

FRÅGA 1

a) För att konstatera Heikkis överlåtelsekompetens måste man fästa vikt vid följande omständigheter och dokument: Testamentet har i fråga om sin form upprättats korrekt, dvs. testamentet har upprättats skriftligen i två vittens samtliga närvaro, vilka efter att testatorn undertecknat testamentet eller vidkänts sin underskrift på testamentet har bestyrkt det med sina namnteckningar. Heikki ska förete ett bouppteckningsinstrument och sådana ämbetsintyg av vilka dödsbodelägarna och den egendom som är föremål för överlåtelsen framgår. Om bouppteckningsinstrumentet har registrerats vid magistraten och delägarförteckningen därmed har fastställts, behövs emellertid inga särskilda ämbetsintyg. I bouppteckningsinstrumentet ska det finnas en anteckning om när testamentet har delgetts de andra delägarna, samt information om huruvida en kopia av själva testamentet i detta sammanhang också har överlämnats till delägarna. Med tanke på Heikkis överlåtelsekompetens är det av betydelse huruvida de andra bodelägarna har godkänt testamentet och förbundit sig att inte klandra det (tiden för klander löper ut 6 månader efter delfåendet av testamentet). Dessutom måste man utreda om den arvinge som är berättigad till laglott har åberopat att testamentet är verkningslöst genom att göra anspråk på sin laglott inom 6 månader efter delfåendet av testamentet. Om de övriga delägarna inte har förbundit sig att låta bli att klandra testamentet eller göra anspråk på laglott av Heikki, måste man utreda att tiden för klander och laglotsanspråk har löpt ut (testamentet har vunnit laga kraft). Ett intyg över att testamentet vunnit laga kraft kan fås hos tingsrätten. **(4 p)**

b) På förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen tillämpas lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, som innehåller föreskrifter om uppdragsgivarens rätt att säga upp och häva uppdragsavtalet. I anvisningarna om god förmedlingssed har man också tagit ställning till förmedlingsrörelsens rätt att säga upp och häva uppdragsavtal. Enligt god förmedlingssed har förmedlingsrörelsen inte rätt att säga upp förmedlingsavtalet ifall man inte har avtalat om saken. Förmedlingsrörelsen kan emellertid ha rätt att häva uppdragsavtalet om uppdragsgivaren väsentligen bryter mot det. Det kan vara fråga om ett väsentligt avtalsbrott t.ex. då uppdragsgivaren utan anledning hindrar att en visning genomförs eller ger felaktig information eller underlåter att lämna sådan information som är relevant med tanke på uppdragets skötsel. Innan avtalet sägs upp ska förmedlingsrörelsen dock göra uppdragsgivaren uppmärksam på avtalsbrottet och dess påföljder. Uppdragsgivaren ska skriftligen informeras om hävningen. **(3 p)**

c) På denna situation tillämpas bestämmelserna om fördelning av underhållsansvaret i lagen om bostadsaktiebolag, ifall inte bolagsordningen för det aktuella bostadsaktiebolaget innehåller föreskrifter om underhållsansvarets fördelning.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget underhålla aktielägenheternas konstruktioner och isolering. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

Både kranen och taket omfattas således av bolagets underhållsansvar. Den delägare som orsakat skadan kan å sin sida vara ersättningskyldig i förhållande till bolaget. **(3 p)**

FRÅGA 2

a) Överlåtelsevinstens beskattningsbarhet (3 p)

- Överlåtelsevinsten är skattebelagd: ägotiden = 1.12.2009 – 15.11.2011 och underskrider därmed 2 år, vilket innebär att villkoren för att försäljningsvinsten ska vara skattefri förblir ouppfyllda redan på denna grund (2 p). I svaret skulle det framgå att man utgående från datumen hade slutit sig till att villkoren för skattefrihet inte uppfylldes.
- Den tillämpliga bestämmelsen ingår i 48 § i inkomstskattelagen (1 p)

b) **Utgiftsposterna (4 p).** För varje nedan nämnd punkt gavs ½ poäng och det sammanlagda poängantalet avrundades uppåt till närmaste hela poäng. Den halva poängen gavs bara för ett omnämmande av det understreckade. Av svaret skulle det alltså framgå att examinanden hade klassificerat varje post antingen så att den hörde till anskaffningsutgiften eller utgjorde en utgift för inkomstens förvärvande, eller motiverat sitt svar på något annat sätt. Med undantag för punkterna 2 (gåvoskatten) och 5 (värdet på det egna arbetet) gav enbart ett omnämmande av att utgiften "är avdragbar" eller "inte är avdragbar" inga poäng.

