

Uppgift 1

- a) De särskilda dokument som behövs då ett dödsbo är delägare är:
ett bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten eller ett bouppteckningsinstrument + en släktutredning över arvlåtaren från 15 års ålder till dödsögonblicket samt ämbetsintyg för arvingarna, (2 p)
samt en specificerad fullmakt av C för försäljning av bostaden. (1 p)
- b) Ifall anbudets giltighetstid inte har nämnts i anbudet, ska anbudet bemötas inom en skälig tid. Bedömningen av vilken tid som betraktas som skälig beror på hur lång tid anbudsgivaren kan förvänta sig att det tar för mottagaren att ta ställning till anbudet. Vid bedömningen är det också av betydelse på vilket sätt man förväntar sig att anbudet ska bemötas. Ifall anbudsgivaren ber att svaret ska ges per telefon, är den skäliga tid inom vilken anbudet ska bemötas tämligen kort.
I det aktuella fallet uppkom inget avtal och D har rätt att få handpenningen tillbaka, eftersom det inte var D:s fel att ingen affär uppkom. (2 p)
V hade handlat vårdslöst, eftersom V inte hade tagit reda på D:s telefonnummer för att kunna meddela om godkännandet av anbudet på det avtalade sättet och inte heller på något annat sätt hade säkerställt att D skulle få kännedom om godkännandet.
Förmedlingsrörelsens prestation belastades således av ett fel. (1 p)
(1 kap. i rättshandlingslagen, som innehåller bestämmelser om ingåendet av avtal)

OBS! Det faktum att mäklaren fått kännedom om godkännandet av anbudet innebär inte ännu att något avtal uppkommer. Anbudsgivaren måste få kännedom om godkännandet.

- c) Dödsboet skulle ha haft rätt till den avtalade standardersättningen i det fall att köparkandidaten drog sig ur affären. På grund av mäklarens fel uppkom emellertid ingen sådan rätt. (2 p)
Eftersom mäklaren skulle ha haft rätt till hälften av handpenningen, uppgår beloppet av dödsboets skada till 4 800 euro, som förmedlingsrörelsen ska ersätta. Dödsboet har inte rätt till övriga ersättningar. (2 p)
(13 § 3 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter och 3 § 3 mom. i lagen om bostadsköp)

OBS! Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter utgör det inte en förutsättning för förmedlingsrörelsens ersättningsskyldighet att förmedlingsrörelsen har handlat uppsåtligt eller grovt oaktsamt. Det räcker att prestationen belastas av ett fel. I 13 § 1 mom. i den nämnda lagen bestäms det att "förmedlingsrörelsens prestation belastas av ett fel, om den inte motsvarar denna lag eller vad som kan anses vara överenskommet". Om felet har orsakat skada, ska skadan ersättas. Om ingen skada har uppkommit, men felet har medfört men för uppdragsgivaren, har uppdragsgivaren rätt att helt eller delvis underlåta att betala förmedlingsarvodet.

Uppgift 2

A Bedömningsgrunderna innefattar en mer omfattande redogörelse för de principer som nämns i KVKL:s etiska regler än vad som krävts för fulla poäng i svaret. Principerna har emellertid inte belysts på ett uttömmande sätt, utan de framgår av KVKL:s etiska regler.

Mäklaryrkets anseende

Alla fackmän inom fastighetsförmedlingsbranschen ska agera så att mäklaryrket bevarar sitt goda anseende som en viktig servicenäring.

Yrkesskicklighet

En mäklare ska upprätthålla och utveckla sin yrkesskicklighet.

God förmedlingssed

God förmedlingssed ska iakttas inom förmedlingsverksamheten.

Sakkunnigråd och marknadskännedom

En mäklare får inte ge råd eller anvisningar om frågor som inte hör till hans eller hennes kompetensområde, utan ska hänvisa dem som behöver råd om en sådan fråga till en annan sakkunnig. En mäklare ska ha kännedom om förhållandena inom de marknader beträffande vilka han eller hon ger sina kunder råd. Mäklaren ska också följa fastighets- och bostadsmarknadernas utveckling på lokal-, regional- och riksplanet.

