

FRÅGA 1

a) För att fastställa Aapos överlåtelsekompetens måste man uppmärksamma följande omständigheter och handlingar: Aapos far har lagfart på fritidsfastigheten, som han med stöd av ett testamente (legat) förordnat till Aapo. Testamentet har med avseende på formkraven upprättats korrekt. En bouppteckning har förrättats efter faderns död och det finns ett bouppteckningsinstrument och ämbetsintyg som innehåller information om bodelägarna och om att boets tillgångar omfattar den fastighet som avses i testamentet. Ifall bouppteckningsinstrumentet har registrerats vid magistraten behövs inga särskilda ämbetsintyg. Har testamentet delgetts de övriga bodelägarna? I bouppteckningsinstrumentet finns en anteckning om testamentet, vilket innebär att de andra bodelägarna har informerats om testamentet. Därutöver måste man dock utreda huruvida bodelägarna i detta sammanhang endast informerades om att det finns ett testamente eller om de även fick en kopia av testamentet. Har bodelägarna godkänt testamentet och/eller förbundit sig att inte klandra det? Med tanke på Aapos överlåtelsekompetens är det av betydelse om testamentet redan vunnit laga kraft eller om de andra bodelägarna ännu kan klandra testamentet. Testamentet kan klandras inom sex månader efter delgivningen. Tiden för klander torde emellertid ha löpt ut ifall de andra bodelägarna fick en kopia av testamentet samtidigt som de informerades om det i samband med bouppteckningen (14 kap. 5 § i ärvdabalken). Dessutom måste man utreda huruvida den bodelägare som är berättigad till laglott har gjort gällande att testamentet är utan verkan genom att tillkännage sitt anspråk på laglott inom sex månader efter att ha delgetts testamentet (7 kap. 5 § 3 mom. i ärvdabalken). Å andra sidan bör man notera att testamentstagaren med stöd av 7 kap. 5 § 2 mom. i ärvdabalken får betala laglotten i pengar, om detta inte har förbjudits i testamentet. Ifall de andra bodelägarna inte har förbundit sig att låta bli att klandra testamentet eller göra anspråk på sin laglott av Aapo, ska man således utreda att tidsfristen för klander och anspråk på laglott har löpt ut och att något klander eller anspråk inte har framställts inom denna frist. Såvida detta är fallet har Aapo kompetens att överlåta den testamenterade fastigheten (lagakraftsbevis). För att förtydliga sin rättsställning med tanke på försäljningen finns det skäl för Aapo att söka lagfart på fastigheten, vilket han även är skyldig att göra med stöd av 11 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken. **(4 p)**

b) Ingen avvitrning har ännu förrättats efter skilsmässan. På basis av det givna materialet kan man sluta sig till att Aapo uppenbarligen kommer att bli skyldig att betala utjämning till Bertta. Det har således inte ännu förordnats att utjämning ska betalas. Aapo har emellertid med stöd av 103 § i äktenskapslagen rätt att själv bestämma vad han vill avstå (även pengar istället för egendom). Aapo har därmed rätt att sälja den fritidsfastighet han äger utan samtycke av Bertta (det är inte fråga om makarnas gemensamma hem, 38 § 1 mom. i äktenskapslagen). Situationen skulle däremot vara en annan ifall skiftesmannen skulle ha fattat ett individualiseringsbeslut i fråga om den aktuella fritidsfastigheten, vilket skulle ha fråntagit Aapo överlåtelsekompetensen. En annan fråga är att den erhållna köpeskillingen ska beaktas i avvitringskalkylen. **(2 p)**

