

Uppgift 1

- a) Släktingarna menade att det mellan parcellen och vattenbrynet eventuellt finns tillandningsmark, som uppkommit till följd av den landhöjning som skett efter den senaste rågång där B:s lägenhet avgränsats i förhållande till vattenområdet. (Denna rågång är ofta utförd vid tiden för storskiftet, vid sekelskiftet mellan 1700- och 1800-talet). Lantmäterikontoret på den ort där fastigheten är belägen kan ge information om saken.
- b) Då det är fråga om en ny byggplats som är belägen på ett strandområde, behövs först undantagslov av Närings-, trafik- och miljöcentralen (171 § 2 kap. 1 punkten i markanvändnings- och bygglagen) och därefter bygglov av kommunens behöriga myndighet.
- c) Syftet med regleringen av strandbyggandet är att en del av strandlinjen ska förbli fri från byggnader och att de byggplatser som används för strandbyggande ska fördelas jämlikt mellan markägarna på det aktuella området. En jämlik fördelning av byggplatserna tryggas av den s.k. moderfastighetsprincipen, som (oberoende av kommun) innebär att alla byggplatser som bildats av en moderfastighet efter att 1958 års bygglag eller 1969 års reglering gällande strandbyggande trätt i kraft ska beaktas vid beräkandet av det antal byggplatser som hänför sig till moderfastigheten. I kommunen säkerställer man att vissa strandområden förblir fria från byggnader genom att besluta hur många byggplatser (i allmänhet 4–6) som får byggas per kilometer s.k. modifierad strandlinje. De affärer som B:s farfar gjort beaktas således vid bedömningen av huruvida lägenheten B har några byggplatser kvar. Ifall det enligt moderfastighetsprincipen och principen om den modifierade strandlinjen inte finns några byggplatser kvar, beviljas inte undantagslov.
- d) För att bli medlem i fiskelaget krävs det att A blir delägare i det samfällda vattenområdet. A får en andel av det samfällda vattenområdet (ifall en andel av vattenområdet hör till B:s lägenhet), genom att ett omnämmande om saken tas in i köpebrevet i enlighet med 150 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen. (En andel kan också senare köpas från någon annan lägenhet och fogas till den lägenhet som bildats av det outbrutna området.)

Uppgift 2

1.

- Vid säljarens beskattning
 - löpande inkomst (1 p; Prestationen beskattas alltså inte som försäljningsvinst. För en poäng krävdes det ett tydligt konstaterande av att det är fråga om en post som uttryckligen beaktas vid den löpande inkomstbeskattningen.)
 - kapitalinkomst (1 p; En poäng gavs också för ett omnämnande av t.ex. skattesatsen på 30 %.)
- Vid köparens beskattning
 - en utgift som får avdras från näringsinkomsten (1 p; För en poäng krävdes det ett omnämnande av både näringsinkomsten och av att utgiften är avdragbar.)
- Se Myrsky – Rabinä, s. 184–185

2.

- $(20\,000 + 10\,000) \times 2\% = 600$ euro
- Poäng: 30 000 € (1 p), skattesatsen 2 % (1 p)
- Se Skatteförvaltningens harmoniseringsanvisningar för överlåtelsebeskattningen, punkt 2.3.5.2

3.

- Liisa har under den tid hon ägt bostaden bott i den redan i två års tid (i början av november 2014 hade hon bott i den i två år). Till Pekkas boendetid räknas även den tid som Liisa bor kvar i bostaden efter att Pekka flyttat ut. Den bakre gränsen för den tid som för Pekkas del räknas till godo som boendetid utgörs av dagen för beslutet om äktenskapsskillnad (betänketiden på 6 månader samt ett nytt yrkande på äktenskapsskillnad, 26 § i äktenskapslagen). Det avgörande är huruvida och när beslutet om äktenskapsskillnad har meddelats.
- 1 p = Ett omnämnande krävdes av betydelsen av den dag då äktenskapsskillnadsbeslutet meddelas.
- Se Nykänen – Rabinä, s. 497–498

4.

- Det är fråga om utgifter för grundlig förbättring. (1 p; För en poäng krävdes ett uttryckligt omnämnande av "grundlig förbättring" eller "utgifter för grundlig förbättring". En poäng gavs också för ett omnämnande av att kostnaderna fogas till anskaffningsutgiften. Däremot gavs ingen poäng t.ex. för ett omnämnande av att "renoveringen höjer värdet" el. dyl.)
- Fastighetens anskaffningsutgift utökas med 10 000 €. (1 p; En poäng gavs för ett omnämnande av eurobeloppet eller för något annat tydligt konstaterande av att hushållsavdraget inte avdras från beloppet på 10 000 €.)
- Se Myrsky – Rabinä, s. 195

5.

