

Uppgift 1

- a) Det är fråga om sådan förbjuden diskriminering som avses i diskrimineringslagen (8 §). Diskrimineringslagen tillämpas på både privat och offentlig verksamhet, dock inte på verksamhet som hör till privatlivet eller familjelivet och inte heller på religionsutövning (2 §). (1 p.)

Både A och förmedlingsrörelsen gör sig skyldiga till diskriminering. Det är inte heller i samband med marknadsföring tillåtet att göra skillnad mellan människor av sådana orsaker som nämns i lagen (1 p.)

Den som blivit utsatt för diskriminering (i detta fall B) har rätt till gottgörelse (23 §). En privatperson blir dock inte tvungen att betala gottgörelse. (1 p.)

Gottgörelse ska yrkas vid tingsrätten inom två år efter det diskriminerande förfarandet. (1 p.)

Om den som hävdar att diskriminering förekommit lägger fram utredningar på basis av vilka det kan antas att diskriminering skett, åligger det motparten (i detta fall förmedlingsrörelsen) att visa att diskrimineringsförbudet inte har överträtts. (1 p.)

Att notera:

Bestämmelserna om marknadsföring i 2 kap. i konsumentskyddslagen tillämpas inte på enskilda avtalsförhållanden. Brott mot dessa bestämmelser kan föranleda administrativa påföljder.

När det gäller relationen mellan A, fastighetsförmedlingsrörelsen och B är det inte fråga om förekomsten av skäliga eller oskäliga avtalsvillkor. Det finns nämligen inget avtal mellan fastighetsrörelsen och B eller mellan A och B.

A får fritt välja hyresgäst, så länge valet inte baserar sig på en sådan grund som innebär att det blir fråga om förbjuden diskriminering. B har inte rätt att få hyra lägenheten, även om det skulle vara fråga om förbjuden diskriminering. B har däremot rätt till de ovan nämnda påföljder som anges i diskrimineringslagen. Om B gör en anmälan om saken kan dock behövliga administrativa åtgärder vidtas av den behöriga myndigheten, exempelvis konsumentombudsmannen för marknadsföringens del och regionförvaltningsverket till den del det gäller fastighetsförmedlingsrörelsens förfarande. Dessa åtgärder påverkar emellertid inte direkt förhållandet mellan parterna.

- b) Reklamationen gentemot säljarna är försenad. Reklamationstiden räknas i det aktuella fallet från den tidpunkt då felet uppdagades, vilket var i juni 2018, då köparna fick kännedom om hur limitlånet fördelas mellan aktieägarna. Den skäliga reklamationstiden är i allmänhet ca en månad (6 kap. 14 § 1 mom. i lagen om bostadsköp). (1 p.)

Instruktiva noteringar:

*Då reklamationen försenas, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet och att få gottgörelse för det. **En fördröjd reklamation leder inte till jämkning av gottgörelsens belopp, dvs. till att prisnedsättningen eller skadeståndet jämkas, utan till att rätten till gottgörelse går förlorad helt och hållet.***

Om köparen upptäcker felet mer än två år efter att bostadens besittning överlåtits, kan köparen inte alls åberopa felet längre (frånsett vissa undantagsfall) (6 kap. 14 § 2 mom. i

lagen om bostadsköp). Den nämnda tidsfristen på två år åsidosätter alltså inte kravet på att reklamationen ska göras inom en skälig tid.

Reklamationen gentemot förmedlingsrörelsen har gjorts i tid. En neutral reklamation är tillräcklig, och kraven ska framställas inom tre år (4 § i lagen om preskription av skulder). (1 p.)

Att notera:

*En neutral reklamation innebär att man underrättar om felet men inte ännu framställer några krav. Det villkor som anges i 6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp, dvs. att köparen ska anmäla felet **och sina krav på grund av felet** inom en skälig tid, gäller i fråga om relationen mellan köparen och säljaren, men däremot inte i fråga om relationen mellan köparen och förmedlingsrörelsen. På den sist nämnda relationen tillämpas lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.*

Förmedlingsrörelsen borde ha utrett vilken betydelse den kreditlimit som hänförde sig till balkongsrenoveringen hade för köparna. Försäljningsbroschyren borde ha innehållit information om limiten samt om att aktieägarna i något skede skulle bli tvungna att betala limitlånet. Enbart en presentation av disponentintyget eller andra dokument, såsom bolagets verksamhetsberättelse, ger inte nödvändigtvis köparen information om att limitlånet i något skede kommer att fördelas som skuldandelar mellan aktieägarna. Alternativt kunde köparna ha underrättats om saken muntligen. (2 p.)

