



”Köparens marknad mer än tidigare”

Oroligheter i omvärlden har lett till högre räntor och energipriser, något som påverkar även oss i Umeå. Fastighetsmäklaren Magnus Forsberg förklarar effekterna på bostadsmarknaden och kommer med ett par tips.

Är den oroliga omvärlden med till exempel höjda elpriser till följd något som påverkar bostadsmarknaden i Umeå?

– Ja, de höjda energipriserna och räntorna i kombination med den höga inflationen minskar folks köpkraft och gör att köparna blir mer avvaktande i sitt bostadsköp. Det tar också en tid innan köpare och säljare hittar varandra prismässigt i såna här lägen. **Finns det något särskilt man bör tänka på om man funderar på att köpa bostad, med tanke på nuvarande läge?**

– Det nya läget på marknaden gör att det blir köparens marknad mer än det varit tidigare. Ett bra tips är att inte förhast

sig. Om man köper en bostadsrätt, kolla upp belåningen i föreningen då avgifterna kommer att stiga när räntan stiger. Det har även blivit viktigt att kolla upp vilken uppvärmning det är och vad det kostar att ändra den.

Vilket är ditt bästa tips just nu till den som funderar på att sälja sin bostad?

– Om man ska sälja sin bostad så är det bra att ta foton när det fortfarande är fint utomhus samt att anpassa sig till de marknadspriser som är nu, det vill säga att inte ha för högt utgångspris. Ett annat bra tips är att nyttja vår tjänst Startklar, då kan man snabbt få ut sin bostad till försäljning när man har hittat sin nya bostad.



Magnus Forsberg är fastighetsmäklare vid Mäklarringen i Umeå.

Peter Öberg

Böcker

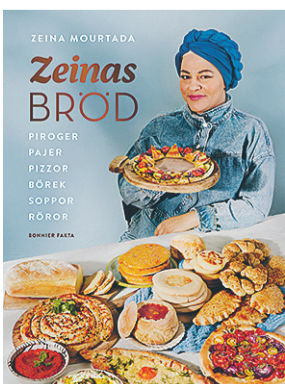
ZEINAS BRÖD

Zeina Mourtada
Bonnier Fakta

Bröd – ett viktigt kulturarv och något som finns över hela jorden och ingår i de flestas basföda. Smaker, konsistenser och tillagningsätt kan varieras in i det oändliga. Bröd är gemenskap, och att dela ett bröd är för många symboliskt och fint. För min del finns det inte mycket som slår smaken av nybakt bröd med smör.

Zeina har en av Sveriges största matbloggar och syns frekvent i olika medier med sin matlagning. Här presenterar hon cirka 70 spännande recept från olika länder med bröd som en del av rätten, såsom polska piroger, bagels, friterade sydamerikanska bröd, pupusas, pitabröd eller shokupan (ett japanskt mjölkbröd), tillsammans med recept på soppor, pajer och röror med smaker från hela världen.

Kokboken är tydlig och spännande med sina olika smaker. Gillar man att baka och prova nya rätter så är denna en bra början då recepten inte känns svåra och med ingredienser som finns i den lokala matvarubutiken. Rätter som innehåller bröd som del av rätten eller som serveras vid sidan om så som pizza, pajer, piroger, soppor och röror är ju också tacksam bjudmat och kan med fördel också användas till bufféer. Om man använder recepten till detta får man en spännande festbuffé att bjuda på med olika smaker, färger och konsistenser som erbjuder gästerna en smakresa.



ANNA ÖBERG
Bokläsare



Fråga advokaten

Agneta Gustafsson och Josef Angerbjörn är advokater vid Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad förklarar de första onsdagen varje månad juridiska ord och begrepp samt svarar på läsarnas frågor om juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.

Om dröjsmål vid leverans av ny bil

Hej Agneta,

Jag beställde nyligen en ny elbil hos en bilhandlare och jag skulle få bilen i början av december 2022. Nu har jag fått veta att leveransen försenats på grund av komponentbrist och att det kan dröja till sommaren innan jag får bilen. Det är ju ganska lång tid där mycket kan hända, priserna kan ändras eller det kan dyka upp en annan bil som jag hellre vill ha. Vad gäller för mitt köp? Har jag rätt till någon sorts kompensation då jag räknat med att ha bilen under julen 2022?

