

Uppgift 1

- a) För marknadsföringen av bostaden behövs för det första ett sådant uppdragsavtal som ingåtts i enlighet med 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Uppdragsavtalet ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Enligt god förmedlingssed ska uppdragsavtalet eller dess bilaga innehålla uppdragsgivarens redogörelse för objektets egenskaper. Denna redogörelse hör i allmänhet till själva avtalsblanketten eller till den bilaga som utgör en del av blanketten, dvs. den s.k. redogörelsebilagan. **1 p.** (För svaret gavs en poäng ifall examinanden i svaret hade nämnt att det behövs ett uppdragsavtal, trots att redogörelsebilagan inte nämndes särskilt. I flera svar konstaterades det också att Maija ska ges anvisningar om återkallelse samt en återkallelseblankett. För detta gavs dock inga särskilda poäng, eftersom det uttryckligen frågades efter vilka dokument mäklaren behöver för att kunna inleda marknadsföringen av bostaden.)

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen alltid skaffa ett nytt disponentsintyg efter att ett uppdragsavtal ingåtts. **1 p.** (Ett av syftena med disponentsintyget är att påvisa äganderättigheten till aktierna. Eftersom Maija fått disponentsintyget då hon köpt bostaden, innehåller detta disponentsintyg felaktiga ägaruppgifter. För svaret gavs ingen poäng ifall behovet av ett nytt disponentsintyg hade motiverats bara med att det disponentsintyg som Maija sänt mäklaren är över tre månader gammalt.)

I 8 § 2 mom. i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder anges vilka dokument som ska finnas till påseende vid visningen (bolagsordningen, sammanslutningens senaste bokslut och övriga utredningar som eventuellt behövs för att bedöma sammanslutningens ekonomiska situation samt en planritning). Enligt förordningens 5 § ska också energicertifikatet vara framlagt vid visningen. I anvisningarna om god förmedlingssed har det angetts vilka dokument som ska skaffas innan marknadsföringen av objektet inleds: bolagsordningen, det senaste bokslutet (resultaträkningen, balansräkningen och verksamhetsberättelsen), budgeten, planritningen, den långsiktiga renoveringsplanen eller en motsvarande utredning över konditionen samt energicertifikatet. **1 p.** (För svaret gavs en poäng om minst fyra av de ovan nämnda dokumenten hade nämnts. För svaret gavs inga poäng om examinanden bara hade hänvisat till den nämnda paragrafen i förordningen utan att nämna dokumenten i fråga. Det gavs inte heller några poäng för enbart ett konstaterande av att disponentsintygets bilagor behövs. Ifall examinanden i svaret hade nämnt både de dokument som berör fastigheten och de dokument som berör aktielägenheten gavs inga poäng, eftersom examinanden då inte visat att han eller hon vet vilka dokument som behövs i det aktuella fallet, där objektet uttryckligen är en aktielägenhet.)

- b) Då uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart hör till den närmaste kretsen för en av förmedlingsrörelsens anställda, har förmedlingsrörelsen ett särskilt intresse att bevaka. Till personer i den närmaste kretsen räknas bl.a. syskon till förmedlingsrörelsens anställda.

Enligt 9 § 1 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska förmedlingsrörelsen ge uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslutet om ett köp. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen ge köparen information också om att förmedlingsrörelsen eller en av dess anställda har ett särskilt intresse att bevaka i frågan.

Eftersom Maija är syster till mäklaren, ska köparen av Maijas bostad informeras om släktskapsförhållandet redan i det skede då ett köpanbud ges. **1 p.**

Om Maija ger ett anbud för det objekt som är föremål för försäljning hos förmedlingsrörelsen, har förmedlingsrörelsen i enlighet med 8 § 2 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ett särskilt intresse att bevaka, vilket uppdragsgivaren ska informeras om. Eftersom Maija är syster till mäklaren, ska säljaren av den bostad som Maija är intresserad av informeras om släktskapsförhållandet redan i det skede då köpanbudet ges. **1 p.**

(Inga poäng gavs för ett svar där examinanden bara hade konstaterat att uppdraget ska utföras i enlighet med lag och god förmedlingssed eller att mäklaren ska bevaka både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Poäng gavs inte heller i det fall att examinanden bara hade uppgett att mäklaren hade ett särskilt intresse att bevaka, utan att nämna att motparten ska informeras om saken. Trots detta gavs dock en poäng ifall examinanden hade nämnt rätt paragraf. För ett svar som innehöll ett omnämnande av att bara den ena av de ovan nämnda parterna ska informeras om saken gavs en poäng.)