- Om husbolaget fonderar prestationen, fogas prestationen till aktiernas anskaffningsutgift. (1 p; För en poäng krävdes det att båda omständigheterna nämnts korrekt.)
- Om husbolaget inkomstför prestationen i sin bokföring, avdras prestationen från kapitalinkomsterna/hyresinkomsten. (1 p; För en poäng krävdes det att båda omständigheterna nämnts korrekt.)

- I uppgiften frågades det hur prestationen behandlas vid inkomstbeskattningen, därför måste båda de ovan nämnda alternativen anges.
- Se Myrsky – Rabinä, s. 125

Uppgift 3

a) Det är fråga om en fastighet som är belägen inom ett detaljplaneområde. Detta innebär att man först måste kontakta kommunens byggnadstillsynsmyndighet för att på grundval av detaljplanen och kommunens byggnadsordning utreda ifall det finns två *byggplatser* på fastigheten, dvs. om det över huvud taget är möjligt att bygga ett bostadshus till på fastigheten. Ifall det finns två byggplatser, ska man därefter utreda om det är möjligt att *stycka* fastigheten till två separata tomter, eller om det finns en sådan bindande detaljplan för området som innebär att en plantomt inte får styckas utan en planändring, om inte kommunen ger sitt samtycke till det. Om utredningarna visar att en ny tomt kan bildas, är det möjligt att sälja det *outbrutna område* som motsvarar plantomten, inklusive byggrätt. Ifall tomten inte kan styckas, återstår möjligheten att sälja en bestämd *andel av tomten* och samtidigt ingå ett *avtal om delad besittning*. Med hjälp av avtalet om delad besittning fastställs besittningsgränserna för tomtandelarna samt den outnyttjade byggrätt som tillkommer den andel som är föremål för köpet. Avtalet om delad besittning ska skrivas in med främsta företrädare i enlighet med 14 kap. 8 § 2 mom. i jordabalken. Dessa åtgärder får dock inte hindra genomförandet av detaljplanen. (4 p)

b) Klausuler om begränsning av säljarens ansvar får tas in i köpebrevet för en fastighet, dock dels med beaktande av 2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken, där det bestäms att de rättigheter som köparen har enligt 17–34 § får begränsas endast genom att det i avtalet *preciserats* på vilket sätt hans eller hennes ställning avviker från den lagstadgade, dels med beaktande av den allmänna *jämkningsbestämmelsen* i 36 § i rättshandlingslagen. Den aktuella ansvarsbegränsningsklausulen uppfyller precisionskravet å ena sidan när det gäller felets karaktär och å andra sidan när det gäller felets följder, i och med att följderna har avgränsats till ett bestämt eurobelopp och genom att säljaren ges hävningsrätt ifall köparen yrkar på prisnedsättning som är större än 30 % av köpesumman. Beträffande eventuell hävning av köpet iakttas i övrigt bestämmelserna i 2 kap. 33 och 34 § i jordabalken, om inte något annat har avtalats. Genom den aktuella klausulen har den ekonomiska risk som hänför sig till följderna av ett yttertakläckage fördelats mellan parterna på ett entydigt sätt. Bestämmelsen i 36 § i rättshandlingslagen ska emellertid beaktas i samband med bedömningen av klausulen i varje enskilt fall. Vidare bör det noteras att parterna genom ett preciserat avtal kan förkorta den femåriga tidsfristen (2 kap. 25 § 2 mom. i jordabalken). Tiden ska emellertid vara *skälig* med avseende på köparen (felet ska normalt kunna upptäckas inom denna tid). Ifall det uppkommer en tvist om saken ska tidsfristen bedömas från fall till fall. (4 p)

c) M Salo är inte ägare till fastigheten, men hennes samtycke behövs för försäljning av den fastighet som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem (38 § i äktenskapslagen). I egenskap av samtyckesgivare är M Salo däremot inte ansvarig för fastigheten förhållande till köparen. Det faktum att hon stått för en del av kostnaderna för byggandet av egnahemshuset medför inte något ansvar i förhållande till en tredje part. (2 p)

Uppgift 4

A) Vad betyder hemförsäljning i samband med förmedlingsverksamhet och vad är följden om mäklaren inte i en hemförsäljningssituation handlar i enlighet med sina föreskrivna skyldigheter?

