

Seminarium 2 – Fastighetsrätt och hyresrätt

Uppgift 1 – Stämpelskatt

Solrosen 1:56 - Pris 3 500 000kr

Karin Anders: Lån med fastigheten som säkerhet 100 000 kr

Tora kan kontant betala 1 400 000. Resterande lån (2 100 000 kr)

Taxeringsvärde 2 800 000

a) Ja, Tora är skyldig att söka lagfart.

JB 20:1 → Den som med äganderätt förvärvat fast egendom skall söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom → (§2 tre månader efter handlingen om köpet upprättades).

JB 20:5 Säger att fångeshandlingen och övriga handlingar som är nödvändiga för att styrka förvärvet ska lämnas in.

Ansökan görs hos det inskrivningskontor som fastigheten hör till.

b) **Ja** - Stämpelskatt vid köp om 1.5% på k pantbreven och ditt lånebelopp. Om det skulle finnas pantbrev som täcker upp till nivån av ditt lå pantbreven och ditt lånebelopp. Om det skulle finnas pantbrev som täcker upp till nivån av ditt lån så behövs inga nya pantbrev.n så behövs inga nya pantbrev.öpeskillingen eller föregående års taxeringsväde (det som är högst) I Toras fall $0.015 * 3\,500\,000 = 52\,500$ kr. + Expeditionsavgift om 825kr.

Lag om stämpelskatt SFS (1984-06-07)

§ 1 Stämpelskatt skal erläggas vid förvärv av fastighet

§ 4 Förvärv av fast egendom och tomrätter

§ 8 Skattesatts om 15 kr för varje fullt tusental kronor.

§ 9 Skattens beräkning - Jämförande av köpeskillning och taxeringsvärdet. → högsta

c) Nytt pantbrev behövs då (om) det tidigare endast uppgår till 100 000 kr. Det nya pantbrevet uppgår till 2 000 000 kr. Stämpelskatten blir i Toras fall 40 000 kr. Exp avg om 375 kr.

SFS (1984-06-07)

§ 21 Inteckning skatteplikt

(§ 22 Undantag vid samtidig ansökan nyteckning + dödning)

§24 Skattesats vid inteckning = 20 kr / 1000kr intecknat

Uppgift 2

Fordonet hör ej till fastigheten (ej för stadigvarande bruk 2kap. 1§ JB) + 3:e part (§4)

Kylskåpet hör till fastigheten och ingick i köpet. Ulla får ersätta med motsvarande kylskåpets värde eller återsälla kylskåpet på dess plats. **4Kap. §12 JB Fastighetens skada efter köp**

Enligt 2 Kap 1§ 1st så hör på rot stående [träd och] andra växter. Jordgubbsplantorna tillhörde alltså fastigheten och ingick i köpet. Ulla får ersätta Arvid och Maja.

Alt 4 kap 12 § ... compensation/bryta köpet

Uppgift 3

a) Nej – Störningar i boendet 12 kap JB. § 25

b) Ja Ansvarar enligt §25 med §24 (de som hör till hans hushåll eller gästar honom).

c) Inte direkt. Hyresrätten kan förverkas om bättring ej sker efter tillsägelse 12kap 42§ 1st 6p Jordabalken. (Socialnämnden måste underrättas enl 25§ 3e:stycket)

§43 – kan ej skiljas om bättring sker

d) Nej, förekommer störningarna efter tillsägelse kan förverkning ske. .

(Ja det finns besittningsskydd enl 12 kap 4§ rätt till uppsägningstid även vid uppsägning tillsammans med §46)

Uppsägningstid enl JB 12:6 2st..

e) Ja vid allvarliga avtalsbrott (JB 12:42-44) kan hyresrätt förverkas. Vid särskilt allvarliga strödnings kan hyresvärd säga upp avtal utan föregående tillsägelse till socialnämnden (JB 12::42 st 4. Ej tillämpligt i detta fall.

Uppgift 4

”Ekonomiskt besittningskydd” - Formkraven enl §58 är uppfyllda på uppsägningen.

A) Ja, men om 9 mån. (ty hyresavtalet har löpt mer än 9 mån) JB 12:4 st1 pt2. Ty avtalet gäller nu på obestämd tid enl. §3 st 3 pt 1 (ej uppsagd enl §4 st 2 pt 5)

B) Inte på en gång. I så fall

12 kap 4§.. kontraktet går ut 31 dec. Utflyttning tidigast 10 Maj.

d) Rätten till ersättning enligt §58 st 3 JB tvisten måste hänskjutas till hyresnämnden inom två månader för att få ersättning. Då §57 st 2 ej är tillämplig (ej godtagbar lokal) så gäller **§58b HL** ersättning om en årshyra för lokalen. Täcks inte skadan fullt ut gäller §58b st 2 att hyresvärden i skälig omfattning ska ersätta hyresgästen för förlusten.

Ja . 12 kap §3 JB 3st. Hyrestid och uppsägning. Erbjuden lokal kan inte anses godtagbar för ändamålet enl (57§ st 2.) ty det ligger i utkanten av Umeå. b