

Uppgift 1

Varje delfråga är värd två poäng

a)

Mäklaren hade marknadsfört bostaden med hjälp av ett omnämmande av att ”de omfattande renoveringarna redan är genomförda”. Eftersom det dock för balkongsrenoveringens del endast hade fattats beslut om planering av renoveringen, borde förmedlingsrörelsen ha uppmärksammat köparen på att kostnader skulle uppkomma förutom av planeringen även av själva renoveringen. Bostaden är behäftad med ett sådant ekonomiskt fel som avses i 6 kap. 20 § 1 mom. i lagen om bostadsköp, eftersom det vid marknadsföringen hade getts felaktiga uppgifter om renoveringen och dess kostnader.

OBS! Det faktum att det inte ännu fanns kännedom om kostnaderna berättigade inte till att ge felaktig information om dem. Mäklaren borde på basis av de erhållna uppgifterna ha förstått att renoveringen skulle medföra avsevärda kostnader och ha underrettat köparen om saken. Mäklaren borde också ha uppgett att det inte ännu fanns kännedom om de exakta kostnaderna.

Säljaren svarar gentemot köparen för de uppgifter som mäklaren gett, vilket innebär att det är säljaren som ansvarar för felet i förhållande till köparen. Säljaren är skyldig att betala prisnedsättning (6 kap. 27 § i lagen om bostadsköp).

b)

Eftersom det är fråga om ett fel från förmedlingsrörelsens sida, är också rörelsen ansvarig för felet i förhållande till köparen. Säljaren och mäklaren är solidariskt ansvariga i förhållande till köparen. Köparen kan därmed yrka på att någondera av dem ska betala hela summan (14 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, 7 kap. 27 § i lagen om bostadsköp, 6 kap. 2 § i skadeståndslagen).

c)

Eftersom de uppgifter som förmedlingsrörelsen hade gett innefattade ett fel, är förmedlingsrörelsen i sista hand ansvarig gentemot säljaren i det fall att säljaren blir tvungen att betala prisnedsättning till köparen (13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter).

d)

Det faktum att laminatgolvet i klädrummet lagts i två olika färger utgör inte ett fel. Det är fråga om en så liten detalj att bostaden inte på grund av detta kan anses vara avsevärt sämre än köparen med fog hade anledning att förutsätta (6 kap. 11 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsköp).

e)

Makens samtycke behövs för försäljning av en aktielägenhet som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem (39 § i äktenskapslagen). I det aktuella fallet var det dock inte fråga om en sådan situation och samtycke krävdes därmed inte.

Uppgift 2

a)

Punkterna a) och b) i uppgiften gällde tillämpning av lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (444/2017), dvs. lagen om penningtvätt. Det kan generellt konstateras att flera svar innehöll felaktiga hänvisningar till den gamla lagen om penningtvätt.

Enligt 1 kap. 4 § 1 mom. 7 punkten i lagen om penningtvätt avses med kontroll av identiteten säkerställande av en kunds identitet utifrån handlingar och uppgifter från en tillförlitlig och oberoende källa. Om kunden är utländsk och saknar finsk personbeteckning, ska enligt 3 kap. 3 § 3 mom. i lagen om penningtvätt också, utöver de uppgifter som avses i 2 mom., uppgifter om kundens medborgarskap och resedokument utredas och bevaras. Ett utländskt körkort är inte ett resedokument, och därför lämpar sig ett utländskt körkort inte för kontroll av identiteten. För en utlännings del kontrolleras identiteten i allmänhet med hjälp av passet. (2 p.)

För fulla poäng krävdes det både en motivering till varför ett utländskt körkort inte kan användas för kontroll av identiteten och ett omnämnande av vilket dokument som kan användas för kontroll av en utlännings identitet.

b)

Enligt 3 kap. 13 § 1 mom. i lagen om penningtvätt ska de rapporteringsskyldiga ha lämpliga på riskbaserad bedömning grundade förfaranden för att konstatera om en kund är eller har varit en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller är en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. Enligt 1 kap. 4 § 11 g punkten i lagen om penningtvätt avses med en person i politiskt utsatt ställning bl.a. en fysisk person som är eller har varit ambassadör. Enligt 12 b punkten i samma paragraf avses med en familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning hans eller hennes barn. Anna borde ha utrett uppdragsgivarens PEP-anknytning t.ex. genom att fråga denne om saken. (1 p.)

