

Uppgift 1

- a) För att uppfylla sin upplysningsplikt borde fastighetsmäklaren ha redogjort för köparen för hur betalningen av överlåtelseskatt påverkas av att köparen själv flyttar in i bostaden eller alternativt av att bostaden hyrs ut, i synnerhet eftersom det varit tal om båda alternativen. Mäklaren borde också ha uppgett när skatten senast skulle betalas. Till denna del belastas mäklarens prestation av ett fel (8 eller 9 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)
- b) Skadan motsvarar inte skattens belopp, eftersom köparen under alla omständigheter skulle ha blivit tvungen att betala skatten, utan skadan utgörs av dröjsmålsräntans belopp fram till dess att skattemyndigheten informerade köparen om skattskyldigheten, varvid köparen omedelbart kunde ha betalat skatten (13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)

Köparen har också själv medverkat till skadan genom att uppge två olika användningsändamål för bostaden. På denna grund kan ersättningen jämkas (de allmänna skadeståndsrättsliga principerna, kan också härledas från 6 kap. 1 § i skadeståndslagen). (2 p.)

- c) I förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder föreskrivs det om vilka dokument som ska företes vid visningen, och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter föreskrivs det om vad som ska företes utöver detta. I anvisningarna om God förmedlingssed finns en förteckning över de dokument som förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med. Enligt dessa behöver man inte ta del av byggnads- och lägenhetsregisterutdraget. Mäklaren borde således inte ha handlat på det sätt som Maija M anser och skaffat ett byggnads- och lägenhetsregisterutdrag. Om det finns skäl att ifrågasätta de erhållna uppgifternas korrekthet, ska uppdragsgivaren och dennes motpart underrättas om saken (11 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)
- d) Enligt 5 kap. 3 § i lagen om bostadsköp har den som köper en bostad rätt att åberopa bestämmelserna om fel i 4 kap. gentemot den säljare som avses i 4 kap. 1 § (*bostadens första säljare*), även om köparen köpt bostaden av en tredje person. Köparen har dock inte sådan rätt
- 1) om felet har uppkommit av skäl som är oberoende av den första säljaren efter det att denne överlätit bostaden vidare,
 - 2) om den första säljaren redan har gottgjort bostadens tidigare ägare eller bostadssammanslutningen för felet,
 - 3) om bostadens tidigare ägare borde ha upptäckt felet och har försummat att göra reklamation, eller
 - 4) om yrkandet gäller prisavdrag eller återbetalning av köpesumman och beloppet överstiger det som den första säljarens egen avtalspart hade kunnat kräva på samma grund. (2 p.)

Uppgift 2

- a) Matti, Maija och Sirpa är delägare i dödsboet efter Eino. (1 p.)

En poäng gavs bara om svaret var helt korrekt. Matti och Maija är i egenskap av Einos bröstarvingar delägare i dödsboet (2 kap. 1 § 1 mom. i ärvdabalken). Sirpa är också delägare i dödsboet, eftersom Eino har testamenterat en andel av sin egendom till henne, vilket innebär att Sirpa är mottagare av ett universalförordnande, dvs. ett universaltestamente (18 kap. 1 § 1 mom. i ärvdabalken). Änkan Martta är inte delägare i dödsboet, eftersom hon och Eino inte haft giftorätt i varandras egendom (18 kap. 1 § 1 mom. i ärvdabalken). Inte heller Erkki är dödsbodelägare, eftersom han har fått sommarstugefastigheten med stöd av ett s.k. legat, dvs. ett specialtestamente. En legattagare är inte dödsbodelägare (18 kap. 1 § 1 mom. i ärvdabalken).

- b) I köpebrevet antecknas Einos dödsbo som säljare. Också dödsbodelägarna ska antecknas i köpebrevet. För affären krävs beslut av alla dödsboets delägare. I uppgiften uppgavs det att Martta har livslång besittningsrätt till den egnahemshusfastighet som hon och Eino använt som sitt gemensamma hem. I uppgiften uppgavs det däremot inte om besittningsrätten grundar sig på 3 kap. 1 a § i ärvdabalken (änkans besittningsrätt) eller på 12 kap. i ärvdabalken (besittningsrätt med stöd av testamente). I båda fallen behövs dock Marttas samtycke till försäljningen, eftersom hon är besittningsrättsinnehavare (3 kap. 1 a § och 12 kap. 6 § i ärvdabalken). Samtycket till försäljningen av fastigheten ska ges i en handling som bevittnas av två ojäviga personer (12 kap. 6 § i ärvdabalken). (2 p.)

