

**FRÅGA 1**

a) De två alternativa lösningarna kunde i detta fall vara följande:

(1) Mellan stiftelsen och företaget utarbetas ett *föravtal* om köpet av det outbrutna området, vilket i enlighet med 2 kap. 1 § i jordabalken ska bestyrkas av ett köpvittne. Föravtalet ska innehålla ett omnämmande av när det slutliga köpet ska slutas (inom 5 år) och under vilka villkor (2 kap. 7 § 2 mom. i jordabalken). I detta fall ska avtalsslutet bindas vid villkor som gäller de behövliga utredningarna och myndighetens tillstånd. Föravtalet ska också innehålla en *klausul om avtalsvite*, där det bestäms att stiftelsen blir tvungen att betala det avtalade avtalsvitet (t.ex. en tredjedel av det outbrutna områdets värde) till företaget om stiftelsen säljer det outbrutna området (fastigheten) till någon annan under den tid föravtalet är gällande.

(2) Alternativt upprättas antingen ett köpebrev med ett *uppskjutande villkor*, där avtalsslutet binds vid myndighetens tillstånd och den slutliga köpesumman binds vid grusets art och omfattning genom att beräkningsgrunderna tas in i köpebrevet, eller ett köpebrev med ett *upplösande villkor*, där köpets fortbestånd binds vid myndighetens tillstånd och vid grusets art och omfattning. Dessa villkor kan vara gällande i högst fem år (2 kap. 2 § i jordabalken).

Föravtalet är ett *obligationsrättsligt* avtal som *endast binder parterna* att ingå det slutliga köpeavtalet då de villkor som fastställts i föravtalet uppfylls. Ett föravtal hindrar i regel inte att en utomstående köpare kan få bättre rätt till fastigheten (jfr kollusionssituationen, där syftet är att orsaka skada). I detta fall blir dock den säljare som ingått föravtalet (stiftelsen) *ersättningsskyldig med anledning av avtalsbrottet* gentemot den köpare som slutit föravtalet (företaget). Klausulen om avtalsvite ersätter skadeståndet och bevisningen. Ett kännbart avtalsvite fungerar som ett gott incitament för korrekt agerande. Ett köpeavtal med uppskjutande eller upplösande villkor kan rekommenderas då det slutliga köpeavtalets villkor kan fastställas i avtalet, även om de till en början fastslås villkorligt. Ett sådant köpeavtal  *binder parterna* och är även bindande i förhållande till en *tredje person*. Villkoren framgår också av lagfarts- och inteckningsregistret efter att lagfart har sökts. **(5 p.)**

b) Sahakiinteistö Oy ska för det första etablera sådan *arrenderätt* (jordlegorätt) som avses i 5 kap. i jordlegolagen i fråga om det specificerade arrendeområdet (= det outbrutna området) för sitt dotterbolag Huonekalutehdas Oy, vilket innebär att ett *arrendeavtal* ska utarbetas för 50 år. För att dotterbolaget ska kunna utnyttja arrenderätten och byggnaderna som säkerhet krävs det att arrenderätten *kan överföras till en tredje person* utan att fastighetsägaren hörs och att *arrendetagaren* (dotterbolaget) *har byggnader* eller anordningar på arrendeområdet eller får *uppföra* sådana på området. För det andra ska Sahakiinteistö Oy *sälja den fabriksbyggnad (lös egendom)* som redan finns på arrendeområdet till dotterbolaget, dvs. arrendetagaren, vilket innebär att det ska upprättas ett *köpebrev* över försäljningen av byggnaden. För att den sålda byggnaden ska hänföra sig till arrenderätten och inte längre utgöra en beståndsdel av fastigheten krävs det vidare att *arrendetagarens äganderätt till byggnaden inskrivs i arrenderätten* i enlighet med 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken samt att *själva arrenderätten inskrivs i den fastighet* från vilken den utarrenderats. Inskrivningen av arrenderätten och byggnaden ska sökas med *främsta företräde* (14 kap. 8 § 2 mom. i jordabalken). Efter att dessa inskrivningar gjorts bildar arrenderätten och byggnaderna en helhet som dotterbolaget kan söka *inteckningar* i, varefter dotterbolaget kan använda *pantbrev* som säkerhet (19 kap. 1 § i jordabalken). **(5 p.)**