1. överlåtelseskatten 320 euro = avdragbar såsom en post som räknas till anskaffningsutgiften (½ p)
2. gåvoskatten 3 310 euro = en levnadskostnad, vilket innebär att den inte är avdragbar vid beskattningen av överlåtelsevinsten (½ p)
3. räntorna för skulden, 500 euro, är inte avdragbara vid beskattningen av överlåtelsevinsten, utan de avdras såsom räntor för bostadsskulden (½ p), expeditionsavgifterna i anslutning till lånet, 100 euro, är avdragbara i form av utgifter för vinstens förvärvande (½ p; HFD 27.11.1985 liggare 5495)
4. kostnaderna för renoveringen = årsreparationskostnader ("de gamla ... förnyades"), vilket innebär att de inte är avdragbara vid beskattningen av överlåtelsevinsten (½ p)
5. kostnaderna för målandet av taket 40 euro = en utgift för vinstens förvärvande, eftersom arbetet utfördes precis innan överlåtelsen (½ p); värdet av det egna arbetet är inte avdragbart (½ p)
6. mäklarens arvode 3 200 euro = en utgift för vinstens förvärvande (½ p)

c) Vinstens belopp (1 p)

- Här gavs en poäng bara då man, antingen separat eller i beräkningen, hade nämnt det korrekta beloppet av anskaffningsutgiften i anslutning till det ursprungliga fånget, dvs. köpesumman 20 000 euro + det belopp som beskattats såsom gåva 40 000 euro = 60 000 euro (1 p; av svaret skulle det alltså framgå att examinanden hade förstätt att anskaffningsutgiften bestod av dessa två delbelopp)

$$\begin{array}{r}
 80\,000 \\
 - 60\,320 \\
 \hline
 - 3\,340\ (100 + 40 + 3\,200) \\
 \hline
 16\,340\ \text{euro}
 \end{array}$$

d) Överlåtelseskatten (2 p)

- Överlåtelseskatten skulle betalas inom två månader efter att överlåtelseavtalet ingåtts, dvs. senast 1.2.2010 (1 p; för en poäng krävdes ett omnämmande både av tiden på 2 månader och att den räknas från att överlåtelseavtalet ingåtts; ingen poäng gavs för svaret "från den tidpunkt då äganderätten övergätt"). Köpet ingicks som ett s.k. eget köp. 21 § i lagen om överlåtelseskatt (1 p)

FRÅGA 3

Anbudet var gällande i två dagar, dvs. ännu 16.4, då Anni meddelade att hon ville återkalla det. Säljaren hade tagit reda på det, så anbudet kunde inte återkallas under dess giltighetstid. Eftersom säljaren till och med hade godkänt anbudet, hade det uppkommit ett bindande avtal (1, 2 och 7 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). **(2 p)**

Enligt högsta domstolens prejudikat (HD 2009:49) ger en sådan **betydelsefull brist** i bostadens skick som upptäckts efter att anbudet gjorts köparen rätt att dra sig ur anbudet. Ryktena om fuktskador i två andra bostäder i (det stora) husbolaget utgör inte ännu en sådan omständighet. **(2 p)**

Om köpet av en orsak som beror på anbudsgivaren inte kommer till stånd har säljaren rätt att behålla handpenningen. Maximibeloppet för den handpenning som kan förverkas utgör fyra procent av **den köpesumma som anges i anbudet**, dvs. i detta fall 4 600 euro. 400 euro ska således återbetalas till Anni. Det faktum att handpenningen är större än den maximihandpenning som föreskrivs i lag ger dock inte Anni rätt att få tillbaka hela handpenningen (3 kap. 3 och 6 § i lagen om bostadsköp). **(2 p)**

Om köpet av en orsak som beror på anbudsgivaren inte kommer till stånd och handpenningen kvarstår hos uppdragsgivaren, får den andel som enligt uppdragsavtalet eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen enligt 17 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter vara högst hälften av denna handpenning, dock högst så stor som det avtalade förmedlingsarvodet. I det aktuella fallet uppgår summan därmed till 2 300 euro, inte till 2 000 euro (eller 2 500 euro). **(2 p)**

