

Uppgift 1

Köparen

Köparen är skyldig att granska objektet på förhand (6 kap. 12 § i lagen om bostadsköp). Sådana fel som borde ha upptäckts vid granskningen kan inte senare åberopas såsom fel. Till dessa fel hör i det aktuella fallet t.ex. asfaltens dåliga skick, de trasiga stenplattorna på gården, de bristfälliga lekredskapen och korrosionsskadorna.

Köparens förväntningar på objektets kvalitet ska vara förenliga med byggnadernas ålder och de reparationer som utförts.

2 p.

Säljaren

Säljaren svarar för de uppgifter som ingår i disponentsintyget (6 kap. 27 § i lagen om bostadsköp).

Säljaren svarar för de uppgifter som förmedlingsrörelsen gett eller underlåtit att ge (6 kap. 27 § i lagen om bostadsköp).

Säljaren är ansvarig gentemot köparen. Bedömningen av felet och yrkandet: vid bedömningen av storleken på en eventuell prisnedsättning måste man ta hänsyn till byggnadernas ålder, genomförda reparationer och de kommande reparationer som på dessa grunder kan väntas samt kostnaderna för reparationerna (6 kap. 20 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsköp). I det aktuella fallet fanns bara köparens egen beräkning/utredning av kostnaderna.

4 p.

Disponenten

Disponenten är ansvarig gentemot säljaren, dvs. säljaren har regressrätt (7 kap. 1 § i lagen om bostadsköp).

Disponentsintyget ska innehålla ett omnämnande av en konditionsgranskning (statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentsintyg). I det aktuella fallet hade disponenten försummat att göra en anteckning om konditionsgranskningen i intyget.

2 p.

Mäklaren

Mäklaren är skadeståndsskyldig gentemot köparen eftersom mäklaren inte hade informerat om den konditionsgranskning som denne hade kännedom om (9 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter).

Mäklaren är skadeståndsskyldig också gentemot säljaren. Skadeståndets belopp motsvarar den prisnedsättning som köparen har rätt till (13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter).

2 p.

Uppgift 2

- A) Enligt 5 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska en förmedlingsrörelse ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlings- sed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt.

Den ansvariga föreståndaren ska se till att han eller hon kontinuerligt upprätthåller sin egen yrkesskicklighet. Den ansvariga föreståndaren ska t.ex. känna till den lagstiftning som berör fastighetsförmedlingsbranschen. För att upprätthålla och utveckla sin yrkeskunskap ska han eller hon således hålla sig underrättad om ändringarna i den lagstiftning som reglerar förmedlingsverksamheten och dess tillämpningspraxis, ta del av relevant litteratur och andra publikationer samt delta i utbildningsevenemang inom branschen. Dessutom ska den ansvariga föreståndaren se till att det bland dem som deltar i förmedlingsverksamheten vid förmedlingsrörelsens alla verksamhetsställen finns åtminstone en person med sådan yrkeskompetens som visats genom AFM-examen. Som deltagande i förmedlingsverksamheten betraktas bl.a. ingående av uppdragsavtal, mottagande av köpanbud, förevisning av objekt som är till salu och upprättande av köpebrev. Även om det inte i lagen har uppställts några krav på yrkesskickligheten hos andra personer än den ansvariga föreståndaren, ska den ansvariga föreståndaren se till att också de andra personer som deltar i förmedlingsverksamheten har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som krävs för uppgiften. Detta betyder i praktiken också att den ansvariga föreståndaren ska se till att de som anställs hos förmedlingsrörelsen men som saknar tillräcklig erfarenhetsbaserad yrkesskicklighet får tillbörlig introduktion i sina uppgifter.

Sammanlagt 5 poäng.

