

**Fråga 1**

- a) Beräkningsformel: 210 000 euro x 2 % = 4 200 euro **(1+1 p)**
- b) Det inlösningsbelopp som aktieägaren betalar för tomten till husbolaget omfattas av överlåtelseskattskyldigheten. Det är fråga om en post som till sin karaktär påminner om en tilläggsköpesumma för bostadsaktierna. **(1 p)**

Aktieägaren ska betala överlåtelseskatten inom 2 månader **(1 p)** efter att ha betalat inlösningsbeloppet till husbolaget. **(1 p)**

Om examinanden i svaret behandlade husbolagets skyldighet att betala överlåtelseskatt för köp av en bestämd andel av fastigheten (överlåtelseskatt på 4 % i samband med ansökan om lagfart/6 månader), gavs inga poäng.

Se Skattestyrelsens anvisning 24.6.2013: Beräkningsgrunden för överlåtelseskatt vid köp av bostadsaktier och priset för s.k. inlösen av tomtedel.

- c) Finansieringsvederlaget och arrendeverderlaget är avdragbara vid beskattningen av hyresinkomsten endast om husbolaget inkomstför vederlaget i fråga. **(2 p)**

För att erhålla poäng måste examinanden motivera svaret: Om examinanden endast svarade att vederlaget är avdragbart, gavs inga poäng. För att få poäng krävdes det att examinanden i svaret uttryckligen konstaterade att vederlaget är avdragbart endast om/när husbolaget i sin bokföring behandlar vederlaget som inkomst (inkomstfört vederlag).

- d) Engångsbetalningen av skötselvederlaget är avdragbar vid beskattningen för år 2014, eftersom kassapprincipen iakttas vid beskattningen av hyresinkomster. **(1 p)**

För att erhålla poäng måste examinanden motivera svaret: Om examinanden endast svarade att engångsprestationen får avdras, men inte motiverade svaret med kassapprincipen eller med någon annan motsvarande formulering, gavs inga poäng.

- e) Hyressäkerheten betraktas inte som hyresinkomst på grund av dess karaktär av säkerhet. **(1 p)**

För att erhålla poäng krävdes en motivering, dvs. ett uttryckligt omnämnande av karaktären av säkerhet eller någon annan motsvarande formulering.

Om hyressäkerheten senare används för betalning av hyra, betraktas den som hyresinkomst för det år under vilken den används. **(1 p)**

**Fråga 2**

**a)** I den lag om bostadsaktiebolag som var gällande år 2008 krävdes det i 8 § 6 punkten att ytan skulle antecknas i bolagsordningen enligt allmänt godtagna mätningsgrunder inom byggbranschen. (Motsvarande bestämmelse finns i 13 § i den lag om bostadsaktiebolag som trädde i kraft 1.7.2010.)

I 1 § i den förordning om bostadsaktiebolag som var gällande år 2008 förutsattes det att ytan skulle beräknas med iakttagande av de beräkningsgrunder för mätning av lägenheters ytor som fastställts i standarden SFS 5139. (En motsvarande bestämmelse ingår i förordningen 365/2010.)

Enligt 2 § 3 punkten i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska bostadsutrymmenas yta och antalet rum framgå vid marknadsföringen.

I lägenhetsytan inräknas lätta mellanväggar. I detta fall hade rumsytan antecknats på bottenplanen och Antti A grundade sitt krav på att rummens sammanlagda yta avvek från den angivna rumsytan.

**3 p**

**b)** Antti A har fel, ytan har beräknats i enlighet med standarden. **1 p**

Man borde således redogöra för Antti för skillnaden mellan den lägenhetsyta och rumsyta som definieras i standarden.

