

Fråga 1

Punkt A – max 5 p

- Bestämmelserna om skattefrihet för den försäljningsvinst som uppkommer vid försäljning av egen bostad tillämpas också på försäljningen av marken, då den skattskyldige använt den bostad som förstörts i branden som sin egen stadigvarande bostad i över två års tid. (Se även HFD 2012:62) (1 p)
- Brandförsäkringsersättningen var år 2003 skattefri inkomst såsom ersättning för en sakskada. (1 p; För att poäng skulle ges skulle det framgå av svaret att det var fråga om ersättning för en sakskada.) – Den tillämpliga bestämmelsen finns i 36 § 1 mom. 2 punkten i inkomstskattelagen (1 p) (Se även Myrsky – Råbinä, s. 127)
 - o Om examinanden på något annat sätt väl motiverat att försäkringsersättningen utgjorde skattefri inkomst år 2003, gavs 1 poäng för denna punkt som helhet. För ett omnämnande av 78 § i inkomstskattelagen gavs inga poäng, eftersom denna paragraf inte är den korrekta tillämpliga bestämmelsen.
- Brandförsäkringsersättningen beaktas inte på något sätt vid beskattningen för år 2012, eftersom det förlöpt över fem år sedan eldsvådan. (1 p) – 46 § 5 mom. i inkomstskattelagen (1 p)
 - o Om examinanden uttryckligen hade svarat att brandförsäkringsersättningen inte inverkar på beskattningen för år 2012, eftersom det är fråga om skattefri överlåtelsevinst för egen bostad, gavs 1 poäng för svaret.

Punkt B – max 5 p

- $90\,000 - 50\,000 = 40\,000 + (30\,000, \text{ dvs. } 60\% \times 50\,000) = 70\,000$ euro
- 1 p gavs om examinanden visade att utgångspunkten utgörs av det grundläggande beräkningssättet: överlåtelsepriset ./.. anskaffningsutgiften (90 000 – 50 000) (Denna summa skulle även vara korrekt uträknad. Poäng gavs alltså inte om examinanden t.ex. avdragit både anskaffningsutgiften och den presumtiva anskaffningsutgiften från överlåtelsepriset.)
- 1 p gavs om examinanden visade att skogsavdraget ska fogas till överlåtelsevinsten (alltså inte till överlåtelsepriset)
- 2 p gavs om examinanden kunde räkna ut beloppet på det skogsavdrag som ska fogas till överlåtelsevinsten korrekt ($60\% \times 50\,000 = 30\,000$)
- 1 p gavs för ett omnämnande av det korrekta lagrummet, 46 § 8 mom. i inkomstskattelagen

Fråga 2

De fel som köparna anmält i fråga om fönstren, toalettstolen, toalettdörren och ytterdörrens lås är sådana fel som borde ha upptäckts vid förhandsgranskningen av bostaden (6 kap. 12 § i lagen om bostadsköp). Dessutom kan man anta att dylika brister förekommer i en gammal bostad, vilket innebär att de inte gör att bostaden är behäftad med fel (6 kap. 11 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsköp). Vidare har reklamationstiden överskridits (6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp). 1p.

Reklamationstiden har överskridits när det gäller oväsendet från pannrummet samt trafikbullret (6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp). Dessa omständigheter utgör dock sannolikt inte heller fel. Trafikbuller är normalt i närheten av vägar. Beträffande ljuden från pannrummet har inga mätresultat eller andra fakta presenterats (6 kap. 11 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsköp). 1p.

Säljarna borde ha känt till värmeläckagen (kylan), eftersom saken hade behandlats vid bodelagsstämman. Säljarna borde därmed ha upplyst köparna om saken (6 kap. 11 § 1 mom. 3 punkten i lagen om bostadsköp). Denna omständighet skulle sannolikt ha inverkat på köpet. Det är således fråga om fel beträffande informationen. Reklamationen har gjorts i tid, eftersom köparna kan antas ha fått kännedom om värmeläckagen först efter att de fått resultaten av värmefotograferingen. 2p.

