

FRÅGA 1

- a. Det är fråga om en fastighet som befinner sig på detaljplanerat område. Därför bör man först kontakta kommunens byggnadstillsyn och på basen av detaljplanen och kommunens byggnadsordning utreda om fastigheten har två *byggplatser*; d.v.s. får man överhuvudtaget bygga ytterligare ett bostadshus på fastigheten. Om två byggplatser finns måste man utreda om fastigheten kan *avstyckas* till två separata tomter eller om det är fråga om en bindande detaljplan, enligt vilken detaljplanerade tomter inte kan bli styckade utan planändring och tillstånd av kommunen. Om utredningen visar att en ny tomt kan bildas kan man sälja ett *outbrutet område* som motsvarar plantomten inkl. bygg rätt. Kan tomten inte avstyckas återstår möjligheten att sälja en *kvotdel* och samtidigt ingå avtal om *delning av besittningen* där man i enlighet med kvotdelarna drar gränslinjerna på tomten och avtalar om den outnyttjade byggrätten för den *kvotdel* som ska säljas. Avtalet om delning av besittningen ska prioriteras med pantinnehavarens tillstånd. Åtgärderna får inte hindra detaljplanens realisering. Dessutom ska *inteckningen* med tillstånd av banken X *dödas* med avseende på det outbrutna området/kvotdelen som ska säljas. Det är uppenbart att tomtens bebyggda del täcker panträtten på 60 000 euro.(4 p)
- b. Föravtalet med avseende på fastigheten ger S Mursu en *förmån med förmögenhetsvärde* som utgångsvis *kan överlåtas*. Han har med andra ord rätt att överlåta sina rättigheter under föravtalet till tredje part ifall annat inte har avtalats om. Om A Rinne vill utesluta föravtalsköparens avtalsbaserade överlåtelse rätt kan detta ske i form av avtal, d.v.s. man inkluderar ifrågavarande villkor i föravtalet. Ett sådant villkor är bindande för parterna. Man kan inkludera *avtalsvite* för att säkerställa att villkoret uppfylls. Bestämmelserna i Jordabalken 2:11 med avseende på ogiltiga villkor kan inte tillämpas i detta fall, eftersom det inte omedelbart är fråga om fastigheten, utan om skyldigheten att genomföra fastighetsköp om föravtalets villkor uppfylls. (3 p)
- c. Om säljarens ansvarbegränsningsklausul kan avtalas i fastighetens köpebrev: å ena sidan observerar man bestämmelserna i Jordabalken 2 kap. 9 §, 2 mom., enligt vilka köparens rättigheter i enlighet med 17-34 § kan begränsas endast så att man i detalj avtalar om hur köparens position avviker från vad som bestäms i lag och å andra sidan observerar de allmänna *föreskrifterna om jämkning* i lagen om Rättshandlingar 36 §. Ansvarbegränsningsklausulen ifråga uppfyller dels kraven på precisering med avseende på fel i objektet och dels har följderna av sådant fel i detalj euromässigt begränsats. Klausulen delar entydigt den finansiella risken mellan parterna som orsakas av takläckage. Dessutom bör man när man utvärderar klausulen in casu observera bestämmelserna i 36 § i Lagen om rättshandlingar. Man ska ytterligare observera att parterna specifikt kan avtala om förkortning av perioden på fem år (Jordabalken 2:25.2). Tiden bör dock vara *rimlig* ur köparens synvinkel, vilket i tvistemålsfall bör utvärderas från fall till fall. (3 p)