Yrkesetik

En mäklare ska utföra sitt förmedlingsuppdrag yrkeskunnigt, omsorgsfullt och med iakttagande av god förmedlingssed, samt med beaktande av både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Även om uppdragsgivaren är förmedlingsrörelsens huvudman, ska förmedlingsrörelsen bevaka båda parternas intressen. Förmedlingsrörelsen ska ge information om objektet på ett objektivt sätt, också om sådana frågor som är ofördelaktiga för uppdragsgivaren.

Yrkesmässig diskretion

En mäklare ska alltid och under alla omständigheter iaktta ovillkorlig diskretion i förhållande till både kunder och tredje parter i alla frågor som hänför sig till mäklarens verksamhetsområde.

Ärlighet

En mäklare ska agera öppet och transparent i förhållande till parterna i köpet (eller något annat avtal). Ingen får diskrimineras på grund av ras, övertygelse, kön eller ursprung. En mäklare ska bl.a. informera om sin egen roll ifall han eller hon tillsammans med en samarbetspart bedriver s.k. kundstyrning, antingen genom att rekommendera samarbetspartens tjänster eller genom att ge kundens kontaktuppgifter till samarbetsparten.

Rättvisa

En mäklare ska säkerställa att de ekonomiska förpliktelser och förbindelser som uppkommer i och med överenskommelser som han eller hon har utarbetat fastställs skriftligen (bl.a. avtal mellan parterna).

Ansvar för egen och anställdas verksamhet

Förmedlingsrörelsen ansvarar både för sin egen verksamhet och för den verksamhet som bedrivs vid alla dess verksamhetsställen (både åtgärder och försummelser).

Tystnadsplikt och behandling av personuppgifter

En mäklare ska känna till vilka omständigheter som får yppas för köparkandidater, kolleger och myndigheter, samt vilka omständigheter som är sekretessbelagda. Personuppgifter får insamlas bara för de ändamål som krävs för utförande av förmedlingsuppdrag, och uppgifterna får inte senare behandlas på ett sätt som strider mot dessa ändamål. Personuppgifterna ska vara korrekta, relevanta med avseende på förmedlingsuppdraget och tillräckliga för det ändamål för vilket de behandlas. Privatlivsskyddet får inte ogrundat kränkas eller äventyras.

Andra mäklare

En mäklare ska förhålla sig artigt och respektfullt gentemot andra mäklare. Den inbördes konkurrensen mellan mäklarna ska i alla avseenden vara hederlig. En mäklare ska bl.a. undvika sådana konflikter med en kollega som kan äventyra kundernas intressen.

Samarbete

Mäklarna ska sträva efter att utveckla det inbördes samarbetet i syfte att främja kundernas intressen.

Sammanlagt 6 poäng.

- B) I lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (4 §) och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (7 §) finns föreskrifter om mäklarens skyldighet att iaktta god förmedlingssed i all

förmedlingsverksamhet. God förmedlingssed är en flexibel norm som kontinuerligt förändras. Dess innehåll påverkas bl.a. av domstolsbeslut, konsumenttvistnämndens rekommendationer, myndigheternas anvisningar, vedertagen praxis inom branschen samt av nya verksamhetsmetoder och värderingar. God förmedlingssed bedöms med avseende på förmedlingsrörelsens kundkrets, med beaktande av både säljaren och köparen. God förmedlingssed innefattar också sådan god marknadsföringssed som avses i konsumentskyddslagen (1-2§).