På ett detaljplanområde kan man naturligtvis förvänta sig byggande. Säljaren, som är en privatperson, behöver inte utreda områdets planläggningssituation eller planens innehåll för köparna. Det är köparnas sak att utreda planläggningssituationen, om saken är av betydelse för dem. Köparna har således försummat sin undersökningsplikt. Dessutom har byggandet inte ännu påbörjats och det finns inte heller någon utredning om när byggandet eventuellt kommer att inledas. Kravet är därmed i alla händelser förtidigt. Till denna del föreligger inget fel. 2p.

Säljaren behöver inte känna till att byggföretaget gått i konkurs. Det är över huvud taget inte fråga om en sådan omständighet som bör utredas eller uppges för säljaren. Detsamma gäller också en eventuell mäklare. 1p.

Påföljden för ett primärt fel är ett prisavdrag som motsvarar felet (6 kap. 16 § i lagen om bostadsköp). Hävning av köpet kommer i fråga endast om felet medför väsentlig olägenhet och någon annan påföljd inte är skälig. I det aktuella fallet kan felet (värmeläckagen) åtgärdas och bostadsaktiebolaget ansvarar för reparationen. Därför kommer hävning inte i fråga. 2p.

Mäklarens medverkan skulle ha aktualiserats i samband med uppgifterna om planläggningen: Enligt 6 § i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) ska broschyren innehålla uppgifter om planläggningssituationen på bostadsområdet och om den myndighet som ger tilläggsuppgifter om saken. – Vidare kunde värmeläckagen ha framgått av de dokument som mäklaren ska skaffa, men saken kunde inte bedömas på basis av den information som gavs i uppgiften. 1p.

Fråga 3

A) Hurdana åtgärder ska vidtas för identifiering av kunden i det aktuella fallet och vad grundar sig åtgärderna på?

Tillämplig lag är i detta fall lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och av finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt). Fastighetsmäklare är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen om penningtvätt (2 § 1 mom. 16 punkten). I lagen om penningtvätt åläggs fastighetsförmedlingsrörelser en skyldighet att utföra kundkontroll, dvs. att identifiera sin kund och kontrollera kundens identitet, vid behov utreda den verkliga förmånstagaren och övervaka kundförhållandet (6–9 §). Av svaret skulle det framgå att kundkontrollen förutsätter att de nämnda åtgärderna vidtas och att förmedlingsrörelserna är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen.

De kundkontrollåtgärder som förutsätts i lagen om penningtvätt gäller alla fasta kundförhållanden, och även tillfälliga kundförhållanden då omfattningen av en enskild affärstransaktion eller flera sammanhängande affärstransaktioner sammanlagt uppgår till minst 15 000 euro. En hyrestagare betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den mening som avses i lagen om penningtvätt även om förmedlingsrörelsen inte står i avtalsförhållande till uppdragsgivarens motpart. I samband med förmedlingsuppdrag som berör hyresförmedling överskrids inte gränsen på 15 000 euro för ett enskilt månadsbelopp, men i det aktuella fallet uppgår den säkerhet som ska betalas i samband med att hyresavtalet ingås till sammanlagt 27 000 euro, vilket innebär att gränsen överskrids. Det är dessutom förenligt med god förmedlingssed att alltid identifiera kunden och kontrollera kundens identitet. Av svaret skulle det framgå vad skyldigheten att identifiera kunden grundade sig på i det aktuella fallet.

Förmedlingsrörelsen ska identifiera den verkliga förmånstagaren enligt hyresavtalet samt vid behov kontrollera dennes identitet. Med verklig förmånstagare avses den fysiska person, dvs. människa, till förmån för vilken en affärstransaktion utförs (t.ex. med stöd av en fullmakt) eller, om kunden är en juridisk person (ett företag eller en sammanslutning), den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kundföretaget. I det aktuella fallet agerade både mannen och hustrun för företagets räkning. Förmedlingsrörelsen kan utgå från antagandet om att båda har bestämmanderätt i företaget då bådas ägarandel i företaget är större än 25 %. För att kunna identifiera den verkliga förmånstagaren ska förmedlingsrörelsens representant först utreda vem som har ägande- och bestämmanderätt i företaget. Detta kan utredas t.ex. med hjälp av aktieägarförteckningen eller aktieboken. Förmedlingsrörelsen får också lita på de utredningar som kunden har lämnat in, om det inte finns särskilda skäl att ifrågasätta utredningarnas äkthet. I det aktuella fallet behövde man inte ta ställning till om det eventuellt finns några oklarheter i dokumenten. Det var tillräckligt att examinanden förstått hur saken ska utredas och på vilka grunder utredningar ska inledas.