**FRÅGA 2**

1. På området råder en sådan byggbegränsning som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen. Närings-, trafik- och miljöcentralen kan bevilja undantag från byggbegränsningen. Efter undantagslovet behövs ett bygglov som beviljas av den behöriga kommunala myndigheten.
2. I byggnadsordningen finns föreskrifter om byggplatsens minimiareal och ofta också om strandlinjens minimilängd. Ifall det finns behov av att avvika från dessa föreskrifter, kan närings-, trafik- och miljöcentralen i enlighet med 171 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen bevilja lov till detta, om kommunen förordar byggprojektet.
3. Det är möjligt att det till följd av sänkningen av vattenståndet i sjön har uppkommit tillandning i anslutning till det outbrutna området. Tillandningen kan lösas in i enlighet med 60 § i fastighetsbildningslagen.
4. De byggplatser som sålts på 1970-talet inverkar i enlighet med den s.k. stomlägenhetsprincipen på bedömningen av huruvida det ännu finns strandbyggrätt för A:s lägenhets del. Om detta inte är fallet beviljas inte undantagslov.
5. Om A:s lägenhet har en andel i det samfälliga vattenområdet (den fiskrika sjön), får köparen av det outbrutna området en andel i vattenområdet, som innefattar fiskerätt, ifall man särskilt avtalat om det i köpebrevet. Detta framgår av 150 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen.
6. En brygga får byggas med stöd av 1 kap. 28 § i vattenlagen. Tillämpningen av denna bestämmelse kräver att den berörda personen äger strandområdet, alltså i detta fall att en eventuell tillandning har lösts in.
7. På området råder enligt 36 § i fastighetsbildningslagen en styckningsbegränsning. Begränsningen gäller endast bildandet av en byggplats och den upphör då undantagslov beviljas.
8. Genom att söka lagfart kan man hindra att ägaren till det outbrutna området blir ansvarig för de in-teckningar som görs för A:s räkning efter köpet. Man kan även avtala om befrielse från ansvaret i köpebrevet och söka in-teckningsborgenärens godkännande till befrielsen. Området kan också befrias från in-teckningar med stöd av 28 § i fastighetsbildningslagen. Då lagfart söks in-leads styckning på tjänstens vägnar.

(10 p.)

**Anmärkning**

Uppgiften hade denna gång utarbetats så att examinanderna själva fick utreda vilka frågor som skulle uppmärksammas. För poängens del låg tyngdpunkten vid att svaret omfattade så många frågor som möjligt av dem som nämns i punkterna 1-8, medan redogörelsen för det som hänförde sig till punkterna var av mindre betydelse. Det var alltså snarare fråga om att observera vilka omständigheter som var av betydelse i juridiskt avseende än om att ge en korrekt redogörelse för dem.

**FRÅGA 3**

- a) Man bör utreda vilka personer som är dödsbodelägare, vilket på ett tillförlitligt sätt framgår av den delägarförteckning som fastställts av magistraten eller av bouppteckningen samt av en obruten kedja av ämbetsintyg gällande den avlidne från 15 års ålder fram till dödsfallet. För försäljningen behövs samtycke av alla delägare, t.ex. fullmakter som utfärdats för den person som sköter försäljningen.

Anna A är omyndig. Hon behöver en ställföreträdande intressebevakare, som magistraten på ansökan förordnar för att ta emot arvet, eftersom hennes intressen kan stå i strid med Mirja M:s intressen. Den ställföreträdande intressebevakaren ska ansöka om tillstånd till försäljningen av bostaden hos förmyndarskapsmyndigheten (magistraten). Mirja M ska å sin sida i egenskap av Anna A:s intressebevakare ansöka om förmyndarskapsmyndighetens tillstånd till bostadsköpet.

(Se i synnerhet 18 kap. i ärvdabalken och 34 § i lagen om förmyndarverksamhet) 3 p.

- b) Förmedlingsrörelsen har gett felaktig information om bilplatsen, eftersom köparen på basis av omnämmandet i försäljningsbroschyren med fog kunde anta att aktierna medförde besittningsrätt också till bilplatsen. Förmedlingsrörelsens representant kände till att aktierna inte medförde besittningsrätt till bilplatsen (och även om representanten inte hade känt till det borde denne ha förstått detta på basis av föreskrifterna i bolagsordningen). Förmedlingsrörelsen har således handlat oaktsamt och dess prestation belastas av ett fel. Förmedlingsrörelsen ska ersätta den skada som orsakats köparen.

En poäng gavs också om man hade motiverat att köparen inte orsakats någon konkret skada eftersom hon i varje fall fick tillgång till bilplatsen.

(9 och 14 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) 3 p.

- c) Även om säljaren inte gett felaktig information om bilplatserna, ansvarar säljaren för de uppgifter som hans eller hennes representant gett till köparen. Säljaren är skyldig att godkänna en prisnedsättning på grund av att köparen getts felaktiga uppgifter.

(6 kap. 27 § i lagen om bostadsköp, 13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) 2 p.