Det hörde till förmedlingsrörelsens skyldighet att redogöra för saken för köparna. Mäklarens skadeståndsskyldighet uppgår till 4 800 euro. Säljarna blir däremot inte alls ansvariga, trots att det i 6 kap. 27 § i lagen om bostadsköp bestäms att säljaren ansvarar också för de uppgifter som förmedlingsrörelsen har gett. Det faktum att reklamationen gentemot förmedlingsrörelsen har gjorts i tid påverkar inte säljarna, eftersom reklamationstiden i förhållande till dem har överskridits. (1 p.)

Att notera:

På relationen mellan säljaren och mäklaren tillämpas inte lagen om bostadsköp utan lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

Uppgift 2

- a) Då uppdraget gäller en bostad i ett s.k. litet bostadsaktiebolag, som omfattar högst fyra lägenheter, ska förmedlingsrörelsen enligt anvisningen om god förmedlingssed utöver de handlingar som nämnts i uppgiften även inhämta lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag över den fastighet som bolaget äger. Med hjälp av gravationsbeviset ska förmedlingsrörelsen utreda om fastigheten är föremål för inteckningar och, om detta är fallet, utreda vem som har eventuella pantbrev i sin besittning. (2 p.)

Då man säljer en begagnad bostad som godkänts för ibruktagande för mindre än tio år sedan, ska förmedlingsrörelsen enligt anvisningen om god förmedlingssed utreda hos disponenten om det finns en insolvenssäkerhet för objektet. Om inga uppgifter kan fås eller om det inte finns någon insolvenssäkerhet, ska parterna i affären informeras om innebörden av detta. (1 p.)

I uppgiften uppgavs det att Kaija har byggt en inglasad terrass och ett växthus på sin gård. Om aktieägaren eller någon annan har utfört ändringsarbeten i fråga om det objekt som är föremål för uppdraget, ska förmedlingsrörelsen enligt anvisningen om god förmedlingssed utreda vem som har utfört arbetena, huruvida bolaget har underrättats om arbetena och huruvida det har ansökts om behövliga tillstånd för dem. Dessutom finns det skäl för förmedlingsrörelsen att i det aktuella fallet utreda till vems underhållsansvar terrassen och växthuset hör. (1 p.)

- b) Om ett gårdsområde inte enligt bolagsordningen är i aktieägarens besittning, ska förmedlingsrörelsen enligt anvisningen om god förmedlingssed informera parterna i affären om detta och om vad det innebär. Av uppgiften framgår det inte att gården enligt bolagsordningen skulle vara i aktieägarens besittning. Eftersom gården i det aktuella fallet alltså inte är i aktieägarens besittning, ska man inte i samband med marknadsföringen använda begreppet egen gård, eftersom detta är vilseledande och ger en felaktig bild av gårdens besittning. (1 p.)

Enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska man i annonsen rörande ett objekt uppge bostadsutrymmenas yta (2 §) och i försäljningsbroschyren uppge ytorna specificerade enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen (8 §). Då en radhuslägenhet är föremål för förmedling, finns det enligt anvisningen om god förmedlingssed skäl för förmedlingsrörelsen att granska vilka utrymmen som har inkluderats i den yta som anges i bolagsordningen. Koti Oy ska således utreda om den yta som har antecknats i bolagsordningen (100 m²) även omfattar det garage som hör till lägenhetsbeskrivningen. Om detta är fallet, kan bostadsytan inte uppges vara 100 m², eftersom garaget inte utgör bostadsyta. (1 p.)

- c) I lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism uppställs en skyldighet för förmedlingsrörelsen att utföra kundkontroll, dvs. identifiera sina kunder och kontrollera deras identitet, vid behov utreda vilka som är verkliga förmånstagare samt fortlöpande följa kundförhållandena. I 3 kap. 3 § i penningtvättslagen anges det vilka uppgifter om kunderna som ska utredas och bevaras. Uppdragsgivarna är förmedlingsrörelsens egentliga kunder. Också uppdragsgivarens motpart måste dock betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den mening som avses i penningtvättslagen, trots att det inte finns något avtalsförhållande mellan förmedlingsrörelsen och motparten. Då kunden är en sammanslutning, sker identifieringen i praktiken genom att man hör sig för

