

**Fråga 1**

När det gäller skötselvederlaget är bostaden behäftad med ett sådant fel i informationsförmedlingen som avses i 6 kap. 20 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsköp. Man måste anta att säljarna känt till planerna på höjning av vederlaget, eftersom säljarna måste anses ha fått kännedom om kallelsen till bolagsstämman och om de ärenden som behandlades vid stämman innan anbudet gavs (6 kap. 20 § i lagen om bostadsaktiebolag). Den felaktiga informationen kan antas ha påverkat köpet, eftersom det månatliga vederlaget är betydligt större än vad som uppgetts. Köparna ska därmed beviljas prisavdrag (6 kap. 16 § i lagen om bostadsköp). 3 p.

Förmedlingsrörelsen måste likaså ha känt till att en bolagsstämma hölls innan köpet slöts. Detta framgick nämligen av bolagets handlingar. Mäklaren borde således ha kontrollerat om det vid bolagsstämman planerades eller fattades några sådana beslut som var av betydelse med tanke på köpet. Förmedlingsrörelsen ska därmed betala skadestånd till köparna. 2 p.

Skyldigheten att betala prisavdrag/skadestånd samt dess belopp: Köparna har haft rätt att lita på att vederlagets belopp kvarstår oförändrat fram till nästa bolagsstämma, vilket innebär att det prisavdrag/skadestånd som berör skillnaden mellan de uppgivna och de faktiska kostnaderna beräknas för högst ett år. Säljarna och förmedlingsrörelsen svarar solidariskt för ersättningen. 2 p.

När det gäller golvet är bostaden behäftad med ett sådant fel som avses i 6 kap. 11 § 2 punkten i lagen om bostadsköp. Bostaden motsvarar nämligen inte de uppgifter säljarna gett. Säljarna svarar också för de uppgifter som mäklaren gett och kan inte frigöra sig från sitt ansvar genom att åberopa okunskap. Köparna ska på grund av detta fel beviljas ett prisavdrag som motsvarar felet (6 kap. 16 § i lagen om bostadsköp). Prisavdragets belopp påverkas (dvs. sänks) dock av att köparna i varje fall hade berett sig på en iståndsättning av det gamla golvet som var i dåligt skick. 2 p.

Förmedlingsrörelsens ansvar: Det är inte lätt att upptäcka skillnaden mellan ett fanergolv och ett parkettgolv. Förmedlingsrörelsen hade, liksom köparna, rätt att lita på det som säljarna uppgett om golvmaterialet. 1 p.

## Fråga 2

- 1) I samband med beräkandet av försäljningsvinsten för sommarstugan fastställs Annes anskaffningsutgift på följande sätt:

Från försäljningspriset avdras som anskaffningsutgift anskaffningsutgiften för det fång som föregick avvittringsfånget, alltså i detta fall det värde som fastställts för sommarstugan vid arvsbeskattningen efter Martti L:s far. (2 p; poäng erhöles endast om svaret uttryckligen innehöll det understreckade).

Alternativt avdras som anskaffningsutgift det presumtiva anskaffningsvärdet på 40 % (1 p), eftersom ägotiden räknas från det fång som föregick avvittringsfånget, alltså i detta fall från arvsfånget år 1995 (1 p; en poäng erhöles endast för ett omnämmande av både arvsfånget och det korrekta året).

De tillämpliga bestämmelserna ingår i 46 eller 47 § i inkomstskattelagen (1 p; en poäng gavs för ett omnämmande av någondera av dessa paragrafer).

- 2) Anne har rätt till befrielse från överlåtelseskatt. Av svaret ska det tydligt framgå att motiveringen till detta är att köp av en fritidsbostad inte utgör hinder för befrielse från överlåtelseskatt på första bostad. Ett sådant "bostadshus" som nämns i 11 § 1 mom. 3 punkten i lagen om överlåtelseskatt avser inte ett bostadshus som är ämnat för fritidsboende (2 p; poäng gavs endast om svaret uttryckligen innehöll det understreckade).

Den tillämpliga bestämmelsen ingår i 11 § i lagen om överlåtelseskatt (en poäng gavs också för ett omnämmande av 25 § i lagen om överlåtelseskatt) (1 p).

