

FRÅGA 1

5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter:

Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Förmedlingsrörelsen kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte satts upp på detta sätt. Angående ändringar av förmedlingsobjektets pris och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet kan dock överenskommas också på något annat sätt under den tid förmedlingsavtalet är i kraft.

Det är således möjligt att komma överens om vid vilken tidpunkt lägenheten blir ledig också på andra sätt än vad som föreskrivs i 5 §. Om förmedlingsrörelsen påstår att man kommit överens om tidpunkten trots att denna punkt i uppdragsavtalet är tom, ska rörelsen bevisa att påståendet är korrekt. Enbart det faktum att lägenheten vid den aktuella tidpunkten skulle ha blivit ledig i förhållande till en annan köpare är inte ett tecken på att man skulle ha kommit överens om saken på detta sätt. I samband med ett bostadsköp ska man för varje anbud särskilt avtala om anbudets villkor. De villkor som definierats i ett tidigare (mot)anbud är således alltså inte automatiskt tillämpliga på ett senare anbud. **(3 p.)**

Enligt 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter får ett uppdragsavtal gälla högst fyra månader i sänder. Avtalet ska förlängas i samma form som det ingås.

Den fyra månaders giltighetstid som föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter är en maximitid. Det finns full frihet att avtala om en kortare tid än detta. Avtalet har således upphört att gälla 15.2.2011. **(2 p.)**

Förmedlingsavtalets villkor om arvode efter avtalstidens utgång ska lämnas utan avseende eftersom det strider mot 21 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Enligt denna paragraf har förmedlingsrörelsen rätt att få arvode efter avtalstidens utgång endast om detta har överenskommit i uppdragsavtalet och om det kan antas att förmedlingsrörelsens åtgärder under uppdragsavtalets giltighetstid väsentligt har bidragit till att avtalet kom till stånd. Så var det emellertid inte i det aktuella fallet. Enbart det faktum att någon besökt en visning utgör inte en tillräcklig grund för rätten till arvode efter avtalstidens utgång och de åtgärder som vidtagits efter att uppdragsavtalet löpt ut inverkar inte heller på saken. **(3 p.)**

Räntesatsen för dröjsmålsräntan och det datum då räntebetalningsskyldigheten börjar bestäms enligt 4 och 6 § i räntelagen. Dessa paragrafer innehåller föreskrifter om räntans belopp och om när skyldigheten att betala ränta börjar. (Beloppet 7 % + den referensränta som anges i 12 §). Den dröjsmålsränta som förmedlingsrörelsen krävt är således alltför hög. I dylika fall inleds inte heller räntebetalningsskyldigheten från och med förfallodagen (man har inte på förhand avtalat om detta på ett sätt som är bindande för gäldenären) utan 30 dagar efter betalningsyrkandet. Enligt konsumentombudsmannens anvisning ska företaget sända en räkning till konsumenten senast 14 dagar före förfallodagen. **(2 p.)**

FRÅGA 2**Försäljningsvinsten för den bostadshalva som Veikko sålt:**

- Veikko har ägt hälften av bostaden 1.7.2009 – november 2011, dvs. över 2 år.
- I detta fall är det fråga om tolkningen av begreppet "familj" (48 § i inkomstskattelagen: "som stadigvarande bostad för sig eller sin *familj*"). Heikki hade medan han var minderårig bott i bostaden 15.8.2009–6.6.2011, dvs. mindre än 2 år → försäljningsvinsten är beskattningsbar (det ska framgå av svaret att det uttryckligen är avgörande huruvida den som bott i bostaden varit minderårig eller inte). **(3 p)**. Se Nykänen - Rabinä, s. 383 och HFD 2001:41. även HFD 2001:41. (Inga poäng gavs för ett konstaterande av att Veikko aldrig bott i bostaden. Det krävdes nämligen att man i svaret behandlade betydelsen av att Heikki bott i bostaden.)
- Vinsten beräknas enligt följande: Veikkos andel av försäljningspriset ./ (hälften av köpesumman + hälften av överlåtelseskatten) **(1 + 1 p)** (I svaret gavs en poäng var för ett omnämnande av vardera posten.)

