

Uppgift 1

A) Nej, det får den inte. Att betala arvode för ett tips som leder till att ett uppdragsavtal ingås och till att förmedlingsarvode betalas är enligt 2 kap. 1 § i konsumentskyddslagen marknadsföring som strider mot god sed. Förfarandet strider därmed även mot god förmedlingssed.

1 poäng.

B) Tillämplig lag är i detta fall lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Enligt penningtvättslagen är förmedlingsrörelser rapporterings-skyldiga (2 § i penningtvättslagen). En förmedlingsrörelse ska identifiera sina fasta kunder, samt tillfälliga kunder i det fall där omfattningen av en enskild affärstransaktion eller flera sammanhängande affärstransaktioner sammanlagt uppgår till minst 15 000 euro (7 § penningtvättslagen). I praktiken har en förmedlingsrörelse ytterst få fasta kunder. Sådana kunder kan utgöras exempelvis av byggföretag som upprepade gånger anförtror förmedlingsrörelsen uppdrag, eller av placerarkunder som upprepade gånger ingår avtal om försäljnings- och/eller hyresförmedlingsuppdrag med förmedlingsrörelsen.

I samband med förmedlingsuppdrag som berör försäljning eller köp av ett objekt uppgår förmedlingsobjektets värde nästan alltid till minst 15 000 euro. I samband med hyresförmedlingsuppdrag överskrids däremot denna gräns i allmänhet inte för en enskild hyresposts del. Enligt god förmedlingssed rekommenderas det dock att förmedlingsrörelsen även i dessa fall ska identifiera sin kund genom att kontrollera dennes identitet. En förmedlingsrörelse ska således i praktiken alltid identifiera sina kunder.

Uppdragsgivarna är förmedlingsrörelsens egentliga kunder. Också uppdragsgivarens motpart (i allmänhet alltså en köpare eller hyresgäst) måste dock betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den mening som avses i penningtvättslagen, även om förmedlingsrörelsen inte står i avtalsförhållande till motparten.

Förmedlingsrörelsen ska identifiera sin kund när kundförhållandet etableras, exempelvis när ett uppdragsavtal ingås eller när ett köpanbud eller en hyresansökan görs, eller senast innan kunden får bestämmanderätt över de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen (7 § i penningtvättslagen). Också en person som agerar för uppdragsgivarens, köparens eller hyresgästens räkning ska identifieras. Lagstiftningen om penningtvätt förutsätter alltså att kunden identifieras också i samband med förmedling av hyreslägenheter.

4 poäng.

C) **Med en faktisk förmånstagare avses** en fysisk person, dvs. den person för vilken en affärstransaktion utförs (t.ex. med stöd av fullmakt) eller, om kunden är en juridisk person (ett företag eller en sammanslutning), den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kunden (8 § i penningtvättslagen).

För att kunna identifiera den verkliga förmånstagaren ska förmedlingsrörelsen först utreda vem som har ägande- och bestämmanderätt i kundföretaget. I svaret krävdes det att examinanden skulle känna till att förmedlingsrörelsen ska utreda dels för vem rättshandlingen utförs och dels vem som agerar för uppdragsgivarens räkning. Dessutom skulle det framgå av svaret hur den verkliga förmånstagaren i praktiken kan identifieras.

En fysisk person kan identifieras genom att hans eller hennes identitet fastställs med hjälp av ett dokument som utfärdats av en myndighet, t.ex. ett giltigt körkort eller pass eller ett identitetskort som utfärdats efter 1.3.1999 eller ett FPA-kort försett med fotografi. En juridisk person, dvs. en sammanlutning eller en stiftelse, kan identifieras t.ex. med hjälp av ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur något annat offentligt register.

3 poäng.

D) Förmedlingsrörelsen ska enligt 9 § 3 mom. i penningtvättslagen särskilt uppmärksamma sådana affärstransaktioner hos kunden som till sin struktur eller storlek eller i förhållande till förmedlingsrörelsens storlek eller verksamhetsställe avviker från det som är normalt. Likaså ska förmedlingsrörelsen uppmärksamma affärstransaktioner som inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller som inte är förenliga med förmedlingsrörelsens erfarenheter eller uppgifter om kunden. Det krävdes att examinanden i svaret skulle nämna minst två situationer där förmedlingsrörelsen ska göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion. Det kan vara fråga om en tvivelaktig affärstransaktion t.ex. om köparen vill ingå en affär snabbt och vill betala in en stor handpenning på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto. Detsamma gäller också om köparen inte går med på att redogöra för medlens ursprung eller om köparens identitet inte kan verifieras. Det kan likaså vara fråga om en tvivelaktig affärstransaktion då en hyresgäst vill göra en förskottsbetalning av hyran för ett dyrt objekt för ett helt år.

