

## Uppgift 1

a)

I 13 § 4 punkten i lagen om bostadsaktiebolag förutsätts det att bolagsordningen ska innehålla en anteckning om lägenhetens yta beräknad enligt sådana mättningsgrunder som är allmänt godtagna inom byggbranschen. Enligt statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg ska ytan beräknas enligt den beräkningsmetod för mätning av lägenheters ytor som anges i standarden SFS 5139. Enligt 2 § 1 mom. 3 punkten i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska bostadsutrymmenas yta och antalet rum uppges vid annonseringen.

Lätta mellanväggar räknas till lägenhetsytan.

I det aktuella fallet hade rumsytan antecknats i planritningen, och A baserade sitt yrkande på att rummens sammanlagda yta avvek från den uppgivna ytan. (3 p.)

b)

Simo S har fel, ytan har beräknats i enlighet med standarden.

Du ska således förklara för Simo vad det är för skillnad mellan den standardenliga lägenhetsytan och rumsytan. (1 p.)

c)

I rättspraxis har prisnedsättningen för fel som berör ytan inte beräknats så att det antal kvadratmeter som saknas multipliceras med det kvadratmeterpris som beräknats på basis av köpesumman och ytan, utan den prisnedsättning som motsvarar felet bedöms enligt dess betydelse för bostadens värde. En bostad utgör alltid en helhet och dess värde (eller pris) bestäms också på grundval av andra faktorer än antalet kvadratmeter. (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 bostadens första säljare som avses i 4 kap. 1 § (stiftande delägare), då det är fråga om ett fel som den första säljaren ansvarar för. Detta förutsätter dock att den förra ägaren inte har försummat att anmäla felet inom en skälig tid och att denne inte redan har fått gottgörelse för felet. (2 p.)

e)

Simo S har uppenbarligen inte gjort någon anmälan om felet. Bristerna i ventilationen borde ha upptäckts tidigare, och det har inte konstaterats förekomma några hälsorisker i bostaden.

Kiinteistövälitysluokke K har inte varit delaktig i affären. En fastighetsmäklare blir inte heller i andra fall ersättningsskyldig för sådana dolda fel som mäklaren inte haft kännedom om. Mäklaren är i det aktuella fallet inte under några omständigheter skyldig att bevilja någon prisnedsättning, eftersom mäklaren aldrig har fått någon betalning för bostaden. (2 p.)

## Uppgift 2

a)

Hyran bestäms i enlighet med vad som avtalats mellan hyresgästen och hyresvärden (27 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Avtalsenliga hyreshöjningar är möjliga bara ifall ett villkor om saken har tagits in i hyresavtalet. Eftersom man i det hyresavtal som ingåtts mellan Elviira och husbolaget inte har avtalat om hyreshöjningar, kan husbolaget inte ensidigt fatta beslut om att höja hyran. Husbolaget ska först sträva efter att avtala med Elviira om höjning av den nuvarande hyran och om ett nytt hyreshöjningsvillkor. Ifall man inte når avtal om saken har husbolaget rätt att säga upp hyresavtalet för att höja hyran till en skälig gängse nivå. Husbolaget kan också låta domstolen pröva frågan om huruvida hyresbeloppet eller ett hyreshöjningsvillkor är skäligt (29 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). (2 poäng)

Eftersom husbolaget har för avsikt att höja hyran enligt ett förfarande som inte nämns i avtalet, ska bolaget enligt god hyressed börja förhandla om saken med Elviira sex (6) månader på förhand. Höjningarna ska vara skäliga och den årliga höjningen får inte vara större än 15 procent, om inte fastigheten har genomgått sådana betydande reparationer som höjer fastighetens och lägenhetens hyresvärde. (1 poäng)

Det nya hyreshöjningsvillkor som husbolagets styrelse föreslagit och som innebär att "hyran i fortsättningen årligen kan höjas genom styrelsens beslut" är ogiltigt, eftersom villkoret inte innehåller något omnämnande av grunden för justeringen (höjningen) av hyran, och husbolaget på grundval av detta villkor i framtiden ensidigt kunde fatta beslut om hyreshöjningens belopp (27 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Den framtida hyresjusteringen (grunden för höjningen av hyran) borde anges t.ex. såsom ett eurobelopp eller en indexhöjning eller procentuell höjning eller en kombination av dessa. Därutöver bör man avtala om den tidpunkt vid vilken hyran årligen höjs. (2 poäng)

Poäng gavs inte för en redogörelse för god förmedlingssed vid förmedling av hyresbostäder och hyreslokaler, eftersom denna inte skulle tillämpas på fallet.