1 poäng gavs för ett omnämmande av att dödsboet är säljare. 1 poäng gavs för ett omnämmande av att försäljningen förutsätter samtycke av Martta.

- c) Innan försäljningen inleds behövs enligt anvisningarna om God förmedlingssed bouppteckningsinstrumentet och en släktutredning rörande Eino, dvs. en obruten kedja av ämbetsbevis från det att Eino fyllde 15 år fram till hans död. Dessutom behövs ämbetsbevis (s.k. levnadsbevis) för arvingarnas del. Eftersom det framgick av frågan att Eino har upprättat ett testamente och att Eino och Martta har upprättat ett äktenskapsförord, behövs också testamentet och äktenskapsförordet. Om magistraten har fastställt de uppgifter om delägarna som ingår i bouppteckningsinstrumentet, är det bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten tillräckligt, och då behövs inga andra dokument. I det fall att dödsboet ansöker om förtydligande lagfart behövs inte heller några andra dokument. (3 p.)

I uppgiften var det uttryckligen fråga om sådana dokument som berörde säljarkretsen. Många svar innefattade emellertid uppräknningar av dokument som behövdes angående objektet i fråga. För dessa gavs inga poäng. 1 poäng gavs för ett omnämmande av bouppteckningsinstrumentet. Därutöver gavs 0,5 poäng för omnämmanden av följande dokument/dokumenthelheter: släktutredningen rörande den avlidne, ämbetsbevisen rörande arvingarna, testamentet och äktenskapsförordet. Om svaret inte gav jämna poäng, avrundades poängen uppåt till närmaste hela poängtal. Om svaret innehöll ett omnämmande bara av det bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten eller av förtydligande lagfart, gavs 1 poäng för svaret. Detta beror på att det inte någonstans förutsätts att förmedlingsrörelsen ska få ett bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten eller ett intyg över förtydligande lagfart i sådana fall där ett dödsbo är säljare.

- d) Det framgår av gravationsbeviset att fastigheten belastas av två inteckningar på 51 000 euro, för vilka det har utfärdats elektroniska pantbrev. Enligt gravationsbeviset är Danske Bank mottagare/innehavare av de elektroniska pantbrev. Ett elektroniskt pantbrev anses vara överlåtet till den som har antecknats som dess mottagare i lagfarts- och inteckningsregistret. Bara det elektroniska pantbrevets mottagare/innehavare kan överföra det till en annan mottagare/innehavare. Vid köpslutet ska man således fästa vikt vid att Danske Bank ska överföra de elektroniska pantbrev i köparens eller köparens banks namn. Överföringen genomförs med hjälp av en överföringsansökan, som kan göras i elektronisk form i Lantmäteriverkets Fastighetsöverlåtelsejänst eller i skriftlig form. Enligt anvisningarna om God förmedlingssed ska banken i praktiken ge en förbindelse om överföring av elektroniska pantbrev. En annan banks förbindelse gällande överföring av elektroniska pantbrev borde räcka för köparen eller för köparens eventuella bank. Det finns dock skäl för mäklaren att försäkra sig om bankens ståndpunkt. Eftersom det inte ännu finns någon etablerad praxis inom olika bankgrupper, ska mäklaren alltid försäkra sig om att köparens bank godkänner förbindelserna om överföring av elektroniska pantbrev (9 a, 16 och 17 kap. i jordabalken samt anvisningarna om God förmedlingssed). (2 p.)

