

### Uppgift 1

Tidningsannonserna och förhandsuppgifterna uppfyller inte kriterierna för ett sådant anbud som är bindande för säljaren. Avsikten med dessa är närmast att erhålla anbud. Säljaren är fri att välja vem han ingår avtal med, och detta föranleder ingen ersättningsskyldighet. Det konstateras för kännedom för flera examinander att den som gett ett köpanbud inte har rätt till någon ersättning i det fall att anbudet inte har godkänts. Av uppgiften framgick det att det inte ens hade getts något skriftligt köpanbud i det aktuella fallet. **(2 p.)**

Det avtalade förmedlingsarvodet ska betalas för en affär som ingås under den tid uppdragsavtalet är gällande, även om säljaren själv deltar i försäljningen av bostaden, ifall det är fråga om ett ensamförsäljningsavtal och man inte i avtalet har uteslutit en affär med en bestämd köpare från mäklarens ensamförsäljningsrätt. **(2 p.)**

Bostadsmarknadsföringsförordningen innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska ges vid marknadsföringen av en bostad och i försäljningsbroschyren. Köparen behöver inte kontrollera om det förekommer motstridiga uppgifter i broschyren och i andra dokument, utan köparen får lita på att uppgifterna i broschyren är korrekta. **(2 p.)**

Enligt bostadsmarknadsföringsförordningen ska broschyren innehålla ett omnämnande av bostadens försäljningspris, dvs. den prestation som tillfaller säljaren, samt av det skuldfria priset, ifall detta avviker från försäljningspriset. Det skuldfria priset innefattar en eventuell bolagslåneandel. Det är inte nödvändigtvis uppenbart för en vanlig konsument vad dessa begrepp innebär, och begreppen borde därför ha förklarats både för säljaren och för köparen. I princip svarar säljaren i enlighet med köpebrevet för skuldandelen gentemot köparen, men förmedlingsrörelsen blir å sin sida skadeståndsskyldig gentemot säljaren. Köparen kan också lägga fram ett skadeståndsanspråk direkt till förmedlingsrörelsen. **(4 p.)**

## Uppgift 2

- a) Förmedlingsrörelsen ska ha en ansvarig föreståndare oavsett hur många verksamhetsställen den har (5 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler). **(1 p.)**
- b) Enligt 5 § 1 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska den ansvariga föreståndaren se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. Då det är fråga om en fastighetsförmedlingsrörelse, innebär det yrkeskompetenskrav som avses i 3 mom. krav på sådan yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov, dvs. AFM-behörighet. I det aktuella fallet är det fråga om en förmedlingsrörelse som har registrerats som en fastighetsförmedlingsrörelse, och där sju av de åtta anställda utför förmedlingsuppdrag. Eftersom åtminstone hälften av de anställda ska ha AFM-behörighet, ska således minst fyra av de anställda som utför förmedlingsuppdrag vid förmedlingsrörelsen i fråga ha AFM-behörighet. Kravet på yrkeskompetens uppfylls därmed inte för förmedlingsrörelsens del. När det gäller verksamhetsstället i Helsingfors uppfylls AFM-behörighetskravet ifall två av de fyra anställda som utför förmedlingsuppdrag har AFM-behörighet. Om däremot den som inte deltar i skötseln av förmedlingsuppdrag är en av de två anställda som har AFM-behörighet, uppfylls kompetenskravet inte i fråga om verksamhetsstället i Helsingfors. Vid verksamhetsstället i Uleåborg har bara en av de tre anställda som utför förmedlingsuppdrag AFM-behörighet. Det faktum att en anställd har AHM-behörighet är inte av betydelse för yrkeskompetenskravets del, eftersom det är fråga om en fastighetsförmedlingsrörelse. Yrkeskompetenskravet uppfylls därmed inte i fråga om verksamhetsstället i Uleåborg. I 5 § 1 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler bestäms det att den ansvariga föreståndaren ska se till att de ovan nämnda minimikraven uppfylls inom tre månader, om antalet anställda hos förmedlingsrörelsen eller vid ett av dess verksamhetsställen som utför förmedlingsuppdrag och har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. inte endast tillfälligt sjunker så att det underskrider hälften. Om bristen på AFM-behörighet således har varat i mindre än tre månader, strider verksamheten inte mot lagen. **(3 p.)**
- c) Enligt god förmedlingssed får förmedlingsrörelsen inte automatiskt ge disponentintyg till alla som besöker en visning, utan endast till dem som överväger att lämna ett köpanbud. Detsamma gäller tillståndet av disponentintyg per e-post. Förmedlingsrörelsen handlar således i strid med god förmedlingssed då den automatiskt sänder disponentintyg till alla kunder som bokar en visning. Disponentintyg får ges bara till dem som överväger att ge ett köpanbud. **(1 p.)**
- d) Enligt anvisningarna om god förmedlingssed ska alla köp- och motanbud godkännas skriftligen (i pappersform eller genom e-postmeddelanden). Skriftlig form krävs dock inte om anbudet godkänns under sådana förhållanden där skriftligt godkännande förorsakar orimligt besvär. Förmedlingsrörelsens verksamhet är således inte förenlig med god förmedlingssed. **(1 p.)**
- Om svaret bara innefattade ett omnämnande av att anbudet ska ges skriftligen, gavs ingen poäng för svaret, eftersom det uttryckligen frågades efter formen för godkännandet.
- e) På marknadsföringen av förmedlingstjänster tillämpas statsrådets förordning om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter. Enligt denna förordning måste priset på en tjänst inte uppges i reklambroschyren. I 2 kap. 8 § i konsumentskyddslagen finns