b)

Bolaget svarar för konstruktionerna (vattenisoleringen) och de grundläggande systemen, dvs. vatten- och avloppsrören. I det aktuella fallet förorsakades skadorna av ett fel som hör till bolagets reparationsansvar. Bolaget ska låta torka konstruktionerna samt reparera konstruktionerna och de grundläggande systemen. Husbolaget har s.k. återställningsskyldighet och ska således också invändigt reparera de delar av byggnaden som har skadats på grund av felet i konstruktionen eller på grund av reparationen av felet (4 kap. 1–2 § i lagen om bostadsaktiebolag). När det gäller att reparera lägenheten invändigt, sträcker sig husbolagets ansvar till basnivån i bolaget. (2 poäng)

Bolaget ska invändigt återställa bostaden, dvs. badrummets och sovrummets ytmaterial, till bostadens basnivå. Bolaget ska alltså i badrummet låta lägga sådana kakel som motsvarar basnivån, och tapetsera eller måla sovrummet i enlighet med basnivån. Sovrummets designblomstertapet är ett inredningselement som Eila har försett lägenheten med i efterhand, och motsvarar inte basnivån. Eila svarar således för de tilläggskostnader som

bolaget orsakas av en ny designblomstertapet och av att eventuella högklassigare kakelplattor används i badrummet. (2 poäng)

Det beslut som fattats vid bolagsstämman 24.5.2013 och den tidigare aktieägarens (säljarens) godkännande av beslutet är inte bindande för Eila. En anteckning om den ansvarsfördelning som avviker från lagen borde ha införts i bolagets bolagsordning, som bolaget kunde ha åberopat i förhållande till Eila. (1 poäng)

(Basnivån utgörs av lägenhetens ursprungliga nivå, den nivå som bolaget godkänt i samband med en totalrenovering eller en tidigare renovering som bolaget gjort i en motsvarande situation eller av den nivå som bolaget uttryckligen fattat beslut om.)

### Uppgift 3

#### 1 a)

- Utgångspunkten är att hela den försäljningsvinst som uppkommer vid överlåtelsen av fastigheten är skattefri, eftersom A samtidigt säljer den byggnad som A använt som sin stadigvarande bostad i över två år. (1 p.) (En poäng gavs också för ett svar där det bara konstaterades att villkoren för skattefrihet för vinsten vid försäljning av egen bostad uppfylls och att överlåtelsen därmed är skattefri.)
- För att överlåtelsen ska vara skattefri förutsätts det dock
  - o att de outbrutna områdena inte har avskiljts till separata tomter innan fastigheten säljs (1 p.), och
  - o att förslaget till tomtindelning inte har fastställts på ett bindande sätt innan fastigheten säljs (1 p.), samt
  - o att alla tre tomtdelar säljs inom några månader (2 p.).

#### 1 b)

- Båda överlåtelseerna är beskattningsbara, eftersom det inte finns någon byggnad som A skulle ha använt som sin egen stadigvarande bostad på det område som säljs. (2 p.)
  - o För svaret gavs fulla 2 poäng om examinanden hade gett ovan nämnda motivering till att överlåtelseerna är beskattningsbara.
  - o För svaret gavs bara 1 poäng om examinanden utan att motivera saken endast hade konstaterat att överlåtelseerna är beskattningsbara.

#### 2 a)

- 17.7.2017
- (Söndagen den 16 juli 2017 är den sista dagen, vilket innebär att ansökan om lagfart kan lämnas in till Lantmäteriverket ännu måndagen den 17 juli 2017.) (2 p.)

#### 2 b)

- 16.1.2018 (tisdag) (1 p.)