1 poäng gavs för ett omnämnande av att banken är innehavare/mottagare av de elektroniska pantbrev och av att pantbrev vid köpslutet ska överföras till köparen eller till den part som köparen anvisat. 1 poäng gavs för ett omnämnande av hur överföringen av pantbrev i praktiken genomförs, alltså av att pantbrevens innehavare/mottagare, dvs. banken, ska svara för detta. I vissa svar hade det angetts att inteckningarna ska dödas i stället för att pantbrev överförs till köparen eller till den part som köparen anvisar. I 18 kap. 5 § i jordabalken finns bestämmelser om dödande av inteckningar. Även om det inte i de branschspecifika anvisningarna tas ställning till alternativet att inteckningarna dödas, beaktades detta alternativ vid poängsättningen.

- e) G₂₀₁₈ (2 p.)

Byggnadens energiprestandaklass ska antecknas i försäljningsannonsen med hjälp av den bokstav som anges i energicertifikatet. Klassificeringsskalan för energiprestandan omfattar klasserna A–G, där G anger den sämsta energiprestandaklassen. Det nedre indexet anger enligt vilken bestämmelse energicertifikatet har upprättats. Då energicertifikatet har upprättats 1.1.2018 eller därefter, anges 2018 som index. Praxisen ändrades vid årsskiftet 2018, och indexet är nu obligatoriskt alltid då energiprestandaklassen uppges (3 § 1 mom. och 9 § i miljöministeriets förordning om energicertifikat för byggnader). I uppgiften uppgavs det att energicertifikatet hade upprättats enligt den gällande lagen, vilket innebär att 2018 skulle anges som nedre index. 1 poäng gavs för G och 1 poäng för det nedre indexet 2018.

Uppgift 3

Ett svar som gav 10 poäng skulle innefatta ställningstaganden till följande fem ärendehelheter, av vilka var och en *i princip* kunde ge två (2) poäng. Poängsättningen grundar sig dock på en *helhetsbedömning* av svaret.

Modellsvaret är av informativa skäl mer omfattande än vad som krävdes för att man skulle få fulla poäng för uppgiften.

a) Utredning av de oklara äganderättsförhållandena före försäljningen (2 p.)

Före försäljningen ska A söka lagfart, dvs. bli antecknad som ägare i lagfarts- och inteckningsregistret. Beskrivningen av händelseförloppet visar dock att det verkar vara oklart om lagfart kommer att beviljas. En fastighetsaffär ska ingås i sådan föreskriven form som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken. Om affären inte har ingåtts i denna form, är den ogiltig. Formkravet är strikt, vilket innebär att inte ens parter som är av samma åsikt om att en affär har uppkommit kan få till stånd en affär "retroaktivt" i det fall att den inte har ingåtts i enlighet med formföreskrifterna. Eftersom affären i det aktuella fallet uppenbarligen har ingåtts bara muntligen, har det inte uppkommit någon affär alls. Den riktiga ägaren är således fortfarande A:s mor B. (*Mer än så behövde problemet inte belysas för att poäng skulle ges för svaret. Det väsentliga var att konstatera att A inte verkar vara fastighetens rätta ägare.*)

b) Bedömning av de försvunna pantbrevens betydelse (2 p.)

Det måste absolut utredas var pantbrevens finns. Om de har överlåtits som pant till en tredje person, upphör panträtten inte i och med en eventuell försäljning av fastigheten. Köparen kan i detta fall *de facto* inte heller använda fastigheten som säkerhet för ett eventuellt lån. Om pantbrevens används som säkerhet och panträttens innehavaren påträffas, ska man avtala med denne om att panträtten upphävs. Ifall avtal om saken inte nås, kan panträtten upphävas bara genom betalning av den skuld för vilken pantbrevens har överlåtits som säkerhet. Om pantbrevens inte påträffas, kan de dödas i den ordning som anges i lagen om dödande av urkunder (14.8.1901/34A).

c) Betydelsen av det bygglov som saknas (2 p.)

Det har krävts bygglov för utvidgningen. (125 § i markanvändnings- och bygglagen). Om bygglov i tiden inte har sökts, innebär detta i princip att objektet är behäftat med ett sådant rådhetsfel som avses i 2 kap. 18 § i jordabalken. Det är dock möjligt att ansöka om bygglov också i efterhand. I det aktuella fallet bör det utredas om utvidgningen innebär att byggrätten för byggplatsen i fråga har överskridits. Om detta är fallet är det svårt att få bygglov, vilket ytterst kan innebära att utvidgningsdelen måste rivas. Om byggrätten däremot inte har överskridits är det troligen möjligt att få bygglov, varvid felet avhjälpes.

d) Inlösning av tillandningen (2 p.)