Enligt 20 § 4 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter har förmedlingsrörelsen inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som har slutits för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning. I det aktuella fallet är det dock inte fråga om en affär för egen räkning. Släktskapsförhållandet påverkar alltså inte rätten till arvode i någondera situationen. **1 p.** (Ingen poäng gavs ifall examinanden hade svarat att rätt till arvode föreligger i den ena situationen men inte i den andra. Det gavs inte heller någon poäng för ett svar där examinanden hade behandlat rätten till arvode utifrån att det är fråga om sammanträffande köp- och försäljningsuppdrag, eftersom det i det aktuella fallet inte uppgetts vara fråga om en sådan situation. Det gavs inte heller någon poäng för ett svar där examinanden felaktigt hade konstaterat att förmedlingsrörelsen har rätt till bara ett förmedlingsarvode eftersom båda parterna är uppdragsgivare i förhållande till förmedlingsrörelsen. Poäng gavs inte heller för ett svar där examinanden bara hade uppgett paragrafens nummer eller refererat dess innehåll utan att redogöra för paragrafens tillämpning i det aktuella fallet. För att en poäng skulle ges för svaret krävdes det att examinanden visat att han eller hon förstått att det inte är fråga om en affär för egen räkning.)

- c) Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud innebär att säljaren, i den situation där köparen gett ett anbud med ett villkor om försäljning av den egna bostaden, ger ett villkorligt godkännande av anbudet, dvs. förbehåller sig rätten att fortsätta marknadsföra objektet och godkänna ett annat anbud. Enligt god förmedlingssed kan ett sådant förfarande användas endast i situationer där det är orimligt för säljaren att godkänna ett villkorligt anbud utan att ställa villkor för godkännandet. Ett villkorligt godkännande är ett motanbud till den som gett köpanbudet. Denne kan å sin sida godkänna eller förkasta motanbudet. Den som gett köpanbudet ska således ännu skriftligen godkänna säljarens motanbud, dvs. säljarens villkorliga godkännande, för att det ska uppkomma ett bindande avtal mellan parterna. **1 p.**

Enligt god förmedlingssed ska både ett villkorligt anbud, som innefattar ett villkor om försäljning av den egna bostaden, och ett villkorligt godkännande av ett sådant anbud gälla i en kort tid, i högst en till två månader. **1 p.** (Ingen poäng gavs för ett svar där examinanden bara hade konstaterat att villkoret ska vara gällande en rimlig tid, utan att ange hur lång tid det är fråga om.)

Enligt god förmedlingssed kan endast ett anbud som har godkänts villkorligt gälla åt gången. God förmedlingssed hindrar alltså inte säljaren från att samtidigt ta emot flera anbud som innefattar villkor om försäljning av den egna bostaden, men det är möjligt att ge ett villkorligt godkännande bara för ett anbud i sänder. **1 p.**

Erhållandet av lån kan ställas som villkor för ett anbud, men enligt god förmedlingssed kan säljaren inte ge ett villkorligt godkännande för ett sådant anbud. Enligt god förmedlingssed kan nämligen villkorligt godkännande användas endast i situationer där det är orimligt för säljaren att godkänna ett villkorligt anbud utan att ställa villkor för godkännandet. En sådan situation kan uppkomma bara då den som lämnar köpanbudet ställer som villkor att den egna bostaden säljs. Det är således inte godtagbart att använda förfarandet med villkorligt godkännande i en situation där köpanbudet är förenat med något annat villkor (t.ex. villkor rörande fuktmätning eller erhållande av lån). **1 p.** (För svaret gavs en poäng endast om examinanden hade svarat att säljaren inte kan ge ett villkorligt godkännande för ett anbud som innefattar ett villkor om erhållande av lån. Ingen poäng gavs för ett svar där examinanden bara hade konstaterat att erhållandet av lån kan ställas som villkor för anbudet.)

Uppgift 2

- a) I 6 kap. 6 § i konsumentskyddslagen definieras hemförsäljning enligt följande: Med hemförsäljningsavtal avses ett avtal som ingås eller för vilket konsumenten lämnar ett anbud någon annanstans än i näringsidkarens affärslokaler då parterna samtidigt är närvarande. Eftersom avtalet i det aktuella fallet har ingåtts i A:s hem (alltså inte i V:s verksamhetslokal), är det fråga om hemförsäljning. På vems initiativ avtalet ingås är inte av betydelse. (2 p.)