- B) Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler har 1.5.2013 utökats med ett nytt 5 § 1 mom., men det nya momentet tillämpas först från och med 1.1.2016. I det nya momentet bestäms det att den ansvariga föreståndaren ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje verksamhetsställe har sådan yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarpöv, och att även andra som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter. Med personer som utför förmedlingsuppdrag avses enligt den motivering som ingår i regeringens proposition gällande lagändringen sådana personer som aktivt sköter förmedlingsuppdrag. Exempelvis skötsel av bara förvaltnings- eller kontorssysslor vid en förmedlingsrörelse betraktas inte som utförande av förmedlingsuppdrag, och personer som sköter sådana uppgifter beaktas således inte vid bedömningen av huruvida kravet på yrkeskompetens uppfylls. Med anställningskravet avses enligt lagens motivering att de personer som utför förmedlingsuppdrag i princip ska stå i anställningsförhållande till förmedlingsrörelsen. Om antalet anställda som utför förmedlingsuppdrag vid förmedlingsrörelsen eller vid ett av dess verksamhetsställen och som har avlagt AFM- eller AHM-examen minskar så att antalet underskrider hälften av alla anställda, och det inte är fråga om bara en tillfällig minskning, ska den ansvariga föreståndaren se till att de ovan nämnda minimikraven uppfylls inom tre månader.

Sammanlagt 3 poäng.

- C) Om den ansvariga föreståndaren uppsåtligen eller av grov oaktsamhet försummar att fullgöra sina skyldigheter, kan han eller hon personligen bli ersättningsskyldig gentemot uppdragsgivaren, dennes motpart eller någon annan person (6 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler). En försummelse av de skyldigheter som föreskrivs för den ansvariga föreståndaren kan även medföra administrativa påföljder. Enligt 18 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan regionförvaltningsverket ge förmedlingsrörelsen en skriftlig varning ifall den ansvariga föreståndaren har försummat sina skyldigheter.

Sammanlagt 2 poäng.

Uppgift 3

1. Anslutningsavgiften ska vara återbetalbar (1 p) och köparen ska utreda anslutningens värde (1 p). Se Skatteförvaltningens harmoniseringsanvisningar för överlåtelsebeskattningen, punkt 1.3.
2. Överlåtelseskatt ska betalas, eftersom de aktiespecifika låneandelarna (1 p) har fastställts vid bolagsstämman 28.2.2015, dvs. före tidpunkten för köpet. (1 p) (För svar som enbart innehöll ett omnämnande av att "skatt ska betalas" gavs inga poäng.) Se Skatteförvaltningens harmoniseringsanvisningar för överlåtelsebeskattningen, punkt 2.3.3.2 (exempel 2).
3. Överlåtelsevinsten ska beräknas separat för varje fång: $200\ 000 / 2 = 100\ 000$ (1 p; För att en poäng skulle ges måste det klart och entydigt framgå av svaret att vinsten beräknas separat för varje fång.)

Överlåtelsevinsten för den andel som erhöles som gåva: $100\ 000 - 40\ \% = 60\ 000$ (ägotiden över 10 år) (1 p)

Överlåtelsevinsten för den andel som erhöles genom köp: $100\ 000 - 80\ 000 = 20\ 000$ (1 p)

Vinsten sammanlagt: 80 000 euro (1 p)

Om vinstens belopp i svaret hade beräknats enligt följande: $200\ 000 \cdot 30\ 000 / 80\ 000 = 90\ 000$, gavs inga poäng för svaret.

4. Bestämmelserna om skattefrihet blir inte tillämpliga i det aktuella fallet, utan den vinst som uppkommer vid försäljningen av tomten är beskattningsbar; bestämmelsen i 48 § i inkomstskattelagen gäller uttryckligen bostadsbyggnader (1 p), och en tomt jämföres bara med byggnaden. För att också försäljningen av en tomt ska vara skattefri måste det alltså vara fråga om försäljning av en bostadsbyggnad och dess tomt. Försäljningen av enbart en tomt är inte skattefri. (1 p) Se Nykänen – Råbinä, s. 507.

Om svaret innehöll ett omnämnande av att tomten och byggnaden har olika ägare och att den vinst som uppkommer vid försäljningen av tomten därför är beskattningsbar, gavs 1 poäng för svaret.