c) Fastighetens säljare och köpare har med stöd av 2 kap. 9 § 1 mom. i jordabalken avtalsfrihet. Enligt paragrafens 2 mom. får man genom avtal avvika från de rättigheter och skyldigheter som säljaren och köparen har enligt jordabalken. De rättigheter som köparen enligt 2 kap. 17–34 § i jordabalken har i sådana situationer där det förekommer fel eller dröjsmål får dock begränsas endast genom att det i avtalet preciseras på vilket sätt köparens ställning avviker från den lagstadgade. I 2 kap. 31 § i jordabalken finns föreskrifter om prisavdrag. Det är möjligt att man genom avtal strävar efter att begränsa köparens rätt till prisavdrag. Säljaren kan begränsa sitt ansvar för följderna av fel genom att i särskilda ansvarsbegränsningsklausuler begränsa sitt ansvar till olika penningbelopp. För att en sådan ansvarsbegränsningsklausul ska vara bindande för köparen ska den preciseras tillräckligt väl, på det sätt som avses i andra meningen i 2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken. I det aktuella fallet har man med hjälp av ansvarsbegränsningsklausulen ingått ett specificerat avtal om det sammanlagda belopp som säljaren svarar för gentemot köparen ifall det förekommer flera olika kvalitetsfel i fastigheten, samt om maximibeloppet för säljarens ansvar. Dessutom har det specificerats vilken typ av fel det kan vara fråga om (rester av giftiga ämnen eller motsvarande fel). Följden av ett sådant fel är enligt klausulen ett på förhand fastställt prisavdrag. Uttrycket ”motsvarande fel” kan emellertid vara alltför inexakt. Vid bedömningen av klausulen måste man även beakta jämningsbestämmelsen i 36 § i rättshandlingslagen. De ansvarsbegränsningar som fastställts till vissa eurobelopp ska nämligen ställas i relation till fastighetsaffären som helhet. Man ska alltså ta hänsyn till fastighetens köpesumma och till huruvida man vid fastställandet av köpesumman redan har beaktat innehållet i den nämnda klausulen. Sammanfattningsvis kan man konstatera att en sådan specificerad ansvarsbegränsningsklausul är verkningsfull då den uppfyller de krav som ställs i 2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken och de villkor som anges i 36 § i rättshandlingslagen. De krav på skälighet som anges i 36 § i rättshandlingslagen måste i sista hand bedömas från fall till fall. **(4 p)**

FRÅGA 2

- a. Det är fråga om en generalplan som saknar rättsverkningar då planen inte underställts en statlig myndighet för fastställelse, vilket krävdes innan 2000 års markanvändnings- och bygglag trädde i kraft. Delgeneralplanen berättigar inte till byggande och genom planen har det inte heller avgjorts huruvida det finns möjligheter till byggande på det aktuella området. 2 p
- b. A måste beviljas undantag från den byggbegränsning som föreskrivs i 72 § i markanvändnings- och bygglagen. Undantagslov beviljas av närings-, trafik- och miljöcentralen (den tidigare regionala miljöcentralen). Efter att ha beviljats undantagslov behöver B bygglov, vilket beviljas av den behöriga kommunala myndigheten. Bygglovet eliminerar behovet av åtgärdstillstånd och tillstånd för miljöåtgärder. 2 p
- c. De affärer A gjorde på 1970-talet är av betydelse vid bedömningen av möjligheterna att bygga på den strandparcell som är föremål för B:s intresse. I enlighet med den s.k. stomfastighetsprincipen (egentligen moderfastighetsprincipen) ska man granska hur många byggplatser som har sålts från A:s fastighet efter strandplanebestämmelsernas ikraftträdande (1969) och på basis av denna granskning avgöra huruvida det ännu finns någon strandbyggrätt kvar för den lägenhets del som A äger. 2 p
- d. En strandägare har enligt 1 kap. 28 § i vattenlagen rätt att anlägga en brygga för sitt privata bruk trots att han eller hon inte är ägare av vattenområdet. 2 p
- e. Området omfattas av en sådan styckningsbegränsning som avses i 36 § i fastighetsbildningslagen. Styckningsbegränsningen upphör bl.a. i och med att bygglov beviljas. 2 p

