

Uppgift 1

- a) Bolaget är inte skyldigt att delta i kostnaderna för andra reparationer än för torkningen av konstruktionerna. Bolaget ansvarar för att utrymmet återställs i ursprungligt skick, medan aktieägaren bär risken för de tilläggskostnader som föranleds av de olovligt utförda ändringsarbetena. Då ändringsarbetena har utförts utan bolagets tillstånd, har bolagets representant inte haft möjlighet att övervaka att arbetena utförts på tillbörligt sätt. Ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktieägaren påverkas inte av vem som har utfört eller låtit utföra ändringsarbetena. (4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag) 2 p
- b) Bolaget har alltid rätt att utföra nödvändiga reparationer. Det är fråga om nödvändiga reparationer då det finns risk för skador på konstruktionerna eller men för andra aktieägare. I det aktuella fallet är det fråga om att hindra fukten från att spridas. Bolaget har rätt att bestämma att konstruktionerna ska repareras och hur reparationerna ska utföras, samt att driva in kostnaderna hos den aktieägare som bär ansvaret för de olovliga ändringsarbetena. (4 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag) 2 p
- c) C har rätt till gottgörelse av säljaren och mäklaren, vilka solidariskt ansvarar för gottgörelsen. Både säljaren (som är en yrkesman) och mäklaren borde ha upptäckt att lägenheten avvek från det som framgick av disponentsintyget. På basis av detta borde de ha förstått att det eventuellt hade utförts omfattande ändringsarbeten i lägenheten. De borde därmed ha utrett hur ändringsarbetena hade genomförts, hur underhållsansvaret fördelas för ändringarnas del och vilka eventuella tillstånd som skaffats eller saknas. Då inga tillstånd (eller någon arbetsbeskrivning) skulle ha påträffats, borde de ha skaffat en utredning om arbetenas art eller åtminstone ha upplyst köparna om riskerna (och ha tagit in ett uttryckligt villkor angående riskerna i köpebrevet). Den gottgörelse som betalas av säljaren består i allmänhet av prisnedsättning. I det aktuella fallet kan det alternativt också bli fråga om skadestånd, eftersom säljaren handlat oaktsamt. Också mäklaren är skadeståndsskyldig, eftersom denne försummat sin skyldighet att kontrollera informationen. (Säljarens ansvar: 6 kap. 11 § 1 punkten i lagen om bostadsköp, bostaden överensstämmer inte med det som avtalats, eller 3 punkten, upplysningsfel. Påföljderna anges i 6 kap. 16 och 17 § i lagen om bostadsköp och mäklarens ansvar bestäms enligt 9 och 14 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.) 4 p
- d) Det är bolaget som ska ansöka om bygglov. Bolaget ansöker om bygglov för aktieägarens räkning eller befullmäktigar aktieägaren att ansöka om det. (4 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag) 2 p

Uppgift 2

Då säljaren vill sälja sin fastighet i rivningsskick, är säljarens avsikt i allmänhet att begränsa sitt ansvar för eventuella fel som senare uppdagas i köpeobjektet. Av uppgiften framgår det att det i det aktuella fallet uttryckligen är fråga om en sådan situation. I svaret förutsattes examinanden beskriva hur säljarens ansvar effektivt kan begränsas genom ett ansvarsbegränsningsvillkor eller en ansvarsfrihetsklausul. Med en ansvarsfrihetsklausul avses ett villkor vars avsikt är att begränsa säljarens ansvar för **eventuella fel som senare uppdagas** i köpeobjektet. Av svaret skulle det framgå att avsikten med en ansvarsfrihetsklausul är att befria säljaren från ansvaret för eventuella dolda fel. Det är alltså inte fråga om fel som redan har upptäckts eller som har konstaterats t.ex. vid en konditionsbedömning. Då man i köpebrevet velat begränsa säljarens ansvar, har man tidigare allmänt använt sig av satsen "säljs i befintligt skick" eller "säljs i rivningsskick", eller av något annat villkor med samma innehåll. Ett dylikt allmänt formulerat villkor utgör emellertid inte någon effektiv ansvarsfrihetsklausul, och ett sådant villkor befriar inte säljaren från dennes ansvar för fel i objektet. Av svaret skulle det framgå att examinanden förstått att villkoret "säljs i rivningsskick" inte uppfyller jordabalkens precisionskrav och att köparen trots ett sådant villkor kan åberopa fel som uppdagats i fastigheten. Då man effektivt vill kunna använda sig av en ansvarsfrihetsklausul ska det tydligt nämnas i köpebrevet vilka fel säljaren inte ansvarar för. Villkoret ska alltså vara så precist utformat att det tydligt framgår vilka eventuella fel säljaren inte bär ansvar för (2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken).