om den officiella företagsinformationen rörande sammanslutningen och kontrollerar uppgifterna med hjälp av ett handelsregisterutdrag eller något motsvarande utdrag ur ett offentligt register. Med hjälp av samma dokument ska man också kontrollera att bolagets representant har rätt att agera på kundens vägnar, dvs. utreda vem som i det aktuella fallet kan fatta försäljnings- eller köpbeslutet på bolagets vägnar och vem som ska underteckna köpebrevet. Om det hör till bolagets verksamhetsområde att köpa och sälja aktier, räcker en underskrift av verkställande direktören eller av den som har rätt att teckna bolagets firma. Annars behövs ett styrelseprotokoll. I det aktuella fallet ska man, på grundval av vad som anförts ovan, inhämta ett handelsregisterutdrag eller bolagsordningen för Puuteri Oy, och granska förutom de uppgifter som penningtvättslagen kräver också om verkställande direktören har rätt att fatta köpbeslutet och underteckna anbudet/köpebrevet på Puuteri Oy:s vägnar. (1 p.)

Enligt 3 kap. 2 § 3 mom. i penningtvättslagen ska man identifiera också den som handlar för kundens räkning, dvs. bolagets representant, och kontrollera dennes identitet. Enligt 3 kap. 3 § 2 mom. i penningtvättslagen ska förmedlingsrörelsen utreda och bevara uppgifter om representantens namn, födelsetid och personbeteckning samt namnet på det dokument som har använts för att kontrollera identiteten, dokumentets nummer eller någon annan identifieringsuppgift och dokumentets utfärdare eller en kopia av dokumentet eller, om kunden har identifierats på distans, uppgifter om de förfaranden eller källor som har använts för kontrollen. Koti Oy ska således identifiera verkställande direktören och kontrollera dennes identitet, samt bevara de uppgifter som lagen kräver om verkställande direktören och om kontrollen av dennes identitet (t.ex. en kopia av identitetsbeviset). (1 p.)

Enligt 3 kap. 3 § 2 mom. i penningtvättslagen ska förmedlingsrörelsen utreda och bevara uppgifter om kundsammanslutningens verkliga förmånstagare. I 1 kap. 5 § i penningtvättslagen anges det vem som betraktas som en sammanslutnings verkliga förmånstagare. Den verkliga förmånstagaren är alltid den fysiska person som ytterst äger den berörda juridiska personen eller som utövar ett bestämmande inflytande i den juridiska personen. Om kundföretaget ägs av ett annat företag, ska utredningen av ägarförhållandena och det bestämmande inflytandet utsträckas också till ägarsammanslutningen, så att den fysiska person som är verklig förmånstagare kan identifieras och dennes identitet vid behov kan kontrolleras. Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen har utfärdat följande direktiv om penningtvättslagen: Förhandlingsriktlinjer för förebyggande av penningtvätt, finansiering av terrorism och sanktioner. Riktlinjerna innehåller anvisningar bl.a. om hur förmedlingsrörelserna ska agera vid identifieringen av verkliga förmånstagare. Enligt lagen och anvisningarna ska Koti Oy i det aktuella fallet utreda om Meikki Oy äger Puuteri Oy samt, om detta är fallet, vem som äger Meikki Oy eller som har bestämmande inflytande i bolaget. Detta kan utredas t.ex. genom att man begär Puuteri Oy:s och Meikki Oy:s aktieägarförteckning eller aktiebok. Om inte aktieägarförteckningen eller aktieboken erhålls, ska förmedlingsrörelsen vända sig till bolagets representant och begära uppgifter om de verkliga förmånstagarna. Detta kan ske t.ex. med hjälp av en särskild blankett som utarbetats för ändamålet. I detta fall ska man få kopior också av de verkliga förmånstagarnas identitetsbevis, och vid behov kontrollera de verkliga förmånstagarnas identitet. (1 p.)

Enligt 3 kap. 13 § 1 mom. i penningtvättslagen ska förmedlingsrörelsen ha lämpliga på riskbaserad bedömning grundade förfaranden för att konstatera om en kund är eller har varit en person i politiskt utsatt ställning eller är en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. I fastighetsförmedlingsbranschens förhandlingsriktlinjer för förebyggande av penningtvätt, finansiering av terrorism och sanktioner konstateras det att

förmedlingsrörelsen ska utreda PEP-informationen i fråga om de verkliga förmånstagarna, samt att var och en av de verkliga förmånstagarna ska ge utredningen för sin egen del. Bolagets representant kan på en verklig förmånstagares vägnar lämna utredningen till förmedlingsrörelsen, t.ex. den ifyllda blankett som berör saken. Med stöd av vad som anförts ovan ska Koti Oy på det sätt som beskrivits ovan utreda PEP-informationen i fråga om de verkliga förmånstagarna. (1 p.)