FRÅGA 3

- Uppdragsavtalet var inte längre gällande, eftersom avtalet får gälla högst fyra månader i sänder och ska förnyas skriftligen på det sätt som föreskrivs i 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Mäklarens krav är således inte berättigade när det gäller tiden efter 29.7.2009 (även 15.7.2009 har godkänts). Mäklaren har rätt till ersättning för de kostnader som uppkommit under förmedlingsavtalets giltighetstid, ifall man skriftligen avtalat om detta i förmedlingsavtalet. Rätten till arvode uppkommer endast om en affär genomförs, om inte något annat avtalats i förmedlingsavtalet. (3 p)
- Tidpunkten för betalningen av den återstående köpesumman är alltför obestämd. Det borde fastställas en tidpunkt, antingen ett visst datum eller en viss tid från köpet, då summan senast ska betalas. Det faktum att säljaren förvarar aktiebrev (i ett bankfack) är ur köparens synvinkel ett dåligt alternativ. Eftersom säljaren fortfarande är ägare till bostadsaktierna, kan han sälja eller pantsätta aktierna hos en tredje part (under förutsättning att denne är i god tro). Det borde ställas något slags säkerhet för den köpesumma som köparen redan betalat, antingen genom att aktiebrev pantsätts till förmån för köparen eller genom att den betalda köpesumman deponeras på banken för båda parternas räkning, eller genom att någon annan säkerhet ställs. (2 p)
- Den felande ytan är så stor att Maija sannolikt är berättigad till prisavdrag på grund av upplysningsfel (6 kap. 11 och 16 § i lagen om bostadsköp). När det gäller en bostad av denna storlek skulle en skillnad på fem kvadratmeter sannolikt ha påverkat köpet (köpesumman). Prisavdraget beräknas dock inte på det sätt som Maija framfört, utan dess belopp ska fastställas så att det motsvarar felet. (3 p) – Poäng gavs också om man på ett välunderbyggt sätt hade bedömt att tröskeln för fel inte överskreds.
- Förmedlingsrörelsen har rätt till efterarvode, om man avtalat om detta i uppdragsavtalet och det kan antas att förmedlingsrörelsens åtgärder under uppdragsavtalets giltighetstid väsentligt har bidragit till att avtalet kom till stånd (21 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). Enbart det faktum att en kund besökt en visning och eventuellt tilldelats en broschyr har enligt rättspraxis inte ännu ansetts ha en sådan väsentlig inverkan på affären att detta skulle medföra någon rätt till efterarvode. (2 p)

FRÅGA 4

Den köpesumma som betalas (200 000 €) ska fördelas mellan fastigheterna Herttua och Lisä-Herttua i det förhållande som råder mellan fastigheternas gångse värde vid överlåtelsepunkten. (1 p) Man ska separat räkna ut överlåtelsevinsterna för de två fastigheterna. (1 p) Av svaret ska det till denna del tydligt framgå att köpesumman ska delas i två delar och att vinsten ska beräknas separat för de två fastigheternas del.

För **fastigheten Herttuas** del ska dess andel av köpesumman utökas med den försäkringsersättning som betalats på grund av branden (20 000 €). (1 p) Som anskaffningsutgift avdras antingen gåvobeskattningsvärdet (1 p) och byggkostnaderna för alla tre byggnader (1 p) eller 40 % av överlåtelsepriset (köpesumman + brandförsäkringsersättningen). (1 p)

Från den andel av köpesumman som hänför sig till **fastigheten Lisä-Herttua** avdras som anskaffningsutgift antingen köpesumman, överlåtelseskatten och eventuella övriga kostnader som hänför sig till anskaffningen, såsom styckningskostnader (1 p: Poäng gavs för ett omnämnande av köpesumman + överlåtelseskatten) eller 20 % i enlighet med anskaffningsutgiftspresumtionen. (1 p)

De utgifter som orsakats av vinstens förvärvande (såsom förmedlingsarvodet) fördelas mellan fastigheterna i samma förhållande som köpesumman och avdras från försäljningsvinsten för vardera fastigheten, ifall den faktiska anskaffningsutgiften ska tillämpas vid beräkandet av försäljningsvinsten för fastigheten i fråga. (1 p) (När det gäller avdraget av kostnaderna för vinstens förvärvande skulle man för att få en poäng uttryckligen nämna att även dessa kostnader ska fördelas mellan de två fastigheterna.)