Försäljningsvinsten för den bostadshalva som Heikki sålt:

- Heikki har ägt hälften av bostaden 1.7.2010 – november 2011, dvs. mindre än 2 år = försäljningsvinsten är till denna del beskattningsbar eftersom besittningstidskravet inte uppfylls. **(1 p)** Se även HFD 1985 II 586.
- Vinsten beräknas enligt följande: Heikkis andel av försäljningspriset ./ det värde som fastställts för bostadshalvan vid gåvobeskattningen **(2 p)**

Lagrum

- 47 § i inkomstskattelagen (gåvobeskattningsvärde) och 48 § i inkomstskattelagen (överlåtelsevinst av egen bostad) **(1+1 p)**

FRÅGA 3

Om ett aktiebolag skaffar kredit från en depositionsbank eller något annat kreditinstitut, som bolaget har för avsikt att helt eller delvis återbetala med medel som tas ut hos aktieägarna efter byggnadsskedet, ska det kreditinstitut som ger krediten förvara skyddsdokumenten. Om aktiebolaget inte lyfter något sådant lån, ska det regionförvaltningsverk på vars verksamhetsområde bolagets byggnader är belägna förvara dokumenten. Skyddsdokumenten kan även i det senare fallet förvaras hos ett kreditinstitut som åtar sig denna uppgift. **2 p**

Den stiftande delägaren ska för varje byggprojekt öppna ett särskilt konto i den depositionsbank där skyddsdokumenten förvaras. Om skyddsdokumenten förvaras hos någon annan aktör än en depositionsbank, ska kontot öppnas i en depositionsbank som godkänts av den aktör som förvarar skyddsdokumenten. **2 p**

Ett objekt som är under byggnad får överlåtas vidare genom ett avtal om överföring av de rättigheter och skyldigheter som hänför sig till köpebrevet. Den nya köparen ska, precis som vid den första överlåtelsen, betala överlåtelseskatt i samband med det köp av rättigheter som grundar sig på köpebrevet och som sker innan äganderätten övergått till den första köparen.

Den första köparen ska betala överlåtelseskatten inom två månader efter att överföringsavtalet har undertecknats (skattebetalningsskyldigheten tidigareläggs). Överlåtelseskatten ska betalas på hela köpesumman oavsett om köparen ännu har betalat köpesumman i sin helhet eller inte.

Den senare köparen ska likaså betala skatten inom två månader efter att överföringsavtalet har undertecknats, eller redan i samband med köpet, om överlåtelsen sker genom förmedling av en fastighetsmäklare. **3 p**

En make får inte utan samtycke av den andra maken överlåta eller överföra aktiebolagsaktier som berättigar till besittning av en lägenhet som enbart eller i huvudsak är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. Fast egendom som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem får inte heller överlåtas utan skriftligt samtycke av den andra maken. Något samtycke av maken behövs emellertid inte om den fasta egendom som överlåts i huvudsak är avsedd att användas för något annat syfte och hemmet och markområdet i anslutning till hemmet inte kan lämnas utanför överlåtelsen utan att den fasta egendomens värde väsentligt minskas. Samma reglering gäller också byggnader som är belägna på någon annans mark samt markanvändningsrätt. **2 p**

Domstolen kan på ansökan bevilja samtycke till en rättshandling om den andra maken har vägrat ge sitt samtycke eller om man av någon annan anledning inte lyckats skaffa ett samtycke till rättshandlingen. **1 p**

FRÅGA 4

a) Angående *fastigheten* ska ett fastighetsregisterutdrag och en karta samt ett planutdrag och ett lagfartsintyg skaffas. Angående *arrenderätten* ska arrendeavtalet skaffas, samt ett gravationsbevis för både fastighetens och arrenderättens del. Angående *byggnaden* ska bygglovsritningarna skaffas, samt ett särskilt dokument gällande oljetanken, om ett sådant finns. Annars ska ett dokument utarbetas om oljetanken. Dessutom ska tillståndshandlingarna gällande den grundliga renoveringen skaffas. **(2 p)**

b) På basis av *arrendeavtalet* ska man utreda vem som är arrendetagare och därmed berättigad att fatta beslut om arrenderätten, huruvida arrenderätten kan överföras, vilken arrendetiden är och i detta fall i synnerhet när arrendetiden upphör och huruvida den kan förlängas, arrendets storlek och huruvida det är bundet vid ett index eller något motsvarande, vad som överenskommits om inlösning av byggnaderna då arrendetiden löper ut, olika tilläggsavgifter och övriga avtalsvillkor eller huruvida arrendeavtalet innefattar rätt för arrendetagaren att lösa in marken.

