till *Migrationsverket*. För att du ska kunna få uppehållstillstånd krävs att du antingen är arbetskraftsinvandrare, anhöriginvandrare eller att du söker asyl. *Arbetskraftsinvandrare* kan till exempel vara personer som har uppehållstillstånd för att utföra arbete i Sverige eller studier på forskarnivå. En *anhöriginvandrare* kan till exempel vara en utlänning som är make till någon som är bosatt eller har beviljats uppehållstillstånd för bosättning i Sverige.

En *asylsökande* är en person som är flykting, vilket innebär att personen befinner sig utanför sitt medborgarland därför att personen känner välgrundad fruktan för förföljelse på grund av till exempel religiös eller politisk uppfattning och inte kan, eller på grund av sin fruktan inte vill, begagna sig av sitt medborgarlands skydd. Sedan år 2016 har Sverige mer restriktiva regler för uppehållstillstånd vid asyl, som bland annat innebär att uppehållstillstånden som lämnas på grund av asyl är tidsbegränsade. Om du vill läsa mer om uppehållstillstånd finns bra information på www.migrationsverket.se.

Vad är urkundsförfalskning?

Urkundsförfalskning är att falskeligen ändra eller framställa urkund samtidigt som åtgärden innebär fara i bevishänseende. Urkundsförfalskning är ett brott som enligt 14 kap. 1 § brottsbalken kan medföra fängelse i två år.

Vad är då en *urkund*? En urkund är en skriftlig eller elektronisk handling utfärdad i syfte att tjäna som bevis. Urkund kan vara kontrakt, protokoll, skuldebrev, betyg, intyg eller annan handling som upprättats för att tjäna som bevis såsom pass, som styrker nationalitet, födelsedag, namn, med mera.

Att *framställa en falsk urkund* kan vara när någon obehörigen skriver eller på liknande sätt anger annans namn, falskeligen förskaffar sig underskrift genom att exempelvis vilseleda en person att underteckna en urkund eller *obehörigen ändrar* eller fyller ut uppgifter i en äkta urkund. Ett exempel på urkundsförfalskning är att någon undertecknar en urkund med någon annans namn. Vad som avgör om en urkund blir oäkta är när dokumentet ser ut att härröra från någon annan än den som faktiskt ”talar i urkunden”.

Högsta domstolen dömde 2018 två personer till urkundsförfalskning. De hade tillsammans, på beställning av andra, tillverkat en stor mängd falska urkunder i form av bland annat svenska ID-kort, tillfälligt uppehållstillstånd i Norge och dokument som gav rätt till sjukvård inom EES-området. Eftersom handlingarna kunde uppfattas som äkta hade de inneburit fara i bevishänseende och personerna dömdes till 1,5 års fängelse.

Vad är underlåtenhetsbrott?

Flertalet brott är konstruerade som *förbud*, exempelvis utför gärningsmannen en förbjuden handling när hen stjäl en bil, hotar, misshandlar en person eller förfalskar en urkund. Det krävs inte alltid en *aktiv handling* för att begå ett brott.

Ibland kan brott begås genom en *underlåtenhet* att göra något särskilt, så kallade underlåtenhetsbrott. Vid brott som är konstruerade som *påbud* straffas gärningsmannen för att *inte* ha agerat på ett visst sätt.

Fyndförseelse är ett underlåtenhetsbrott som uttryckligen straffbelägger underlåtenheten att anmäla hittegods. En upphittare som inte gör detta kan straffas för fyndförseelse.

En annan typ av underlåtenhetsbrott kan innefatta både handling och underlåtenhet. Brottet *trolöshet mot huvudman* enligt 10 kap. 5 § brottsbalken är ett sådant eftersom det både genom handling och underlåtenhet går att missbruka sin behörighet att företräda huvudmannen. Exempel på brottet trolöshet mot huvudman är anställd som missbrukar sin förtroendeställning att sköta en ekonomisk- eller teknisk angelägenhet och därmed orsakar arbetsgivaren ekonomisk skada.

Svea hovrätt dömde 2019 en styrelseledamot för *bokföringsbrott* som avsåg *underlåtenhet att utöva tillsyn* och kontroll över bokföringen i sitt bolag. Det ställs höga krav på en styrelseledamot som bland annat har ett ansvar att övervaka och följa upp bokföringens fullgörande med risk för att annars bli ansvarig för sin underlåtenhet. I målet hade någon bokföring för det aktuella året inte upprättats, trots att bolaget hade haft in- och utbetalningar om cirka 3,6 miljoner kronor. Att en bokföringsfirma hade haft uppdrag att bokföra och ej gjort detta ansågs inte vara en ursäkt. Ansvaret åvilar styrelseledamoten som haft att kontrollera bokföringsskyldighetens fullgörande och dömdes därför för underlåtenheten för bokföringsbrott till villkorlig dom och dagsböter.

Jag ska nu tända ett adventsljus och avslutar i dessa mörka coronatider med uppmuntrande ord från Albert Einstein. *”I mitten av svårigheter ligger möjligheter.”*

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.