- d) Säljaren och förmedlingsrörelsen är vardera ansvariga för att hela summan betalas till Anna A och Mirja M ("solidariskt"). Säljaren har emellertid regressrätt gentemot förmedlingsrörelsen för den prisnedsättning säljaren eventuellt betalar. Förmedlingsrörelsen har utarbetat broschyren och dess representant borde i egenskap av expert på bostadsköp ha kunnat klargöra bilplatsernas ägoförhållanden för köparen.

(15 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) 2 p.

**FRÅGA 4**

1. Huvudregeln är att en frivillig hävning av ett köp betraktas som en ny överlåtelse, som inte eliminerar den överlåtelseskatt som påförts till följd av den första överlåtelsen. Överlåtelseskatten återbärs alltså inte. Den frivilliga hävningen av köpet betraktas vid överlåtelsebeskattningen som en ny överlåtelse, för vilken ny överlåtelseskatt ska betalas.

Utgångspunkt: Om parterna i detta fall häver köpet frivilligt (1 p.), återbärs alltså i princip inte den överlåtelseskatt som Martti och Maija betalat (1 p.) och Heikki är enligt huvudregeln skyldig att betala överlåtelseskatt (1 p.).

2. Om köpet emellertid har hävts genom ett domstolsbeslut t.ex. på grund av att köpeobjektet är behäftat med ett kvalitetsfel (såsom i det aktuella fallet), återbärs överlåtelseskatten.

Om parterna i detta fall för ärendet till domstolen och domstolen häver köpet (1 p.) på grund av ett kvalitetsfel, får Martti och Maija tillbaka den överlåtelseskatt de betalat (1 p.). Heikki blir inte i detta fall tvungen att betala ny överlåtelseskatt.

3. Överlåtelseskatten återbärs också då en frivillig hävning sker under sådana omständigheter att det är uppenbart att köpet skulle bli hävt genom domstolens beslut.

Om parterna i detta fall häver köpet frivilligt och om kvalitetsfelet anses vara så uppenbart att köpet skulle ha blivit hävt genom domstolens beslut, återbärs den överlåtelseskatt Martti och Maija betalat (2 p.). Heikki blir inte tvungen att betala ny överlåtelseskatt.

4. Förfarandet för återbäring av överlåtelseskatten:

Martti och Maija ska lämna in en ansökan om återbäring av överlåtelseskatt till Skatteförvaltningen (2 p. Poäng gavs också för formuleringen "köparna kan söka tillbaka den skatt de betalat" och andra motsvarande formuleringar av vilka det tydligt framgår att Martti och Maija på eget initiativ ska ansöka om återbäring hos Skatteförvaltningen.)

5. Tillämplig bestämmelse:

40 § i lagen om överlåtelseskatt (1 p.)

Enbart ett referat av bestämmelsen i 40 § i lagen om överlåtelseskatt gav endast en poäng (= "kopiering" av bestämmelsen som sådan eller nästan som sådan ur lagboken). För fler poäng krävdes det att examinanden kunnat tillämpa bestämmelsen på det aktuella fallet och redogöra för de olika alternativ som framförts i punkterna 1-4, uttryckligen utgående från omständigheterna i det aktuella fallet.

**FRÅGA 5**

Ett uppdragsavtal får enligt 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter vara gällande högst fyra månader i sänder. En överenskommelse om förlängning av uppdragsavtalet får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut. Johanna får således inte ännu komma överens om en förlängning av avtalet.

2 p.

En överenskommelse om förlängning av avtalet ska ingås enligt samma bestämmelser som gäller ingående av ett uppdragsavtal, dvs. skriftligen eller i elektronisk form, på ett sådant sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. En ny avtalsblankett behöver dock inte fyllas i, utan man kan avtala om förlängning av uppdragsavtalet genom en anteckning i de ursprungliga avtalshandlingarna, som dateras och undertecknas på nytt.

1 p.

En överenskommelse om förlängning av uppdragsavtalet kan inte träffas via e-post.

1 p.

Förmedlingsrörelsen ska informera uppdragsgivaren om huruvida rörelsen eller någon av dess anställda har ett särskilt intresse att bevaka i ärendet. Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka då en närstående till en av dess anställda är motpart i ärendet. Till en anställds närstående hör enligt anvisningarna om god förmedlingssed dennes make eller maka, sambo, partner i ett registrerat partnerskap, syskon och halvsyskon samt personer som står i rakt uppstigande eller nedstigande släktskapsförhållande till den anställda. Det är fråga om bevakning av ett särskilt intresse också i det fall där uppdragsgivarens motpart står i någon annan nära relation eller i ett ekonomiskt beroendeförhållande till en anställd vid förmedlingsrörelsen. Ifall dessa kriterier inte uppfylls, behöver förmedlingsrörelsen inte fästa någon vikt vid att köparen är svärfar till en av förmedlingsrörelsens anställda.