FRÅGA 2

- a. när det är fråga om stranddetaljplanerade områden kan i planen inkluderas samnyttjoområden som bildas genom fastighetsförrättning i form av servitut i enlighet med 154a § i Fastighetsbildningslagen. Fastigheter som bildas av outbrutna områden förses med servitut på ifrågavarande detaljplanerade område befintliga fastigheter tillgodo, för vilkas behov samnyttjoområdet har utsetts (Markanvändnings- och bygglagen 75 §);
- b. när samnyttjoområden bildas i form av servitut påverkas inte arealen; ett outbrutet område på 7 000 m² kan avstyckas åt köparen. Den som köper det outbrutna området har rätt att få ersättning för servitutet. Avstyckning inleds å tjänstens vägnar efter det köparen har sökt lagfart för det outbrutna området;
- c. för att realisera samnyttjoområden kan strandlag bildas, ifall någon av ägarna till fastigheter som har fått rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det i övrigt är nödvändigt. Bestämmelserna som tillämpas på strandlag motsvarar dem som tillämpas på vägdelägare i enlighet med Lagen om enskilda vägar. Det är inte frivilligt att delta i områdenas realisering, byggarbeten och underhåll;
- d. angelägenheter som gäller moderfastigheten gäller och begränsar inte längre på något sätt bebyggnad av på detaljplanerat område befintlig byggplats; angelägenheter som berör s.k. strandbyggrätt har utretts och avgjorts i samband med planeringen;
- e. en fastighet som bildas av ett outbrutet område ansvarar för i lägenheten Y in-tecknade skulder, ifall fastigheten som bildas inte har befriats från ansvar i enlighet med 28 § i Fastighetsbildningslagen. Det är dock fråga om andrahandsansvar, d.v.s. ansvaret begränsas till vad som inte kan indrivras av stamfastigheten. Byggnaden som byggs på det outbrutna området (avstyckningsfastigheten) ingår i ansvaret.

FRÅGA 3**1) Befrielse från överlåtelseskatt på första bostad**

- Lagen om överlåtelseskatt 25 § (**1 p**; poäng får också personer som nämner Lagen om överlåtelseskatt 11 §, även om det här är fråga om fastigheter)
- HEIKKI: har tidigare ägt en lägenhet
 - o Heikki har före han köpte lägenheten i Uleåborg ägt minst hälften av aktierna som berättigar till innehav av en bostadslägenhet (Helsingfors) → För Heikkis del uppfylls inte villkoren i Lagen om överlåtelseskatt 25 § (**1 p**)
 - o Heikki måste betala skatt 50 000 x 1,6 % (**1 p** = poäng förutsätter att både skattesubjekt och beskattningsgrund (50 000) och % är nämnda och svaren är rätta)
- MERJA: uthyrning av lägenhet och flyttning ett år senare
 - o i Lagen om överlåtelseskatt 25 § förutsätts inte att man genast börjar använda den inköpta bostaden som permanent bostad; ifall godkännbart och av personen ifråga oberoende hinder att använda bostaden föreligger (t.ex. arbete eller studier på annan ort) och man efter det hindret har upphört börjar använda bostaden, uppfylls villkoren som finns upptagna i 25 § i Lagen om överlåtelseskatt
 - o i föreliggande fall uppfylls villkoren som finns upptagna i 25 § i Lagen om överlåtelseskatt, eftersom man efter det hindret har upphört börjar använda bostaden (i praktiken skulle förfarandet högst sannolikt innebära att Merja måste betala skatt, men kan ansöka om skatteåterbäring efter det hon har flyttat in i bostaden, se 44 § i Lagen om överlåtelseskatt)
 - o se. HFD 2006 T 718 och Äärilä mm. 19:27-28, 19:34-35 och 19:112
 - o **1 p**; poäng förutsätter att svaret innehåller begrundat rätt slutresultat, d.v.s. att för Merjas del uthyrning av lägenheten i fallet som beskrivs inte utgör hinder för skattelättnad för första bostad
- MERJA: ålder
 - o tidpunkt för underteckning av överlåtelsehandlingen är avgörande → om köpebrevet undertecknas medan Merja ännu är 39 år, uppfylls för Merjas del förutsättningarna i enlighet med Lagen om överlåtelseskatt 25 § (**1 p**; tidpunktens betydelse för överlåtelsehandlingarnas underteckning måste uttryckligen nämnas i detta fall)

2) Försäljningsvinstbeskattning för Heikkis 50 % andel i tvårummaren

- Heikki säljer sin andel i lägenheten i Helsingfors för 100 000 €
- överlåtelsevinst: 100 000 € ./.. värdet vid gåvobeskattningen (**1 p**) eller 40% presumtiv anskaffningsutgift (**1 p**)
- Inkomstskattelagen 46 eller 47 § (**1 p**, poäng får den som nämner någondera bestämmelsen)