Då man känner till vem eller vilka som representerar företaget, kan dessa personers identitet kontrolleras med hjälp av ett tillförlitligt dokument. Dessa dokument utgörs av följande gällande dokument som utfärdats av finska myndigheter: 1) körkort (även av papp), 2) identitetskort utfärdat av polismyndigheten, giltighetstiden för identitetskort som utfärdats före 1.3.1999 har löpt ut 31.12.2002, 3) pass, 4) fotoförsedda FPA-kort,

Ett fotoförsett FPA-kort har inte utfärdats av polismyndigheten och är således inte ett officiellt identitetsbevis. Kortet kan dock i regel användas som identitetshandling t.ex. i banker och därför rekommenderas det att också förmedlingsrörelser ska godta detta kort för bestyrkande av identiteten. FPA har 13.10.2008 upphört att utfärda fotoförsetta FPA-kort. Alla kort som utfärdats före detta datum är dock gällande i normal ordning och förnyade kort utfärdas fram till år 2014.

5) främlingspass eller resedokument för flykting.

En förutsättning för att identitetshandlingen ska godtas är att den berörda personen kan identifieras med hjälp av dokumentets fotografi. Dokument utan fotografi kan inte användas för styrkande av identiteten.

I svaret krävdes kännedom om åtminstone en godkänd identitetshandling. Det förutsattes inte att alla godkända identitetshandlingar skulle räknas upp. Vidare krävdes det att examinanden förstått att lagen om penningtvätt förutsätter att uppgifterna om kundkontroll ska bevaras på det sätt som föreskrivs i lagen (10 § i lagen om penningtvätt). I svaret krävdes det dock inte några närmare detaljer om hur uppgifterna om kundkontroll ska förvaras.

Kundkontrollåtgärdernas omfattning och grundlighet bestäms på basis av en riskbaserad bedömning (6 § i lagen om penningtvätt). Av svaret skulle det framgå att examinanden förstått att kundkontrollåtgärderna grundar sig på en riskbaserad bedömning, som förmedlingsrörelsen själv ska utföra i varje enskild situation. I det aktuella fallet ska skärpta åtgärder för kundkontroll vidtas (17 § i lagen om penningtvätt) eftersom hustrun, som förfogar över 30 % av bestämmanderätten i företaget, inte är närvarande vid identifieringen och styrkandet av identiteten för kundföretagets del (identifiering på distans).

För att minska risken för penningtvätt och finansiering av terrorism ska förmedlingsrörelsen i detta fall:

1) kontrollera kundens identitet med hjälp av ytterligare handlingar och uppgifter från en pålitlig källa. En sådan handling kan t.ex. vara ett utdrag ur befolkningsregistret. Dessutom ska en kopia av identitetshandlingen begäras av kunden.

2) säkerställa att betalningen i samband med affärstransaktionen görs från ett kreditinstitutskonto eller betalas in på ett konto som tidigare öppnats i kundens namn. Detta kan ske t.ex. genom att kunden ombes lämna in ett kontoutdrag av vilket det kontonummer som används vid affärstransaktionen samt kontoinnehavaren framgår.

ELLER

3) kontrollera kundens identitet med ett identifieringsverktyg eller ett kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer eller med hjälp av någon annan teknik för elektronisk identifiering som är informationssäker och bevislig. Ett sådant elektroniskt certifikat är t.ex. de nätbankkoder som bankerna utfärdar (Tupas-certifikat).

I svaret krävdes det att examinanden förstått att det i den aktuella situationen är fråga om identifiering på distans och att detta alltid kräver skärpta åtgärder för kundkontroll. Förmedlingsrörelserna ska undvika identifiering på distans och använda sig av detta endast i undantagsfall.



Enbart paragrafhänvisningar, utan tillämpning av lagrummen på det aktuella fallet, gav inte poäng.

Sammanlagt 3 poäng.

B) Uppkommer det för förmedlingsrörelsen en skyldighet att kontrollera informationen i det aktuella fallet och vilka åtgärder ska förmedlingsrörelsen vidta med anledning av detta?