De tillämpliga bestämmelserna finns i 46 och 47 § i inkomstskattelagen. (någondera 1 p)

FRÅGA 5

a) På arrendering av en fastighet tillämpas jordlegolagen. Då köpeobjektet utgörs av arrenderätt inklusive byggnader ska man säkerställa att arrenderätten kan överföras på en tredje person (1). Dessutom är det viktigt att kontrollera arrendetiden i arrendeavtalet (1). Därutöver ska även arrendet och grunderna för höjning av arrendet kontrolleras i arrendeavtalet (1).

Man bör även fästa avseende vid arrendegivaren, eftersom arrendeavtalets fortbestånd kan vara förenat med en större risk ifall arrendegivaren är en privatperson (1/2 p). Dessutom ska man försäkra sig om att arrendeavtalet har inskrivits som en särskild rättighet, med beaktade av dess företräde (1/2 p). Vidare ska man kontrollera ifall arrendeavtalet innehåller hävnings- eller uppsägningsvillkor eller andra väsentliga villkor som inverkar på arrendetagarens ställning (1/2 p) samt försäkra sig om att arrendegivaren har inlösningskyldighet till gängse värde (1/2 p).

b) Lagen om bostadsköp tillämpas på köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, vilket innebär att denna lag inte blir tillämplig i det aktuella fallet (1 p).

Jordabalken tillämpas i tillämpliga delar på köp av arrenderätt, om det på området finns eller enligt avtalet får uppföras en byggnad eller fast anläggning eller konstruktion som tillhör rättsinnehavaren. Föreskrifterna om föravtal och om den ersättning som ska betalas ifall köpanbudet frånträds tillämpas däremot inte (1 p).

Rättshandlingslagen tillämpas på överlåtelsen. I köpanbudet ska man på ett klart och entydigt sätt anteckna påföljderna för frånträdande av köpanbudet (1 p).

c) Den nya lagen om bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 juli 2010. I 6 § i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag konstateras det att den nya lagens bestämmelser ska tillämpas på en sådan inlösningsklausul i bolagsordningen som avses i 2 kap. 5 § i den nya lagen då en aktie övergår till någon annan efter den nya lagens ikraftträdande (1 p).

Inlösningsyrkanden ska framställas senast inom en månad efter att styrelsen informerats om överlåtelsen. En kortare tidsfrist kan föreskrivas i bolagsordningen (1 p).

FRÅGA 6

a) Köpeobjektet utgörs av bostadsaktier i ett bostadsaktiebolag. Den radhusbyggnad som ägs av bostadsaktiebolaget har godkänts för ibruktage i oktober 2008. Ett sammanträde för överlåtelse av bolagets förvaltning hölls redan i december 2008 och byggnadsfasen har således avslutats. Den stiftande delägaren är säljare. Bostaden har stått tom, dvs. oanvänd sedan den färdigställdes. På grund av de ovan nämnda omständigheterna tillämpas 4 kap. i lagen om bostadsköp på affären mellan byggföretaget och änkefrun (4 kap. 1 § i lagen om bostadsköp). 2 p

Enligt 4 kap. 29 § i lagen om bostadsköp får ett belopp som motsvarar minst tio procent av köpesumman förfalla till betalning först när köparen har haft skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till köparen. I detta fall var avsikten att hela köpesumman skulle betalas redan samma dag, dvs. 20.11.2010 och att besittningen skulle övergå 30.10.2010. Detta villkor strider således mot lagen om bostadsköp. Enligt 2 § i samma kapitel är avtalsvillkor som till konsumentens nackdel avviker från bestämmelserna i 4 kap. utan verkan. Det föreslagna avtalsvillkoret angående köpesummans betalning är således utan verkan i fråga om den nämnda andelen på tio procent. Dessutom ska en av parterna överenskommen del av köpesumman, som motsvarar minst två procent av priset, betalas genom att deponeras för säljarens räkning i en bank som säljaren väljer (4 kap. 29 §). 1 p

Punkt a) gav sammanlagt högst 3 poäng.

