

Köp av fastigheter

Seminarieprogram

Fredagen den 4 november 2016

Palaestra, Lund



LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

9.00–9.10 **Välkomsthälsning**

9.10–10.00 **Ulf Jensen**

Kommuners ogiltiga friskrivningar vid fastighetsförsäljning till konsumenter och alternativ till friskrivningar. 4 kap 19 d § jordabalken innebär att kommuner inte kan friskriva sig från fel när de säljer till konsumenter, men i praktiken används friskrivningar flitigt. Finns det bättre alternativ?

10.00–10.20 **Paus med kaffe**

10.20–11.00 **Malin Sjöstrand**

Kan belastningar på en fastighet som grundas på regler utanför jordabalken vara köprättsliga fel? Och hur hanteras undersökningsplikten i sådana fall?

11.00–12.00 **Göran Lambertz**

Fasadkonstruktioner som missbedömts – fel i fastighet? HD har tidigare slagit fast att bristfälliga fasadkonstruktioner kan vara entreprenadrättsliga fel, men i T 6237-14 (där Göran Lambertz var referent) gällde frågan om de kan vara köprättsliga fel. HD fann att en fastighet med denna egenskap inte avvek från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet:

12.00–13.00 **Lunch**

13.00–14.00 **Christina Ramberg**

Formkravet vid fastighetsköp. Högsta domstolen har på senare tid intagit en löslig inställning till lagstadgade formkrav men samtidigt utvisat en strängare attityd till bundenhet vid avtal (i kombination med en generös syn på ansvar för culpa in contrahendo)

14.00–14.40 **Ola Svensson**

En jämförelse av reglerna om köp av en bostadsrätt med reglerna om köp av en fastighet, exempelvis när det bland annat gäller formkrav och felbedömning. Kan det finnas anledning att tolka köplagens bestämmelser på ett avvikande sätt just när det är fråga om köp av en bostadsrätt?

14.40–15.00 **Paus**

15.00–15.55 **Assur Badur**

Fastighetstransaktioner genom bolagsförvärv: Avtal, kontroller och friskrivningar

15.55–16.00 **Seminariedagen avslutas**



LUNDS UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola

Fastighetsvetenskap

Innehållsförteckning

Seminarieprogram	3
Presentation av talarna	4
Deltagarförteckning	5
Litteratur inom ämnesområdet	9
Presentation av Fastighetsvetenskap	10
Talarnas bilder	
Kommuners ogiltiga friskrivningar	12
Kan belastningar på en fastighet som grundas på regler utanför jordabalken vara köprättsliga fel?	23
Fasadkonstruktioner som missbedömts – fel i fastighet?	34
Formkravet vid fastighetsköp	41
En jämförelse av reglerna om köp av en bostadsrätt med reglerna om köp av en fastighet	43
Fastighetstransaktioner genom bolagsförvärv	47
Lagtext	
JB 4 kap och 20 kap.	53
Köplagen	58
Rättsfall	
NJA 1983 s. 865 Kommunen sålde ett hus i uselt skick.	66
Ur NJA 1988 s. 503 VA-avgift och TV-avgift konsumentfordringar.	71
RH 1995:6 Avgift för barnomsorg konsumentfordran.	73
NJA 1980 s 398 Bestämmelse om grönområde köprättsligt fel enligt JB 4:19	74
NJA 1981 s 894 Planerad rondell köpsrättsligt fel enligt JB 4:19	78
NJA 1997 s 149 Felaktig taxering inte ett köprättsligt fel	80
NJA 2007 s 86 Upptäckbar motocrossbana köprättsligt fel	82
HovR Skåne/Blekinge T 479-14 Del i ga inte fel	90
NJA 1997 s. 290 Fukt- och mögelskador köprättsliga fel trots att husen byggts enligt tidens normer	102
NJA 2010 s. 286 Fuktskador ej köprättsligt fel eftersom huset byggts enligt tidens normer	106
NJA 2015 s. 110 Fel i entreprenaden när enstegstätad fasad medförde fuktskador.	110
NJA 2015 s. 1040 Köpare av hus fick åberopa fel i entreprenaden.	119
NJA 2016 s. 346 Ej fel när enstegstätad fasad uppförts enligt tidens normer.	125
NJA 2015 s. 186 Skriftkrav vid uppsägning av lägenhetsarrende.	131
NJA 2016 s. 107 Skriftkrav vid nyemission.	137
RH 1999:138 Köplagen tillämplig på förvärv av aktier i fastighetsaktiebolag	146
NJA 2016 s. 237 Bundenhet vid uppgifter om bostadsrätts area.	149

Övrigt

Prop. 1989/90:77 s. 53-55 om friskrivningar	161
Utdrag ur allmän avtalsrätt	163
Artikel – Agreed form requirements in international construction contracts: is enrichment irrelevant?	168
Artikel – Att avstå från trohet till lagens bokstav – några reflektioner kring ett antal regler i köplagen	178
Artikel – Att avvika från lagmotiven (tidigare publicerad i Juridisk Tidsskrift 2015-16 s.741)	192

Redaktör: Svante Nilsson
Fastighetsvetenskap LTH