I det gravationsbevis som berör fastigheten ska man granska företrädesrätten för den inskrivning som gäller arrenderätten. För att arrendetagaren ska ha en god rättsställning ska arrenderätten i allmänhet ha första företräde.

I det gravationsbevis som berör arrenderätten ska man granska vilka inteckningar som fastställts i arrenderätten och byggnaderna, samt eventuella övriga inskrivningar. Man ska fatta beslut om hur man ska agera i fråga om det obetalda intecknade banklånet och över lag i fråga om pantbrevens i samband med köpet (tillsammans med banken).

Med stöd av fastighetsregisterutdraget, kartan och planutdraget kan fastigheten individualiseras och dess areal och byggrätt utredas, liksom planläggningssituationen. **(4 p)**

c) I fråga om den *oljetank* som finns nedsänkt i marken ska man på basis av dokumenten utreda huruvida tanken har tömts, tvättats och på ett tillbörligt sätt fyllts med grus. Om det inte finns någon sådan utredning bör den skaffas. Ifall det inte vidtagits några åtgärder i fråga om tanken, ska tanken enligt miljölagstiftningen grävas upp. Detta borde ske innan köpet ingås, eller åtminstone borde man komma överens om saken i samband med köpet. När det gäller den grundliga renovering som utförts i våtutrymmena skulle det dessutom vara bra att med hjälp av dokumentation visa att renoveringen har utförts i enlighet med föreskrifterna. Det är även möjligt att låta utföra en konditionsgranskning av objektet. **(2 p)**

d) Kalle Niemi äger ensam fritidsfastigheten. Om det inte visas att avsikten varit någon annan, äger Kalle Niemi och Tiina Niemi gemensamt de byggnader som finns på fastigheten, dvs. hälften var. Kalle Niemis halva andel av byggnaderna utgör således en beståndsdel av fastigheten. Då avsikten är att sälja fritidsfastigheten och de byggnader som är belägna på den som en helhet, har Kalle Niemi således inte ensam rätt att fatta beslut om saken, utan Tiina Niemi behövs också i egenskap av byggnadens andra ägare som säljare vid köpet. **(2 p)**

I uppgiften förutsattes det uttryckligen att man skulle gestalta situationen i rättsligt avseende då Kalle och Tiina gemensamt har uppfört byggnaderna på den fastighet som ägs av den ena av dem (Kalle). I uppgiften frågades inget om huruvida 38 § i äktenskapslagen eventuellt blir tillämplig på situationen eller inte.

FRÅGA 5

1. Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Planen behöver inte längre underställas någon statlig myndighet (närings-, trafik- och miljöcentralen) för fastställelse. Fullmäktiges beslut om godkännande av planen kungörs på det sätt som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Besvärstiden över beslutet om godkännande av planen är 30 dagar. Besvärstiden börjar då beslutet har framlagts offentligt. Det kungörs särskilt om att planen har vunnit laga kraft.
2. Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen (75 § i markanvändnings- och bygglagen). B blir således tvungen att delta i kostnaderna för anläggning och underhåll av dessa områden oavsett om B personligen är i behov av att använda dem eller inte. I fråga om skyldigheten att delta i kostnaderna iaktas det som föreskrivs om väghållningsskyldigheten i lagen om enskilda vägar. Rätten till samnyttjoområdet stiftas i form av ett servitut. A har i egenskap av ägare till den fastighet som belastas av servitutet enligt 162 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen rätt till en ersättning av dem till förmån för vilka servitutet stiftas.
3. På ett område som omfattas av en stranddetaljplan bildas en planenlig byggplats genom styckning. Styckningen inleds på tjänstens vägnar efter att B har förvärvat lagfart på sitt fång.
4. Bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning i 12 a kap. i markanvändnings- och bygglagen kan också tillämpas på ett område som omfattas av en stranddetaljplan, om planen orsakar kommunen kostnader som hänför sig till samhällsbyggande (91 g § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen). Utvecklingskostnadsersättningen kan fastställas kvartersvis (91 g § 2 mom.). För utvecklingskostnadsersättningen svarar den som ägde markområdet vid den tidpunkt då utvecklingskostnadsersättningen fastställdes (91 i § 1 mom.).
5. A:s tidigare affärer inverkar inte på saken på något sätt, eftersom antalet byggplatser har fastställts i planen. Stomfastighetsprincipens eventuella betydelse har beaktats då planen utarbetades.