2 p.

Endast personer som avlagt fastighetsmäklarprovet får använda beteckningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Ett avlagt fastighetsmäklarprov krävs dock inte av en sådan person som innan den senaste förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning. En fastighetsförmedlingsrörelse får också använda förkortningen AFM.

1 p.

Det är inte förenligt med god förmedlingssed att skylta med påskrifter om att bostäder är sålda eller reserverade. Det är undantagsvis tillåtet att använda påskriften såld t.ex. i sådana fall där en annons angående ett objekt lämnats in till en tidning och man först därefter får ett köpanbud inklusive handpenning för objektet och köpanbudet godkänns eller bostaden säljs. Om det då är omöjligt att stryka annonsen eller detta skulle medföra oskäligt stora kostnader, får objektet förses med påskriften "såld".

1 p.

Det är möjligt att reservera bostäder endast i samband med förhandsmarknadsföring av nybyggnadsprojekt. I andra fall är det inte möjligt att reservera ett objekt och en reservation har i dessa fall inte någon juridisk betydelse.

2 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. Förmedlingsrörelsen ska enligt god förmedlingssed

- efter att ha tagit emot ett nytt disponentsintyg alltid ringa upp disponenten och säkerställa uppgifternas riktighet
- be att få se den konditionsbedömning som innefattar en långsiktsplan (pts) om en sådan nämns i disponentsintyget
- noggrant läsa bolagets verksamhetsberättelse
- vid besiktningen bekanta sig med bolagets gemensamma utrymmen

2. Förmedlingsrörelsen får som säkerhet för anbudet ta emot en handpenning av en köparkandidat, om

- man har avtalat om rätten att ta emot handpenning i uppdragsavtalet
- anbudet åtminstone motsvarar den köpesumma som nämns i broschyren
- det finns ett gällande uppdragsavtal angående objektet
- ett tidigare köpanbud för vilket handpenning betalats har förkastats och man har lovat returnera handpenningen

3. Förmedlingsrörelsens verksamhet övervakas av

- Närings-, trafik- och miljöcentralen
- Finansinspektionen
- Regionförvaltningsverket
- Konsumenttvistnämnden

4. När det gäller fastighetsvärdering förutsätter utarbetandet av ett värderingsutlåtande alltid

- att det finns minst sex jämförelseaffärer
- att flera olika värderingsmetoder används
- att den som utarbetar värderingsutlåtandet åtminstone är en värderare med allmän auktorisation
- att värderingens noggrannhet framgår av värderingsutlåtandet

5. Den redogörelsebilaga som hör till uppdragsavtalet

- innefattar den information som uppdragsgivaren gett
- kan i efterhand förses med kompletteringar som mäklaren gör på basis av dokumentationen ifall det finns något som uppdragsgivaren inte känner till
- är förmedlingsrörelsens kontrollista för uppgifter om bostaden, som ifylls av förmedlingsrörelsens representant
- ska förvaras fem år efter att uppdragsavtalet löpt ut

6. I bostadsaktiebolagets bolagsordning ska ytan för varje aktielägenhet antecknas. Denna yta ska mätas med iakttagande av beräkningsmetoden för mätning av lägenhetsytan

- ( ) när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1969
- ( x ) när det är fråga om bolag som är grundade efter 1.1.1992
- ( ) när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1992
- ( ) för alla bostadsaktiebolags del

7. Enligt aktiebolagslagen

- ( ) övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid tidpunkten för köpet
- ( x ) övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår
- ( ) kan köparen bli ansvarig för säljarens obetalda bolagsvederlag för högst tre månader innan äganderätten övergår
- ( ) kan man i köpebrevet avtala om betalningsansvaret på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget

8. Till de allmänt tillämplade fastighetsvärderingsmetoderna hör

- ( ) byggkostnadsindexmetoden
- ( x ) affärsvärderingsmetoden
- ( ) beskattningsvärderingsmetoden
- ( ) Jakobsen-Sörensens multivariabelsystem

9. Enligt aktiebolagslagen

- ( ) ansvarar bostadens ägare för underhållet av toalettstolen
- ( ) ansvarar bostadens ägare för underhållet av de ursprungliga vattenkranarna
- ( ) ansvarar bostadsaktiebolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen
- ( x ) ska delägaren informera bostadsaktiebolaget om ett byte av toalettstol

10. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses att

- ( ) uppdragsavtalet har upprättats i rätt form
- ( ) uppdragsavtalet innefattar de uppgifter som lagen kräver
- ( x ) uppdragsavtalet inte ingås endast för debitering av arvodet
- ( x ) förmedlingsrörelsen har för avsikt att vidta förmedlingsåtgärder till förmån för uppdragsgivaren