- 3) Pekka har inte rätt till befrielse från överlåtelseskatt. Av svaret ska det tydligt framgå att motiveringen till detta är att tidigare ägande av en bostad som är avsedd för stadigvarande bostadsbruk (t.ex. en uthyrd placeringsbostad som är avsedd för bostadsbruk) utgör hinder för befrielse från överlåtelseskatt på första bostad (2 p; poäng erhöles endast om svaret uttryckligen innehöll det understreckade).

Om svaret endast innehöll ett omnämmande av att rätt till befrielse från överlåtelseskatt inte föreligger eftersom Pekka ägt en bostads-/aktielägenhet (el. dyl.), erhöles en poäng.

För alla punkter gällde också följande princip: Enbart för ett omnämmande av paragrafen erhöles inga poäng. En förutsättning för poäng var alltså att regleringen tillämpades på den aktuella situationen.

**Fråga 3**

Utgångspunkten är att lägenhetens delägare B inte kan motsätta sig att A säljer sin andel av lägenheten (3 § i lagen om vissa samäganderättsförhållanden). Det är fråga om försäljning av en andel av lägenheten, inte om ett outbrutet område. Det faktum att A säljer sin andel innebär inte sådan disposition av egendomen som kunde kränka B:s motsvarande rätt.

Frågan om huruvida det är möjligt att bilda en byggplats av den andel av lägenheten som C eventuellt köper av A är förknippad med åtminstone två problem. Då det är fråga om strandbyggande måste man för det första få klarhet om huruvida det finns s.k. strandbyggrätt kvar för lägenhetens del. Detta fastställs i enlighet med moderfastighetsprincipen (stomfastighetsprincipen). (Det förväntades dock inte att dessa frågor skulle behandlas, men poäng gavs ifall de hade nämnts.) Närings-, trafik- och miljöcentralen fattar beslut om möjligheten till byggande.

Då lägenheten är i samägo och B motsätter sig A:s projekt, kan saken inte bara bedömas ur A:s (och C:s) synvinkel, utan man måste enligt 3 § i lagen om vissa samäganderättsförhållanden också ta hänsyn till B:s intressen, dvs. till om byggandet på A:s del av lägenheten hindrar möjligheten till byggande på B:s del. Det är inte möjligt att dela lägenheten om det bildas en byggplats av A:s andel, medan B:s andel blir utan byggrätt. I detta sammanhang måste man således också utreda möjligheten till byggande på den återstående lägenhet som förblir i B:s ägo. Denna omständighet skulle uppmärksammas i svaret.

Samäganderätten upphävs genom klyvning. När det gäller 33 § i fastighetsbildningslagen, ska det som bestämts om styckning även iaktas vid klyvning. Det är dock inte möjligt att dela den samägda lägenheten då B motsätter sig saken, om det inte bildas en byggplats också för B.

Med beaktande av lägenhetens läge och storlek är det uppenbarligen fråga om sådan egendom som avses i 9 § i lagen om vissa samäganderättsförhållanden, som inte kan delas. I detta fall kan A i enlighet med 9 § 2 mom. i lagen om vissa samäganderättsförhållanden yrka på att samäganderättsförhållandet ska upplösas, vilket sker genom försäljning av hela lägenheten.

Några observationer:

Delningsbegränsningarna har ändrats 22.7.2011 genom lagen 914/2011. Denna ändring utvisade att somliga examinatorer hade en lagbok som var från år 2010 eller äldre än detta.

Ett avtal om delad besittning kräver per definition ett avtal, och eftersom B motsätter sig projektet aktualiseras inte detta alternativ. Detsamma gäller delning av lägenheten, ifall det kräver samtycke eller medverkan av B.

Sammanlagt 10 p.