Mäklaren ska i enlighet med förmedlingsrörelsens egna anvisningar utan dröjsmål göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion till kontaktpersonen (den som svarar för rapporterna om misstänkt penningtvätt) eller direkt till **centralen för utredning av penningtvätt** (23 § i penningtvättslagen).

2 poäng.

Uppgift 2

A)

I samband med ett hyresavtal är det möjligt att avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser (8 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). En säkerhet kan ställas både av hyresvärden och av hyresgästen. **2 p.**

Säkerheten ska ställas med tanke på alla eventuella försummelse av de avtalade förpliktelserna. Hyresvärden kan lida skada av att hyror lämnas obetalda och av att reparationer eventuellt måste utföras i den uthyrda lägenheten på grund av hyresgästens vanskötsel av den. Hyresvärden kan å sin sida ställa en säkerhet t.ex. i en sådan situation där hyresgästen i början av hyresförhållandet renoverar hyreslägenheten på sin egen bekostnad. **3 p.**

Då det är fråga om hyra av en bostadslägenhet får säkerhetens belopp inte vara större än tre månaders hyra. Ett villkor som avser en större säkerhet är ogiltigt. **1 p.**

Om säkerheten inte ställs inom avtalad tid, utgör detta en grund för hävning av hyresavtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte om säkerheten ställs innan meddelandet om hävning hunnit delges. **2 p.**

Hyresgästen har inte rätt att använda säkerheten för betalning av hyra, exempelvis genom att lämna de senaste månadernas hyra obetald med hänvisning till säkerheten. Säkerheten ställs för hela den tid hyresförhållandet varar, och den returneras till motparten först då hyresförhållandet upphör. I annat fall skulle hyresvärden bära risken för avtalsbrott som hänför sig till hyresförhållandet (skador i lägenheten). **1 p.**

Max 7 p.

B)

I ett bostadsaktiebolag kan en lägenhet som ägs av en aktieägare **tas i bolagets besittning** om aktielägenheten används väsentligen i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen (8 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). Den lägenhet som Ville äger i bostadsaktiebolaget As Oy Hulina är avsedd för boende och lägenheten ska således användas som bostad. Ifall Ville bor i lägenheten **och** använder bara ett rum (av lägenhetens 4 r + k) som mottagningsrum för sina kunder, **är det inte fråga om verksamhet som väsentligen avviker från boende. Bolaget kan inte på denna grund ta lägenheten i sin besittning. 3 p.**

Ville ska på förhand lämna bostadsaktiebolaget en skriftlig anmälan om de tekniska ändringar som mottagningsverksamheten kräver (anmälan om underhålls- och ändringsarbete). En aktieägare har rätt att göra ändringar i sin lägenhet. Bolaget kan förbjuda renoveringen bara om ändringarna kan orsaka olägenheter för husbolaget eller andra aktieägare (samtycke) (5 kap. 1–5 och 7 § i lagen om bostadsaktiebolag). **1 p.**

Max 3 p.

Uppgift 3

1a) 2016 (1 p)

1b) 21.6.2017 (2 p)

1c) 12.000 € (1 p)

2a) 26.9.2017 (2 p)

2b) 4.000 € (1 p)

3a) B (1 p)

3b) B (1 p)

3c) A (1 p)

Uppgift 4

Till förmedlingsuppdraget hör att bistå uppdragsgivaren och att bl.a. utarbeta köpavtalet (12 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). V har handlat vårdslöst (eller oprofessionellt) då denne underlåtit att anteckna i köpebrevet vem som svarar för låneandelen. (2 p.)

Enligt anbudet skulle säljarna svara för låneandelen. Bostadsaktiebolaget skulle dock inte ha fått kräva beloppet direkt av A och B, eftersom skulden hänför sig till aktierna och de köpare som blivit ägare av aktierna är ansvariga gentemot bolaget för de förpliktelser som hänför sig till aktierna. Bolaget kunde ha krävt att köparna skulle betala låneandelen, och dessa kunde å sin sida ha krävt beloppet av säljarna, på grundval av att säljarna brutit mot avtalet. Det fanns även skäl att notera huruvida det fanns en möjlighet att återbetala bolagslånet i sin helhet (betalningsdagar). (2 p.)

Skyldigheten att betala dröjsmålsränta bestäms enligt räntelagen, om inte gäldenären har förbundit sig vid något annat. Dröjsmålsräntan är sju procentenheter högre än den referensränta som avses i 12 § i räntelagen och som Finlands Bank publicerar ett meddelande om i författningssamlingen. Under perioden 1.7 –31.12.2016 är procentsatsen för dröjsmålsräntan 7 procent. Ifall dröjsmålsräntan fastställs enligt räntelagen är en ränta på 10 procent således alltför hög (4 § i räntelagen). Skyldigheten att betala dröjsmålsränta på en skuld vars förfallodag inte på ett för gäldenären bindande sätt är bestämd i förväg börjar då 30 dagar förflutit från den dag då borgenären framställde ett betalningsyrkande som innefattar ett krav på dröjsmålsränta (6 § i räntelagen). A och B hade således en felaktig uppfattning dels om sin betalningsskyldighet och dels om att det var bråttom att betala skulden för att undvika dröjsmålsränta. (2 p.)