**c)** I rättspraxisen har prisnedsättningen för fel som berör ytan inte beräknats så att det antal kvadratmeter som saknas skulle ha multiplicerats med det kvadratmeterpris som räknats ut på grundval av köpesumman och ytan. Den prisnedsättning som motsvarar felet fastställs i enlighet med hur bostadens värde påverkas av saken. Bostaden betraktas alltid som en helhet och dess värde (eller pris) bestäms också på grundval av andra faktorer än antalet kvadratmeter. **2 p**

**d)** Enligt 5 kap. 3 § i lagen om bostadsköp har den som köper en bostad rätt att åberopa bestämmelserna om fel i lagens 4 kap. gentemot bostadens första säljare (stiftande delägare) som avses i 4 kap. 1 §, då det är fråga om ett fel som denne ansvarar för. Detta förutsätter dock att den tidigare ägaren inte har försummat att göra en reklamation om felet inom en skälig tid och att den tidigare ägaren inte redan har gottgjorts för felet. **2 p**

**e)** Antti A har enligt redogörelsen uppenbarligen inte gjort någon reklamation om felet. Bristerna i ventilationssystemet borde ha upptäckts tidigare. Inga hälsorisker har konstaterats. K var inte delaktig i köpet. En fastighetsmäklare blir inte under några omständigheter ersättningskyldig för dolda fel, om inte han eller hon känt till felen. **2 p**

*Bedömningen påverkades inte av att examinanden tillämpade den lag om bostadsaktiebolag som trädde i kraft år 2010 och statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg, såvida innehållet var korrekt.*

### Fråga 3

- A) Är det möjligt att sälja eller hyra ut min parhusbostad, som utgör en del av ett bostadsaktiebolag, samt min fastighet och stuga med hjälp av de gamla uppgifterna och dokumenten?**

Nej, det går inte. Även om förmedlingsrörelsen och kunden fortfarande har kvar de dokument som tidigare skaffats och inlämnats, är det förmedlingsrörelsens sak att utreda uppgifterna om objektet i samband med varje uppdrag. Förmedlingsrörelsen har enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000, förmedlingslagen) en skyldighet att kontrollera informationen om objektet. Till denna allmänna skyldighet hör att förmedlingsrörelsen alltid ska utreda och skaffa vissa minimiuppgifter om objektet. Dessa uppgifter framgår av förmedlingslagen, av statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (15.2.2001/130, bostadsmarknadsföringsförordningen) och av god förmedlingssed.

Förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera informationen innebär i praktiken att man begär information av uppdragsgivaren, utför en syn i fråga om objektet och skaffar behövliga dokument och andra utredningar som berör objektet samt bekantar sig med dem. Därutöver görs ännu en jämförelse av de erhållna uppgifterna. Om det förekommer motstridigheter i uppgifterna, har förmedlingsrörelsen en särskild skyldighet att kontrollera informationen.

I lagstiftningen definieras det inte närmare vilka dokument förmedlingsrörelsen ska skaffa med stöd av sin skyldighet att kontrollera informationen. I bostadsmarknadsföringsförordningen anges vilka dokument som behövs vid en visning och i förmedlingslagen anges vilka dokument som ska företes för köparen i samband med förhandlingarna om köpet, utöver de dokument som uppräknas i bostadsmarknadsföringsförordningen. På grundval av dessa bestämmelser samt god förmedlings-sed har det utformats en praxis som innebär att förmedlingsrörelsen ska skaffa vissa dokument. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med dokumenten i sådan omfattning att de behövliga uppgifterna utreds. Om någon viss handling inte kan fås eller är bristfällig, ska detta uppges både för uppdragsgivaren och för köparkandidaterna.

I svaret behövde man inte för vart och ett av de objekt som är till försäljning (parhusbostaden, fastigheten och stugan) räkna upp de minimiuppgifter och dokument som ska skaffas. Detta framgår också av frågan där det konstaterades att "han känner till vilka dokument som behövs". Det var tillräckligt att det av svaret framgick att examinandens förstått betydelsen och innebörden av skyldigheten att kontrollera informationen samt vad den grundar sig på. Dessutom krävdes det förståelse av att man i samband med varje uppdrag alltid måste granska att uppgifterna är uppdaterade och att man inte kan lita på gamla dokument som sådana.

Enbart ett ja eller nej berättigade inte till poäng.

### 2 poäng

- B) Jag har hört att man i samband med försäljning av nya bostäder måste skaffa ett energicertifikat. Alla de objekt jag äger är gamla. Jag vill inte skaffa några onödiga dokument. Inte behöver jag väl något energicertifikat för något av dessa objekt, oberoende av om de säljs eller hyrs ut?**

Den lag som ska tillämpas är lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013, energicertifikatslagen). I Finland har energicertifikat sedan år 2008 använts i samband med allt nybyggande och sedan år 2009 i samband med försäljning och uthyrning av stora byggnader samt nya småhus. Den nya lagen trädde i kraft 1.6.2013. Enligt lagen införs stegvis krav på energicertifikat i samband med försäljning eller uthyrning, beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om. Övergångsbestämmelser ingår i lagen.