bestämmelser om hur priset ska uppges ifall det anges, men detta frågades inte i uppgiften. **(1 p.)**

- f) Enligt god förmedlingssed får förmedlingsrörelsen marknadsföra bara sådana bostäder rörande vilka den har ett försäljningsuppdrag. Detta innebär att det i princip är förbjudet att marknadsföra bostäder som redan har sålts. Enligt god förmedlingssed får förmedlingsrörelsen dock i samband med marknadsföringen av sin egen verksamhet redogöra för objekt som redan har sålts. Rörelsen kan upprätta en förteckning över sålda objekt eller inkludera bara sålda objekt i sin annons. Av annonsen ska det i detta fall tydligt framgå att objekten är sålda, samt när de har sålts (t.ex. under de senaste två månaderna). Rörelsen ska inhämta skriftliga samtycken till detta av både köparen och säljaren (t.ex. via e-post). De objekt som är till salu och de som redan har sålts ska alltid särskiljas från varandra vid marknadsföringen. Förmedlingsrörelsens verksamhet är förenlig med god förmedlingssed ifall de ovan nämnda kraven uppfylls. **(2 p.)**
- g) Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen i reklamationssituationer inte agera som ombud för någondera parten eller som konfliktlösare. Förmedlingsrörelsens verksamhet är därmed förenlig med god förmedlingssed. **(1 p.)**

### Uppgift 3

I ett korrekt svar som gav tio poäng skulle de frågor som anges nedan behandlas. Svaren har genomgått en helhetsbedömning.

\*\*\*

a)

I det aktuella fallet är det fråga om köp av arrenderätt och en byggnad, vilket innebär att de formkrav som gäller fastighetsköp inte tillämpas på affären (2 kap. 1 § i jordabalken). Utgångspunkten är dock att affären med stöd av 4 kap. 4 § 3 mom. i jordabalken ska ingås skriftligen, så att de krav som föreskrivs för innehållet i ett köpebrev rörande en fastighet i 2 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken blir beaktade för köpebrevets del. I samband med en fastighetsaffär har sådana köpanbud som föregår köpslutet och därmed anknutna handpenningsvillkor inte någon bindande verkan. Huruvida köpanbudet rörande överlåtelsen av den nyttjanderätt jämte byggnad som avsågs i uppgiften är bindande eller inte bedöms däremot enligt de allmänna avtalsrättsliga principerna (bl.a. lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område).

Enligt de allmänna avtalsrättsliga principerna är ett köpanbud bindande för givaren, och i samband med anbudet är det möjligt att avtala om handpenning eller standardsättning på ett sådant sätt som är bindande för parterna. Säljaren B har i det aktuella fallet godkänt köpanbudet och dess villkor, vilket innebär att det på denna grund uppkommer en skyldighet för säljaren att betala standardsättningen på 10 000 euro. Köparen A har sedermera avstått från villkoret rörande försäljning av den egna bostaden, men detta är inte av betydelse med tanke på köpanbudets bindande verkan, eftersom syftet med villkoret i huvudsak var att skydda köparen själv. Säljaren B ska således betala standardsättningen på 10 000 euro till köparen A.