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

Uppgift 3

I svaret skulle man fokusera *särskilt* på följande frågor. Modellsvaret är av informativa skäl mer omfattande än vad som krävdes för att man skulle få fulla poäng för uppgiften. Svaren har genomgått en helhetsbedömning.

Det område som är föremål för köpet gränsar till en strand, vilket innebär att det med stöd av 72 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) är fråga om ett område i behov av planering. Byggandet förutsätter i detta fall att man hos *kommunen* ansöker om ett sådant undantagslov som avses i 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen eller att området planläggs. Då det är fråga om en enskild byggplats blir det fråga om beviljande av undantag, men det befintliga byggnadsbeståndet i närtrakten kan å andra sidan kräva att en plan utarbetas. (*Det bör noteras att markägaren i samband med strandbyggnade inte är skyldig att betala kommunen något för byggrätten t.ex. med stöd av bestämmelserna i 12 a kap. i markanvändnings- och bygglagen.*)

Oavsett hur man framskrider i ärendet, ska man med tanke på förekomsten av eventuell byggrätt utreda om det med stöd av *stomlähetsprincipen* finns någon kalkylerad byggrätt för lägenheten. Ifall det inte finns någon sådan, är det på grund av kravet på att markägarna ska bemötas jämlikt inte möjligt att framskrida med byggandet på någotdera sättet. I annat fall kan undantag i princip beviljas, och byggande kan vara möjligt. Efter ett eventuellt positivt beslut om undantag ska ännu bygglov sökas.

Då saken granskas enligt stomlähetsprincipen ska områdets fastighetsindelning antingen från år 1958 eller från år 1969 undersökas. Om lägenheten Z har anvisats byggrätt enligt de mätningsskilderingar som tillämpas i kommunen, och lägenhetens byggplatser sedermera har sålts och avstyckats, finns det inte nödvändigtvis längre någon byggrätt för lägenhetens del. Hur strandbyggrätten fastställs varierar delvis från kommun till kommun, och man ska förhöra sig om saken hos kommunen. (*Obs. Poäng gavs dock inte för enbart ett konstaterande av att man ska förhöra sig om saken hos kommunen, om det inte samtidigt redogjordes för stomlähetsprincipens innehåll.*)

Till den del det outbrutna område som ska överlåtas omfattar högst 5 000 m², har kommunen *i princip* inte sådan förköpsrätt som avses i förköpslagen (5 § 1 mom. 1 punkten i förköpslagen, 608/1977). Förköpsrätt kan dock uppkomma ifall det är fråga om ett sådant fall som avses i 5 § 2 mom. i förköpslagen. I ljuset av uppgifterna om det aktuella fallet har kommunen således inte förköpsrätt i samband med affären mellan A och B, ifall det outbrutna områdets areal är ca 4 500 m².

I kommunens byggnadsordning finns det ofta bestämmelser om byggplatsens minimistorlek, liksom exempelvis om strandlinjens minimilängd. Vid planeringen av det outbrutna områdets storlek ska man beakta vilken betydelse dessa faktorer har i samband med affären. Om det

outbrutna området omfattar en mindre areal än vad byggnadsordningen förutsätter, ska man i byggnadsskedet ansöka om ett sådant undantag från byggnadsordningens bestämmelser som avses i 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen. Det är dock inte på förhand säkert att undantag beviljas.

Efter affären ska det outbrutna området ännu styckas till en särskild lägenhet, även om byggandet enligt markanvändnings- och bygglagen i och för sig skulle kunna inledas redan före styckningen, ifall bygglov beviljats. Den delningsbegränsning rörande strandområden som avses i 33 § i fastighetsbildningslagen (554/1995) kan i princip hindra styckning. Ifall man dock erhållit ett ovan nämnt positivt beslut om undantag för byggandet, är styckning med stöd av 33 § 2 mom. 2 punkten i fastighetsbildningslagen möjlig. Innan det fattats ett positivt beslut om undantag är det på grund av delningsbegränsningen osäkert om styckning kan ske.