Sedan lagen trädde i kraft, dvs. 1.6.2013, föreligger en skyldighet att skaffa energicertifikat vid försäljning och uthyrning av nybyggnader och bostadshöghus samt småhus som tagits i bruk år 1980 eller därefter. Som småhus betraktas bostadsbyggnader som omfattar högst två bostadslägenheter. Parhus (där det finns högst två bostadslägenheter) betraktas därmed som småhus.

I enlighet med övergångsbestämmelsen kommer rad- och kedjehus samt affärs- och kontorsbyggnader att omfattas av lagens krav från och med 1.7.2014. Som kedjehus betraktas en bostadsbyggnad eller en grupp av bostadsbyggnader med tre eller flera bostadslägenheter, som är förbundna med varandra genom ett förråd, skyddstak eller någon motsvarande konstruktion och där det inte finns bostadslägenheter ovanpå varandra.

Till sist, dvs. 1.7.2017, utvidgas lagens tillämpningsområde så att det också omfattar småhus som tagits i bruk före år 1980. Som småhus betraktas en bostadsbyggnad som omfattar högst två bostadslägenheter.

I lagen finns också en undantagsbestämmelse (3 §). Enligt den behövs inte energicertifikat i fråga om vissa särskilda objekt, t.ex. bostadsbyggnader med en yta på högst 50 m<sup>2</sup>, semesterbostäder (som inte används för inkvarteringsverksamhet) och vissa skyddade byggnader.

Enligt de ovan angivna grunderna ställs följande krav på energicertifikat i de situationer som Touho frågar om:

- Beträffande den bostad i ett parhus med två bostäder som byggts år 1991 behövs energicertifikat genast då den säljs eller hyrs ut (2 §).
- Beträffande den ärvda fastigheten som byggts år 1978 behövs inte nu något energicertifikat. Skyldigheten att skaffa ett certifikat träder för denna fastighets del i kraft 1.7.2017 (30 §).
- Beträffande den fritidsbostad som byggts år 1981 behövs inget energicertifikat med stöd av energicertifikatslagens undantagsregel (3 §).
- Beträffande det höghus som byggts år 1980 behövs energicertifikat genast då höghuslägenheten hyrs ut (2 §).

Eftersom Touho inte har skaffat något energicertifikat måste förmedlingsrörelsen uppmana honom att skaffa ett energicertifikat för bostaden i ett parhus med två bostäder som byggts år 1991. Förmedlingsrörelsen ska redogöra för den lagstadgade skyldigheten att skaffa energicertifikat. Beträffande det höghus som byggts år 1980 måste man granska om det intyg som finns bifogat till disponentintyget är ett separat energicertifikat, ett certifikat som utfärdats i samband med en energisyn eller ett energicertifikat som utfärdats som en del av disponentintyget. Certifikatets giltighetstid ska kontrolleras.

Förmedlingsrörelsen ska efter de nämnda tidsfristerna se till att ett energicertifikat hålls framlagt vid visningen (6 § i energicertifikatslagen). Om inget energicertifikat finns, ska mäklaren i enlighet med god förmedlingssed redogöra för avsaknaden av energicertifikat och dess betydelse för de presumtiva köparna. Förmedlingsrörelsen ska också se till att offentliga försäljnings- eller uthyrningsannonser innehåller en beteckning som beskriver energiprestandan för det objekt som ska säljas eller hyras ut (6 § i energicertifikatslagen).

Skyldigheten att skaffa ett energicertifikat åligger alltid ägaren. Iakttagandet av lagen övervakas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA, som bl.a. kan ge säljaren en uppmaning att skaffa ett energicertifikat inom en bestämd tidsfrist. Om saken inte rättas till inom tidsfristen, ska centralen ge säljaren en varning och ange en ny tidsfrist. Om situationen inte rättas till inom denna tidsfrist, ska centralen enligt vad situationen kräver meddela beslut om föreläggande eller förbud. Vid allvarliga eller väsentliga överträdelser kan centralen förena föreläggandet eller förbudet med vite. I sista hand kan ARA också låta utarbeta certifikatet på ägarens (säljarens) bekostnad (24 § i energicertifikatslagen).