Enligt 3 kap. 13 § 4 mom. i lagen om penningtvätt betraktas en person inte längre som en person i politiskt utsatt ställning när han eller hon inte har haft något betydande offentligt uppdrag på minst ett år. Om uppdragsgivarens far inte har varit ambassadör på minst ett år behöver således inga särskilda åtgärder vidtas. (1 p.)

Om det däremot framgår av utredningen att fadern har varit ambassadör under det senaste året, blir bestämmelserna om skärpta åtgärder för kundkontroll i 3 kap. 13 § 3 mom. i lagen om penningtvätt tillämpliga. I detta fall ska

- förmedlingsrörelsens högre ledning godkänna att ett kundförhållande inleds med uppdragsgivaren,
- förmedlingsrörelsen vidta lämpliga åtgärder för att få reda på ursprunget till den förmögenhet och de medel som hör till kundförhållandet eller transaktionen (dvs. begära en utredning om tillgångarnas ursprung), och
- förmedlingsrörelsen ordna skärpt och fortlöpande övervakning av kundförhållandet. (2 p.)

c)

Då uppdragsgivaren inte är finsk- eller svenskspråkig, ska förmedlingsrörelsen enligt god förmedlingssed fästa vikt vid att man på ett lämpligt sätt säkerställer att denne förstår villkoren i de avtal som ska ingås. (1 p.)

Vid bedömningen fästes det uttryckligen vikt vid om examinanden visat att han eller hon känner till den ovan nämnda anvisningen som hör till god förmedlingssed. I anvisningen krävs det inte att man ska använda blanketter som upprättats på främmande språk eller anlita en tolk.

d)

En utlänning behöver inga särskilda lov för att förvärva en fastighet i Finland. (1 p.)

För att en poäng skulle ges för svaret förutsattes ett uttryckligt omnämnande av att inga lov krävs. Ifall examinanden inte uttryckligen hade tagit ställning till behovet av lov, gavs ingen poäng för svaret. Om examinanden i svaret t.ex. hade behandlat bara de krav som anges för ingående av köpet i lagen om penningtvätt, utan att ta ställning till behovet av lov, gavs ingen poäng för svaret.

e)

Eftersom det inte är fråga om en sådan situation som avses i 20 § 2 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, som berör sådana fall där uppdragsgivarna (säljaren och köparen) är uppdragsgivare hos en och samma förmedlingsrörelse, får förmedlingsarvode i normal ordning tas ut för Annas uppdrag. Det är dock möjligt att man i uppdragsavtalet har kommit överens om att köparen har s.k. parallell köprätt, varvid köparen inte blir skyldig att betala förmedlingsarvode om han eller hon själv hittar ett objekt hos en konkurrent. (2 p.)

För svaret gavs fulla poäng om möjligheten till uteblivet arvode hade motiverats med parallell köprätt. Poäng gavs däremot inte om det i svaret bara hade konstaterats att förmedlingsrörelsen inte har rätt till arvode, utan att saken hade motiverats på något sätt.

Uppgift 3

a)

Frågan gällde huruvida det föreligger ett sådant dolt fel i objektet som avses i 2 kap. 17 § 1 mom. 5 punkten i jordabalken och huruvida det är fråga om en omständighet som omfattas av säljarens ansvar, då fuktproblemen hade uppmärksammats i konditionsgranskningsrapporten. Utgångspunkten är att omnämmandet av saken i konditionsgranskningsrapporten eliminerar möjligheten till ett dolt fel. Ansvar kan dock uppkomma ifall felet visar sig vara betydligt mer omfattande än vad det funnits skäl att anta på grundval av formuleringen i rapporten. I det aktuella fallet torde man kunna utgå från att reparationskostnaderna på 180 000 euro, vilka är synnerligen höga i förhållande till det omnämmande av saken som ingick i konditionsgranskningsrapporten, innebär att det är fråga om ett dolt fel. Köparen har således rätt till prisnedsättning. (2 p.)