Inga poäng gavs för svar som bara innehöll ett konstaterande av att "vinsten för försäljningen av tomten är beskattningsbar" eller "bestämmelserna om skattefrihet vid överlåtelse av egen bostad tillämpas inte vid försäljningen av tomten" eller något motsvarande. Om svaret innehöll en felaktig motivering till att överlåtelsevinsten är beskattningsbar gavs inte heller några poäng för svaret.

Uppgift 4

a) Säljaren har undersökningsplikt och upplysningskyldighet gällande köpeobjektet och ska informera förmedlingsrörelsen om fel eller brister som säljaren känner till eller borde ha känt till. Ifall förmedlingsrörelsen å sin sida har skäl att misstänka att de uppgifter som säljaren har gett eller uppgifterna i de dokument som förmedlingsrörelsen har skaffat är felaktiga eller bristfälliga, ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att uppgifterna är korrekta och korrigera eventuella felaktiga eller bristfälliga uppgifter. I det aktuella fallet var säljaren inte medveten om den brist som hänförde sig till yttertakkonstruktionens ventilation. Förmedlingsrörelsen hade skaffat bygglovsdokumenten och huvudritningarna för byggnaden, vilka varit framlagda då objektet förevisades för köparna. Enligt det till buds stående materialet var det aktuella kvalitetsfel som berörde byggnaden ett dolt fel, som säljaren inte kände till. Förmedlingsrörelsen kunde inte heller på grundval av den inhämtade dokumentationen eller på basis av en normal inspektion av fastigheten få kännedom om felet. Säljaren hade inte beställt någon konditionsgranskning av byggnaden. Säljaren har emellertid ett *objektivt ansvar* för det dolda kvalitetsfelet gentemot köparen, vilket innebär att utgångspunkten är att säljaren ansvarar för felet. *Köparen* ska således rikta sina *krav mot säljaren*. Förmedlingsrörelsen kan bli *ansvarig på grund av vållande*, vilket innebär att köparna i varje enskilt fall ska kunna påvisa att förmedlingsrörelsen (dess representant) har handlat felaktigt. I det aktuella fallet skulle det säkerligen ha stått i både säljarens och köparens intresse att låta utföra en konditionsgranskning av byggnaden, vilket förmedlingsrörelsen kunde ha rekommenderat innan köpet ingicks. (3 p)

b) Parterna i köpet har enligt 2 kap. 9 § i jordabalken *avtalsfrihet*. I 2 kap. 9 § 2 mom. bestäms det emellertid att de rättigheter som köparen har enligt 2 kap. 17–34 § får *begränsas* endast genom att det i avtalet *preciseras* på vilket sätt köparens ställning avviker från den som föreskrivs i jordabalken. Den *ansvarsbegränsningsklausul* som säljaren påstår att man avtalat om, genom vilken säljarens ansvar för följderna av det kvalitetsfel som orsakats av yttertakkonstruktionens ventilation helt och hållet skulle ha uteslutits genom de omnämmanden i köpebrevet som gällde byggnaden, konstruktionerna, byggnadssättet och huvudritningarna, uppfyller inte det precisionskrav som ställs i lagen. Det finns således inte fog för säljarens invändning om ansvarsbegränsning. Det kan inte heller anses att parterna skulle ha utgått från att säljarens ansvar begränsades. Det faktum att en av köparna var *förtrogen med fastighetsbranschen inverkar inte på bedömningen av huruvida det förelåg en ansvarsbegränsning eller inte*. (3 p)

c) Säljarens invändningar gällde (i) innehållet i köparens meddelande om felet, (ii) den rätta tidpunkten för meddelandet och (iii) panträttens betydelse för hävningsrätten (2 kap. 25 och 34 § i jordabalken).

