

**Fråga 1**

Fastighetens anskaffningsutgift 416 000 euro 2 p

./. från detta belopp avskiljs tomtens andel jämte överlåtelseskatt 2 p

./. från detta belopp avskiljs anslutningsavgifternas andel jämte överlåtelseskatt 2 p

= då erhålls bostadsbyggnadens andel av anskaffningsutgiften

./. avskrivning 4 % x 5/12 månader x den ovan nämnda anskaffningsutgiften  
för bostadsbyggnaden 2 p + 2 p

**Fråga 2**

## Bedömningsgrunder

## Brister före ingåendet av uppdragsavtalet

- Det strider mot god förmedlingssed att inleda marknadsföringen innan ett uppdragsavtal har ingåtts. (2 p)
- Enligt 10 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska hyresgivarens rätt att hyra ut bostaden utredas. I detta fall presenterades dock inte någon sådan utredning för hyrestagaren. (2 p)
- Samtycke till uthyrningen av bostaden inhämtades inte av bostadens andra ägare. (2 p)
- Mäklaren skulle inte ha fått ta emot någon hyressäkerhet, eftersom mäklaren inte utan skriftligt avtal får ta emot penningprestationer som är avsedda för uppdragsgivaren. (2 p)

## Bedömning av skadeståndsskyldigheten (2 p)

- Mäklaren svarar inte för hyrestagarens avtalsbrott eller försummelser eller för skador som hyrestagaren orsakat.
- Bristerna vid skötseln av förmedlingsuppdraget har inte orsakat skada eller olägenhet för uppdragsgivaren eller hans fru.

### 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 examinanden 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 överträdelse 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 avvikelser 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 utfär-

dats 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 omnämmande 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**

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

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