3) Gåvobeskattning makar emellan

- Lägenheten i Uleåborg ska köpas gemensamt i Merjas och Heikkis namn (½ och ½)
- Eftersom Heikki i helhet finansierar köpet av lägenheten i Uleåborg föreligger gåva till Merja som motsvarar hälften av finansieringen (50 000 €) (**1 p**, poäng förutsätter att både 50 000 € och det faktum att Merja är gåvomottagare nämnes)
- Poäng får också den som nämner Arvskattelagen (d.v.s. det räcker att bara lagen nämns) eller någon här tillämplig bestämmelse, t.ex. 1, 18 eller 19a § (**1 p**)

FRÅGA 4

Det är fråga om köp av aktielägenhet, så lagen om bostadsköp ska tillämpas.

I enlighet med lagen om bostadsköp indelas förekommande fel i tre olika kategorier: allmänt, ekonomiskt eller rättsligt fel.

Köparen har rätt att häva köpet om felet orsakar honom eller henne väsentlig olägenhet och någon annan påföljd inte kan anses vara rimlig. Vid utvärdering av rimlighet beaktas möjligheterna att avhjälpa felet och vilka kostnader detta skulle orsaka.

Vid köp av lägenhet används primärt och vanligen prisnedsättning, varvid köpeskillingen sänks med ett belopp som motsvarar felet.

Köparen är skyldig att inspektera lägenheten före köpet. Köparen mister sin rätt att vädja till fel som kan upptäckas vid inspektion om köparen utan godkännbar orsak har försummat att på förhand inspektera lägenheten.

Knarrande golv, bristfälligt fästa tvättställ och sprickor i sovrumväggarna bör köparen ha kunnat konstatera under förhandsinspektion eller i alla fall kort därefter. I fallet som beskrivs kan man också utgå ifrån att köparen var medveten om att lägenheten ligger nära flygplatsen.

Man behöver inte utreda byggföretagets ekonomiska situation.

Avsaknad av byggnadstillstånd kan leda till ansvar speciellt för förmedlarens del, ifall saken var känd, dokumenten var bristfälliga eller förmedlaren av andra orsaker bör ha kunnat fastställa att motstridighet föreligger (särskild utredningsskyldighet).

Köparen kan inte vädja till fel om han eller hon inte framför reklamation inom rimlig tid efter det han eller hon upptäckte eller bör ha kunnat upptäcka felet. Meddelar köparen inte säljaren om felet och sina på felet baserade fordringar inom två år räknat från datum för överlåtelse av besittning, förlorar han eller hon sin rätt att vädja till fel.

Förmedlingsföretagets ansvar förutsätter att skada har orsakats av fel i förmedlingsföretagets verksamhet.

Med avseende på ansvar gentemot uppdragsgivarens motpart är det fråga om skadeståndsansvar. Ansvar i enlighet med Förmedlingslagen och Förmedlingsrörelselagen bärs av förmedlingsföretaget och förmedlingsföretagets ansvariga föreståndare. I högsta domstolens prejudikat har man tagit den ståndpunkten att en arbetstagare inte är skadeståndsansvarig gentemot tredje parter om hans eller hennes vållande har yttrats endast i form av uppfyllning av arbetsgivarens avtalsförpliktelser.

Fast egendom som är avsedd att användas som makars gemensamma hem får inte överlåtas utan makes/makas tillstånd. Tillstånd fordras även om äktenskapsrätt har utslutits.

I enlighet med Jordabalken 2:121 är utgångspunkten den, att besittning övergår till köparen omedelbart efter köpet, ifall annat inte har avtalats om. Separat bindande avtal med avseende på besittning av fastighet kan ingås (Jordabalken 2:9.1).