Med hemförsäljning avses enligt 6 kap. 6 § i konsumentskyddslagen en situation där ett avtal ingås eller konsumenten lämnar ett anbud gällande ett avtal någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler, då parterna samtidigt är närvarande.

Med hemförsäljningsavtal avses också ett avtal som ingås

1) i näringsidkarens affärslokaler eller med hjälp av något medel för distanskommunikation omedelbart efter det att konsumenten kontaktats personligen på en plats som inte är näringsidkarens affärslokal, eller

2) under ett introduktionsbesök som näringsidkaren organiserat i syfte att bjuda ut eller som leder till att näringsidkaren bjuder ut konsumtionsnyttigheter till konsumenten.

Vid hemförsäljning har konsumenten rätt att frånträda avtalet genom att meddela säljaren detta på ångerblanketten eller på något annat entydigt sätt inom 14 dagar (6 kap. 14 § i konsumentskyddslagen).

Om mäklaren inte innan uppdragsavtalet ingåtts har gett konsumenten information om villkoren, tidsfristerna och förfarandena för utövande av ångerrätten, upphör ångerfristen 12 månader efter utgången av den normala ångerfristen. Ifall ångerrätten brukas har mäklaren i detta fall inte rätt till arvode eller ersättning för den prestation som utförts för fullföljande av avtalet.

Sammanlagt 3 poäng.

B) En kund har uttryckligen bett mäklaren komma hem till sig för att avtala om ett försäljningsuppdrag. Är det i denna situation fråga om hemförsäljning?

Det är alltid fråga om hemförsäljning då ett avtal om ett försäljningsuppdrag ingås någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler (6 kap. 6 § i konsumentskyddslagen). Detta påverkas inte av om kunden bett mäklaren komma hem till sig uttryckligen för att ingå ett uppdragsavtal. 1 poäng

C) Vilka skyldigheter medför hemförsäljning för mäklaren och vilka åtgärder ska mäklaren vidta för att trygga sina egna rättigheter i en hemförsäljningssituation?

Vid hemförsäljning ska konsumenten alltid ges förhandsinformation om förmedlingstjänsterna samt en ångeranvisning och ångerblankett innan ett avtal ingås, t.ex. ett förmedlingsavtal. Ifall kriterierna för hemförsäljning uppfylls då avtalet ingås på elektronisk väg (via e-post eller med hjälp av Tupas-identifiering), ska kunden likaså alltid ges en ångeranvisning och ångerblankett innan avtalet ingås.

För att förmedlingsuppdraget ska kunna börja utföras innan ångerfristen på 14 dagar har löpt ut, ska kunden uttryckligen begära detta genom en konkret åtgärd (6 kap. 15 § i konsumentskyddslagen), t.ex. genom att kryssa för ett uttryckligt villkor gällande detta på uppdragsavtalsblanketten (det räcker alltså inte att avtalsvillkoret ingår i avtalstexten). Dessutom ska man alltid särskilt avtala om ersättningen för de tjänster som utförs före eventuellt bruk av ångerrätten, t.ex. ifall det hittas en köpare för objektet innan ångerfristen löpt ut. Det är även möjligt att särskilt avtala om att uppdraget börjar utföras genast, men att objektets marknadsföring inleds först efter att ångerfristen löpt ut. Vid fastställandet av en skäligen ersättning utgår man från utgifterna för anskaffningen av dokument och för marknadsföringen av objektet samt från de arbetstimmar som lagts ner på uppdraget.

Kunden är alltså inte skyldig att betala förmedlingsarvode för tjänster som delvis eller i sin helhet har tillhandahållits under ångerfristen, om kunden utnyttjar sin ångerrätt i den situation där mäklaren har börjat fullfölja avtalet under ångerfristen 1) om detta sker utan en uttrycklig begäran från kundens sida eller 2) om kunden inte informerats om villkoren, tidsfristerna och förfarandena för utövande av ångerrätten eller 3) om det inte avtalats om ersättningsskyldighet för sådana prestationer som utförs för fullföljande av avtalet. Mäklaren kan säkerställa sin rätt till arvode och ersättning för sina prestationer bara med hjälp av dessa åtgärder.

Sammanlagt 3 poäng.

D) Vad avses med riskansvar?