De etiska reglerna berör däremot mäklarnas inbördes relationer. De etiska reglerna kan bl.a. anses innefatta ett sådant förbud mot otillbörligt förfarande som anges i 2 kap. 3 § i konsumentskyddslagen. Ett förfarande anses enligt 1 mom. 1 punkten i den nämnda paragrafen vara otillbörligt om det strider mot sådana ändamålsenliga förfaringssätt som är allmänt godtagbara inom näringsverksamheten. De etiska reglerna grundar sig också på lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet. I denna lag krävs det att näringsverksamheten ska vara förenlig med god affärssed (1 §). Till god affärssed hör bl.a. att iaktta lagar och sådana tillvägagångssätt som allmänt betraktas som godtagbara bland näringsidkarna. Begreppet god affärssed har inte definierats i någon lag, liksom inte heller begreppet god förmedlingssed. Även god affärssed är således en flexibel norm, som förändras med tiden och vars innehåll påverkas bl.a. av Centralhandelskammarens affärssedsnämnds utlåtanden, myndigheternas anvisningar samt av vedertagen praxis och de regelverk som berör branschen.

Som begrepp är god förmedlingssed mer omfattande än de etiska reglerna och sådan god affärssed som avses i lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet. Grunden för god förmedlingssed finns i den näringsrättsliga lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, där förutsättningarna för utövandet av förmedlingsverksamhet regleras. Såsom ovan konstaterats förutsätts det i denna lag att god förmedlingssed iakttas i all verksamhet. Detta innebär att en mäklare ska iaktta god förmedlingssed både i förhållande till kunderna och i förhållande till andra mäklare. Vad god förmedlingssed innebär i förhållande till andra mäklare framgår konkret av de etiska reglerna. Förhållandet mellan god förmedlingssed och de etiska reglerna kan därmed beskrivas så att god förmedlingssed är ett övergripande begrepp som de etiska reglerna sorterar under.

Sammanlagt 4 poäng.

Uppgift 3

Punkt 1: Avståendet från rätten utgör en donation, vilket medför gåvobeskattning (1 p). Värdet på den gåva Pekka får utgörs av rättighetens värde vid tidpunkten för avståendet (1 p), som beräknas på basis av årsavkastningen (1 p) och med hjälp av den ålderskoefficient (1 p) som fastställs på basis av donatorns (fadern Marttis) ålder. Nykänen – Räbinä, s. 485–486

Punkt 2: Skattefriheten vid köp av första bostad gäller bara den aktielägenhet som skaffas för stadigvarande boende (1 p). Eftersom besittningen av garageplatsen grundar sig på separata aktier, måste överlåtelseskatt erläggas till denna del (1 p). Skattens belopp är 2 % x 20 000 = 400 euro (1 p). (Skattestyrelsens anvisning, punkt 6.2.)

Punkt 3: Ett föravtal medför beskattning av överlåtelsevinsten ifall en betydande del (ca 20 %) av köpesumman betalas i anslutning till föravtalet (1 p gavs för ett omnämmande av antingen "en betydande del" eller "ca 20 %") och besittningsrätten (1 p) samtidigt övergår till köparen. Eftersom dessa villkor inte uppfylls i det aktuella fallet, beskattas vinsten som inkomst för år 2015 (1 p). Myrsky-Räbinä, s. 508

Uppgift 4

a) Det är fråga om sådan *annan lega av bostadsområde* som avses i 3 kap. i jordlegolagen. Köparna, som köper parhushalvan, blir arrendetagare till parhusfastigheten. Avtal om annan lega av bostadsområde kan ingås för 100 år. I det aktuella fallet har man avtalat om en arrendetid på 50 år, och det är således möjligt att avtala om förlängning av tiden, dock med högst 50 år, till sammanlagt 100 år (9 § i jordlegolagen). Då arrendeavtalet upphör för den fastighet på vilken byggnader som tillhör arrendetagaren har uppförts i enlighet med avtalets syfte, är arrendegivaren, om inte något annat har avtalats, skyldig att *lösa in* arrendetagarens byggnader som finns på fastigheten. Som lösensumma betalas ett belopp som motsvarar det *gångse värdet på orten* för den egendom som ska lösas in vid arrendetidens utgång, bedömt enligt byggnadens befintliga skick. Inlösningsskyldighet föreligger emellertid inte om arrendegivaren är beredd att förlänga arrendeavtalet enligt tidigare villkor, men arrendetagaren inte godkänner detta. Arrendetagaren är i detta fall skyldig att föra bort byggnaden och iståndsätta fastigheten. (4 p)

