



Uppgift 1

Överlåtelsen av änkan Majjas lägenhetshalva (3 p):

Vinsten uppgår till $250\,000 - 125\,000 = 125\,000$ € (1 p; För att en poäng skulle ges förutsattes det att ex-aminanden presenterade en beräkningsformel av vilken försäljningspriset, den anskaffningsutgift som ska avdras samt vinstens belopp framgick. Bara ett omnämnande av slutresultatet gav inte poäng.)

Vinsten är skattefri (1 p), eftersom änkan under den tid hon ägt bostaden bott i den i över två år. (1 p)

Överlåtelsen av änkan Majjas boenderätt (3 p):

Vinsten uppgår till $60\,000 - 50\,000 = 10\,000$ € (1 p; För att en poäng skulle ges förutsattes en beräkningsformel – se ovan.)

Vinsten är beskattningsbar (1 p), eftersom det är fråga om överlåtelse av besittningsrätt (inte äganderätt: det är alltså inte fråga om skattefrihet för överlåtelsevinst vid överlåtelse av egen bostad; 1 p)

Överlåtelsen av Ristos dödsbos lägenhetshalva (som hör till kvarlåtenskapen efter Risto) (4 p):

Skattesubjektet är Ristos dödsbo eftersom avvitrning och arvsskifte inte har förrättats före överlåtelsen (1 p; En poäng gavs bara om svaret innehöll ett uttryckligt omnämnande av att dödsboet är skattesubjekt, inte barnen.)

$190\,000 - (200\,000 - 50\,000) = 40\,000$ € (1 p; För att en poäng skulle ges förutsattes en beräkningsformel – se ovan.)

Vinsten är beskattningsbar (1 p), eftersom ingetdera av barnen bott i bostaden efter Ristos död. (1 p)

Ett motsvarande exempelfall finns i verket Nykänen, Pekka – Rabinä, Timo: Yksityishenkilöiden luovutusvoiton verotus, s. 485.



Uppgift 2

En make får inte utan den andra makens samtycke överlåta eller till annan överföra aktier i aktieföretag, hyresrätt eller andra rättigheter som medför besittningsrätt till en lägenhet som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem. I det aktuella fallet saknades Eijas samtycke till överlåtelsen. Mäklaren ska utreda dylika frågor med uppdragsgivaren redan då uppdragsavtalet ingås (uppdragsgivarens rätt att överlåta objektet). 39 § i äktenskapslagen (3 p)

Kirsi K hade inte lämnat sin bostad för förmedling, utan erbjudit den som betalning för en del av köpesumman. Det fanns således inte någon grund för ett förmedlingsavtal. V handlade i strid med god fastighetsförmedlingssed i och med kravet på att Kirsi K skulle ingå ett förmedlingsavtal. Avtalet är ogiltigt och Kirsi är inte skyldig att betala arvodet. Se t.ex. HD 1997:1 och punkt 3.10 i anvisningen om god förmedlingssed: Ett verkligt uppdragsavtal. (3 p)

Enligt det uppdragsavtal som ingåtts mellan Eero och V utgör förmedlingsarvodet 2,5 % av försäljningspriset. Försäljningspriset är 80 000 euro + bytesbostadens värde 125 000 euro, vilket innebär att det avtalsenliga arvodet uppgår till 5 125 euro. (2 p)

Eija E kan få köpet ogiltigförklarat och Kirsi kan förpliktas avstå från besittningen av bostaden om Eija E väcker talan om det inom tre månader efter att hon fick vetskap om köpet. Också mäklaren ansvarar för den skada som uppkommer till följd av detta. 39 § i äktenskapslagen (2 p)



Uppgift 3

- 1) Då det är fråga om ett område som i generalplanen betecknats som AT-område (byområde), ska området samtidigt betraktas som ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Generalplanen kan dock, trots det som bestäms i 137 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen, användas som grund för byggande under de förutsättningar som föreskrivs i 44 § 2 mom. Ett normalt bygglov som beviljas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet (byggnadsinspektör) räcker alltså då det är fråga om en generalplan som har godkänts efter 1.1.2009.
- 2) Vid avstyckningen av det outbrutna området ser man till att den avstyckade lägenheten får en behövlig vägförbindelse (156 § 3 mom. i fastighetsbildningslagen). Bestämmelser om eventuell ersättning finns i 162 § i fastighetsbildningslagen och i 24 § i lagen om enskilda vägar. Ersättning för vägrätt kommer sällan i fråga. Den ägare till stomfastigheten som sålt det outbrutna området har inte rätt till ersättning.
- 3) Utgångspunkten är att lagen om vattentjänster (119/2001) blir tillämplig. Om kommunen har godkänt avloppsvattenandelslagets verksamhetsområde (8 §), ska en fastighet som är belägen inom verksamhetsområdet anslutas till avloppsvattenandelslaget (10 §). Bestämmelser om befrielse från anslutningsskyldigheten finns i 11 §, men inom rättspraxisen har befrielser inte beviljats.