Förmedlingsrörelsen ska också uppge för uppdragsgivaren att parterna i köpet eller hyresavtalet inte på ett giltigt sätt kan komma överens om att ett energicertifikat inte skaffas. Om parterna emellertid i avvikelse från förmedlingsrörelsens anvisningar träffar en sådan överenskommelse, fråntar inte överenskommelsen köparen dennes eventuella skyldighet att skaffa ett energicertifikat. Förmedlingsrörelsen ska i ett sådant fall se till att den vid behov senare kan visa att den redogjort för skyldigheten att skaffa ett energicertifikat. Det finns alltså skäl för förmedlingsrörelsen att anteckna saken t.ex. i köpebrevet eller i hyresavtalet.

### **5 poäng.**

#### **C) Ett byte av hyrestagare pågår i fråga om den höghusbostad som är uthyrd. Som bilaga till disponentintyget finns något slags energicertifikat. Är det måntro giltigt?**

I det här fallet är det alltså klart att det finns något slags energicertifikat bifogat till disponentintyget. Man kan utgå från att det beträffande det höghus som byggts år 1980 funnits en skyldighet att skaffa ett energicertifikat redan enligt den gamla lagen (487/2007, gällande sedan 1.1.2008). På grundval av detta kan det i det aktuella fallet vara fråga om ett separat energicertifikat, ett certifikat som utfärdats i samband med en energisyn eller ett energicertifikat som utfärdats som en del av disponentintyget. Det allmännaste av dessa certifikatstyper är ett energicertifikat som utfärdats som en del av disponentintyget.

De energicertifikat som avses i den gamla lagen är enligt 29 § i den nya energicertifikatslagen (50/2013) gällande i enlighet med sin giltighetstid. I det aktuella fallet är ett eventuellt separat energicertifikat eller ett energicertifikat som utfärdats i samband med en energisyn gällande i 10 år efter att det utfärdats. Ett energicertifikat som utfärdats som en del av ett disponentintyg är däremot enligt 29 § i energicertifikatslagen gällande till utgången av 2014. Det kan användas fram till dess, även om disponentintyget utfärdats efter 1.6.2013, förutsatt att energicertifikatet har upprättats innan lagen trädde i kraft.

Beträffande den höghusbostad som Touho äger har energicertifikatet utfärdats som en bilaga till disponentintyget. Man kan i detta fall utgå från att det certifikat som finns bifogat till disponentintyget är antingen ett mer sällan förekommande separat energicertifikat eller ett certifikat som utfärdats i samband med en energisyn (vilket är gällande i 10 år efter att det utfärdats) eller ett energicertifikat som utfärdats som en del av disponentintyget och som upprättats före den nya energicertifikatslagens ikraftträdande (vilket är gällande fram till utgången av år 2014). I svaret krävdes det att examinanden förstått att de energicertifikat som utfärdats enligt den gamla lagen är gällande i enlighet med 29 § i den nya lagen. För en full poäng krävdes det ett omnämnande av åtminstone en av de typer av energicertifikat som det kan vara fråga om samt ett ställningstagande till dess giltighet och grund.

### **1 poäng.**

#### **D) E-post är en utmärkt uppfinning. Visst kan ett uppdragsavtal nuförtiden ingås per e-post?**

Enligt 5 § i förmedlingslagen ska ett uppdragsavtal sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte ensidigt kan ändras. Enligt lagen är det möjligt att ingå ett elektroniskt uppdragsavtal i enlighet med direktivet om elektronisk handel, på ett sådant sätt att uppgifterna inte ensidigt kan ändras och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Om avtalet ingås elektroniskt ska uppdragsgivaren ha en möjlighet att t.ex. skriva ut avtalsvillkoren eller spara dem i sin dators minne. Ett elektroniskt avtal kan i praktiken ingås då förmedlingsrörelsen och den konsument som anlitar dess tjänster har behövlig utrustning som möjliggör användning av elektroniska signaturer, t.ex. TUPAS-identifikation.