#### Uppgift 4

- a) Riittas mor har upprättat en sådan intressebevakningsfullmakt som avses i lagen om intressebevakningsfullmakt (25.5.2007/648) för sin dotter. En intressebevakningsfullmakt är en fullmakt med hjälp av vilken en person själv på förhand kan bemyndiga en viss person att företräda honom eller henne i det fall att han eller hon senare förlorar förmågan att sköta sina angelägenheter t.ex. på grund av försvagat hälsotillstånd. I fullmakten definieras de angelägenheter som omfattas av bemyndigandet. Genom en intressebevakningsfullmakt kan fullmäktigen ges behörighet att företräda fullmaktsgivaren i ärenden som gäller dennes egendom och i andra ekonomiska angelägenheter. Fullmäktigen kan också ges behörighet att företräda fullmaktsgivaren i vissa ärenden som gäller fullmaktsgivarens person. Fullmakten kan även begränsas till att gälla en viss rättshandling, ett visst ärende eller viss egendom (1 § och 2 § i lagen om intressebevakningsfullmakt). Enligt 6 § i samma lag ska en intressebevakningsfullmakt upprättas skriftligen. Fullmaktsgivaren ska i två vittnens samtidiga närvaro underteckna handlingen eller intyga att han eller hon har undertecknat den. Därefter ska vittnena bestyrka fullmakten med sina underskrifter. (2 p.)
- b) Enligt 10 § i lagen om intressebevakningsfullmakt träder intressebevakningsfullmakten i kraft när den fastställs på det sätt som föreskrivs i 24 §. Enligt 24 § ska förmyndarmyndigheten, dvs. magistraten, på ansökan av fullmäktigen, dvs. i det aktuella fallet Riitta, fastställa intressebevakningsfullmakten då de villkor som nämns i paragrafen uppfylls. Riitta ska för magistraten visa upp fullmaktshandlingen i original samt ett läkarutlåtande eller någon annan därmed jämförbar tillförlitlig utredning om att hennes mor på grund av sjukdom, störningar i de psykiska funktionerna, försvagat hälsotillstånd eller av någon annan motsvarande orsak i huvudsak har förlorat förmågan att sköta de ärenden som fullmakten gäller. För att Riitta ska få sälja sin mors egnahemshus förutsätts det dessutom att intressebevakningsfullmakten i fråga om sitt innehåll är sådan att Riitta bemyndigas överlåta arrenderätten jämte byggnader. Eftersom det inte är fråga om en fastighet, behöver intressebevakningsfullmakten dock inte innehålla någon uttrycklig bestämmelse om att fullmäktigen får sälja egendomen i fråga med stöd av fullmakten. (2 p.)
- c) På ett köpanbud som gäller arrenderätten jämte byggnader tillämpas samma regler som då det gäller bostadsaktier, men bestämmelserna i lagen om bostadsköp blir dock inte tillämpliga i detta fall, utan endast bestämmelserna i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (13.6.1929/228), dvs. rättshandlingslagen. I rättshandlingslagen uppställs inga formkrav för köpanbud, vilket innebär att också ett muntligt anbud och godkännande av anbudet är bindande. God förmedlingssed förutsätter emellertid att samtliga köpanbud, inklusive anbudets centrala villkor, upprättas och godkänns skriftligen (i pappersform eller som e-post). Skriftlig form krävs dock inte om anbudet eller godkännandet har getts i sådana förhållanden där möjligheten att upprätta eller godkänna skriftliga handlingar förorsakar orimligt besvär. Enligt 16 och 17 a § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (15.12.2000/1074), dvs. förmedlingslagen, ska förmedlingsrörelsen se till att en handling sätts upp över ett köpanbud som innefattar ett villkor om handpenning eller standardersättning och att alla villkor som gäller anbudet tas in i handlingen. En handling behöver dock inte sättas upp om anbudet

har getts under sådana förhållanden att skyldigheten att sätta upp handlingen skulle medföra oskäligt besvär. (2 p.)

- d) Storleken på det avtalsvite eller den handpenning som kan förenas med ett anbud som berör ett köp av arrenderätt jämte byggnader har inte begränsats i lag. Handpenningens och avtalsvitets belopp begränsas således av bestämmelsen om oskäliga avtalsvillkor i rättshandlingslagens 36 §. Enligt vedertagen praxis avtalar man i samband med anbud som gäller dylika objekt om en handpenning eller standardersättning som motsvarar högst 10 % av köpesumman. Detta framgår också av den anbudsblankettmodell som utarbetats för branschen. (2 p.)
- e) Enligt 14 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken (12.4.1995/540) är arrenderättsinnehavaren skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på en tredje person utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning ska göras både när nyttjanderätten upplåts och när nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv överförs till någon annan. Enligt 4 kap. 4 § 2 mom. i jordabalken ska ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt, t.ex. ett köpebrev, upprättas skriftligen och innefatta de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 3 mom., om överföringen av rätten ska inskrivas. Köpebrevet ska enligt 2 kap. 1 § 3 mom. i jordabalken innehålla uppgifter om överlåtelseavsikten, vilken fastighet överlåtelsen gäller, säljaren och köparen, köpeskillingen och annat vederlag. Köpebrevet kan också upprättas i elektronisk form på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § 2 mom. Enligt 4 kap. 4 § 3 mom. i jordabalken ska också andra överlåtelser av nyttjanderätt än sådana som avses i 2 mom. på yrkande av den ena parten ske skriftligen. Därutöver bestäms det i 3 § 2 mom. i jordlegolagen (29.4.1966/258) att en överföring av arrenderätt ska göras skriftligen. (2 p.)