Om verksamhetsområdet inte har fastställts, är det frivilligt att ansluta sig till avloppsvattenandelslaget. Ifall befrielse från anslutningsskyldigheten beviljas, ska avloppsvattenhanteringen ordnas på det sätt som förutsätts i 3 a kap. i miljöskyddslagen. Enligt bestämmelserna i 3 a kap. i miljöskyddslagen kan befrielse beviljas bl.a. på grundval av att den person som är stadigvarande bosatt på fastigheten är äldre än 68 år. Lagen om vattentjänster innehåller däremot inte några bestämmelser om motsvarande grund för befrielse. I statsrådets förordning 209/2011 finns närmare bestämmelser om de krav som ställs på hanteringen av avloppsvatten.



Uppgift 4

Ett fastighetsköpebrev beträffande 1/6 av lägenheten Sipilä (fastighetsbeteckning 593-417-2-36) ska upprättas mellan byggföretaget Rakennusliike Ky och det äkta paret Kiuru. Dessa kommer därefter att vara *samägare* till lägenheten Sipilä. I köpebrevet ska man avtala om äganderätten till kvotdelen av fastigheten så att paret Kiuru i egenskap av köpare vardera får 1/12 av fastigheten, dvs. hälften av 1/6. I *köpebrevet* ska man avtala om den planerliga byggplatsen och om byggrättens omfattning samt om rätten till samfällda vattenområden och andra fastighets servitut. Mellan samägarna upprättas dessutom ett särskilt *avtal om delning av besittningen*, som ska undertecknas samtidigt.

Avtalet om delning av besittningen ingås mellan Rakennusliike Ky och paret Kiuru. Med hjälp av avtalet om delning av besittningen specificerar man vilket område av fastigheten som ägarna av de olika kvotdelarna kommer att förfoga över ensamma och tillsammans med de andra samägarna (samfällt område). Eftersom lägenheten Sipilä kommer att bebyggas etappvis och man redan i detta skede har kännedom om de sex byggplatserna på fastigheten, är det naturligt att utarbeta ett sådant avtal om delning av besittningen där alla sex byggplatser beaktas, liksom de samfällda områden som tillkommer ägarna av fastighetens kvotdelar. I avtalet om delning av besittningen ska man även avtala om vägservitutet och båtplatsservitutet, med beaktande av de rättigheter som tillkommer servitutsinnehavaren (eventuellt avlägsnande eller överföring).

De olika kvotdelarna av fastigheten ska således med hjälp av *besittningsgränser* specificeras till separata områden (nr 1- 6), som kvotdelarnas ägare ensamma kommer att *ha besittningsrätt till* och *använda* som byggplatser för fritidsbostäder, med beaktande av den byggrätt som hör till varje kvotdel. Med hjälp av besittningsgränserna fastställs också de områden som är i samägarnas gemensamma besittning. Med tanke på det kommande byggandet ska varje samägare i avtalet om delning av besittningen ge sitt samtycke till de andra samägarnas rätt till byggande (arg. HFD 2013:43). I avtalet om delning av besittningen ska man dessutom i detta skede särskilt fastställa det område som med hjälp av besittningsgränserna ska avskiljas till paret Kiuru.

Det fastighetsköpebrev som bestyrkts på ett tillbörligt sätt och det därmed anknutna avtalet om delning av besittningen visar tillsammans att paret Kiuru *förfogar över* den specificerade *byggplatsen* och är berättigade att ansöka om och erhålla bygglov av den kommunala myndigheten.