Enligt 3 kap. 3 § i lagen om bostadsköp har motparten till den som drar sig ur köpet (i detta fall köparen) inte rätt till någon annan ersättning än handpenningen eller standardersättningen. Privatpersoner kan särskilt avtala om att den som drar sig ur köpet ska ersätta den faktiska skada som detta orsakar motparten. I det aktuella fallet framgår det dock inte att något sådant avtal ingåtts och det finns inte ens någon ordentlig utredning om skadans belopp. Det finns således inte någon rätt till skadestånd i detta fall. **(2 p)**

FRÅGA 4

a) Parterna i ett fastighetsköp har *i princip avtalsfrihet* (2 kap. 9 § 1 mom. i jordabalken). Enligt 2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken får de rättigheter som köparen har enligt 2 kap. 17–34 § emellertid begränsas endast genom att det i avtalet *preciserats* på vilket sätt köparens ställning avviker från den lagstadgade. I 2 kap. 25 § i jordabalken bestäms det att köparen ska meddela om fel inom en skälig tid efter att köparen har märkt felet och om kvalitetsfel senast inom fem år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten. Det är möjligt att ingå ett särskilt preciserat avtal om vardera tidpunkten, vilket man gjort i detta fall då man avtalat om tider på 40 dagar och 3 år. För att dessa föreskrifter ska vara giltiga mellan parterna krävs det att de kan fullföljas på ett rationellt sätt och att de är skäliga (36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). Saken ska bedömas från fall till fall. **(2 p)**

b) Dödsboet behöver inte i egenskap av säljare ha lagfart på fastigheten, även om det är möjligt och enligt en affärsmässig bedömning också ändamålsenligt att dödsboet söker s.k. förtydligande lagfart. Det räcker emellertid att dödsbodelägarna – dvs. änkan och de två fullvuxna barnen – kan åberopa fånget av Tuula Virta, som är lagfartsinnehavare. Då säljaren är ett odelat dödsbo, behövs inte samtycke av dödsbodelägarnas makar till fastighetsköpet, trots att objektet är en bostadsfastighet, om inte en delägare de facto bor på fastigheten med sin familj. **(2 p)**

c) *Upplösande och uppskjutande villkor ska fastställas i det egentliga köpebrevet* (2 kap. 2 § i jordabalken). Parterna kan inte på ett bindande sätt avtala om sådana villkor i ett separat avtalsdokument som inte har fastställts av köpvittnet. I det aktuella fallet är det de facto fråga om ett äganderättsförbehåll, som ger rätt att häva köpet om betalning inte sker (en sådan rätt följer inte automatiskt). Detta villkor är emellertid inte bindande, eftersom det ingår i ett separat dokument. **(2 p)**

d) Ett *villkor som fastställts för köparens rätt att hyra ut fastigheten* är enligt 2 kap. 11 § 2 mom. i jordabalken *förbjudet*. Villkoret är *ogiltigt* även då det ingår i själva köpebrevet och det är alltså inte heller bindande för parterna. Villkoret är ogiltigt också då det har tagits in i ett särskilt dokument som har fogats till fastighetsöverlåtelsen, dvs. då villkoret har fastställts i samband med fastighetsöverlåtelsen. Genom att föreskriva att dylika villkor är ogiltiga strävar man efter att främja köparens rätt att själv disponera över den förvärvade fastigheten. **(2 p)**

e) I det separata fritt formade avtalet kom man överens om att den *bastubyggnad som hör till fastigheten* (fastighetens beståndsdel, inte lösöre) ska flyttas bort. Parterna i köpet kan *i fri form avtala om vad som hör till fastigheten*, dvs. om att en byggnad ska lämnas utanför köpet. Detta villkor är alltså bindande för parterna. Om detta avtal inte skulle ha ingåtts, skulle bastubyggnaden dock ha omfattats av fastighetsköpet. **(2 p)**

FRÅGA 5

1. För byggandet krävs ett avgörande angående planeringsbehovet antingen enligt 16 eller 72 § i markanvändnings- och bygglagen. Det faktum att området är beläget vid en landsväg och det finns befintlig bosättning i närheten innebär att det är fråga om ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. 72 § i bygglagen kan aktualiseras ifall byggandet hänför sig till användning av strandområdet (båtplatsen och förbindelseleden till den). **(2 p)**