Säljarens invändning om att meddelandet om felet är ospecificerat är inte befogad, eftersom köparen i samband med meddelandet har underrättat säljaren om de yrkanden som köparen senare kommer att framställa. Det räcker med andra ord att man i det första skedet uppger vilka olika yrkanden som kommer att framställas, förutsatt att yrkandena senare specificeras.

Enligt säljarens andra invändning har meddelandet om felet lämnats alltför sent. I 2 kap. 25 § 1 mom. i jordabalken bestäms det att köparen ska underrätta säljaren om felet och sina yrkanden inom en *skälig* tid efter att köparen har märkt eller borde ha märkt felet. I det aktuella fallet har köparen meddelat om felet inom åtta veckor efter köpet. Med beaktande av att felet är av sådan art att det krävde utredningsarbete, kan åtta veckor betraktas som en skälig tid. Inom rättspraxisen har 2–4 månader betraktats som en skälig tid för meddelanden om fel. Vidare ska en anmälan om ett kvalitetsfel under alla omständigheter göras inom *fem år* från överlåtelsen av *besittningen* av fastigheten. I det aktuella fallet har det förlöpt fyra år från överlåtelsen av besittningen, vilket innebär att den absoluta femåriga tidsfristen inte ännu har löpt ut. Meddelandet om felet har således lämnats inom den föreskrivna tiden.

Det faktum att köparen har pantsatt den köpta fastigheten hindrar inte utövningen av rätten att häva köpet. Då fastigheten belastas av en panträtt som har inrättats av köparen får köparen häva köpet då det finns förutsättningar för hävning, efter att ha betalat säljaren det belopp som med stöd av panträtten får indrivnas ur fastigheten. (4 p)

Uppgift 5

- a) Enligt de detaljplaner som trätt i kraft före år 2000 fick en byggnad vara försedd med en källarvåning ovan jord, vilket är fallet i den aktuella uppgiften. Källarvåningen ovan jord räknas inte till våningsytan, om den inte rymmer sådana utrymmen som hänför sig till byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Då utrymmen som finns i en källarvåning ovan jord tas i bruk (inreds) som sovrum eller arbetsrum, ändras användningsändamålet för dessa utrymmen så att de räknas som utrymmen avsedda för byggnadens huvudsakliga användningsändamål, varvid de räknas till våningsytan. Eftersom hela den tillåtna våningsytan i det aktuella fallet redan är i bruk, strider utrymmenas användning mot detaljplanen. Ifall byggnadsinspektionen får kännedom om saken, kan användningen förbjudas. Det torde knappast beviljas undantagslov för överskridning av bygggrätten. Undantagslovmyndigheten är antingen kommunen eller närings-, trafik- och miljöcentralen (171 § 2 mom. 2 punkten i markanvändnings- och bygglagen).
- b) Det finns en risk för att jordmånen redan är förorenad av olja eller för att de anordningar som lämnats kvar under markytan senare kommer att förorena jordmånen. Utgångspunkten är att den som orsakat föroreningen, dvs. A, är ansvarig för föroreningen av jordmånen. B:s kännedom om saken (det faktum att B känner till eller borde ha känt till saken) påverkar emellertid väsentligen B:s ansvar. B:s rätt att åberopa kvalitetsfel regleras i 2 kap. 22 § i jordabalken, och felet ska åberopas inom den tidsfrist som avses i 25 §. Enligt 133 § i miljöskyddslagen medför B:s kännedom om saken ett sekundärt ansvar för B för en eventuell förorening som skett redan före köpslutet. B bär ansvaret för en förorening som sker efter köpslutet.
- c) Tomtägarens skyldighet att ansvara för gångbanan och se till att den snö som röjs från gångbanan förs bort från vägkanten regleras i 4 kap. 1 § i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden. B ska svara för snöröjningen av gångbanan och vägkanten, dvs. forsla bort den snö som hamnar vid kanten av gångbanan då kommunen plogar gatorna.

Uppgift 6

1) b

2) c eller inget kryss

3) c och d

4) b, c och d

5) a

6) c och d

7) c

8) a och b

9) c och d

10) a och b