A äger inte tillandningen, vilket innebär att A inte kan sälja den. A har emellertid rätt att lösa in tillandningen, under de förutsättningar som anges i 60 § i fastighetsbildningslagen. Det är i och för sig inte obligatoriskt att lösa in en tillandning, om inte tillandningens ägare (oftast *delägarlaget för ett samfällt vattenområde*) kräver det. Vid inlösningen av en tillandning ska tillandningens ägare betalas full inlösningssättning. Ifall det är fråga om en omfattande tillandning, som exempelvis sträcker sig mer än 20 meter från strandlinjen, kan det vara nödvändigt att lösa in tillandningen för att det ska vara möjligt att få bygglov t.ex. för en strandbastu. I köpebrevet rörande fastigheten ska tillandningen i varje fall nämnas, oavsett om den löses in före köpslutet eller inte.

e) Avsaknaden av råmärken (2 p.)

Man kan inte själv ersätta ett råmärke som saknas, utan dess plats ska fastställas på nytt vid en sådan fastighetsförrättning som utförs i enlighet med 11 kap. i fastighetsbildningslagen (554/1995). (Se särskilt 101 § 1 mom. 1 punkten i fastighetsbildningslagen.) En sådan förrättning ska sökas hos Lantmäteriverket, och den orsakar kostnader för sökanden. Det bör noteras att exempelvis fastighetsregisterkartan endast är av informativ karaktär, vilket innebär att man inte med stöd av den på ett rättsligt bindande sätt kan ange var fastighetens gränser ligger. Råmärkena anger fastighetens juridiska areal, och det är därför viktigt att de finns på plats. Råmärkenas plats utreds med hjälp av de stycknings- eller andra fastighetsförrättningsdokument i enlighet med vilka fastighetens areal ursprungligen har fastställts. De nya råmärkena ska placeras på de ursprungliga platser som dokumenten anger. Vid förrättningen fastställs alltså inte några nya gränser.

Uppgift 4

a)

Pekkas hyresavtal gäller tills vidare, och uppsägningstiden bestäms utifrån sammanhanget, på det sätt som föreskrivs i lagen om hyra av bostadslägenhet. I det aktuella fallet är villkoren om den dag uppsägningstiden börjar samt om flyttningsdagen av betydelse. Man har avtalat om dessa på ett sätt som avviker från lagen om hyra av bostadslägenhet.

Pekka och hyresvärden har avtalat om den första möjliga dag då uppsägningstiden kan börja och som det är möjligt för parterna att avtala om i hyresavtalet. Uppsägningstiden räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas (52 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). För Pekka är den avtalade uppsägningstiden (1 månad) förenlig med lagen. Uppsägningstiden har inte förkortats i strid med lagen (52 § 4 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det villkor som ingår i avtalet är till denna del lagligt. (Villkoret i fråga har också nämnts som ett tillåtet villkor i anvisningarna om God hyresförmedlingssed och God hyressed.)

I hyresavtalet är det möjligt att avtala om flyttningsdagen så att flyttningsdagen är den dag avtalet upphör att gälla, varvid lägenheten i sin helhet ska ställas till hyresvärdens förfogande. Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet är flyttningsdagen vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde (68 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det är möjligt att avvika från lagens bestämmelser i hyresavtalet, om inte något annat bestäms i lag eller det annars ska anses vara förbjudet (3 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det avtal om flyttningsdagen som ingår i Pekkas hyresavtal är giltigt och lagligt. (Också detta villkor har nämnts som ett tillåtet villkor i anvisningarna om God hyressed.)