Det bör noteras att köparens förhandsgranskningsskyldighet enligt 2 kap. 22 § 1 mom. i jordabalken inte berör sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga. Det är i och för sig möjligt att i enlighet med 2 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken avtala om begränsning av säljarens ansvar, men detta hade inte skett i det aktuella fallet.

b)

Man kan använda flera olika begrepp för att ange en byggnads yta (se SFS-standard 5139). Eftersom köpesumman för fastigheten inte har fastställts i relation till antalet kvadratmeter, föreligger det inte nödvändigtvis något fel enbart på grund av att den faktiska ytan skiljer sig från den uppgivna. Ifall det bara är fråga om att man har räknat de utrymmen som uppmärksammats i samband med affären till byggnadens kvadratmeterantal, är felträskeln hög. Om däremot byggnadens faktiska kvadratmeterantal avviker avsevärt från det som angetts i avtalet, kan ansvar för felet uppkomma med stöd av bestämmelsen om kvalitetsfel i 2 kap. 17 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken. I det aktuella fallet verkar det vara fråga om en mycket stor avvikelse, vilket innebär att köparen kan vara berättigad till prisnedsättning. På grundval av de givna uppgifterna är det inte möjligt att ta ställning till saken på ett entydigt sätt. Om däremot utrymmen i byggnaden har byggts om utan bygglov, på ett sådant sätt att det inte ens skulle ha varit möjligt att få bygglov för ombyggnadsarbetena (om t.ex. kalla utrymmen har byggts om till bostadsutrymmen och tomtens bygg rätt därmed har överskridits), är det fråga om ett sådant rådighetsfel som avses i 2 kap. 18 § 1 mom. 5 punkten i jordabalken. Till denna del har köparen rätt till prisnedsättning. (2 p.)

c)

Frågan gällde om det i det aktuella fallet föreligger ett sådant rådighetsfel som avses i 2 kap. 18 § 1 mom. 1–3 punkten i jordabalken. Säljaren ska ha kännedom om planläggningssituationen i fråga om sin fastighet och ge köparen information om situationen. Det faktum att tomtens naturliga strandförbindelse bryts inverkar på tomtens värde, trots att området mellan stranden och tomten är i en annan parts ägo. Eftersom det inte hade varit något tal om saken i samband med köpslutet, måste säljaren anses ha försummat sin upplysningsskyldighet. Köpeobjektet är således behäftat med ett sådant fel som avses i 2 kap. 18 § i jordabalken, och köparen har därmed rätt till prisnedsättning. (2 p.)

d)

Köparen kan med stöd av 2 kap. 30 § 1 mom. i jordabalken (och även med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer) innehålla sin prestation till den del den motsvarar hans eller hennes krav. Köparen får dock avhålla sig från att betala bara den del av köpesumman beträffande vilken han eller hon riktat krav på prisnedsättning mot säljaren. Om köparen innehåller en

större del än detta, gör sig köparen skyldig till dröjsmål vid betalningen och därmed till avtalsbrott (2 kap. 28 § i jordabalken). Köparen gör innehållningen på egen risk, eftersom det är fråga om ett dröjsmål och ett avtalsbrott från köparens sida ifall det senare konstateras att det inte finns någon rättslig grund för prisnedsättning. Ur köparens synvinkel är det problematiskt att säljaren i det aktuella fallet fortfarande har panträtt till fastigheten, dvs. att säljaren i sista hand med stöd av panträtten kan utverka sin prestation ur fastigheten, även om köparen skulle innehålla sin prestation. (2 p.)

e)