**Fråga 4**

**A.** Det är fråga om en sådan inskrivning som avses i 14 kap. 4 § 1 mom. 1 punkten i jordabalken. Detta innebär att den rätt som grundar sig på äganderättsförbehållet för leverantören till den ventilationsanläggning som installerats i fastigheten (rätten att häva avtalet + återta egendomen) är gällande i förhållande till tredje personer i högst fem år, med företrädesrätt i enlighet med ansökningsdagen. Inskrivningen i sig hindrar inte försäljning av fastigheten, utan den *inskrivna rättigheten är bindande* också i förhållande till fastighetens köpare. I det köpebrev som berör fastigheten ska man avtala om hur leverantörens rättighet ska beaktas, vilket också återspeglar sig i köpesumman. Antingen betalas skulden till leverantören omedelbart eller så åtar sig köparen att ansvara för beloppet i enlighet med det ursprungliga avtalet. (2 p)

**B.** Med ett markanvändningsavtal avses ett *avtal om inledande av planläggning* som ingås i anslutning till ett föravtal, där man kommer överens om att detaljplaneringen av närmare bestämt område ska inledas. Genom ett markanvändningsavtal är det emellertid inte möjligt att på ett bindande sätt bestämma om planens innehåll. Då markanvändningsavtalet har utarbetats i form av ett föravtal gällande köp av en fastighet, *förpliktar* avtalet båda parterna att agera så att den detaljplan som utgör en förutsättning för det slutliga köpavtalet kan utarbetas. I annat fall blir den part som drar sig ur avtalet åtminstone tvungen att betala ersättning för de *kostnader* som den andra parten orsakats av förfarandet, om inte något annat har avtalats. *Skadeståndsskyldighet* har också godkänts som påföljd för avtalsbrott. Även om kommunen inte genom ett markanvändningsavtal kan binda sin planläggningsmakt och därmed inte genom avtalet garantera att den slutliga planen är förenlig med avtalet, har kommunen emellertid med stöd av avtalet en skyldighet att inleda planläggningen av det område som avses i avtalet. (3 p)

**C.** Om den timrade boden är avsedd att vara en permanent byggnad, *hör den såsom en beståndsdel till fastigheten*. Även om en tredje person har köpt boden i syfte att föra bort den, innebär *köpavtalet* gällande boden *inte* att beståndsdelsförhållandet till fastigheten *bryts*, utan detta kräver att *boden nedmonteras* och flyttas bort. Då fastigheten senare har köpts av det äkta paret, omfattar köpet fastigheten och det som enligt lagen hör till den. Detta innebär att också den timrade boden omfattas av fastighetsköpet, om inte något annat har avtalats, och att det äkta paret får behålla boden. Den tredje personen har å sin sida rätt att söka ersättning av säljaren. Om det äkta paret däremot vid tidpunkten för köpet *kände till* att en tredje person tidigare köpt boden, *binder* köpet av boden på basis av kännedomen om saken även det äkta paret och boden hör i detta fall inte till fastighetsköpet. Ifall det är fråga om en timrad bod av lätt konstruktion avsedd för tillfälligt bruk kunde den även betraktas som *lösöre*, vilket faller utanför fastighetsköpet, om inte köpebrevet innehåller ett särskilt omnämnande av att boden hör till köpet. I det sist nämnda fallet kunde det med stöd av 11 kap. 4 § och 12 kap. 4 § i handelsbalken vara fråga om ett godtrosförvärv för det äkta parets del. – Uppgiften innefattade inte något ställningstagande till försäljningen av boden ur säljarens synvinkel. I avtalsrättsligt avseende kan det vara fråga om ett rättsligt fel (dubbel överlåtelse) som enligt 2 kap. 19 § 1 mom. 2 och 3 punkten i jordabalken föranleder prisavdrag eller hävning av köpet. (3 p)

**D.** I uppgiften utgick man från att änkans nyttjanderättstestamente är giltigt och att dödsboet omfattar sonen, dvs. arvingen, och änkemodern, dvs. testamentstagaren. Oavsett om fritidsfastigheten säljs för det odelade dödsboets räkning eller först efter att avvittring och arvsskifte har förrättats, behövs änkemoderns samtycke till försäljningen. Förutsättningarna för försäljning av fastigheten ska bedömas med stöd av 12 kap. 6 § i ärvdabalken, inte med stöd av 3 kap. 1 a § 2 mom. Änkemodern har nämligen med stöd av testamentet fått nyttjanderätt till testatorns egendom, även till den aktuella fritidsfastigheten. Sonen har å sin sida genom arvet fått äganderätt till fastigheten. Sonen *får dock inte sälja* fastigheten *utan samtycke* av änkemodern, som innehar nyttjanderätt till fastigheten. Om sonen inte får samtycke till försäljningen, har sonen möjlighet att hos tingsrätten anhålla om tillstånd till försäljning av fastigheten. Domstolen är behörig att på ansökan av sonen tillåta försäljning av fritidsfastigheten, om det finns skäl till det. Frågan blir alltså beroende av domstolens bedömning i det enskilda fallet. Om sonen trots allt säljer fastigheten utan samtycke eller utan domstolens tillstånd, är köpet *ogiltigt* i förhållande till änkemodern som innehar nyttjanderätt till fastigheten. (2 p)

