

Inlämningsuppgift 8 Facit

1. Fallet handlar om fastighetsköp och därmed tillämpas Jordabalkens. 0,5p

Fastighetsöverlåtelse är en formbunden rättshandling. Fastighetsköp ska ingå i skriftlig form och bevitnas av ett köpvittne. I jordabalken bestäms dessutom att det av köpebrevet ska framgå överlåtelseavsikten, vilken fastighet överlåtelsen gäller, säljaren och köparen samt köpeskillingen. 1p
I fallet har Cedric och Bastien rafsats ner avtalet på en studentmössa (vilket inte kan godtas som köpebrev) och åsidosatt kraven på att precisera fastigheten, samt kravet på ett köpvittne. 0,5p

Vid överlåtelse av fastigheter skall det betalas överlåtelseskatt för överlåtelsen, vilket i praktiken har lett till situationer där man för att undvika skatt, i köpebrevet antecknat en lägre köpeskillning än den som parterna inbördes muntligen kommit överens om. Man talar om s.k. "svart köpeskillning", med vilken avses skillnaden mellan den verkliga köpeskillingen och den köpeskillning som antecknats i köpebrevet. Sådant förfarande innebär skatterättsliga risker men även civilrättsliga faromoment, då säljaren inte har rätt att driva in mer än vad som antecknats i köpebrevet. 1p

I fallet har Bastien gått med på att Cedric antecknat endast 300 000€ i "köpebrevet" fastän han lovat betala 3 miljoner, och därmed handlar det om sådan "svart köpeskillning" som ovan beskrivits. Ifall att Cedric senare inte håller vad han lovat kan inte Bastien inte driva in återstående 2,7 miljoner.

Dessutom kan det få skatterättsliga följder. 1p

I fråga om fastighetsköp råder det enligt huvudregeln avtalsfrihet. Vissa villkor är ändå enligt jordabalken ogiltiga. Sådana villkor är t.ex. villkor som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten vidare. 0,5p I fallet vill Bastien inkludera ett villkor som begränsar Cedrics rätt att överlåta fastigheten vidare. Ett sådant villkor är ogiltigt. 0,5p

2.

a) Situationen gäller köp av lös egendom som regleras i Köplagen. 0,5p Köparens huvudförpliktelse är att betala priset. Parterna kan avtala om när priset ska betalas. Då betalningen är fördröjd har säljaren två alternativa påföljdsåtgärder. 1) Hålla fast vid köpet och kräva betalning och dröjsmålsränta eller 2) häva köpet och kräva skadestånd. Dessa båda alternativ har Bastien möjlighet till då förutsättningarna uppfylls. 1p

b) Enligt bestämmelserna om transportköp sker distansköp, dvs transport från en ort till en annan, på köparens ansvar. I fallet har de kommit överens om transportköp, och då Delinda bor i Grankulla och Bastien i Helsingfors är det därmed på Delindas ansvar som transporten sker. 1p

c) Till säljarens förpliktelser hör att säljaren ska prestera en vara eller tjänst som motsvarar det som avtalats om. Varan ska motsvara de uppgifter som säljaren har lämnat om varans egenskaper, annars anses det föreligga fel i varan. Man kan även tillämpas abstrakt felbedömning, dvs varan ska lämpa sig för det ändamål för vilket sådana varor i allmänhet används om inte annat har avtalats. Då felet gäller varans fysiska egenskaper är det fråga om faktiskt fel. 1p Ifall att klockan inte fungerar kan det därmed anses föreligga faktiskt fel i varan då den inte motsvarar det som kan anses förväntas av klockan. 0,5p Påföljderna vid fel i varan är att säljaren för det första har rätt att avhjälpa varan. Vidare har köparen rätt till omleverans, prisavdrag eller i värsta fall hävning. Detta är dock endast tillämpligt om felet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren borde ha insett detta. Dessa följder kan bli aktuella. 1p