Frågan gällde reklamationstiden. Enligt 2 kap. 25 § 1 mom. i jordabalken förlorar köparen sin rätt att åberopa ett fel om köparen inte underrättar säljaren om felet och sina yrkanden som grundar sig på felet *inom en skälig tid* efter att köparen märkt eller borde ha märkt felet. I rättspraxis har i allmänhet en reklamationstid på ungefär ett halvt år (6 månader) betraktats som en skälig tid. Beroende på omständigheterna i det aktuella fallet och vilken typ av fel det är fråga om kan tiden dock även vara kortare eller längre än detta. I detta fall framgick det inte när fastighetens besittning hade överlåtits till köparen. Tiden från den dag då köpebrevet hade undertecknats, dvs. 13.3.2017, fram till den dag då reklamationen gjordes, dvs. 11.10.2017, omfattar dock ungefär sju månader. Man kan tänka sig att reklamationen har gjorts inom en skälig tid åtminstone till den del den berör fuktskadan, eftersom det inte nödvändigtvis är särskilt lätt att upptäcka en sådan skada. När det gäller differensen mellan den uppgivna och den faktiska ytan påverkas konstellationen däremot av om det de facto är fråga om att antalet kvadratmeter är mindre än vad som uppgetts eller t.ex. om att ett visst antal kvadratmeter inte räknas till boendeytan av skäl som hänför sig till byggnadstillsynen. I det först nämnda fallet torde man kunna tänka sig att det borde vara förhållandevis lätt att upptäcka att det föreligger en avsevärd differens mellan den faktiska och den uppgivna ytan. Om däremot vissa utrymmen i byggnaden har byggts om utan bygglov, kan det räcka betydligt längre innan differensen upptäcks. (2 p.)

Det bör noteras att ansvaret för fel enligt huvudregeln upphör fem år efter att fastigheten har överlåtits, oavsett om det har gjorts några reklamationer eller inte (2 kap. 25 § 2 punkten i jordabalken). Denna bakre gräns på fem år ska dock inte förväxlas med reklamationstiden, med anledning av vilken ansvaret för fel kan upphöra redan betydligt tidigare än detta.

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

Uppgift 4

- | | |
|---------------------------------------------------------|-----|
| a) 15.7.2017 | 2 p |
| b) 21 § 2 mom. i lagen om överlåtelseskatt | 1 p |
| c) $120\ 000\ \text{€} \times 2\ \% = 2\ 400\ \text{€}$ | 2 p |
| d) 13.6.2018 | 2 p |
| e) 21 § 2 mom. i lagen om överlåtelseskatt | 1 p |
| f) $230\ 000\ \text{€} \times 2\ \% = 4\ 600\ \text{€}$ | 2 p |

Poäng gavs bara om svaret var formulerat precis som ovan. I punkterna b) och e) skulle alltså också momentet nämnas, så som det förutsattes i uppgiften. I punkterna c) och f) skulle också räkneoperationen vara korrekt utförd.

Ett motsvarande exempel finns i Skatteförvaltningens harmoniseringsanvisningar för överlåtelsebeskattningen från 17.2.2017, dnr A47/200/2017, i avsnitt 7.5 Avtal om överföring av ny bostad samt i verket Rabinä – Myllymäki: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus, s. 117–118.

Uppgift 5

a)

- Disponenten ska tillställas gåvobrevet eller en utredning rörande gåvan.
- Dessutom ska disponenten tillställas aktiebrevet i original eller kopia, som försetts med en anteckning om överlåtelsen. (2 kap. 13 § i lagen om bostadsaktiebolag)
- Från poängen avdrogs en poäng (1) ifall examinanden hade svarat att Teppo ska tillstålla disponenten en utredning om betalningen av överlåtelseskatt och/eller gåvoskatt. Bostadsaktiebolaget undersöker/övervakar nämligen inte betalningen av gåvoskatt, och för gåvor erläggs inte överlåtelseskatt.

2 poäng

b)

Mattis önskan om att ändra bostadens användningsändamål från kontor till bostad förutsätter att bostadsaktiebolagets bolagsordning ändras. Beslutet om saken ska fattas vid bolagsstämman.

Ett beslut som gäller ändring av bolagsordningen förutsätter kvalificerad majoritet vid bolagsstämman, vilket innebär att förslaget ska biträdas med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna (om inte något annat bestäms i bostadsaktiebolagets bolagsordning) (6 kap. 27 § 2 mom. 1 punkten och 6 kap. 34 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Ändringen av användningsändamålet för Mattis kontorslokal kommer de facto att leda till att det bolagsvederlag som Matti betalar för sin lägenhet sänks och till att de övriga aktieägarnas vederlag höjs i motsvarande mån. Ändringen kräver därför samtycke av samtliga aktieägare (6 kap. 35 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). Samtycke av samtliga aktieägare behövs dock inte om Matti går med på att i fortsättningen betala dubbelt högre vederlag för sin bostadslägenhet än vad de övriga bostadslägenhetsdelägarna betalar. I detta fall kan beslutet om saken fattas med kvalificerad majoritet.