**Fråga 5**

- a) Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig (0,25 p) och tillförlitlig person (0,25 p), som inte har försatts i konkurs (0,25 p) och vars handlingsbehörighet inte har begränsats (0,25 p). 5 § 2 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

*För enbart ett omnämnande av (det korrekta) lagrummet gavs 0,25 p. För fulla poäng krävdes inte någon noggrannare redogörelse för tillförlitlighetskriteriets innebörd.*

Den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse ska ha sådan yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov. (1 p) 5 § 3 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

*För enbart ett omnämnande av lagrummet gavs 0,25 p.*

Sådan yrkeskompetens som föreskrivs i 5 § 3 mom. i den nämnda lagen krävs inte av en person som innan lagen träder i kraft har godkänts i ett sådant fastighetsmäklarprov som avses i 4 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare (0,5 p), och inte heller av en person som innan den upphävda förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning (0,5 p). 23 § 3 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

*För enbart ett omnämnande av lagrummet gavs 0,25 p.*

Om jag uppfyller de ovan nämnda kraven kan jag fungera som ansvarig föreståndare.

**max sammanlagt 3 p**

- b) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas enligt dess 1 § på uppdraget då föremålet för förmedlingen inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet (0,5 p). Lagen tillämpas också på sådana objekt som ägs av en fysisk person men som inte är i uppdragsgivarens privata bruk, såsom försäljning av placeringsegendom, under förutsättning att det inte är fråga om egendom som hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet (0,5 p). Ifall det är fråga om flera placeringsbostäder, kan gränsen för näringsverksamhet emellertid överskridas (0,5 p). Minna S har således inte rätt ifall hon bara har en placeringsbostad (0,5 p).

*För fulla poäng krävdes ett omnämnande av och en redogörelse för det korrekta lagrummet. Dessutom krävdes det att examinandan hade bedömt begreppet näringsverksamhet på det sätt som avses i den aktuella lagen samt dryftat när och varför gränsen för näringsverksamhet eventuellt överskrids.*

*Enbart ett omnämnande av att "lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas" gav 0,25 p. Svaret "Minna har rätt/fel" gav däremot inga poäng.*

*Med näringsverksamhet avses inte i detta sammanhang sådan näringsverksamhet som det är fråga om i skattelagstiftningen. Därmed fanns det inte heller någon anledning att behandla avdragsrätten.*

**max sammanlagt 2 p**

- c) Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt (0,25 p) så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt (0,25 p) och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem (0,25 p). Förmedlingsrörelsen kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte satts upp på detta sätt. Under den tid förmedlingsavtalet är i kraft är det dock även möjligt att på något annat sätt komma överens om ändringar av förmedlingsobjektets pris och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet (0,25 p).

I uppdragsavtalet ska åtminstone följande uppgifter ingå:

- 1) uppdragsgivarens namn och adress (0,25 p),
- 2) förmedlingsrörelsens firma, (besöks)adress och namnet på den person som utför uppdraget (0,25 p),
- 3) en tillräcklig specifikation av uppdragets innehåll och av den ersättning som betalas för att uppdraget utförs (0,25 p), samt
- 4) den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid (0,25 p).

*För ett svar som endast innehåller ett omnämnande av att uppdragsavtalet ska ingås på det sätt som föreskrivs i 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter gavs 0,5 poäng.*

**max sammanlagt 2 p**

- d) Avtalet ska förlängas på samma sätt som uppdragsavtalet ska ingås (0,25 p). Ett avtal om förlängning kan ingås på en särskild bilageblankett (0,25 p), såvida det på blanketten tydligt hänvisas till det ingångna uppdragsavtalet och avtalet har upprättats i rätt form (0,25 p).