Med riskansvar avses ansvaret för skador som bostaden drabbas av efter köpslutet, av orsaker som är oberoende av parterna, t.ex. genom en eldsvåda. Riskansvar övergår i samband med överlåtelsen av bostadens besittning. Den avgörande tidpunkten för riskansvarens övergång utgörs alltså i allmänhet av tidpunkten för överlåtelsen av bostadens besittning. Risken för att bostaden förstörs eller skadas påverkas således inte av när aktiebrevet eller motsvarande dokument överlämnas till köparen (6 kap. 7 § i lagen om bostadsköp). I köpebrevet är det emellertid möjligt att fritt avtala om den tidpunkt vid vilken riskansvar övergår. 1 poäng

E) Inom vilken tid och hur ska köparen reklamera ett fel som han eller hon upptäckt i samband med köp av en begagnad bostad?

Om köparen vill framställa yrkanden med anledning av ett fel som upptäckts vid köp av en begagnad bostad, ska köparen anmäla felet och sina krav som grundar sig på felet till säljaren, dvs. göra en reklamation. Av bevisskäl ska reklamationen göras skriftligen och bevisligen. Köparen ska anmäla felet och de krav som grundar sig på felet till säljaren inom en skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet (6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp). I konsumenttvistnämndens beslutspraxis har i allmänhet en period på högst ca 4–6 månader betraktats som en skälig tid.

Köparen ska under alla omständigheter underrätta säljaren om felet och om sina krav som grundar sig på felet inom två år efter det att bostadens besittning överlåtits. Om inte någon anmälan om fel har gjorts under denna tid, har köparen inte längre rätt att framställa krav med anledning av felet. Om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder, får köparen dock åberopa felet trots att någon anmälan om felet inte gjorts.

Sammanlagt 2 poäng.

Uppgift 5

Enligt 4 kap. 11 § 1 mom. i lagen om bostadsköp har köparen rätt till ersättning för den skada han eller hon lider av ett dröjsmål. I det aktuella fallet utgör den ersättning som betalats till den förra bostadens köpare en sådan skada. När det gäller dröjsmål innehåller lagen om bostadsköp inte några bestämmelser om reklamationskyldighet, vilket innebär att yrkandet inte har framställts för sent. Rätten till ersättning preskriberas enligt 7 § i lagen om preskription av skulder inom tre år (efter att ersättningen till den förra bostadens köpare betalades).

Enligt 4 kap. 11 § 3 mom. 2 punkten i lagen om bostadsköp betraktas förlust av nytta av att kunna använda bostaden som en indirekt skada. Säljaren är emellertid skyldig att ersätta en indirekt skada endast om skadan beror på vårdslöshet från säljarens sida. Dröjsmålet orsakades i detta fall av väderleksförhållandena, vilket innebär att det inte torde ha varit fråga om vårdslöshet från säljarens sida. Ersättning betalas i varje fall bara för väsentlig förlust av nytta av att kunna använda bostaden, och den aktuella förlusten kan inte ännu anses vara väsentlig.

Ett ekonomiskt fel föreligger i köpeobjektet bl.a. om köparen har getts oriktig eller vilseledande information t.ex. om bolagsvederlaget (4 kap. 27 § i lagen om bostadsköp). Till de skyddsdocument som avses i 2 kap. i lagen om bostadsköp hör enligt förordningen om skyddsdocument vid bostadsköp bl.a. bolagets ekonomiplan, som ska innehålla ett budgetförslag för räkenskapsperioden efter byggnadsfasen, inklusive en uppskattning av bolagsvederlagets storlek. Ifall inget överraskande framkommer efter att uppskattningen gjorts, får bolagsvederlaget inte avvika väsentligt från det uppskattade beloppet. Om vederlaget avviker betydligt från uppskattningen, är bostaden behäftad med ett ekonomiskt fel, med anledning av vilket köparen har rätt till prisnedsättning.

Ur den insolvenssäkerhet som avses i 2 kap. 19 § i lagen om bostadsköp betalas ersättning bara för kostnaderna för utredning och reparation av byggnadsfel, inte ersättning eller prisnedsättning med anledning av sådana yrkanden som avses i det aktuella fallet. Se även 19 a §: I första hand används andra säkerheter, om sådana finns.

Mäklaren är inte skyldig att särskilt granska budgetförslagets kalkyler eller huruvida de är korrekta, vilket innebär att mäklaren inte är ersättningskyldig.

Uppgift 6

1) a, c och d

2) b och c

3) a

4) d

5) a, b, c och d

6) a och d

7) b och c

8) b

9) b och c

10) a, b c och d