Paret Kiuru vill använda sin kvotdel av fastigheten som säkerhet för byggkrediten. Detta är i juridiskt avseende möjligt. Paret Kiuru ska först i normal ordning söka *lagfart* (6 mån.) för sin kvotdel av fastigheten (1/12 + 1/12) (11 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken) och *inskrivning av avtalet om delning av besittningen* i fastigheten med främsta företrädare i enlighet med 14 kap. 8 § 2 mom. i jordabalken. Paret Kiuru kan enligt 16 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken få en *inteckning* fastställd i sin kvotdel av den kvotägda fastigheten, dvs. i 1/6 (1/12 + 1/12) av lägenheten. Genom avtalet om delning av besittningen specificeras säkerhetsobjektet till ett visst reellt område, som är av värde som säkerhet för banken.



Då inteckning söks ska också 16 kap. 2 § 3 mom. i jordabalken beaktas. Efter att inskrivningen av avtalet om delning av besittningen har registrerats, får en inteckning inte fastställas i hela fastigheten. Enligt lägenhetens gravationsbevis har en inteckning på 50 000 euro tidigare fastställts i hela fastigheten. Denna inteckning ska *dödas* antingen helt och hållet eller åtminstone till den del inteckningen berör paret Kiurus andel.



Uppgift 5 A

I detta fall iakttas de tidsfrister som anges i bolagsordningen för As Oy Auringonvalo när det gäller styrelsens underrättelse till aktieägarna, framställandet av inlösningsanspråk och betalningen av inlösningsbeloppet. De maximitidsfrister som anges i lagen kan nämligen förkortas genom föreskrifter i bolagsordningen (2 kap. 5 § 2 mom. 4, 5 och 7 punkten och 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). (1p)

Det inlösningsanspråk som Lasse framställt 30.4.2014 tillställdes bolaget alltför sent. Inlösningsanspråket skulle framställas senast fredagen den 25 april 2014, eftersom bolaget informerades om överlåtelsen av aktierna fredagen den 4 april 2014. (Ett inlösningsanspråk ska framställas inom tre veckor efter att bolaget har informerats om aktieöverlåtelsen.) Lasse har inte handlat korrekt eftersom han inte framställt inlösningsanspråket inom den tid som föreskrivs i bolagsordningen. Inlösningsanspråket har därmed inte framställts i riktig ordning. (1p)

Aktieägare Reijos inlösningsanspråk har framställts inom rätt tid, dvs. 12.4.2014. Reijo har emellertid inte betalat inlösningsbeloppet inom den föreskrivna tidsfristen. Reijo gjorde ha betalat in inlösningsbeloppet senast fredagen den 2 maj 2014 (inom en vecka efter att tidsfristen för framställandet av inlösningsanspråk löpt ut, dvs. räknat från den 25 april). Reijo har inte handlat korrekt då han inte betalat inlösningsbeloppet inom den tidsfrist som föreskrivs i bolagsordningen, vilket innebär att inlösningsen inte skett i riktig ordning. Reijos uppfattning om lagens tvingande karaktär och om att han ännu har betalningstid och möjlighet att betala inlösningsbeloppet efter att styrelsen utfört lottningen är felaktig. (1 p)

Inlösningsrätten gäller endast garageaktier.

Bolagsstämman 25.4.2014

För bostadsaktiernas del är Olli Ostaja aktieägare och han har rätt att delta i bolagsstämman och företräda dessa aktier vid bolagsstämman 25.4.2014.

Olli Ostaja har däremot inte rätt att företräda garageaktierna vid bolagsstämman 25.4.2014. Under inlösningsstiden, dvs. innan det har framgått om inlösningsrätten utnyttjas, har den som aktierna har övergått till inte någon annan på aktierna grundad rätt i bolaget än rätt att besitta lägenheten, rätt vid utbetalning av bolagets medel och företrädesrätt vid aktieemission (2 kap. 5 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Inlösaren och den som aktierna övergått till skulle kunna avtala om att använda sig av en gemensam representant vid bolagsstämman, men eftersom inlösningsstiden löper ut samma dag som bolagsstämman ordnas är detta i praktiken omöjligt. I det aktuella fallet företräds de aktuella aktierna alltså inte av någon alls vid bolagsstämman. (1p)

En poäng gavs om examinandens uppgav att Olli Ostaja inte har rätt att företräda garageaktierna vid bolagsstämman.