I det aktuella fallet väcks misstankar på grund av kundens brådska, syftet med ingåendet av hyresavtalet, kontantbetalningen av hyressäkerheten och av att eventuella behövliga handlingar skulle tillställas först efter att avtalet undertecknats. Affären verkar misstänkt. Av svaret skulle det framgå att det uppkommer en utredningsskyldighet för förmedlingsrörelsen, samt på vilka grunder utredningsskyldigheten uppkommer (9 § i lagen om penningtvätt). Det räckte inte enbart med ett konstaterande av att utredningsskyldighet uppkommer. Av svaret skulle det även framgå att kunden ska ombes lämna in behövliga utredningar om företagets ägare (t.ex. företagets aktieägarförteckning eller aktiebok) innan hyresavtalet undertecknas.

Av svaret skulle det dessutom framgå att förmedlingsrörelsen är skyldig att kontrollera sin kunds verksamhet och att det krävs fortlöpande övervakning av kundförhållandet. Det räcker med sådan övervakning med hjälp av vilken man kan upptäcka bruk av tjänster som avviker från kundens normala verksamhet.

Då det är fråga om en tivelaktig affärstransaktion eller förmedlingsrörelsen misstänker att kundens affärstransaktion är förknippad med penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda medlens ursprung och användningsändamål. Detta skulle framgå av svaret. En sådan formfri utredning ska innefatta uppgifter om 1) från vilken affärstransaktion eller rättshandling pengarna härstammar, 2) medlens användningsändamål, 3) namnen på affärstransaktionens parter och deras kontaktuppgifter och 4) arten av kundens verksamhet (från vilken verksamhet medlen härstammar).

Av svaret skulle det framgå att examinandens förstått vilka alternativa åtgärder förmedlingsrörelsen ska vidta med anledning av den utredning kunden gett. Om kundens utredning är tillräcklig, behövs ingen tilläggsutredning. Om förmedlingsrörelsen även efter utredningarna anser att affärstransaktionen är tivelaktig, har förmedlingsrörelsen tre handlingsalternativ för affärstransaktionens del:

- 1) att slutföra affärstransaktionen i normal ordning,
- 2) att avbryta affärstransaktionen för utredningar, eller
- 3) att vägra utföra affärstransaktionen.

Om kunden vägrar ge behövliga utredningar, ska kundförhållandet avslutas.

Av svaret skulle det också framgå att förmedlingsrörelsen enligt 23 § i lagen om penningtvätt kan vara skyldig att underrätta centralen för utredning av penningtvätt om en tivelaktig affärstransaktion. Dessutom skulle det framgå i vilken konkret situation förmedlingsrörelsen borde göra en underrättelse i det aktuella fallet. Det kan anses utgöra en grund för en underrättelse att det inte erhållits tillräcklig utredning om ursprunget eller användningsändamålet för de



medel som hänför sig till affärstransaktionen, t.ex. på grund av att kunden inte har velat lämna in några handlingar innan avtalet ingås.

Enbart paragrafhänvisningar, utan tillämpning av lagrummen på det aktuella fallet, berättigade inte till poäng.

Sammanlagt 2 poäng.

Svaren på punkterna A och B i fråga 3 har behandlats som en helhet, så att de fakta som framförts i svaret har beaktats i poängsättningen oberoende av om de har nämnts i samband med A- eller B-punkten.

C) Enligt god förmedlingssed får lagfartsbeviset vara högst 3 månader gammalt vid den tidpunkt då uppdraget utförs. Lagfartsbeviset är alltså i detta fall alltför gammalt och representanten ska skaffa ett nytt lagfartsbevis. 1 p

D) Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode då en affär uppkommer under den tid uppdragsavtalet är gällande. I uppdragsavtalet är det emellertid möjligt att avtala om s.k. arvode efter avtalstidens utgång. Då krävs det att de åtgärder som förmedlingsrörelsen vidtagit under uppdragsavtalets giltighetstid väsentligen har inverkat på den affär som uppkommit senare. 1 p

I detta fall har de åtgärder som inverkar på köpet vidtagits efter uppdragsavtalets utgång och det finns därmed inte rätt till arvode efter avtalstidens utgång. 1 p

E) Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska ett uppdragsavtal och även ett avtal om förlängning av uppdragsavtalet sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. En förlängning av uppdragsavtalet som sker per telefon uppfyller inte detta krav. 1 p

Enligt lagen får förmedlingsrörelsen inte åberopa ett villkor som inte har upprättats i rätt form. Förmedlingsrörelsen har alltså inte rätt till arvode i det aktuella fallet. 1 p

Fråga 4

A) Ansvaret för underhållet av bolagets byggnad och övriga utrymmen fördelas mellan aktieägaren och bolaget i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag, om inte något annat bestäms i bolagsordningen. 4 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag

As Oy Harjulinnas vedertagna reparationspraxis är inte av betydelse med avseende på ansvarsfördelningen, eftersom bolagsordningen inte innehåller bestämmelser om ändring av ansvarsfördelningen (ingen ändring har registrerats). Disponenten har fel och Sisko kan kräva att bolaget utför de reparationer som föreskrivs i lagen.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget underhålla bostädernas konstruktioner och isolering. I det aktuella fallet är badrummets bristfälliga vattenisolering och golvbrunn sådana fel som hör till bolagets ansvarsområde. 4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag **2 p**

Bolaget ska på egen bekostnad låta reparera badrummets vattenisolering och golvbrunn samt de övriga skadade konstruktionerna. Dessutom ska bolaget reparera de delar av bostaden invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller på grund av reparation av ett sådant fel. Bolaget ska alltså återställa badrummet och tamburen i ett sådant skick som motsvarar bolagets basnivå (parkett och kakel). 4 kap. 2 § 2–3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag

Enligt 4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag ansvarar aktieägaren normalt för bostaden invändigt (ytmaterial såsom parkett och kakel). I det aktuella fallet utför bolaget de reparationer som bolaget ansvarar för enligt 4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, river konstruktioner och avlägsnar aktieägarens ytmaterial, vilket innebär att aktieägaren inte svarar för ytmaterialen såsom normalt. Disponent Epätoivo har således fel, As Oy Harjulinna ska återställa Sijoittajas bostad invändigt beträffande ytmaterialen, dvs. parketten och kaklen, så att dess skick motsvarar den s.k. basnivån i bolaget (den s.k. återställelseprincipen).

I svaret godkändes också termen ursprunglig nivå, ifall det framgick av svaret att examinandena förstått saken. **3 p**

I det aktuella fallet utgör den tegelväggkonstruktion som Sisko byggt i efterhand en tilläggskonstruktion eller en komplettering av inredningen. Tegelväggen hör inte till bolagets basnivå eller till de konstruktioner som bolaget ansvarar för. Sisko svarar därmed för de tilläggskostnader som bolaget orsakas av reparationen av tegelväggkonstruktionen. 4 kap. 2 § 2–3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag **1 p**

Det bör konstateras att bolaget inte ansvarar för tegelväggkonstruktionen även om bolaget underrättats om renoveringen och bolaget skulle ha haft möjlighet att övervaka aktieägarens renovering. I dylika fall fattar bolagen i regel inte uttryckliga beslut om ansvarsöverföring (från aktieägaren till bolaget) eftersom detta skulle strida mot jämlikhetsprincipen.

A-punkten sammanlagt 6 p.

B) Hyresgästen har rätt till befrielse från hyresbetalningen eller en skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken bostaden inte har kunnat användas eller under vilken bostaden inte har varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Rätten till hyresnedsättning eller hy-



resbefrielse uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden har fått kännedom om bristen i bostadens skick. Ville informerade Sijoittaja om felet först under nyårshelgen, så han är inte berättigad till nedsättning av hyran för tiden före detta. Bostadens skador hade i det aktuella fallet reparerats den 1 mars. Ville är därmed berättigad till hyresnedsättning eller hyresbefrielse för två månader, dvs. för januari och februari. 23 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet

2 p

I svaret godkändes både hyresnedsättning och hyresbefrielse.

För denna del gavs två poäng endast om det framgick av svaret att hyresnedsättning eller hyresbefrielse var möjlig bara för 2 månader. Enbart ett referat av lagparagrafen var inte tillräckligt till denna del.