A och B borde ha noterat att köparens anbud enligt anbudshandlingen inte innefattade låneandelen. Till denna del har också A och B handlat vårdslöst. Mäklaren är å sin sida skyldig att ersätta den skada som dennes fel orsakat uppdragsgivaren (13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). I detta fall har A och B dock inte, såsom de påstår, orsakats en skada som motsvarar låneandelens belopp, eftersom betalningen av låneandelen till köparna eller för deras räkning var förenligt med de avtalade villkoren för köpet (köpesumman). (2 p.)

Mäklarens prestation är emellertid behäftad med ett fel till den del det gäller upprättandet av köpebrevet. Ifall felet har medfört säljarna men, har säljarna A och B rätt till nedsättning av förmedlingsarvodet. Ifall menet är väsentligt, ska hela förmedlingsarvodet återbetalas (13 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler). A och B har uppenbart orsakats men av felet, eftersom de till följd av mäklarens vårdslöshet blivit tvungna att utreda frågan om låneandelens betalning. Därmed har de goda möjligheter att åtminstone få nedsättning av förmedlingsarvodet. (2 p.)

Uppgift 5

I denna uppgift skulle examinanden redogöra för hur ett *bindande* fastighetsköp uppkommer, från eventuella anbud och bemötanden, via föravtal fram till dess att det slutliga köpavtalet ingås eller köpet sluts i webbtjänsten för fastighetshandel.

På grund av det formkrav som gäller fastighetsköp (2 kap. 1 § i jordabalken), saknar sådana köp-anbud eller godkännanden av anbud som föregår slutandet av ett formbundet köp betydelse med tanke på uppkomsten av avtalsmässig bundenhet. Åtgärderna är *verkningslösa* med avseende på fastighetens *ägarskifte*. Ifall en part drar sig ur det egentliga köpslutet kan det emellertid leda till en *skyldighet att ersätta* motparten för de skäligena kostnader som avses i 2 kap. 8 § i jordabalken (s.k. negativt avtalsintresse). I detta fall är det möjligt att av den eventuella handpenningen innehålla bara en del som motsvarar kostnaderna, medan den del som överstiger kostnaderna ska betalas tillbaka. Handpenningen får å andra sidan inte utgöra något hinder för att yrka på en större ersättning ifall kostnaderna överskrider handpenningens belopp.

Ett föravtal om ett fastighetsköp som utarbetats med iakttagande av formkraven är dock, vare sig det ingåtts på traditionellt sätt i närvaro av ett köpvittne eller i webbtjänsten, bindande i den mening att en avtalspart i sista hand genom talan vid domstolen får yrka på att den andra parten ska sluta fastighetsköpet i enlighet med föravtalet (2 kap. 7 § 3 mom. i jordabalken). I det aktuella fallet torde det vara klart att det ingåtts ett bindande föravtal om fastighetsköpet, varvid examinanden i svaret till denna del förväntades bedöma vilken möjlighet köparen har att vägra sluta det egentliga köpet.

Av uppgiften framgick det att man i föravtalet hade uppställt erhållandet av finansiering som villkor för det slutliga köpet. Detta villkor uppfylldes emellertid, vilket innebär att köparna inte *på denna grund* kan vägra sluta köpet. Det väsentliga är däremot att det uppenbarligen föreligger ett sådant rådfel som avses i 2 kap. 18 § i jordabalken, vilket skulle ge köparna rätt att kräva att köpet ska hävas. Å andra sidan är det dock möjligt att byggförbudet faktiskt har trätt i kraft först under den tid försäljningsprocessen pågått och att ingendera parten de facto känt till saken. Säljarens ansvar accentueras emellertid av att fastigheten hade marknadsförts med betoning av den outnyttjade byggrätten – vars omfattning och särdrag enligt uppgiften var av väsentlig betydelse – och köparna uttryckligen hade haft för avsikt att köpa ett objekt av detta slag. Inom rättspraxis har säljarens bedyranden gällande köpeobjektet ansetts inskränka köparens undersökningsplikt.