Bolagsvederlaget



Äganderätten till bostadsaktierna har övergått till Olli Ostaja 1.4.2014. Olli Ostaja betalar således det vederlag som hänför sig till bostadsaktierna för april. (3 kap. 6 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag)
Olli Ostaja är också för garagets del skyldig att betala vederlaget för april till bolaget. Under inlösningstiden, dvs. innan det har framgått om inlösningsrätten utnyttjas, tillämpas på förvärvaren vad som enligt bolagsordningen gäller för en aktieägares skyldighet att betala bolagsvederlag, och denne svarar därmed för betalningen av bolagsvederlaget (2 kap. 5 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag) (1p)



Uppgift 5 B

Frågan i uppgift 5 B är fristående och den innehåller inte någon hänvisning till det villkor i bolagsordningen som anges i uppgift 5 A. Frågan skulle således besvaras i ljuset av den information som getts i uppgift 5 B.

Förmedlingsrörelsen har i en eventuell inlösningsituation skyldigheter gentemot uppdragsgivaren, köparen, inlösaren och husbolaget. I svaret förutsattes det att examinanden kände till alla åtgärder och aktörer som anknyter till inlösningsförloppet. Förmedlingsrörelsen ska utföra förmedlingsuppdraget med yrkesskicklighet och omsorg, iaktta god förmedlingssed samt tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intresse (7 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). Förmedlingsrörelsen ska vara förtrogen med lagstiftningen och dess tillämpningspraxis samt behärska de praktiska uppgifter som hör till förmedlingsuppdraget. En inlösningsituation är förknippad med sådana praktiska uppgifter vars skötsel hör till förmedlingsrörelsens skyldigheter.

Förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera information (11 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) innebär att förmedlingsrörelsen ska göra sig förtrogen med bolagsordningen och dess inlösningsvillkor.

Förmedlingsrörelsen ska innan avtalet ingås ge uppdragsgivaren all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslutet om uppdragsavtalet (8 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). Det är fråga om förmedlingsrörelsens upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren. I praktiken innebär detta att förmedlingsrörelsen ska underrätta uppdragsgivaren om alla de centrala frågor som hänför sig till köpet. Till dessa frågor hör t.ex. uppgifter om inlösningsrätten.

Eftersom det enligt bolagsordningen är möjligt att lösa in de bostadsaktier som är föremål för köpet, ska förmedlingsrörelsen i enlighet med upplysningsplikten redogöra för köparen för inlösningsförloppet. I praktiken ska förmedlingsrörelsen sträva efter att tillvarata köparens intressen. (Omnämmanden av omsorgsplikten, skyldigheten att kontrollera information samt upplysningsplikten gentemot uppdragsgivaren och dennes motpart gav sammanlagt 2 poäng.)

För inledande av inlösningsförfarandet är förmedlingsrörelsen skyldig att på köparens vägnar utan dröjsmål underrätta bostadsaktiebolaget om överlåtelsen genom att tillställa disponenten en kopia av köpebrevet och aktiebrevet jämte anteckningar om överföring av äganderätten. Underrättelsen kan göras antingen genom att kopiorna förs till disponentsbyrån eller genom att de sänds per e-post. Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att informationen nått fram antingen genom en kvittering i dokumentet eller genom en e-postkvittering.

Om inlösnings sker, ska man vid köp förenade med betalningsvillkor i allmänhet ordna en sammankomst där säljaren, köparen och disponenten samt eventuellt också en representant för banken är närvarande. Förmedlingsrörelsen ska assistera disponenten vid anordnandet av denna sammankomst. Bolaget ska betala inlösningsbeloppet till köparen, mot aktiebrevet. Vid behov ska man se till att anteckningar om överföring av äganderätten görs. Om inlösnings sker ska förmedlingsrörelsen i enlighet med god förmedlingssed sträva efter att bevaka både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsrörelsen har därmed inga skyldigheter gentemot inlösaren. Förmedlingsrörelsen har t.ex. ingen skyldighet eller rättighet att förevisa lägenheten för en eventuell inlösare eller att redogöra för villkoren för köpet. (Omnämmanden av skyldigheterna gentemot husbolaget och inlösaren samt skyldigheten att ge assistans gav sammanlagt 2 poäng.)

Då det enligt bolagsordningen är möjligt att lösa in de bostadsaktier som är föremål för köpet, behöver överlåtelseskatt inte betalas vid köptillfället, under förutsättning att skatten betalas genast efter att inlös-



ningstiden löpt ut. Om förmedlingsrörelsen inte i denna situation kräver att köparen betalar överlåtel-seskatten direkt, ska förmedlingsrörelsen följa inlösningsförloppet. Förmedlingsrörelsen ska se till att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden löpt ut, ifall aktierna inte blir inlösta. (1 poäng)



Uppgift 6

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