Avtalets villkor om uppsägningstidens början och om flyttningsdagen strider inte heller mot god sed, och de är inte heller i något annat avseende oskäligen, så att de skulle kunna jämkas eller lämnas obeaktade (6 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Max 4 poäng.

b)

Den långvariga praxis som har iakttagits i bolaget är inte bindande i förhållande till Matti. Matti har i egenskap av ny aktieägare rätt att hänvisa till den ansvarsfördelning som framgår av lagen om bostadsaktiebolag. Aktieägarnas inbördes avtal om en ansvarsfördelning som avviker från lagen binder bara de aktieägare som förbundit sig vid detta. Bolagsordningen har inte ännu registrerats. Den ändring av ansvarsfördelningen som det har fattats beslut om vid bolagsstämman och som innebär att aktieägarna i alla situationer står för renoveringen av sina egna badrum kan inte tillämpas innan bolagsordningen har registrerats, om inte Matti ger sitt godkännande till det (6 kap. 34 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). (2 p.)

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget underhålla lägenheternas konstruktioner och isolering. I det aktuella fallet är badrummets bristfälliga vattenisolering ett sådant fel som bolaget ansvarar för (4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). Bolaget ska låta reparera badrummets vattenisolering och de skadade konstruktionerna. Enligt lagen ska bolaget dessutom låta reparera de delar av lägenheterna invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller på grund av reparation av ett sådant fel. Detta innebär att bolaget i det aktuella fallet ska svara för badrummets ytmaterial i enlighet med basnivån i bolaget

(kakelplattorna ifall dessa motsvarar basnivån) (4 kap. 2 § 2–3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Reparationerna ska utföras enligt god byggsed.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag och husbolagets ansvarsfördelningstablå ansvarar aktieägarna för lägenheterna invändigt, såsom för badrummets kakelplattor (4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag). I det aktuella fallet ska bolaget låta reparera de konstruktioner som hör till dess ansvarsområde samt lägenheten invändigt, vilket även innefattar aktieägarens ytmaterial. Aktieägaren svarar således inte i detta fall för ytmaterialen (kakelplattorna) såsom i normalfallet.

Ifall den förra aktieägaren har genomfört sådana ändringar i lägenheten som höjer dess standard, eller om Matti vill höja badrummets standard (t.ex. skaffa bättre kakelplattor), svarar Matti dock för de tilläggskostnader som bolaget orsakas av detta. (4 p.)

I det aktuella fallet behövde man inte behandla ansvaret för rättsligt fel för Mattis eller för säljarens del.

Max 6 poäng.

För uppgift 4 gavs sammanlagt max 10 poäng.

Uppgift 5

1.

Överlåtelsepris	190 000 € (1 p.)
- Anskaffningsutgift	- 130 000 € (1 p.)
- Utgifter för vinstens förvärvande	- 0 € (1 p.)
= Överlåtelsevinst	60 000 €

2.

De finansieringsvederlag som A betalat är inte avdragbara vid beskattningen av hyresinkomsterna (1 p.), eftersom bolaget har fonderat dem (1 p.).

Som alternativ till att det i svaret konstaterades att finansieringsvederlagen inte är avdragbara vid beskattningen av hyresinkomsterna godkändes (1 p.) också svar där det konstaterades att finansieringsvederlagen får avdras först/endast vid beskattningen av överlåtelsevinsten. I detta fall förutsattes det dock att svaret innehöll ordet "först" eller "endast" eller någon annan motsvarande formulering som på ett entydigt sätt visade att finansieringsvederlagen inte får avdras från hyresinkomsterna.

3.

$$200\,000\text{ €} \times 2\% = 4\,000\text{ €} \text{ (1 p.)}$$

En poäng gavs bara om räkneoperationen i sin helhet var korrekt (också räkneoperationens slutresultat skulle vara korrekt).

4.

a) 140 000 € (1 p.)

b) 140 000 € (1 p.)

5.

Överlåtelsepris	190 000 € (1 p.)
- Anskaffningsutgift	- 100 000 € (1 p.)
- Utgifter för vinstens förvärvande	- 0 €
= Överlåtelsevinst	90 000 €

Uppgift 6

1. b
2. a, b, d
3. a, b, c, d
4. c
5. ingenting
6. b, c, d
7. c
8. a, d
9. a
10. ingenting

(Sammanlagt max 10 poäng. Varje numrerad underpunkt ger ett poäng, men bara om varje alternativet är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.)