Ett uppdragsavtal kan enligt god förmedlingssed i undantagsfall även ingås så att uppdragsavtalet undertecknas av förmedlingsrörelsen, skannas och skickas till kunden, som skriver ut det skannade uppdragsavtalet, undertecknar det samt skannar det undertecknade uppdragsavtalet och sänder det tillbaka till förmedlingsrörelsen. Förmedlingsrörelsen ska i detta fall även tillställa uppdragsgivaren en redogörelsebilaga som uppdragsgivaren fyller i och undertecknar, skannar och sänder till förmedlingsrörelsen. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsens representant innan uppdragsavtalet ingås gå igenom uppdragsavtalets villkor med uppdragsgivaren och klargöra redogörelsebilagans innehåll och betydelse. Genomgången av uppdragsavtalet och dess redogörelsebilaga kan skötas per telefon. Skanningsarrangemanget ska dock inte vara förmedlingsrörelsens allmänna tillvägagångssätt, utan det ska alltid finnas en särskild orsak till att arrangemanget används, t.ex. att en uppdragsgivare är bosatt utomlands. Förmedlingsrörelsen måste även komma ihåg att man i samband med skanningsarrangemanget ska kontrollera uppdragsgivarens identitet i enlighet med lagen om penningtvätt.

Förmedlingsrörelsen kan inte åberopa ett muntligt avtal i en eventuell konfliktsituation med en konsumentkund. Det ligger därmed i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet. Avtal om ändringar av förmedlingsobjektets pris och andra avtalsvillkor som berör förmedlingsobjektet kan emellertid under uppdragsavtalets giltighetstid ingås även på annat sätt. Det finns ändå skäl att avtala bevisligen (dvs. skriftligen eller per e-post) om ändringar av förmedlingsobjektets pris eller betalningsvillkor eller av den tidpunkt vid vilken objektet blir ledigt, eftersom bevisbördan beträffande ändringar i avtalets innehåll åligger förmedlingsrörelsen.

## **2 poäng.**

*Enbart paragrafhänvisningar, utan tillämpning av lagrummet på det aktuella fallet, berättigade inte till poäng.*

#### Fråga 4

För att lagerbyggnaden ska kunna användas för industriell verksamhet krävs det ett sådant bygglov som avses i 125 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen för ändring av byggnadens användningsändamål. I lagrummet nämns vissa omständigheter som ska beaktas i detta sammanhang. Eftersom byggnaden är belägen på ett område som inte omfattas av någon detaljplan, är det fråga om ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Behovet av bygglov utlöser ett behov av att få ett sådant avgörande gällande planeringsbehovet som avses i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Ett avgörande som gäller planeringsbehovet kräver inte till alla delar rättslig prövning, utan till erhållandet av ett sådant avgörande hör även att kommunen anser att det är ändamålsenligt att bifalla ansökan.

Den avgift som kommunen vill ta ut för ändringen av användningsändamålet är inte en sådan avgift som avses i 12 a kap. i markanvändnings- och bygglagen, eftersom både den avgift som tas ut enligt överenskommelse och den avgift som tas ut såsom utvecklingskostnadsersättning endast gäller den värdestegring som följer av detaljplanen eller som sker på ett detaljplaneområde. En vägran att godta avgiften kan emellertid påverka bedömningen av planeringsbehovet.

Motståndet bland de invånare som är bosatta i närområdet kan också påverka avgörandet gällande planeringsbehovet, så att kommunen fattar ett negativt beslut om saken.

Tillverkningen av glasfiberbåtar kräver att ett miljötillstånd beviljas av den behöriga kommunala myndigheten (28 § i miljöskyddslagen). Miljötillståndet och bygglovets är parallella tillstånd, som beviljas oberoende av varandra.

