

Från: Göran Andersson [<mailto:goran.andersson@hellstromlaw.com>]

Skickat: den 14 maj 2017 23:10

Till: Nyström, Dick; Markus Garfve

Kopia: Klang Vänerklint, Eva; Frank, Hans

Ämne: SV: Avtal förvärv av fastighet

Hej Dick,

Vi har gått igenom ditt mail nedan, bifogade utkast till fastighetsförvärvsavtal samt utlåtandet från säljarens advokat. Vi har förstått att det har förelegat någon form av hyrköpsarrangemang mellan Strandpärlan och fastighetsägaren och vi har förstått att överenskommelsen varit att de belopp Strandpärlan erlagt skulle anses vara till viss del hyra och till viss del få avräknas mot en köpeskillning vid ett framtida köp. Vi har med andra ord förstått arrangemanget på ett sådant sätt att Strandpärlan aldrig förvärvat fastigheten och så att säga "avbetalat" på den utan möjligheten fanns att i framtiden förvärva fastigheten och att viss del av de betalningar Strandpärlan erlagt skulle avräknas mot en köpeskillning.

En sådan överenskommelse om framtida fastighetsköp är inte bindande och kan alltså inte ligga till grund för att Strandpärlan skulle kunna hävda någon form av bättre rätt till själva fastigheten gentemot kommunen. Möjligen skulle Strandpärlan kunna få ett skadeståndsanspråk mot säljaren, främst beroende på vad som avtalats dem emellan.

Vad gäller sådant som installerats i byggnaden på fastigheten och således blivit byggnadstillbehör lär inte leverantörerna av dessa installationer ha någon rätt till dem då eventuella äganderättsförbehåll upphör då lös egendom införlivas i fast egendom. Strandpärlan kan tänkas ha rätt till sådana installationer gentemot säljaren beroende på vad som avtals men kan knappast kräva att de skall monteras bort utan de får nöja sig med skadestånd från säljaren. Leverantörerna är hänvisade enbart till Strandpärlan för att få betalt. Lösa inventarier (som alltså inte införlivats med byggnaden) som tillhör Strandpärlan kan det tänkas att Strandpärlan har rätt att återfå, om inte säljaren har någon form av retentionsrätt i dessa för fordringar för hyra mot Strandpärlan. Om fastigheten säljs till kommunen med sådana lösa inventarier måste säljaren ersätta kommunen om sådana lösa inventarier måste lämnas ut till Strandpärlan. Det förefaller dock vara ett mindre problem i sammanhanget och vad vi förstått från tidigare skriftväxling kring denna situation kommer inte fastigheten att innehålla några lösa inventarier som tillhör Strandpärlan.

Sammanfattningsvis, om vi förstått hyrköpsituationen rätt, ser vi inte att Strandpärlan rimligen skulle kunna rikta några hållbara anspråk med avseende på själva fastigheten mot kommunen. Vi ansluter oss således till vad som sägs i denna del till i säljarens advokats utlåtande. Leverantörerna av gjorda installationer bör inte heller kunna rikta krav mot kommunen utan endast mot Strandpärlan och Strandpärlan i sin tur endast mot säljaren med avseende på de fasta installationerna.

Återkom gärna till mig eller Markus om du har några ytterligare frågor och funderingar kring detta.

Med vänlig hälsning

Göran Andersson

HELLSTRÖM

hellström advokatbyrå kb
visiting address kungsgatan 33
box 7305
103 90 stockholm sweden
tel +46 8 220900
fax +46 8 204090
mobile +46 709 550910
goran.andersson@hellstromlaw.com
www.hellstromlaw.com

Hellström is a law firm regulated by the Swedish Bar Association. Information contained in this e-mail is intended for the use of the addressee only, is confidential and may be the subject of legal professional privilege. Any dissemination, distribution, copying or use of this communication without permission is strictly prohibited. If you are not the intended recipient please notify us immediately.