Vid styckningen ska man ta hänsyn till att eventuella inteckningar som fastställts i moderfastigheten också kommer att gälla i fråga om den fastighet som blir avstyckad. Ansvaret för inteckningarna ska fördelas antingen genom avtal mellan parterna eller alternativt genom att styckningsfastigheten med stöd av 28 § i fastighetsbildningslagen befrias från de inteckningar som fastställts i moderfastigheten, vilket kan ske om de föreskrivna kriterierna för detta uppfylls.

(10 p.)

Uppgift 4

- a) I ett bostadsaktiebolag är det i vissa situationer möjligt att avvika från den sedvanliga grunden för fördelning av vederlaget och besluta att kostnaderna för något visst underhålls- eller renoveringsprojekt ska fördelas jämnt mellan alla aktieägare. I detta fall svarar varje aktieägare för projektets kostnader med samma summa. I lagen har det uppställts strikta kriterier för en jämn fördelning av kostnaderna, eftersom det är fråga om ett undantag från den grund för fördelningen av vederlaget som anges i bolagsordningen (6 kap. 32 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Kostnaderna för ett visst projekt kan fördelas jämnt, om alla följande kriterier uppfylls:

- åtgärden riktar sig mot lägenheterna,
- den fördel/nytta som åtgärden medför är lika stor för alla,
- den kostnad som åtgärden medför är lika stor för alla,
- en jämn fördelning understöds vid bolagsstämman av minst 2/3 av aktieägarna, samt
- underhålls- eller renoveringsarbetet utförs i alla lägenheter.

Godkända exempel:

- istandsättning eller förnyelse av ytterdörrarna eller balkongsdörrarna i alla lägenheter, förutsatt att alla lägenheter har lika många dörrar,
- förnyelse eller serieläggning av ytterdörrarnas lås i alla lägenheter, förutsatt att alla lägenheter har lika många dörrar,
- förnyelse av lägenheternas brevinkast, förutsatt att det finns bara ett brevinkast per lägenhet,
- förnyelse av kranarna, om det skaffas samma antal likadana kranar till alla lägenheter,
- förnyelse eller efterhandsmontering av sedvanliga balkonger som alla är av samma storlek,
- renovering av alla lägenheters balkonger, förutsatt att alla balkonger är precis lika stora,
- renovering eller förnyelse av fönster, om alla lägenheter har samma antal fönster,
- anskaffning av kabel-tv eller internetanslutning till alla lägenheter, samt
- förnyelse av lägenheternas antennuttag, förutsatt att det finns lika många uttag i alla lägenheter.

(2 p.)

- b) I det aktuella fallet har det nattetid förts oväsen i den lägenhet som Pate äger, och hyresgästen Liisa har slocknat i bolagets bastu. Det är fråga om upprepat förfarande från hyresgästens sida, vilket innebär att hyresgästens förseelse inte är bara av ringa betydelse (8 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I detta fall föreligger det sådana grunder för tagande av Pates lägenhet i bolagets besittning som anges i lagen om bostadsaktiebolag, eftersom det har förts ett störande liv i lägenheten och ordningen i bolaget har störts (8 kap. 2 § 1 mom. 4–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

(2 p.)

För att man vid bolagsstämman ska kunna fatta beslut om besittningsövertagande förutsätts det alltid att aktieägaren, och i det aktuella fallet också hyresgästen, först har getts en skriftlig varning av husbolagets styrelse. Husbolagets styrelse har inte delgett Pate varningen

bevisligen, på det sätt som lagen förutsätter, eftersom Pate bara har fått ett e-postmeddelande om att det har förts oväsen i lägenheten. I varningen ska det också anges vad den grundar sig på och uppges att bolaget kan ta lägenheten i sin besittning om inte saken rättas till. Enligt vad som framgått i det aktuella fallet kan den anmärkning som bolaget sänt till Pate inte betraktas som en sådan varning om besittningsövertagande som avses i lagen. På grund av det felaktiga förfarandet är det inte möjligt att fatta beslut om besittningsövertagande (8 kap. 3 § 1, 2 och 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

(2 p.)

Pate ska först ge Liisa en skriftlig varning om att han kommer att utnyttja hävningsrätten. Av varningen ska det specifikt framgå vad varningen gäller, dvs. att hyresgästen har fört ett störande liv i lägenheten och stört ordningen i bolaget, samt att Pate kommer att använda sig av sin hävningsrätt om Liisa inte rättar till sitt agerande. Ifall det inte sker någon rättelse efter att varningen getts, kan Pate häva avtalet. Pate ska ge varningen inom en skälig tid efter att han fått kännedom om Liisas agerande. Varningen ska delges Liisa bevisligen (61 § 1 mom. 4 och 6 punkten, 2, 3 och 4 mom. samt 62 § 1 och 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet).