**(max 5 p.)**

b)

Då arrendeavtalet löper ut har arrendetagaren inte rätt att ingå ett nytt avtal med samma villkor, utan arrendetagaren ska förhandla om det nya avtalet med staden, som är arrendegivare. Villkoren för det nya avtalet fastställs genom förhandlingar, vilket kan innebära exempelvis att arrendet höjs eller att arrendetiden ändras. Det är även möjligt att arrendeavtalet inte alls förlängs.

Om ett nytt avtal inte uppkommer, är arrendetagaren i princip skyldig och berättigad att avlägsna sin byggnad från fastigheten, om inte något annat har avtalats. Endast ifall det är fråga om sådant tomtarrende som avses i 2 kap. i jordlegolagen är arrendegivaren med stöd av 34 § i jordlegolagen skyldig att lösa in arrendetagarens byggnader. I praktiken används dock tomtarrendeavtal knappast alls, vilket innebär att jordlegolagens inlösningsbestämmelse sannolikt inte blir tillämplig i det aktuella fallet.

Därmed kommer det att föras förhandlingar om det nya arrendeavtalet i den ovan beskrivna konstellation där det råder ett mycket nära beroendeförhållande mellan parterna. Det är dock klart att arrendetagaren på grundval av att dennes byggnader är belägna på fastigheten inte enligt vår

lagstiftning har någon allmän rätt att med stöd av jordlegolagen eller någon annan lag lösa in marken (fastigheten) efter att arrendeförhållandet har upphört.

Av uppgiften framgick det att arrendeavtalet ger arrendetagaren rätt att lösa in den arrenderade tomten. Ett sådant inlösningsvillkor är dock inte bindande för parterna, om det inte har ingåtts i den form som föreskrivs för föravtal rörande fastighetsköp (2 kap. 11 § 1 punkten och 2 kap. 7 § i jordabalken). Om villkoret inte är bindande, kan inlösningsvillkoret inte genomföras ifall parterna är oeniga om saken. I uppgiften uppgavs det inte huruvida villkoret har upprättats med iakttagande av formföreskrifterna. Trots att villkoret inte är bindande kan arrendegivaren dock *frivilligt* sälja fastigheten till arrendetagaren ifall denne åberopar den inlösningsrätt som anges i arrendeavtalet.

Staden har på det sätt som framgår av uppgiften meddelat att den ändrat sina målsättningar för markpolitiken så att staden förespråkar arrendehöjningar och utarrendering av tomter framför försäljning. Detta torde leda till att arrendet kommer att höjas i och med det nya avtalet och till att inlösningsmöjligheten i praktiken kan gå förlorad.

**(max 5 p.)**

#### Uppgift 4

a)

En underhållsbehovsutredning är en sådan skriftlig utredning om behoven av underhåll av ett bostadsaktiebolags byggnader och fastigheter under de följande fem åren som ges av bolagets styrelse. Styrelsen ska varje år lägga fram utredningen vid den ordinarie bolagsstämman, och bolagsstämman kan inte göra ändringar i utredningen. I utredningen inkluderas sådana underhållsbehov som har en väsentlig inverkan på användningen av lägenheterna eller på bolagsvederlaget. Om de underhållsbehov som nämns i utredningen fattar bolagsstämman senare särskilda beslut.

Avsikten med redogörelsen är att fästa aktieägarnas uppmärksamhet vid behovet av långsiktig och planmässig fastighetsskötsel samt vid anordnandet av finansiering för kommande renoveringar (6 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). Utredningen ska bifogas till disponentintyget (5 § 9 punkten i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg).

**(totalt 2 p.)**

b)

I det aktuella fallet är bostadsaktiebolaget beläget på en arrendetomt, som husbolaget enligt arrendeavtalet får köpa kvotdelar av. En köpare av aktier i bostadsaktiebolaget och en aktieägare som så önskar får betala/lösa in den andel av tomten som hänför sig till deras egen lägenhet. Efter betalningen köper husbolaget i enlighet med arrendeavtalets villkor kvotdelen av tomten av dess ägare så att den övergår i husbolagets ägo. Därmed befrias aktieägaren från att betala det vederlag som hänför sig till tomtarrendet.