FRÅGA 5

- a) Hasse A:s inbjudan rörde utvärdering av bostad. Eftersom uppdragsavtal har gjorts (avvikande tjänst än vad inbjudan avsåg), är det fråga om hemförsäljning som avses i kap. 6, 3 § i Konsumentskyddslagen. Ville bör ha överlämnat hemförsäljningshandlingar till Hasse. I enlighet med kap. 6, 20 § i Konsumentskyddslagen är avtalet inte bindande för konsumenter ifall hemförsäljningshandlingar inte har överlämnats. Konsumenters rätt att annullera hemförsäljning räknas från datum då hemförsäljningshandlingar har mottagits. Även om Ville hade överlämnat en sådan annullerade Hasse avtalet inom den tidsbegränsning som föreskrivs i kap. 6, 8 § i Konsumentskyddslagen och Ville kan inte på något sätt vädja till avtalet. Hasse har inte haft någon som helst nytta av avtalet och han är därför inte tvungen att ersätta Villes kostnader (Konsumentskyddslagen 6:23).
- b) I enlighet med kap. 5, 3 § i Lagen om bostadsköp har bostadens ägare rätt att vädja till bestämmelserna i kap. 4 rörande fel i nybyggd bostad i Lagen om bostadsköp gentemot bostadens säljare som avses i kap. 4, 1 § (bostadens första säljare), även om han eller hon har köpt bostaden av en tredje part. Sådant första säljares ansvar begränsas inte ens efter den första årsbesiktningen endast till grova fel. Så ansvarar P & P Oy för reparation av byggfel under en ansvarsperiod på 10 år i enlighet med kap. 4, 40 § i Lagen om bostadsköp.
- c) I enlighet med kap. 6, 11 §, punkt 1) i Lagen om bostadsköp föreligger fel i begagnad bostad om den inte motsvarar vad som kan anses avtalat om och i enlighet med punkt 2) ifall bostaden inte motsvarar sådan av säljaren given information som sannolikt har påverkat köpbeslutet. I föreliggande fall motsvarar den marknadsföringsinformation som lämnats om bostaden inte vad som har avtalats med avseende på avtalat golvmaterial. Informationen är väsentlig, eftersom parkettgolv anses vara värdefullare än laminatgolv. Parkett är också mera långlivat som material eftersom ytan kan slipas. I bostaden föreligger fel som säljaren ansvarar för. Eftersom det är fråga om en gammal bostad är prisnedsättning en naturlig lösning. Förmedlaren har varit berättigad att lita på den information han eller hon har fått av säljaren, så för förmedlarens del föreligger inget fel.
- d) Dödsboet samförvaltas av delägarna. Förmedlaren måste säkerställa att delägaren har rätt att representera boets övriga delägare. Av samtliga delägare i boet krävs skriftlig fullmakt. Boets delägare framgår ur släktutredning (obruten kedja av ämbetsbevis för den avlidne fr.o.m. 15 års ålder) eller av magistraten bekräftade uppgifter om delägare i boet (bouppteckning).
- e) I enlighet med 6 § i Lagen om bostadsaktiebolag ansvarar aktielägenhetens nya ägare vid sidan om den tidigare ägaren för av den tidigare ägaren försummade bolagsvederlag för en tid på tre månader före äganderätten övergick till den nya ägaren. Köparen är skyldig att betala vederlagen för juli, augusti och september till bostadsaktiebolaget och han eller hon har också rätt att fordra att den tidigare ägaren ersätter honom eller henne för dessa. Svar som byggde på kap. 3, 7 § i Lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) som träder i kraft den 1 juli 2010 godkändes likaså. Här föreskrivs att den nya ägarens ansvar maximalt ska motsvara det sammanlagda beloppet av bolagsvederlag för den månad under vilken äganderätten övergick samt omedelbart föregående fem månader. Den nya ägaren ansvarar dock inte för sådana av den tidigare ägaren försummade bolagsvederlag eller avgifter som inte finns upptagna i disponentbeviset och som har förfallit till betalning vid tidigare tidpunkt än den då disponentbeviset är daterat.