Med vänlig hälsning,
Göran

Hej,

Tack för din fråga. Det är en tråkig situation som uppkommit. Att behöva vänta på leverans kan precis som du säger innebära att många förutsättningar kan komma att ändras. Nedan följer allmänna svar på dina frågor om dröjsmål vid leverans av bil.

När en privatperson köper en vara av en näringsidkare gäller konsumentköplagen. Nya regler trädde i kraft 2022-05-01, så vilka rättigheter du har beror delvis på när köpeavtal är ingått. Jag har tidigare skrivit om konsumentköplagen i en krönika 2022-05-04, som du finner på www.nywa.nu eller www.bilobostad.se.

Bilhandlaren som du köpt bilen av bedöms enligt konsumentköplagen vara i dröjsmål med sin leverans om bilen inte avlämnas alls eller avlämnas för sent, och detta beror på någonting som är utom din

ringsidkarens kontroll. Detta skulle kunna vara fallet för bilhandlaren som sålt bilen till dig. Du nämnde att det är komponentbrist som gör att bilen inte kan levereras till dig i december. Att det saknas delar hos tillverkaren av bilen kan vara en sådan omständighet som är utom bilhandlaren kontroll. Det innebär att du inte kan kräva leverans av din bil, om inte komponentbristen upphör.

Ett sätt att få tillbaka det du betalat eller för att komma ifrån avtalet kan vara att undersöka om det finns förutsättningar att häva köpet. För att ha rätt att häva köpet på grund av dröjsmål krävs det att förseningen är av väsentlig betydelse, eller med andra ord mycket viktigt för dig som konsument. För att kunna häva köpet är det viktigt att bilhandlaren meddelas om att du vill häva köpet, vilket ska ske inom rimlig tid efter det att du som konsument fått information om dröjsmålet.

Beträffande kompensation för den försenade leveransen av din bil är *skadestånd* något som kan bli aktuellt. Samma skyldighet att meddela bilhandlaren gäller såväl om du vill kräva skadestånd som om du vill häva köpet. Skadestånd kan dock inte utgå när förseningen ligger utanför bilhandlaren kontroll och inte hade kunnat förutses, såsom oförutsedd komponentbrist.

Du funderar även över vad som kommer hända med ditt avtal om priserna förändras. *Avtal är bindande*, såväl skriftliga som muntliga, vilket innebär att det pris du och bilhandlaren har kommit överens om är gällande för er båda. Avtal ska hållas, som är en princip som gällt sedan antiken, på latin *pacta sunt servanda*.

Att behöva vänta längre än vad du räknat med på din nya bil är självklart frustrerande, särskilt om det står i avtalet att bilen ska levereras en viss vecka. För att veta vilka handlingsalternativ som finns i ditt specifika fall bör du kontakta en advokat som kan gå igenom ditt avtal med mera och därefter lämna råd till dig. Som framgår ovan kan det finnas möjlighet att hålla inne på betalningen eller alternativt häva köpet och på så sätt välja att köpa en annan bil. Vill du veta mer om dina rättigheter som konsument finns mer information på www.konsumentverket.se.

Att det saknas delar hos tillverkaren av bilen kan vara en sådan omständighet som är utom bilhandlaren kontroll. Det innebär att du inte kan kräva leverans av din bil, om inte komponentbristen upphör.

kontroll. Försening på grund av komponentbrist är inte någonting som kan anses ligga inom din kontroll. Frågan är då vad du som konsument kan göra, med andra ord vilka påföljder finns vid dröjsmål?

Som konsument får du *hålla inne betalningen* i den mån det är rimligt. Det innebär att du kan hålla inne så mycket av betalningen som behövs för att ge dig trygghet i att leveransen sker och att du får det skadestånd som eventuellt kan bli aktuellt. Detta förutsätter förstås att du ännu inte betalat bilen.

Ett annat alternativ skulle vara att du begär att bilhandlaren fullgör köpet, det vill säga *levererar bilen* du beställt på leveransdagen. I vissa situationer är näringsidkare inte skyldig att fullgöra köpet, exempelvis när förhinder uppstått som är utom nä-

Jag avslutar filosofiskt med ett citat om meningen med livet av författaren Oscar Wilde. *”Livets syfte är självutveckling. Att helt och hållet förverkliga sin natur – det är vad vi alla är här för.”*

AGNETA GUSTAFSSON
Advokat,
Advokatbyrån Nywa



Har du en fråga? Skriv till Agneta och Josef!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, e-posta din fråga till 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.