*För att poäng skulle ges för denna punkt krävdes det att man behandlat den problematik som hänför sig till den särskilda blanketten och till avtalets form.*

En överenskommelse om förlängning får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut (0,25 p).

*Här krävdes det att tiden hade nämnts för att man skulle få poäng. Endast formuleringen "ingåtts i rätt tid eller i god tid" räckte inte som svar.*

När det gäller uppdragsavtalets innehåll finns det inte något formulär för saken fastställt av arbets- och näringsministeriet eller av någon annan myndighet.

Förlängningen av uppdragsavtalet har alltså i detta fall gjorts korrekt.

*För enbart ett omnämnande av lagrummet (5 § 3 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) gavs 0,25 poäng.*

**max sammanlagt 1 p**

- e) Fru Johansson har rätt att säga upp uppdragsavtalet om det på grund av uppdragsgivarens sjukdom eller en nära anhörigs eller en därmed jämförbar närstående persons sjukdom eller död eller någon lag eller myndighetsåtgärd eller någon **annan huvudsakligen av uppdragsgivaren oberoende orsak** blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren att förmedlingsuppdraget utförs (0,5 p).

Enbart förändrade förhållanden berättigar inte till uppsägning av avtalet. De godtagbara uppsägningsgrunderna kräver alltid att omständigheterna har förändrats efter att uppdragsavtalet ingicks. Uppsägningsrätt finns inte längre efter att uppdragsgivaren har antagit ett anbud (0,25 p). Det faktum att en hyrestagare hittats är inte en sådan av uppdragsgivaren oberoende orsak som avses i lagen. Fru Johansson har alltså inte rätt att säga upp avtalet (0,25 p).

När det gäller uppdragsavtalets innehåll finns det inte något formulär för saken fastställt av arbets- och näringsministeriet eller av någon annan myndighet.

*För fulla poäng krävdes det att examinandan i svaret i enlighet med lagrummet hade behandlat de eventuella orsaker som kunde föranleda uppsägningsrätt samt dessutom med stöd av paragrafen behandlat uppsägningsrätten i det aktuella fallet. För enbart ett omnämnande av lagrummet (6 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) gavs 0,25 poäng. 0,25 poäng gavs likaså för slutledningen att uppsägningsrätt inte föreligger.*

**max sammanlagt 1 p**

- f) I 2 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler konstateras det att lagen inte tillämpas på förmedlingsverksamhet som anknyter till ett kreditinstituts verksamhet som avses i kreditinstitutslagen (0,5 p).

*För enbart ett omnämnande av 2 § gavs 0,25 p. Detsamma gäller om examinandan endast konstaterat att den nämnda lagen inte tillämpas. Ett omnämnande av att en bank inte får bedriva förmedlingsverksamhet gav däremot 0 poäng.*

Kreditinstitut får bedriva notariatverksamhet, som också kan innefatta förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (0,25 p). För att ett kreditinstitut ska kunna åta sig ett uppdrag som gäller försäljning av en aktielägenhet måste det försäljningsuppdrag som inte hänför sig till bostadssparande anknyta till något annat notariat- eller förmögenhetsförvaltningsuppdrag. Kreditinstitutet behöver alltså inte i detta fall registrera sig i registret över förmedlingsrörelser. (0,25 p)

Om ett kreditinstitut åtar sig ett tillåtet försäljningsuppdrag beträffande ett objekt som tillhör en fysisk person, vilket inte hör till dennes näringsverksamhet, tillämpas bestämmelserna i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter på uppdragsavtalet.

**max sammanlagt 1 p**

## FRÅGA 6

Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_

**OBS! Frågan omfattar två sidor.**

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

**1)** lakttagandet av god förmedlingssed

X	a) hör till förmedlingsrörelsens lagstadgade skyldigheter
	b) är obligatoriskt endast för de förmedlingsrörelser som har förbundit sig till det
	c) är obligatoriskt endast för förmedlingsrörelser som hör till branschorganisationerna
	d) hör till de frågor som är beroende av förmedlingsrörelsens egen prövning.