## Fråga 5

a) För det första är det möjligt att utarbeta ett *föravtal* som i enlighet med 2 kap. 1 § i jordabalken bestyrks av ett köpvittne eller upprättas på elektronisk väg. I föravtalet ska det anges när det slutliga köpet senast ska slutas (max 5 år) och vilka villkor som ska uppfyllas (2 kap. 7 § 2 mom. i jordabalken). Som villkor för köpet anges i föravtalet (1) att kommunen fattar ett detaljplanebeslut genom vilket användningsändamålet för den fastighet som är föremål för köpet ändras i detaljplanen och (2) att köparen får finansiering för köpet. Det fastställs även en tidsfrist inom vilken dessa villkor ska uppfyllas. Om inte villkoren uppfylls förfaller föravtalet. Vidare avtalar man om den tidpunkt vid vilken köpebrevet ska bestyrkas då villkoren är uppfyllda. I föravtalet inkluderas också det slutliga köpebrevets villkor i så slutgiltig form som möjligt. I föravtalet intas således på grundval av säljarens yrkande ett villkor om rätt att häva köpet ifall köparen med anledning av ett fel i köpobjektet (kvalitetsfel) kräver nedsättning av köpesumman med mer än 200 000 euro. Det är möjligt att avtala om en sådan rätt att häva köpet på ett specificerat sätt som är bindande för köparen (se 2 kap. 9 § 1 och 2 mom. samt 2 kap. 34 § i jordabalken), såvida villkoret enligt en helhetsbedömning betraktas som skäligt (enligt 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område).

Istället för ett föravtal är det möjligt att ingå ett *köpebrev med ett suspensivt villkor*, som också innehåller ett specificerat villkor om säljarens rätt att häva köpet. Säljaren förbehåller sig äganderätten till fastigheten tills köpesumman i sin helhet har betalats och den kommunala myndigheten har fattat ett positivt detaljplanebeslut (2 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken). Villkoret ska tas in i köpebrevet och är gällande i högst fem år (2 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken). Det finns dock skäl att i praktiken avtala om en kortare tidsfrist än fem år.

Ett föravtal är *av obligationsrättslig karaktär och förpliktar* därmed *endast parterna* att ingå det slutliga köpavtalet ifall villkoren i föravtalet uppfylls. Ett föravtal hindrar i regel inte att en utomstående köpare kan få bättre rätt till fastigheten. I ett sådant fall blir föravtalssäljaren dock ersättningsskyldig för avtalsbrottet gentemot föravtalsköparen. Ett köpavtal med ett suspensivt villkor kan rekommenderas alltid då det slutgiltiga köpavtalets villkor kan fastställas, om än i villkorlig form. Ett köpavtal  *binder nämligen parterna och även utomstående*. Villkoret framgår också av lagfarts- och inteckningsregistret då lagfart har sökts. **(5 p)**

b) Föreningen etablerar en sådan *arrenderätt* som avses i 5 kap. i jordlegolagen beträffande det specificerade arrendeområdet (markområdet i fråga) till förmån för affärsman A. För att A ska kunna använda denna arrenderätt jämte byggnaderna som säkerhet, förutsätts det att arrenderätten kan *överföras* på tredje man utan att fastighetens ägare (föreningen) hörs samt att det på arrendeområdet finns eller enligt avtal får uppföras *byggnader som tillhör arrendetagaren (A)* (14 kap. 2 § och 19 kap. 1 § i jordabalken). Föreningen ska således *sälja* den restaurang- och motellbyggnad som finns på arrendeområdet till A och ett köpebrev ska upprättas angående köpet. Med tanke på beskattningen finns det skäl att i köpebrevet noggrant specificera dels vad som hör till byggnaden såsom beståndsdelar och tillbehör och dels vad som är sådan lös egendom som är i restaurangens och motellets bruk (se 5 § 1 mom. 2 och 3 punkten i lagen om överlåtelseskatt). För att den sålda byggnaden ska hänföra sig till arrenderätten och inte längre utgöra en beståndsdel av fastigheten, krävs det därefter i enlighet med 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken att *A:s äganderätt inskrivs i arrenderätten* på samma sätt som *själva arrenderätten inskrivs i den fastighet* ur vilken den har utarrenderats. Inskrivning av arrenderätten och byggnaden ska sökas med *främsta företräde* (14 kap. 8 § 2 mom. i jordabalken). Till *ändringen av företrädesordningen* behövs emellertid *samtycke* av Pankki Oyj, eftersom dess ställning försämras. Efter dessa inskrivningar utgör arrenderätten jämte byggnaden en helhet, i vilken affärsman A kan ansöka om inteckningar och använda de utfärdade pantbrevens som säkerheter (19 kap. 1 § i jordabalken). **(5 p)**



**FRÅGA 6**

Riktiga svar (för varje riktigt svarad underpunkt får man ett poäng):

- 1) a och b
- 2) b
- 3) –
- 4) c
- 5) b
- 6) a och c
- 7) a och c
- 8) c
- 9) b och c
- 10) a och c