Dessutom behövs Mattis eget samtycke till ändringen av användningsändamålet. Detta krav uppfylls i och med att Matti själv föreslår att ändringen ska göras (6 kap. 35 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

De ändringsarbeten som utförs i en aktielägenhet ska stämma överens med det användningsändamål som anges för lägenheten i bolagsordningen (5 kap. 1 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Detta innebär att beslutet om ändring av bolagsordningen utgör en förutsättning för att Matti ska kunna genomföra de angivna tekniska ändringsarbeten som likaså kräver godkännande av bolaget. Ändringsarbetena får inte orsaka olägenhet för bolaget eller för andra aktieägare.

2 poäng

c)

Hyresförhållandet upphör 30.9.2018.

1 poäng

Som svar godkändes också ett omnämnande av att hyresförhållandet upphör den sista september, ifall examinanden inte kom ihåg hur många dagar det finns i september.

(Uppsägningstiden räknas från utgången av den månad under vilken uppsägningen har gjorts. Med uppsägning avses delgivning av uppsägningsmeddelandet. Meddelandet har i det aktuella fallet delgetts hyresgästen 4.3.2018, vilket innebär att uppsägningstiden räknas från 31.3.2018. Om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst ett år före uppsägningen, är uppsägningstiden sex månader. (31.3.2018–30.9.2018 = 6 månader)

d)

Disponentsintyget ska innehålla ett omnämmande av sådana underhålls- och ändringsarbeten som utförts av en aktieägare och som bolaget har kännedom om (4 § 1 mom. 14 punkten i statsrådets förordning 365/2010).

Bolagets styrelse ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som har lämnats till bolaget beträffande varje aktielägenhet. Aktieägaren har, liksom en sådan förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktier i bolaget eller att hyra ut en aktielägenhet, rätt att få en kopia av de anmälningar som berör aktielägenheten (7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag).

2 poäng

e)

Matti är skyldig att betala bolagsvederlag, som täcker de underhållskostnader som orsakas av renoveringen av badrummen i bolaget. I lagen om bostadsaktiebolag finns emellertid bestämmelser om gottgörande av en aktieägare i sådana fall där bolaget låter utföra underhålls- eller renoveringsarbeten i lägenheter. Matti har själv tidigare låtit utföra en motsvarande badrumsrenovering som bolaget nu låter utföra i de övriga lägenheterna, och den renovering som Matti har utfört medför en besparing för bolaget. Matti ska själv yrka på gottgörelse av bolaget, dvs. på nedsättning av det vederlag som tas ut hos honom. Beslutet rörande Mattis yrkande ska fattas vid bolagsstämman, där beslutet om nedsättning av Mattis vederlag ska fattas med kvalificerad majoritet. Vid beräkandet av nedsättningen beaktas den besparing som Mattis renovering medför och den andel av Mattis vederlag som hänförs till badrumsrenoveringen. Nedsättningen fastställs enligt det lägre av dessa belopp (6 kap. 32 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Bolaget har fattat beslut om att i princip låta totalrenovera alla badrum i bolaget. Eftersom Mattis badrumsrenovering dock har genomförts för bara ett år sedan och bolaget har övervakat renoveringen, behöver Mattis badrum dock högst sannolikt inte renoveras på nytt. Ifall man av någon orsak ändå beslutar att Mattis badrum ska renoveras på nytt, uppkommer det inte nödvändigtvis någon besparing för bolaget, och i detta fall får Matti ingen gottgörelse. Om Mattis badrum renoveras, deltar han i normal ordning i kostnaderna för renoveringen i enlighet med den grund för fastställelse av vederlaget som anges i bolagsordningen.

3 poäng

Uppgift 6

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