(3 p.)

Fulla poäng kunde ges också om examinandan tolkat situationen så att hyresgästens förfarande direkt berättigar till hävning av avtalet. I detta fall krävdes det dock att svaret innehöll ett uttryckligt omnämnande av att hyresgästens förfarande varit synnerligen klandervärt (62 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Dessutom skulle det nämnas att Pate ska delge det skriftliga hävningsmeddelandet bevisligen. I meddelandet ska även hävningsgrunderna uppges, dvs. att hyresgästen har fört ett störande liv i lägenheten och stört ordningen i bolaget. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör ska likaså nämnas i meddelandet (66 § 1 och 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet).

(Dessutom kan det noteras att Pate själv ska tillstå hyresgästen en varning som berör hävningen, och att den varning som husbolaget gett i det aktuella fallet inte är en sådan varning om hävning som getts inom ramen för hyresförhållandet. Det framgår inte heller att Pate tidigare skulle ha gett hyresgästen någon varning.) Sådana grunder som nämns i lagen föreligger, i och med att det har förts störande liv i lägenheten då det nattetid har förts oväsen i den lägenhet som ägs av Pate, och ordningen har inte bevarats i bolagets utrymmen då hyresgästen har slocknat i bolagets bastu (8 kap. 2 § 1 mom. 4–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). Hyresgästens förfarande har varit upprepat, och det är således inte fråga om bara en ringa förseelse (8 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

- c) Till de grundläggande system som bolaget ansvarar för hör värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande system. Till dessa hör även vatten- och avloppsrör, ledningar, golvvärmekablar, elvärmeelement, varmvattenberedare, antennledningar och gasnät.

Bolagets ansvar omfattar sådana grundläggande system som bolaget har genomfört eller påtagit sig ansvaret för (4 kap. 2 § 2 och 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

I svaren godkändes också omnämnanden av sådana konstruktioner och delar av grundläggande system i lägenheterna, såsom kranar och toalettstolar, som omfattas av bolagets ansvar.

(1 p.)

Uppgift 5

1. 120 000 € (1 p.)
2. $350\,000\text{ €} \times 2\% = 7\,000\text{ €}$ (2 p.)
3. a) Ja (1 p.)
4. b) Det faktum att överlåtelseägaren har ägt 20 % av de aktier som berättigar till besittning av en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk och har bott i lägenheten i fråga utgör inte hinder för skattefrihet. (1 p.)
5. c) Anne är skattskyldig för halva överlåtelsens del och Anttis dödsbo för den andra halvan. (1 p.)
6. c) Den beskattningsbara överlåtelsevinst som Anttis dödsbo erhållit uppgår till 18 000 €. (1 p.)
7. c) Olli och Sanna (1 p.)
8. a) 25 % av räntan får avdras från kapitalinkomsterna. (1 p.)
9. a) Köparen ska betala överlåtelseskatten i samband med köpslutet. (1 p.) ELLER
d) Du är ansvarig för betalningen av överlåtelseskatten om aktierna inte blir föremål för inlösning och köparen lämnar överlåtelseskatten obetald. (1 p.)

(Obs. Enligt tidigare Skatteförvaltningens anvisning behövde köparen inte betala överlåtelseskatten i samband med köpslutet utan först efter att inlösningstiden hade löpt ut. Denna tolkning skilde sig från utgångspunkten i § 21.3 punkt 3 i lagen om överlåtelseskatt, där det anges att när överlåtelse sker genom en fastighetsmäklarens förmedling måste den överlåtelseskatt som ska betalas vid överföring av en bostadsaktie betalas i samband med köpslutet och fastighetsmäklaren är enligt § 24 ansvarig för skatten, om skatten inte betalas. På basis av Skatteförvaltningens tidigare tolkning och praxis kan alternativ d ha ansetts vara det rätta svaret. Den 11 november 2019 utfärdade Skatteförvaltningen en ny anvisning, enligt vilken den tidigare tolkningen inte längre är tillämplig, och därför alternativet a har varit det rätta svaret på examensdag den 23 november 2019. Nämnden har godkänt båda svarsalternativen som värda en poäng.)

Uppgift 6

1. b och c
2. a och c
3. b och c
4. a och d
5. ingenting
(i punkt 5 har man ändå fått en punkt också om man har kryssad alternativ c)
6. a och d
7. c
8. a, b och c
9. a
10. d

(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.)