FRÅGA 6 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

OBS! Fråga 6 omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentesen framför det korrekta alternativet. I varje underpunkt (a-j) kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är fullständigt korrekt.

a) Om disponenten inte på begäran av förmedlingsrörelsen ger sådan utredning som utarbetats inom bolaget t.ex. om rörens skick

- kan objektet inte säljas.
- ska uppdragsgivaren underrättas om saken.
- ska köparna i försäljningsbroschyren informeras om saken och om dess betydelse.
- ska utredningen med stöd av en talan krävas av disponenten.

b) Förmedlingsrörelsen ska se till att

- det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.
- anbudsgivaren innan anbudet tas emot informeras om att förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett annat köpanbud angående objektet.
- förmedlingsrörelsen tar emot ett nytt köpanbud som är förenat med handpenning först efter att ett tidigare köpanbud som innefattat handpenning har förkastats.
- ett nytt köpanbud inte tas emot om förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett köpanbud som är förenat med standardersättningsvillkor och som inte ännu har förkastats.

c) Beteckningen fastighetsmäklare får användas

- av den som avlagt fastighetsmäklarexamen och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
- av den som avlagt fastighetsmäklarexamen och som är anställd hos ett byggföretag.
- av den som är anställd som försäljningsrepresentant hos en förmedlingsrörelse.
- bara av den ansvarige föreståndaren, om denne har avlagt fastighetsmäklarexamen.

d) Då förmedlingsrörelsen tar emot ett anbud som är förenat med handpenning, ska den se till att

- det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.
- uppdragsgivaren så snabbt som möjligt informeras om anbudet.
- handpenningen förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.
- objektet under den tid ett anbud som är förenat med handpenning är gällande endast förevisas för sådana köparkandidater som är beredda att betala mer för objektet än vad som erbjudits i det aktuella anbudet.

e) De personer som hör till delägarna i ett dödsbo framgår på ett tillförlitligt sätt

- av det bouppteckningsinstrument som registrerats vid tingsrätten.
- av det bouppteckningsinstrument som granskats av skatteverket.
- av det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning har fastställts av magistraten.
- av det förtydligande av lagfart som beviljats i dödsboets namn i samband med försäljning av en fastighet.

f) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår.
- kan köparen ibland bli tvungen att ansvara för säljarens obetalda bolagsvederlag.
- kan säljaren och köparen i köpebrevet avtala om sättet för betalning av vederlagen på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget.
- övergår ansvaret för betalning av vederlagen alltid vid den tidpunkt då besittningsrätten övergår.

g) De värderingsmetoder som används allmänt är

- omkostnadsvärdeметoden.
- saluvärdeметoden.
- beskattningsvärdeметoden.
- Jakobsen-Sörensens multivariabelметод.

h) Konditionsgranskningsrapporten

- befriar säljaren från ansvaret för alla fel om köparen har tagit del av rapporten.
- befriar säljaren från ansvaret för de fel som har nämnts i granskningsrapporten om köparen har tagit del av rapporten före köpbeslut.
- kan ges till köparen efter köpet, om säljaren har varit närvarande vid granskningen.
- behövs vara om man har för avsikt att använda klausuler om ansvarsbefrielse.

i) Den redogörelsebilaga som hör till uppdragsavtalet

- innefattar den information som uppdragsgivaren gett.
- kan i efterhand kompletteras på basis av dokumentation ifall det är något uppdragsgivaren inte känner till.
- är förmedlingsrörelsens kontrollista för uppgifter om bostaden, som ifylls av förmedlingsrörelsens representant.
- ska förvaras fem år efter att uppdragsavtalet löpt ut.

j) I ett bostadsaktiebolag

- har en delägare obegränsad rätt att göra ändringar på sitt gårdsområde.
- får en delägare göra ändringar på sitt gårdsområde om ändringarna inte orsakar bolaget eller andra delägare olägenhet och delägaren enligt bolagsordningen förfogar över området.
- får en delägare göra vilka som helst ändringar på sitt gårdsområde och bolagsstämman eller styrelsen kan inte uppställa några begränsningar för ändringar av gårdsområdet, om delägaren enligt vedertagen praxis förfogar över gårdsområdet, även om det inte i bolagsordningen fastställts att området är sådant som en delägare förfogar över.
- har en delägare alltid rätt att fritt göra planteringar.