b) För köparnas del innebär avtalet om delad besittning att den andel av fastigheten som bråktalet utvisar, dvs. $\frac{1}{2}$ av fastigheten, med hjälp av en besittningsgräns definieras som ett område som omfattas av särskild besittning. Parhushalvan hör alltså till det särskilda arrendeområde som fastställts med hjälp av besittningsgränsen och som köparna i egenskap av arrendetagare får förfoga över själva. I och med att det finns ett avtal om delad besittning fastställs dessutom en inteckning som berör en bråkdelen av fastighetens arrenderätt till det särskilda område som definierats genom avtalet, och som fordringsinteckningen riktar sig mot. Genom inskrivning av avtalet om delad besittning är avtalet bindande också gentemot utomstående, t.ex. senare överlåtelseägare (arrendetagare) eller pantborgenärer. (3 p)

c) Köpeobjektet, dvs. arrenderätten till den fastighet som avgränsats med hjälp av avtalet om delad besittning och den parhushalva som hör till fastigheten belastas av två inteckningar: (i) en inteckning på 20 000 euro som fastställts 1.3.2001 och (ii) en inteckning på 100 000 euro som fastställts 2.6.2012.

Man bör utreda huruvida det pantbrev som hänför sig till inteckningen på 20 000 euro är pantsatt eller om säljaren har det i sin besittning oanvänt. I det sist nämnda fallet överläts pantbrevet i samband med köpet till köparna. Ifall pantbrevet finns som pant hos en tredje part, ska man utreda möjligheterna till en eventuell betalning i samband med köpet, direkt från köpesumman, mot att pantbrevet överlämnas till köparna. Det är också möjligt att köparna med pantborgenärens samtycke tar över ansvaret för den kredit för vilken pantbrevet på 20 000 euro utgör säkerhet, vilket beaktas i köpesumman.

När det gäller inteckningen på 100 000 euro finns det uppenbart två alternativ för hur inteckningen hanteras i köpebrevet: För det första är det möjligt att den kredit som beviljats för totalrenovering av huset med bankens samtycke överförs till köparna, så att säljaren befrias från ansvaret för krediten. I detta fall förblir säkerheten hos banken. Beloppet av den kredit som köparna övertar ansvaret för beaktas som en del av köpesumman. Det andra alternativet är att krediten med bankens samtycke återbetalas till banken i förtid, varvid säkerheten frigörs för köparna. Även i detta fall beaktas den kredit som återbetalats till banken i form av en minskning av den köpesumma som betalas till säljaren. (3 p)

Uppgift 5

Det är uppenbart fråga om ett område i behov av planering, som omfattas av särskilda bestämmelser om fastighetsbildning och byggande.

I 33 § i fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om begränsningar som gäller styckning av ett outbrutet område. De begränsningar som anges i 33 § 1 mom. föreligger emellertid inte ifall ett avgörande som gäller planeringsbehovet erhålls (33 § 2 mom. 2 punkten).

Enligt 44 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen eliminerar en delgeneralplan inte behovet av ett avgörande som gäller planeringsbehovet. Förutsättningarna för avgöranden som gäller planeringsbehovet regleras i 137 § i markanvändnings- och bygglagen.

Då andelslaget har anvisats ett visst verksamhetsområde, måste B ansluta sig till vatten- och avloppssystemet. Befrielse från anslutningsskyldigheten kommer inte att beviljas (10 och 11 § i lagen om vattentjänster).

B kan bli ansvarig bara för sådana skulder för vilka inteckningar har fastställts i A:s lägenhet redan före köpet av det outbrutna området och innan B ansöker om lagfart för sitt fång. B:s outbrutna område kan i samband med styckningen befrias även från dessa inteckningar (28 § i fastighetsbildningslagen). Ifall det outbrutna området inte befrias från inteckningarna, är B:s ansvar enligt 17 kap. 9 § i jordabalken sekundärt.

Uppgift 6

1. a, b och d
2. c
3. c
4. b
5. a, b och c
6. c
7. c
8. b (eller b+d)
9. a och b
10. a och d