Sammanlagt 10 p.

FRÅGA 6

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. För att olika köp ska vara jämförbara krävs det enligt saluvärdemetoden

- att köpen inte är slätköp
- att köpen inte har ingåtts tidigare än inom de 3 senaste månaderna
- att köpeobjekten är belägna i samma våning
- att det inte är fråga om mäklarköp

2. För att saluvärdemetoden ska kunna användas vid värderingen av en aktielägenhet krävs det

- att det finns minst 7 jämförelseköp
- att det finns minst 10 jämförelseköp
- att det finns noggranna uppgifter om hyresintäkterna från de tre senaste åren
- att ett disponentsintyg skaffas

3. Enligt bostadsaktiebolagslagen är en delägare skyldig

- att informera bolaget om ett fel som han eller hon upptäckt i fråga om en vattenkran
- att på sin egen bekostnad reparera wc-stolens vattenbehållare
- att på sin egen bekostnad reparera den ursprungliga elspisen
- att se till att de löv som samlats på lägenhetens balkong städas bort

4. Förmedlingsrörelsen ska enligt god förmedlingssed

- tillställa köparen ett utkast av köpebrevet för att läsas före köpet ingås, senast på morgonen den dag köpslutet sker,
- i den situation där köpebrevet överensstämmer med villkoren i det godkända köpanbudet, tillhandahålla köpebrevet vid köpetillfället, eftersom det räcker att köparen då får bekanta sig med det,
- tillställa säljaren ett utkast av köpebrevet före köpslutet
- senast i samband med köpslutet ge köparen en rapport över den konditionsgranskning som utförts i fråga om objektet

5. Enligt bostadsaktiebolagslagen

- svarar bolaget för underhållet av en bastu som byggts i efterhand, på grund av att bolaget har gett lov till byggandet av bastun
- svarar delägaren för underhållet av badrummets vattenbarriär, som på en tidigare delägares försorg förnyats i efterhand
- svarar delägaren för underhållet av wc-stolarna alltid då delägaren har bytt ut dem till något annat märke än vad som ursprungligen fanns i bostaden
- hör det gårdsområde som finns invid en radhuslägenhet alltid till lägenheten och dessutom det område som finns invid husets gavel till gavellägenheten, ifall områdena är omgärdade med staket

6. Förmedlingsrörelsen ska i fråga om en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende i sin marknadsföring åtminstone uppge

- bostadsutrymmenas yta
- golvytan
- byggnadsytan
- den yta som ska dammsugas

7. Aktielägenheternas yta ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

- i alla bostadsaktiebolag
- endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1992
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1972

8. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen i fråga om en bostadsfastighet som är till salu skaffa

- ett nytt lagfartsintyg då uppdraget tas emot
- en styckningskarta
- protokollet över slutgranskningen av en bostadsbyggnad som färdigställts för två år sedan
- en konditionsgranskningsrapport över en bostad som sålts för mera än 6 år sedan

9. Till bostadens normala utrustning hör enligt lagen om bostadsköp

- inte ett kyl- och frysskåp som säljaren senare installerat i bostaden
- inte de handdukskrokar som delägaren under sin besittningstid bytt ut i badrummet
- inte ett spegelskåp som delägaren senare installerat i badrummet
- inte en diskmaskin som delägaren senare installerat i bostaden

10. Då hyresvärden är uppdragsgivare, kan man av hyresgästen ta

- en visningsavgift för att bostaden visas
- en skälig ersättning för upprättande av hyresavtalet
- en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten
- ersättningar på högst 60 euro