På dessa grunder verkar det som om köparna i alla fall kan kräva att föravtalet ska hävas och att de därmed kan vägra ingå det slutliga köpavtalet (2 kap. 18 § 2 mom. i jordabalken). Det faktum att det finns en hävningsmöjlighet innebär med tanke på 2 kap. 7 § 3 mom. i jordabalken att domstolen inte skulle förplikta köparna att ingå avtalet ifall säljaren väcker talan om att avtalet ska slutas. Under dessa omständigheter ska säljaren (mäklaren) återbetala handpenningen till fullt belopp.

(5 p.)

I uppgiften skulle examinanden också ta ställning till vad den pågående detaljplaneändringen innebär med tanke på tomtens framtida användning och hur detta ska beaktas i köpebrevet ifall parterna trots allt vill ingå köpet. Det bör noteras att hävningsrätten innebär att man i detta fall börjar förhandla om köpet som om det skulle vara fråga om en helt ny affär.

Det gällande byggförbudet utgör för det första hinder för att den outnyttjade byggrätten används. Köparna kan alltså inte bygga det andra hus som de planerat under den tid byggförbudet är gällande. Det är i och för sig möjligt att bevilja undantag från ett byggförbud, då de villkor som före-

skrivs i 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen är uppfyllda. Detta kan *i teorin* möjliggöra byggande, men i det aktuella fallet skulle beviljandet av undantag och byggandet av huset med största sannolikhet orsaka olägenheter för breddandet av gatan i enlighet med den nya planen (171 § 2 mom. 1 punkten i markanvändnings- och bygglagen). Det är således inte *troligt* att undantag från byggförbudet skulle beviljas. I och med detaljplaneändringen och breddandet av gatan kommer man med största sannolikhet att gå miste om byggmöjligheten för fastighetens del.

Köpebrevet ska utarbetas på grundval av en bedömning av hur breddandet av gatan inverkar på tomtägarens ställning, oavsett i vems ägo tomten råkar vara vid den aktuella tidpunkten.

Även om minskningen av tomtens areal till följd av breddandet av gatan kan minska tomtens byggrätt och värde, är det i praktiken möjligt att detta kompenseras genom en höjning av tomtens exploateringsstal i detaljplanen, varvid ägarens ekonomiska förlust inte blir lika stor som den skulle vara utan kompensation. Ifall så inte sker, kan detaljplaneändringen bli oskälig på det sätt som avses i 54 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, varvid planen kan bli upphävd ifall ägaren anför besvär över den.

En fråga som dock är viktigare att uppmärksamma än eventuella besvär över planen är att det i 94 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att kommunen avgiftsfritt får gatuområdena i sin ägo då den *första* detaljplanen utarbetas för ett område. När det däremot är fråga om en *detaljplaneändring*, ska kommunen betala markägaren *full ersättning* för den mark som denne förlorar på grund av breddandet av gatan (104 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 29 § 1 mom. och 30 § 1 mom. i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter). I uppgiften var det uttryckligen fråga om en detaljplaneändring. Då kommunen börjar bredda gatan innebär detta att markägaren, som förlorar en del av tomtens areal och byggrätt, i princip ska få *en ekonomisk ersättning som motsvarar förlusten*, i sista hand vid den inlösningsförrättning där ersättningen fastställs.

Ifall köpet ingås och detaljplaneändringen träder i kraft, kommer köparna således då gatan breddas att få full ersättning för den förlorade byggrätten av staden. Ifall köpebrevet alltså utarbetas så att priset sänks med en summa som motsvarar den "förlorade" byggrättens värde, kan detta i sinom tid leda till en synnerligen svår tvist om huruvida den inlösningsersättning som köparen eventuellt får t.ex. ska beaktas för köpesummans del eller hanteras som återbäring av obehörig vinst till säljaren. Vid utarbetandet av köpebrevet ska man således utgå från att både en eventuell inlösningsersättning och detaljplanens ikraftträdande på ett eller annat sätt ska beaktas i köpebrevets villkor¹.

Det är närmast fråga om vilkendera parten som åtar sig att svara för den eventuella fleråriga osäkerhet som planlägningsprocessen och breddandet av gatan medför när det gäller frågan om huruvida det slutligen blir möjligt att bygga på tomten eller om det i stället bara betalas en ersättning för den förlorade byggrätten.

(5 p.)

Observera att svaret är mer omfattande än vad som krävdes för fulla poäng för uppgiften.

Observera att inga poäng har getts endast för ett referat av relevanta bestämmelser.

¹ I detta sammanhang är det möjligt att använda både villkor som berör köpesummans belopp och resolutiva eller suspensiva villkor. Resolutiva och suspensiva villkor är emellertid problematiska i denna situation eftersom byggförbudet kan vara gällande i flera år, och det därefter kanske inte längre är ändamålsenligt för parterna att köpet i sin helhet hävs, även om detta skulle vara möjligt.

Uppgift 6

1 b och c

2 alla

3 a

4 a,b och c

5 c och d

6 b

7 b

8 c

9 ingenting

10 a