**2)** God förmedlingssed innebär att lagfartsintyget gällande den fastighet som är föremål för förmedling

X	a) ska vara uppdaterat den dag köpet ingås
	b) vid skötseln av uppdraget får vara högst 4 månader gammalt
X	c) ska visas upp för köparen innan ett köpanbud tas emot
	d) får redigeras så att den köpesumma ägaren betalat stryks över innan det uppvisas för köparen.

**3)** Enligt god förmedlingssed

X	a) ska dokumentation angående de konditionsutredningar som redan utförts i fråga om objektet tillställas köparen innan ett köpanbud ges
X	b) ska förmedlingsrörelsen sträva efter att hos disponenten kontrollera låneandelens storlek vid tidpunkten för köpet genom att skaffa skriftlig utredning om saken
X	c) ska alla köpanbud och motanbud, inklusive väsentliga villkor, samt godkännanden av anbuden göras skriftligen (i pappersform eller per e-post), om inte anbudet och godkännandet ges under sådana förhållanden där utarbetandet och godkännandet av en skriftlig handling skulle medföra oskäligt besvär
X	d) får förmedlingsrörelsen lita på disponentsintygets innehåll, om det inte finns skäl att ifrågasätta innehållet.

**4)** Vid bostadsköp utgör den maximala handpenning som kan gå förlorad

	a) 10 % av köpesumman
	b) 4 % av det skuldfria priset
X	c) 4 % av den erbjudna köpesumman
	d) 4 % av det begärda priset.

**5)** På köpanbud som gäller legorätten till fastigheten och den byggnad som finns på området tillämpas

	a) formföreskrifterna i 2 kap. 1 § i jordabalken
	b) bestämmelserna i 3 kap. i lagen om bostadsköp.
X	c) bestämmelserna i rättshandlingslagen
	d) 5 kap. i jordlegolagen.

6) Om förmedlingsrörelsen uppger att den färdigt har en köpare för ett visst slags objekt,

X	a) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett konkret skriftligt köpuppdrag från köparen och i detta fall betalas också arvudet av den köpare som är uppdragsgivare
	b) krävs inget köpuppdragsavtal, förutsatt att köparna har gett sina uppgifter skriftligen
	c) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett konkret skriftligt köpuppdrag av köparen, men arvudet kan också tas ut hos säljaren
	d) strider marknadsföringen alltid mot god förmedlingssed.

7) Förmedlingsrörelsen ska anteckna bostadsutrymmenas yta i annonsen och broschyren. När det gäller ytan

X	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens lägenhetsyta
	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens våningsyta
	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som lägenhetens byggnadsyta
	d) har det sedan år 1962 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.

8) För att ett köp ska vara jämförbart med andra krävs det vid tillämpning av affärsvärdemetoden att

X	a) köpobjektet är en bostad av samma storleksklass som de andra objekten
X	b) köpet tidsmässigt ligger tillräckligt nära de andra köpen
X	c) den bostad som är föremål för köpet är belägen på samma område som de andra objekten
X	d) det är fråga om ett normalt köp.

9) Avkastningsvärdemetoden

X	a) innebär att objektets värde fås genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid
	b) används allmänt vid värdering av egnahemshus
	c) innebär att objektets värde bestäms på basis av byggkostnaderna
	d) används i allmänhet inte vid värdering av affärslokaler.

10) Susanna har ingått ett hyresuppdragsavtal med dig gällande aktier som berättigar till en garageplats i ett bostadsaktiebolag. Enligt disponentsintyget är Susanna ensam ägare till aktierna. Susannas make har dött och Susanna har lämnat bouppteckningsinstrumentet till dig. Av detta framgår det att Susanna och den avlidne makens minderåriga barn A och B är dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och håller på att upprätta ett hyresavtal.

	a) Susanna är hyresvärd och för uthyrningen behövs samtycke av A och B
	b) Susanna, A och B är hyresvärdar
	c) Susannas makes dödsbo är hyresvärd
X	d) Susanna är ensam hyresvärd.