Ifall köparen/aktieägaren inte vill lösa in sin egen andel, är aktieägaren skyldig att betala ett särskilt tomtarrendevederlag till bostadsaktiebolaget, med hjälp av vilket bolagets kostnader för tomtarrendet täcks.

Försäljningsbroschyren ska innehålla uppgifter om tomtdelens inlösningspris, arrendevederlagets belopp, eventuella höjningsvillkor som berör inlösningsandelen samt eventuella övriga inlösningsvillkor. (En poäng gavs för ett omnämnande av att försäljningsbroschyren ska innehålla uppgifter om arrendevederlagets belopp och tomtdelens inlösningspris.)

**(totalt 3 p.)**

c)

Pekka och Manu är skyldiga att betala husbolaget vederlag för den tid de ägt bostaden (3 kap. 6 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den nya ägaren ansvarar vid sidan av den tidigare ägaren för de vederlag som denne försummat att betala för högst sex månader, dvs. för den månad då äganderätten övergick och de omedelbart föregående fem månaderna (3 kap. 7 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den nya ägaren svarar dock inte för bolagsvederlag som den tidigare ägaren har försummat att betala, om de har förfallit till betalning före det datum då disponentintyget utfärdades och de inte har nämnts i intyget. Manu svarar således inte för det obetalda vederlaget för november, eftersom detta inte hade antecknats i det disponentintyg som utfärdats 31.11.2018, och det måste ha förfallit till betalning innan disponentintyget utfärdades. Husbolaget kan driva in vederlagen för december, januari och februari hos både Pekka och Manu. Pekka svarar dock ensam för novembervederlaget gentemot husbolaget (3 kap. 7 § 2 och 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). **(2 p.)**

Husbolaget får försöka driva in vederlagen för december, januari och februari hos både Pekka och Manu eller hos någondera av dem, men det lönar sig för husbolaget att driva in vederlagen hos Manu, eftersom Manu är aktieägare och husbolaget som sanktion kan hota Manu med besittningstagande av lägenheten då vederlag för tre månader är obetalda (8 kap. 2 § 1–2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Bolaget kan försöka driva in novembervederlaget hos Pekka.

**(1 p.)**

För bostadsaktiebolaget har det inte någon betydelse vad Pekka och Manu sinsemellan i köpebrevet har avtalat om angående skyldigheten att betala vederlagen. **(1 p.)**

Manu kan dock med stöd av villkoret i köpebrevet kräva att Pekka betalar de obetalda vederlagen ifall Manu blir tvungen att betala dem till husbolaget. **(1 p.)**

**(totalt 5 p.)**

### Uppgift 5

- a) 1. NEJ  
2. NEJ  
3. JA  
4. NEJ

För varje korrekt svar gavs 1 poäng (**sammanlagt 4 poäng**)

- b) 1 punkten

	Vilka poster ingår i kalkylen?	Belopp
Överlåtelsepris	- penningvederlag	270 000 €
- Anskaffningsutgift	- köpesumman 200 000 € - överlåtelseskatt som betalats i samband med köpet 3 200 € - engångsbetalning av 2013 års bolagslåneandel 25 000 €	228 200 €
- Utgifter för vinstens förvärvande	- förmedlingsarvode som betalats i samband med affären 5 000 €	5 000 €
= Överlåtelsevinst		36 800 €

Ifall överlåtelsepriset hade fastställts korrekt (penningvederlaget och/eller beloppet var korrekt) gavs **1 p.**

Ifall de poster som räknas till anskaffningsutgiften hade fastställts korrekt och beloppet var korrekt gavs **1 p.**

Ifall utgifterna för vinstens förvärvande hade fastställts korrekt (förmedlingsarvodet och/eller beloppet var korrekt) gavs **1 p.**

2 punkten

$$290\,000\text{ €} \times 2\% = 5\,800\text{ €}$$

För korrekt skattegrund gavs **1 p.**

För korrekt skattesats gavs **1 p.**

3 punkten

3.5.2019 (överlåtelseskatten ska i samband med mäklaraffärer betalas omedelbart i samband med köpslutet)

**1 p.**



### Uppgift 6

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

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