I 6 kap. 15 § i konsumentskyddslagen bestäms följande: Tjänster kan börja utföras innan en eventuell ångerfrist har löpt ut, om konsumenten har gjort en uttrycklig begäran om detta. (2 p.)

Konsumenten har dock ångerrätt trots att denne framställt en uttrycklig begäran om att tjänster ska börja utföras. Om avtalet frånträds ska konsumenten emellertid betala en skälig ersättning för den prestation som har utförts för att fullgöra avtalet innan meddelandet om frånträde lämnades. Detta förutsätter att konsumenten har informerats om ångerrätten och om utövandet av den. Dessutom förutsätts det att konsumenten har informerats om att det är tillåtet att ta ut en ersättning för den prestation som har utförts med konsumentens samtycke. I det aktuella fallet kan det vara fråga om ersättning för eventuella annonserings-, dokument- och resekostnader samt ett skäligt arvode för arbetet. (6 kap. 19 § i konsumentskyddslagen) (4 p.)

- b) Eftersom hyresbostaden inte används som makarnas gemensamma hem och eftersom endast A antecknats som bostadens ägare, behövs inte den andra makens samtycke. (1 p.)
- c) Vid försäljning av en bostad som används som makarnas gemensamma hem behövs den andra makens samtycke oavsett vem som antecknats som bostadens ägare. Ett äktenskapsförord är inte av betydelse i detta fall. Om makarna äger bostaden gemensamt, behövs vardera makens samtycke till försäljning av bostaden. (1 p.)

(38 och 39 § i äktenskapslagen)

OBS! I de ovan nämnda situationerna behövs inte den andra makens samtycke för att ett uppdragsavtal ska kunna ingås. Det finns dock skäl att inkludera samtycket redan i uppdragsavtalet, så att det inte uppkommer några överraskningar i samband med köpslutet.

Uppgift 3

(10 p.)

Här är det fråga om ett sådant rådighetsfel som avses i jordabalkens 2 kap. och framför allt i 18 § 1 mom. 2–3 punkten. Enligt denna paragraf har säljaren både en skyldighet att ta reda på vissa omständigheter som berör en grannfastighet samt en skyldighet att ge denna information till köparen. I det aktuella fallet är det fråga om huruvida säljaren C före köpslutet har lämnat köparna oriktiga eller vilseledande uppgifter eller har underlåtit att upplysa dem om ett sådant tillstånd eller beslut av myndighet gällande nyttjandet av en grannfastighet som säljaren känt till och som typiskt inverkar på fastighetens värde, samt om huruvida denna försummelse också kan antas ha *inverkat* på köpet.

I detta fall är det inte fråga om någon rättslig begränsning rörande *nyttjandet* av den fastighet som är föremål för köpet, utan det är fråga om vindkraftverkets inverkan på fastighetens och byggnadens *värde*. Med tanke på säljarens och köparens underrättelse- och utredningsskyldighet är det problematiskt att man i detta fall, där byggandet sker med stöd av ett avgörande gällande ett område i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen), inte kan få information om det kommande vindkraftverket genom att ta del av planen.

Det var således väsentligt att examinanden tagit ställning till om det hör till säljarens skyldigheter att informera om en dylik omständighet, samt uppgett vem som bär risken ifall det inte informerats om saken.

Utgångspunkten är att säljaren ska ha kännedom om planläggningssituationen och om möjligheterna att få sådana lov som eventuellt krävs för köparens framtida nyttjande av fastigheten. Eftersom frågan i det aktuella fallet berör grannfastigheten, är bedömningen dock mer problematisk. Det väsentliga är att bygglov har beviljats före köpslutet. En köpare från en annan ort kan i praktiken ha svårt att få reda på att det beviljats lov för byggande av ett vindkraftverk. Säljaren kan däremot antas ha kännedom om saken redan på grund av sin lokalkännedom. Likaså är det av betydelse att säljaren med största sannolikhet har getts *tillfälle att bli hörd* i samband med avgörandet gällande ett område i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen) och därmed kan anses ha känt till att vindkraftverket kommer att byggas.