Observera att modellsvaret av informativa skäl är mer omfattande än vad som krävs för fulla poäng för uppgiften.

## Uppgift 5

- a) I det aktuella fallet är det uppenbart fråga om en tillandning, som hör till vattenområdets delägarfastigheter gemensamt. De byggnader som finns på tillandningsområdet är således belägna på mark som är i andras ägo, och ur rättslig synvinkel har strandfastigheten inte någon egen strandlinje ifall tillandningen omfattar hela fastighetens strandområde. Saken kan lösas genom att man med stöd av 60 § i fastighetsbildningslagen ansöker om en *inlösningsförrättning* för tillandningens del och betalar de övriga delägarna *full ersättning* för det område som löses in. Inlösning kan sökas antingen av säljaren eller av köparen efter köpslutet. Ersättningen ska, liksom de kostnader som föranleds av inlösningen, beaktas vid köpslutet. (2 p.)
- b) Utgångspunkten är att de befintliga byggnaderna kan saneras och i viss mån utvidgas på samma plats där de står. Om däremot helt nya byggnader uppförs eller de gamla byggnaderna rivs helt och hållet blir dagens bestämmelser tillämpliga, vilket innebär att byggnaderna ska placeras på längre avstånd från stranden. Frågan ger dock stort rum för tolkning, och det kan förekomma olikheter mellan kommunerna, men huvudreglerna är dessa. Frågan avgörs egentligen först då byggandet inleds, och det är inte möjligt att försäkra sig om utgången på förhand. *(Det är självfallet möjligt att bevara t.ex. strandbastun invid stranden och placera de nya byggnaderna längre ifrån stranden. Det kan också hända att fastigheten är så liten att det krävs ett sådant undantagslov från avståndsbestämmelserna som avses i 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen för att byggnaderna ska kunna uppföras på fastigheten.)* (2 p.)
- c) En fastighet som i en generalplan med rättsverknings anvisats som byggplats för en semesterbostad kan inte i rättsligt avseende tas i bruk för permanent boende utan en ändring av användningsändamålet. Då användningsändamålet för byggplatsen i delgeneralplanen i det aktuella fallet har definierats som *fritidsboende*, förutsätter *permanent* boende att ett sådant undantagslov som avses i 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen söks hos *kommunen*. Ägaren har *inte någon ovillkorlig rätt* att få ett sådant lov, utan saken bedöms i synnerhet med avseende på de förutsättningar som anges i 171 § i markanvändnings- och bygglagen. Å andra sidan har kommunen enligt 129 a § i markanvändnings- och bygglagen sedan 1.5.2017 i byggnadsordningen kunnat ange att det på vissa områden är möjligt att göra ändringar av användningsändamålet med hjälp av *bygglov*. Det är dock inte möjligt att på förhand försäkra sig om saken, innan undantagslov har sökts och beviljats. (2 p.)

- d) Det är fråga om sådana krav som anges i 16 kap. i miljöskyddslagen och i förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet, där det nämnda kapitlets tillämpning preciseras. Enligt bestämmelsernas centrala innehåll behöver avloppsvattensystemet med största sannolikhet *inte förnyas* om den aktuella fritidsbostaden inte byggs om på något sätt. Ifall man däremot vidtar byggåtgärder som kräver bygglov, ska behovet av ett avloppsvattenhanteringssystem bedömas i samband med beviljandet av bygglovet. Ifall en helt ny byggnad uppförs, *ska man investera* i ett avloppsvattenhanteringssystem. (2 p.)
- e) I fastighetsrättsligt avseende hänför sig andelen i den samfällda skogen till den fastighet som ska överlåtas (2 § 1 punkten i fastighetsbildningslagen). Andelen i den samfällda skogen kan antingen överlåtas som en särskild förmån eller innehållas i samband med fastighetsförsäljningen. Detta betyder att andelen i den samfällda skogen antingen fogas till en *annan fastighet* som säljaren äger eller att andelen innehålls och med hjälp av en s.k. spöklägenhet de facto blir föremål för separat ägande. Ifall andelen i den samfällda skogen innehålls ska detta nämnas i köpebrevet, eftersom andelen annars överförs till köparen tillsammans med fastigheten. (2 p.)



**Uppgift 6**

1. b

2. b

3. d

4. c

5. a

6. d

7. b

8. b

9. a

10. d