Ifall den byggnad som är belägen på fastigheten däremot är i ett sådant skick att den inte kan repareras, utan det enda alternativet är att byggnaden rivs, kan fastigheten säljas i rivningsskick. I detta fall består köpeobjektet i praktiken av marken där den byggnad som ska rivas är belägen. Detta ska beaktas i köpebrevets villkor, så att köpesumman fastställs för den mark som ska säljas, med beaktande av de rivningskostnader som orsakas av rivningen av fastighetens byggnad. Av svaret skulle det framgå att examinanden förstått att den byggnad som är belägen på fastigheten i detta fall de facto ska vara fullständigt obrukbar och värdelös samt i sådant skick att det inte finns andra alternativ än att riva byggnaden då man använder sig av villkoret "säljs i rivningsskick".

Det förutsattes också att examinanden i svaret konstaterade att förmedlingsrörelsen ska upplysa uppdragsgivaren om möjligheten att undersöka objektets skick noggrannare. Uppdragsgivaren kan fritt låta utföra sådana undersökningar av byggnadens skick som han eller hon önskar. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen känna till de olika metoder med hjälp av vilka byggnadens skick kan undersökas. Till dessa metoder hör bl.a. konditionsbedömning, konditionsgranskning, fukt kartläggning och bostadsbesiktning i samband med bostadsköp. Av svaret skulle det framgå att förmedlingsrörelsen bland dessa metoder enligt god förmedlingssed ska rekommendera sådan bostadsbesiktning som utförs i enlighet med de LVI- och KH-anvisningskort som utarbetats för bostadsbesiktning (KH 90-00393, LVI 01-10413 anvisning för beställare, KH 90-00394, LVI 01-10414 anvisning för utförande och KH 90023 beställningsavtal - det krävdes inte att numren skulle anges i svaret). Förmedlingsrörelsen ska också uppmärksamma säljaren på att bostadsbesiktningen

inte fråntar säljaren ansvaret för alla fel. I svaret räckte ett omnämnande av de olika metoderna för undersökning av byggnadens skick, det krävdes inte någon närmare beskrivning av deras innehåll.

Uppgift 3

Uppgift 1 (4 p)

- Köparen ska betala överlåtelseskatten inom två månader från att äganderätten till aktierna övergått. (2 p) dvs. 16.5.2016.

Poäng gavs bara för svar som innehöll ett omnämmande av antingen (a) 2 månader + äganderättens övergång (i detta fall krävdes ett uttryckligt omnämmande av att det är fråga om äganderättens övergång) eller (b) 16.5.2015.

- $2 \% \times (40\,000 + 80\,000 + 100\,000) = 4\,400$ euro (2 p)

Poäng gavs bara om beräkningsformeln till alla delar var korrekt. Det var också möjligt att svara: $2 \% \times 220\,000$ (huruvida slutresultatet räknats fel saknade betydelse).

Uppgift 2 (4 p)

- Eftersom kostnaderna för den aktuella renoveringen, som hade karaktären av en årsreparation, erlades genast efter anskaffningen av bostaden och innan den hyrdes ut (2 p), läggs kostnaderna till aktielägenhetens anskaffningsutgift (1 p) och beaktas vid beskattningen av överlåtelsevinsten (1 p).

För att examinanden skulle få de två första poängen krävdes det att svaret innehöll ett omnämmande av båda de ovan nämnda omständigheterna (genast efter anskaffningen av bostaden + innan den hyrdes ut). Ifall examinanden i svaret endast nämnt att "renoveringen utfördes före uthyrningen" eller något annat motsvarande, gavs inga poäng. I detta fall var det nämligen väsentligt att renoveringen utfördes genast efter anskaffningen (och samtidigt innan bostaden hyrdes ut).