Det gavs inga poäng för resonemang om rätten att häva hyresavtalet, eftersom frågan inte gällde detta utan endast Villes yrkanden gentemot Sijoittaja. I det aktuella fallet ansvarade dessutom inte hyresvärden för reparationen av felen.

Hyresgästen har rätt att få ersättning för den skada som hyresvärdens försummelser eller åtgärder orsakat hyresgästen (t.ex. ersättning för flyttkostnaderna). För att gå fri från ersättningskyldighet ska hyresvärden visa att hon handlat omsorgsfullt. Enligt vad som framgår av uppgiften har Sisko handlat omsorgsfullt eftersom hon vidtagit åtgärder och utan dröjsmål kontaktat disponenten. Bostadens bristfälliga skick har inte heller orsakats av hyresvärdens åtgärder. Sijoittaja är således inte skyldig att som skadestånd betala Ville ersättning för läkar-kostnaderna, flyttkostnaderna eller hyran för en ersättande bostad. 23 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet

2 p

Det förutsattes att examinanden i svaret tog ställning till alla Villes yrkanden, samt att hyresnedsättningen särskiljdes från Villes övriga yrkanden.

B-punkten sammanlagt 4 p.

Fråga 5

a) Avvittring har inte ännu förrättats efter äktenskapsskillnaden, utan avvittringen har endast inletts. På basis av det till buds stående materialet kan man sluta sig till att Tero T uppenbarligen kommer att bli skyldig att betala *utjämning* till Seija. Någon utjämning har dock inte ännu fastställts. Med stöd av 103 § i äktenskapslagen har Tero rätt att själv bestämma vilken egendom han vill avstå från som utjämning (pengar får också ges istället för egendom). Tero har således rätt att sälja den fritidsfastighet han äger utan samtycke av Seija (det är inte fråga om en gemensam bostad). Situationen skulle vara en annan om skiftesmannen skulle ha fattat ett individualiserat beslut om fritidsfastigheten. Ett sådant beslut skulle ha fråntagit Tero överlåtelsekompetensen. En annan sak är dock att den erhållna *köpesumman beaktas i avvittringskalkylen*. (2 p)

b) Köparen får enligt 2 kap. 12 § 1 mom. i jordabalken fastigheten i sin besittning omedelbart efter köpslutet, om inte något annat har avtalats. I detta fall har man i köpebrevet avtalat om att fastigheten förblir i säljarnas besittning fram till 1.7.2013. I 2 kap. 13 § i jordabalken finns bestämmelser om innebörden av säljarens besittningsrätt. Denna bestämmelse är emellertid *dispositiv*. Avtalsparterna, dvs. säljarna och köparen, får fritt *avtala* om besittningsrätten, även *utanför* det bestyrkta köpebrevet. Det är således inte fråga om en formföreskrift för köpet. Avtalsparterna har ingått ett avtal om besittningsrätten och det nya avtalet *bindar* parterna. I juridiskt avseende är det fråga om att sådan nyttjanderätt som avses i 14 kap. 1 § i jordabalken fastställs för säljarna för en bestämd tid. Parterna har uppenbarligen avsett att detta nya avtal ska ersätta köpebrevets bestämmelse om besittningstiden och att dröjsmålsavgiften ska tillämpas på tiden efter den förlängda tiden. En dylik *inskrivningsbar rättighet är i princip bindande också i förhållande till utomstående*, men en utomstående kan i vissa fall åtnjuta godtrosskydd (13 kap. 3 § 3 mom. i jordabalken). Om man vill ta det säkra för det osäkra ska nyttjanderätten inskrivas i den sålda fastigheten. I och med inskrivningen blir nyttjanderätten bindande i förhållande till alla utomstående. (3 p)