2. För det avgörande angående planeringsbehovet som avses i 116 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen svarar den behöriga kommunala myndigheten (137 §) och för det avgörande angående planeringsbehovet som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen svarar närings-, trafik- och miljöcentralen (171 § 2 mom.). Utöver ett avgörande angående planeringsbehovet behövs byggtillstånd. **(2 p)**

3. Minimistorleken för en byggplats är enligt 16 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen 2 000 m², men i byggnadsordningen krävs det nästan alltid att byggplatsen ska vara större, i allmänhet minst 5 000 m². **(2 p)**

4. Förrättningsingenjören utför styckningen efter att ha fått en anmälan om att lagfart beviljats för det outbrutna området. De begränsningar som hänför sig till styckningen anges i 33 § 1 mom. 2 och 4 punkten i fastighetsbildningslagen. Styckningsbegränsningarna upphör enligt 33 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen att gälla då bygglov beviljas. (Styckningsbegränsningarna har förändrats väsentligt genom lagen 22.7.2011/914; svaret krävde till denna del en uppdaterad lagbok). **(2 p)**

5. I samband med styckningsförrättningen stiftar förrättningsingenjören som servitut till förmån för styckningslägenheten en rätt att använda det område som behövs för båtplatsen och en förbindelseled till båtplatsen på lägenheten X (154 § 1 mom. 6 punkten i fastighetsbildningslagen). **(1 p)**

6. Delgenerplan kan innehålla inskränkning av byggandet **(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) För att köpen ska vara jämförbara krävs det enligt affärsvärdeметoden att

	det inte är fråga om köp mellan privatpersoner
X	köpen tidsmässigt ligger tillräckligt nära varandra
X	köpeobjekten är belägna på samma område
X	det inte är fråga om köp mellan föräldrar och barn

2) Förmedlingsrörelsen ska skaffa information om den bostad som hyrs ut

X	genom att ställa frågor till uppdragsgivaren
X	genom att inspektera bostaden
X	genom att skaffa ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
	först då det hittats en hyresgäst för objektet

3) Enligt god förmedlingssed ska gravationsbeviset gällande den fastighet som förmedlas

	alltid vara mindre än en månad gammalt
X	alltid vara mindre än tre månader gammalt
X	beträffande de uppgifter som ingår i beviset vara uppdaterat vid tidpunkten för köpet
	alltid vara mindre än fyra månader gammalt

4) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

X	informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
	sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
X	sköta underhållet av diskmaskinen
X	sköta underhållet av diskbänkens diskho

5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

X	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsplan obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk bara i sådana bostadsaktiebolag som har fler än sex bostäder
	får disponenten vägra lämna ut en konditionsgranskning gällande bolagets rörsystem till en sådan förmedlingsrörelse som med stöd av ett uppdragsavtal förmedlar en bostad i bolaget

6) Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

	är alltid densamma som lägenhetsytan
	är densamma som byggnadsytan
X	har definierats i SFS-standarderna
X	ska uppges i annonseringen och broschyren

7) Maximibeloppet för standardersättningen i samband med ett köpanbud utgör

	4 % av det skuldfria priset på en aktielägenhet
X	4 % av den erbjudna köpesumman för en aktielägenhet
	4 % av köpesumman för en fastighet
	10 % av den erbjudna köpesumman för en aktielägenhet

8) Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

X	ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring
	ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen
X	ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap
	ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring

9) Förmedlingsrörelsen

X	bär ansvar för fel som orsakats av oaktsamhet
X	ska för att frigöra sig från ansvar visa att rörelsen har handlat omsorgsfullt
X	ska återbetala förmedlingsarvodet om det förekommit ett sådant fel i förmedlingsrörelsens prestation som orsakat uppdragsgivaren väsentlig olägenhet
X	har en ansvarig föreståndare som kan bli skadeståndsskyldig

10) Förmedlingsrörelsen

	ska enligt god förmedlingssed alltid ta emot alla köpanbud
X	ska enligt god förmedlingssed i samband med mottagandet av ett nytt anbud uppge att förmedlingsrörelsen redan fått ett gällande anbud
X	ska enligt god förmedlingssed se till att det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor
	ska iakttä god förmedlingssed endast om rörelsen förbundit sig till det