För den följande poängen måste svaret innehålla ett uttryckligt omnämmande av att kostnaderna ska läggas till aktielägenhetens anskaffningsutgift.

För den sista poängen måste svaret innehålla ett uttryckligt omnämmande av att kostnaderna beaktas vid beskattningen av överlåtelsevinsten, i samband med en försäljning eller motsvarande åtgärd.

Uppgift 3 (2 p)

- Överlåtelsevinsten beskattas i samband med beskattningen för det år under vilket överlåtelsen sker (köpebrevet undertecknas) – det korrekta skatteåret är 2015 (1 p). 110 § i inkomstskattelagen (1 p).

Poäng gavs för rätt skatteår och rätt paragraf. I detta fall var det inte fråga om en förköpsavtalssituation.

Uppgift 4

Det outbrutna område som ska säljas ägs enligt gåvobrevet gällande området av Seija Kiiskinen. Hon är alltså det outbrutna områdets säljare. För försäljningen är inte nödvändigt att söka lagfart och avstycka området för Seijas räkning, men det är möjligt. För affären behövs inte heller något samtycke av Seijas make eftersom det är fråga om en fritidsbostad, inte en gemensam bostadsfastighet. (1 p)

Enligt lägenhetens gravationsbevis belastas lägenheten av två giltiga fordringsinteckningar. Fordringsinteckningen med förmånsrätten 10.10.1999 har fastställts innan det outbrutna området överläts genom gåvobrevet. Det pantbrev som baserar sig på denna inteckning innehas av Pankki Oyj. Denna fordringsinteckning riktar sig även mot det outbrutna området (17 kap. 9 § i jordabalken). Till denna del ska säljaren på förhand klara upp fordringen med Pankki Oyj mot fordringsinteckningen och sträva efter att få *borgenärens samtycke* till att den styckningslägenhet som bildas av det outbrutna området befrias från inteckningen. Ett *villkor* om detta ska tas in i *köpebrevet*. (2 p)

Den andra fordringsinteckningen, med förmånsrätten 2.2.2005, har fastställts först efter att det outbrutna området överlåtits genom gåvobrevet. Enligt gravationsbeviset innehas det pantbrev som grundar sig på denna fordringsinteckning av Tarmo Anttila, som är Seppo Anttilas bror. Enligt 17 kap. 4 § 2 mom. i jordabalken har lägenhetens ägare Seppo Anttila kunnat överlämna det pantbrev som grundar sig på inteckningen i lägenheten som pant till Tarmo Anttila, eftersom lagfart inte sökts på förvärvet av det outbrutna området. *Panträtten* riktar sig emellertid i detta fall endast mot den del av lägenheten som ägs av Seppo Anttila, alltså *inte mot det outbrutna området*. Tarmo Anttila kan dock få godtrosskydd med stöd av 17 kap. 10 § i jordabalken, ifall han inte känt till överlåtelsen av det outbrutna området. Till denna del ska säljaren utreda ifall panträtten riktar sig mot det outbrutna området eller inte. Ifall den gör det ska säljaren sträva efter att skaffa borgenärens samtycke till att den styckningslägenhet som bildas av det outbrutna området befrias från inteckningen, och i varje fall efter att lagfart sökts se till att det antecknas att inteckningen inte omfattar styckningslägenheten. I köpebrevet ska ett tillbörligt villkor tas in också om detta. (2 p)

På basis av gåvobrevet gällande det outbrutna området riktar sig en livstida nyttjanderätt mot det outbrutna området samt dess byggnader och lösöre. Det är fråga om en sådan *särskild rättighet* som avses i 14 kap. 1 § i jordabalken. I detta fall ska man samtidigt som köpet av det outbrutna området sluta även ingå ett *särskilt skriftligt avtal* med Seppo Anttila, Tiina Rinne och Tauno Tanttu om att Seppo Anttila avstår från den nämnda särskilda rättigheten mot ett överenskommet eurobelopp, som

beaktas i köpesumman för det outbrutna området. Därutöver ska man i *köpebrevet* för det outbrutna området ta in en bestämmelse om att innehavaren av den särskilda rättigheten avstår från rättigheten t.ex. inom en månad efter att köpet bestyrkts, samt att köpet av det outbrutna området återgår ifall detta inte sker, dvs. *ett resolutivt villkor*. (2 p)