c) Enligt gravationsbeviset har två låneinteckningar fastställts i fastigheten. När det gäller inteckningarna måste man utreda om de pantbrev som hänför sig till inteckningarna finns hos borgenärerna. Om dessa finns som pant hos borgenärerna, ska säljaren begära borgenärernas *samtycke* till dödande av inteckningarna i fråga om det outbrutna område som ska säljas och i köpebrevet gällande det outbrutna området förbinda sig att *döda* inteckningarna för det outbrutna områdets del inom en bestämd tid, vid äventyr att köpet hävs. Annars kommer inteckningarna fortsättningsvis att belasta det outbrutna området och den avstyckade lägenhet som avskiljs genom styckning, vilket strider mot köparens vilja. Om pantbreven däremot inte har överlämnats som säkerhet utan finns hos säljarna, kan säljarna bruka dem endast med beaktande av försäljningen av det outbrutna området (17 kap. 4 § i jordabalken). Enligt fastighetsregisterutdraget belastas fastigheten även av ett servitut gällande en båtplats, som uttryckligen berör det outbrutna område som ska säljas. Det nämnda servitutet har stiftats till förmån för grannfastigheten. Köparen förutsätter att servitutet gällande båtplatsen inte ska förbli gällande för det outbrutna områdets del. Servitutet kan dock inte upphävas eller överföras utan samtycke av grannfastighetens ägare, utom i det fall att servitutet inte längre behövs. Upphävningen av servitutet ska även i detta fall ske vid en fastighetsförrättning (161 § i fastighetsbildningslagen). I det aktuella fallet borde man sträva efter att säljarna och köparen före



försäljningen av det outbrutna området tillsammans *förhandlar* med grannfastighetens ägare om att servitutet gällande båtplatsen antingen *upphävs* såsom obehövt, då rätten till båtplats inte längre på årtal har använts, eller *flyttas* från det outbrutna området så att det endast belastar stomfastigheten. Ett särskilt avtal ska ingås om saken. Avtalet, som fogas till köpebrevet, ska också innehålla en överenskommelse om eventuella ersättningar. Annars ska ett resolutivt villkor även beträffande denna fråga tas in i köpebrevet, med tanke på den eventualiteten att man inte inom en bestämd tid handlar på det avtalade sättet i fråga om servitutet gällande båtplatsen. Med tanke på köparen är det dessutom viktigt att man i köpebrevet gällande det outbrutna området avtalar om att det outbrutna området har *rätt till de samfälliga vattenområdena*. (5 p)

Fråga 6

Del a

En sådan delgeneralplan som kommunen godkänt innan markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft är inte en sådan generalplan med rättsverkningar som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen och som skulle berättiga till bygglov av kommunen. För byggandet behövs enligt 171 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen undantagslov av närings-, trafik- och miljöcentralen och därefter bygglov av den behöriga kommunala myndigheten. Innan undantagslovet beviljas ska man utreda ifall lägenheten Ryysyranta ännu har någon strandbyggrätt kvar. De semesterbostäder som byggts på de lägenheter som avstyckats från Ryysyranta på 1970-talet minskar nämligen bygggrätten i den kalkyl som berör lägenheten Ryysyranta (den s.k. stomfastigheten, som även kallas stamlägenhet) år 1969 eller 1959 (då bestämmelserna om strandbyggande togs in i byggnadslagen eller då bygglagen trädde i kraft). I kalkylen bestäms längden på Ryysyrantas strandlinje i enlighet med den s.k. modifierade strandlinjen.

5 p.

Del b

Rätten att bygga en brygga regleras i 2 kap. 5 § i vattenlagen. Rätten gäller endast strandägare och B är inte strandägare ifall det finns tillandning mellan det outbrutna området och vattenlinjen. Till följd av sänkningen av sjöns vattennivå har det uppkommit en sådan tillandning som avses i 38 § i fastighetsbildningslagen. Om bryggan är stor, kan byggandet av bryggan dessutom kräva ett sådant åtgärdstillstånd som avses i 126 § i markanvändnings- och bygglagen.

3 p.

Del c

En andel i samfällda vattenområden och därmed anknuten fiskerätt uppkommer endast om det särskilt avtalats om saken i köpebrevet. Angående bestämmandet av andelens storlek se 150 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen.

2 p.

lakttagelser

I del a skulle man ta ställning till vilken betydelse den godkända delgeneralplanen har med tanke på byggandet. Om planen betraktades som en sådan plan som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen och examinandena därefter dryftade lägenheten Ryysyrantas återstående byggrätt, visade svaret att examinandena inte förstått planens betydelse.

I del a visade en hänvisning till styckningsbegränsningarna i 36 § i fastighetsbildningslagen eller i del b till 1 kap. 28 § i vattenlagen eller 4 kap. 4 § i vattenlagen att examinandena vid tentamenstillfället hade en lagbok från 2010 eller en ännu äldre lagbok.