b) Köpet gäller en aktielägenhet i ett radhusbolag. För underhållsansvarets del tillämpas i detta fall bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Enligt lagen om bostadsaktiebolag hör badrummets vattenisolering till bolagets underhållsansvar (4 kap. 2 §), ifall inte något annat föreskrivs i bolagsordningen (4 kap. 1 §). 1 p

Ifall det är fråga om att vattenisoleringen har gett vika, ska bolaget på sin egen bekostnad låta reparera vattenisoleringen och de andra konstruktionerna samt åtgärda de skador som lägenheten invändigt orsakats av läckaget, dvs. återställa badrummet till den basnivå som gäller i bolaget (4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). 1 p

Aktieägaren är skyldig att informera om sådana fel eller brister i aktielägenheten som denne observerat och som bolaget är skyldigt att avhjälpa (4 kap. 8 § i lagen om bostadsaktiebolag). Anmälan ska göras utan dröjsmål. Hanski ska alltså omedelbart informera bolaget om skadorna, dvs. i praktiken disponenten eller styrelsen. 1 p

Eftersom det är fråga om köp av en aktielägenhet, tillämpas bestämmelserna i lagen om bostadsköp på förhållandet mellan säljaren och köparen. Ifall det är fråga om en begagnad bostad, tillämpas

bestämmelserna i 6 kap. i lagen om bostadsköp på situationen. Den aktuella fuktskadan kan utgöra ett fel ifall säljaren har varit medveten om bristen och underlåtit att upplysa köparen om den (6 kap. 11 §). Även ett dolt fel kan innebära att bostaden är behäftad med ett fel, om bostaden avsevärt avviker från vad köparen hade anledning att förutsätta. Ifall den nämnda fuktskadan utgjorde ett dolt fel uppfyller den inte nödvändigtvis de krav som ställs för att bostaden ska anses vara behäftad med ett fel, eftersom bostadsaktiebolaget ska låta reparera skadorna. Ifall tröskeln för fel överskrids, ska köparen anmäla felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom en skälig tid efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts (6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp). Hanski ska alltså anmäla felet till säljaren som fort som möjligt.

1 p

Enligt lagen om bostadsaktiebolag (3 kap. 7 §) svarar köparen (vid sidan av säljaren) för sådana bolagsvederlag som säljaren har försummat att betala, dock högst till ett belopp som motsvarar bolagsvederlaget för den månad då äganderätten övergick och för de omedelbart föregående fem månaderna. För att köparen ska bli ansvarig för vederlagen krävs det dock att det disponentsintyg som skaffats före köpet innehåller ett omnämnande av de obetalda och förfallna vederlagen. Hanski kan alltså bli skyldig att svara för säljarens obetalda vederlag. Därför ska man vid ingående av köpet försäkra sig om att vederlagen är betalda.

1 p

Enligt 5 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag har en aktieägare rätt att göra ändringar i en aktielägenhet. Av texten i frågan framgår det dock att gårdsområdet enligt bolagsordningen inte är i delägarnas besittning, vilket innebär att det inte i det aktuella fallet är fråga om delägarens aktielägenhet. Rätten att utföra ändringsarbeten gäller alltså inte gårdsområdet och bolaget har således möjlighet att förbjuda ändringsarbetena (5 kap. 8 § i lagen om bostadsaktiebolag).

1 p

När det gäller laminatet och köksskåpen är det fråga om sådant underhållsarbete som utförs av aktieägaren. Enligt 4 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag ska aktieägaren på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett underhållsarbete som kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för eller på användningen av bolagets eller en annan aktieägares aktielägenhet. Bytet av plastmattan mot laminat kan inverka på golvet's stegljudisolering (när det gäller ett radhus är en annan bedömning också möjlig) och därför kan det finnas skäl att anmäla om saken. Flyttandet av köksskåpen kan däremot inte i sig anses ha sådana verkningar som avses i paragrafen. Ifall kranarnas eller avloppens plats samtidigt ändras ska man dock göra en anmälan om saken.

1p

Punkt b) gav sammanlagt högst 7 poäng.