I *köpebrevet* för det outbrutna området finns det skäl att ta in som ett *villkor* att det outbrutna området har rätt till *samfällda vattenområden*. Annars tillgodoses inte denna rättighet. (1 p)

Köparna har förutsatt att båtplatsservitutet inte ska belasta det outbrutna område som de tänker köpa. Först måste man utreda huruvida båtplatsservitutet gäller det outbrutna området. Om detta är fallet, gäller båtplatsservitutet till förmån för grannfastigheten. Utan *samtycke av grannfastighetens ägare* kan servitutet inte avlägsnas eller överföras i annat fall än då servitutet blivit onödigt, och även i detta fall ska det ske vid en servitutsförrättning. I det aktuella fallet ska man sträva efter att Seppo Anttila och Seija Kiiskinen före försäljningen av det outbrutna området tillsammans förhandlar med grannfastighetens ägare om att (det fortfarande behövliga) båtplatsservitutet avlägsnas från det outbrutna området så att det belastar bara moderfastigheten och att det upprättas ett *särskilt avtal* om detta, som utgör grund för fastighetsförrättningen. I *köpebrevet* gällande det outbrutna området ska också ett *resolutivt villkor* tas in för det fallet att båtplatsservitutet inte avlägsnas inom den överenskomna tiden. (2 p)

Uppgift 5

- a) Enligt förköpslagen har kommunen i princip förköpsrätt, dvs. rätt att träda istället för köparen vid ett fastighetsköp. Förköpsrätten kan utnyttjas endast för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål (1 § 3 mom.). Det användningsändamål som anvisats för området i generalplanen ger vid handen att detta krav inte uppfylls. Kravet på områdets areal regleras särskilt (5 § 1 mom.).
- b) Nej. Betalning av utvecklingskostnadsersättning kommer i fråga bara beträffande byggrätt som anvisats i en detaljplan, och även i detta fall endast med iakttagande av de begränsningar som anges i 91 c § i markanvändnings- och bygglagen.
- c) Då det outbrutna området gränsar till ett utbyggt småhusområde, är det fråga om ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Innan bygglov beviljas behövs ett särskilt avgörande om behovet av planering, av den myndighet som kommunen bestämt (137 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen). I praktiken består avgörandet av ett särskilt beslut som fattas antingen av kommunstyrelsen eller av den myndighet som beviljar bygglov. Efter avgörandet om behovet av planering behöver A bygglov. Villkoren för avgörandet om behovet av planering skiljer sig från villkoren för beviljande av bygglov, i och med att avgörandet om behovet av planering är förknippat med s.k. fri prövning. Vidare kan det i byggnadsordningen ställas krav på byggplatsens minimiareal. Om byggplatsen är mindre än vad byggnadsordningen förutsätter, behövs undantagslov som beviljas av kommunen. Kommunen beviljar likaså undantagslov för byggande på ett område som i generalplanen anvisats som M-område, ifall det anses behövt (171 § i markanvändnings- och bygglagen).
- d) Anhängiggörandet av en lagfartsansökan hindrar att det outbrutna områdets ägare blir ansvarig för nya inteckningar som fastställs i X:s lägenhet. Ansvar för de gamla inteckningar som riktar sig mot X:s lägenhet är sekundärt och begränsas till det som inte kan indrivs ur lägenheten (17 kap. 9 § i jordabalken). Den byggnad som byggs på det outbrutna området kan inte särskilt särskiljas från inteckningsansvaret. Det outbrutna området kan emellertid utan samtycke av pantinnehavaren på köparens begäran befrias från inteckningsansvar vid styckningsförrättningen (28 och 288 § i fastighetsbildningslagen).

- e) Det anslutningstvång som avses i lagen om vattentjänster gäller bara andelslag vars verksamhetsområde kommunen har fastställt genom sitt beslut. I det aktuella fallet är det inte fråga om ett sådant andelslag.

Uppgift 6

1. inga korrekta alternativen
2. inga korrekta alternativen
3. d
4. a, c och d
5. a **ELLER** a och c
6. a
7. a,b och d **ELLER** alla svars punkter tomma.
8. c och d
9. a, c och d
10. a, c och d.