I ljuset av det ovan nämnda kan man utgå från att säljaren C måste anses ha haft kännedom om byggandet av vindkraftverket och borde ha informerat köparna om saken. Eftersom så inte skett och informationen om vindkraftverket med största sannolikhet också skulle ha *inverkat* på köpslutet, belastas köpet av ett sådant rådighetsfel som avses i 2 kap. 18 § i jordabalken. Det bör dock noteras att en uttömmande rättslig bedömning av säljarens förfarande inte begränsar sig bara till granskningen av denna paragraf. Det skulle vara möjligt att göra en mer omfattande bedömning av saken med avseende på avtalsrätten och rättshandlingsläran (t.ex. 33 § i rättshandlingslagen), och därigenom komma till samma slutresultat.

Som rättsliga påföljder för felet kan det bli fråga om hävning av avtalet, prisnedsättning eller eventuellt skadestånd.

För att hävning av ett fastighetsköp ska komma i fråga krävs det att det är fråga om ett väsentligt fel, vilket innebär att tröskeln för hävning av köpet är *hög*. Då man fattar beslut om hävning är det alltid fråga om en *helhetsbedömning* av situationen. Helhetsbedömningen påverkas åtminstone av om avtalsbrottet gäller ett centralt villkor i avtalet eller bara en underordnad bestämmelse, samt av

hur omfattande följer avtalsbrottet föranleder. I det aktuella fallet är det av betydelse att byggandet av vindkraftverket enligt de givna uppgifterna inte i sig hindrar att fastigheten används för fritidsboende, utan i första hand påverkar fastighetens värde. En omständighet som talar för hävning utgörs å andra sidan av att säljaren medvetet kan anses ha vilselett köparna. Det är således möjligt att på ett välunderbyggt sätt *motivera* antingen en hävning av avtalet eller att hävning inte kommer i fråga.

Det torde vara uppenbart att köparna är berättigade åtminstone till prisnedsättning med anledning av felet. Prisnedsättningen utgörs av differensen mellan den faktiska köpesumman och den kalkylerade köpesumma där man beaktat den värdenedsättning som vindkraftverket medför. Värdenedsättningen ska kunna observeras objektivt. För att säljaren ska påföras ansvar förutsätts inte vållande från dennes sida. Skadestånd förutsätter däremot vållande från säljarens sida. På grundval av de givna uppgifterna kan man emellertid inte fastslå om det uppkommit någon annan skada i det aktuella fallet än onödiga kostnader för ingående av köpet i det fall att köpet hävs.

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

Uppgift 4

Uppgift 4.1 (5 x 1 p.)

- a. 2
- b. 2
- c. 1
- d. 2
- e. 1

Uppgift 4.2 (3 x 1 p.)

- a.
begynnelsedatum: 10.1.2015
slutdatum: 29.12.2016

- b. 2014

Uppgift 4.3 (2 x 1 p.)

- a. b
- b. Den standardsättning på 4 000 euro som B betalat utgör inte en avdragbar utgift för inkomstens förvärvande vid B:s inkomstbeskattning och beaktas inte heller i övrigt vid B:s inkomstbeskattning, eftersom ersättningen hänförde sig till en fritidsbostad. Utgiften är till sin karaktär en sådan levnadskostnad som inte kan avdras vid beskattningen.

Uppgift 5

- a) Det är fråga om avkastningsvärdemetoden. 1 p.
- b) Ett elektroniskt pantbrev överförs av säljaren eller av den person som har antecknats som pantbrevets mottagare. Mottagaren ska logga in i Lantmäteriverkets Fastighetsöverlåtelsejänst och där anhålla om att köparen registreras som pantbrevets mottagare. 2 p.
- c) Påföljderna för en förmedlingsrörelses fel i förhållande till uppdragsgivaren omfattar hävning av uppdragsavtalet, sänkning av förmedlingsarvodet eller avlägsnande av skyldigheten att betala förmedlingsarvode, samt betalning av skadestånd. 2 p.
- d) För den berörda fastighetens del föreligger i detta fall, med vissa undantag, en skyldighet att ansluta sig till vattenförsörjningssystemet. 1 p.
- e) Bolagets underhållsansvar omfattar t.ex. vattenkranarna, toalettstolarna, värmeelementen, elcentralen, elledningarna/vägguttagen osv. 1 p.
- f) Risker övergår vid tidpunkten för köpet. 1 p.
- g) Det maximibelopp som den nya ägaren kan bli ansvarig för motsvarar de sammanlagda bolagsvederlagen för den månad under vilken äganderätten övergick och den månad som föregick denna.

Den nya ägaren ansvarar dock inte för bolagsvederlag vars betalning den förra ägaren försummat eller för avgifter som inte nämnts i disponentsintyget och som förfallit till betalning före intyget daterats. 2 p.

Uppgift 6

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