

Uppgift 1

Enligt högsta domstolens prejudikat (HD 2009:49) är köparen berättigad att frånträda anbudet på grund av en väsentlig brist som uppdagats i bostadens skick efter att anbudet getts. I det aktuella fallet utgör ryktena om att det skulle finnas fuktskador i två andra lägenheter i husbolaget dock inte ännu en sådan omständighet. **(2 p.)**

Anbudet var gällande i två dagar, dvs. ännu den 16 april. Anbudsgivaren kan inte utan påföljder återkalla sitt anbud under dess giltighetstid (Rättshandlingslagen), om säljaren har tagit del av det. Säljaren hade i det aktuella fallet också hunnit godkänna anbudet. **(1 p.)**

Handpenningens maximibelopp uppgår till fyra procent av den köpesumma som angetts i anbudet, i det aktuella fallet alltså 4 600 euro. Således ska 400 euro återbetalas. Det faktum att handpenningen är större än vad som anges i lagen ger emellertid inte anbudsgivaren rätt att återfå hela handpenningen. **(2 p.)**

Om ett köp av någon orsak som beror på anbudsgivaren inte kommer till stånd och handpenningen kvarstår hos uppdragsgivaren, får enligt 17 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, dvs. förmedlingslagen, den andel som enligt uppdragsavtalet eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen vara högst hälften av denna handpenning. I det aktuella fallet skulle det således vara fråga om 2 300 euro, inte 3 000 euro (inte heller 2 500 euro). **(2 p.)**

Enligt 3 kap. 3 § i lagen om bostadsköp har den part som drar sig ur köpet (i detta fall säljaren) inte rätt till något annat än handpenning eller standardersättning. Privatpersoner kan särskilt avtala om att den part som drar sig ur köpet ska ersätta den faktiska skada som uppkommer för motparten. Av frågeställningen framgår det dock inte att man skulle ha kommit överens om detta, och det finns inte heller någon utredning om skadans belopp. **(2 p.)**

För bedrövelse och olägenhet (lidande) betalas skadestånd bara under de förutsättningar som anges i 5 kap. 4 a och 6 § i skadeståndslagen (5 kap. 1 § i skadeståndslagen). I det aktuella fallet föreligger inte några sådana förutsättningar. **(1 p.)**

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Uppgift 2

För att få fulla 10 poäng skulle man i svaret analytiskt bedöma de olika delfrågorna. Man skulle både identifiera de tillämpliga bestämmelserna och lägga fram ett motiverat ställningstagande uttryckligen till varför bestämmelserna skulle tillämpas i det aktuella fallet. Poäng gavs inte för enbart ett omnämnande av en paragraf utan motivering, eller för enbart ett konstaterande av att ansvar föreligger eller inte.

- a) Här var det fråga om hur säljarens och köparens inbördes informations- och utredningsskyldigheter fastställs i ljuset av jordabalkens bestämmelse om rådfhetsfel (2 kap. 18 § 1 mom. i jordabalken, särskilt 4 punkten).
- b) I denna punkt skulle det redogöras för ansvaret för de uppgifter som fastighetsmäklaren gett (2 kap. 20 § 1 mom. i jordabalken och 9 och 10 § i förmedlingslagen).
- c) I denna punkt var det fråga om vilken betydelse anteckningen om rekreationsområdet har för fastighetens användningsmöjligheter i rättsligt avseende (planstommens rättsliga konsekvenser för fastighetens användning). Begränsar alltså planstommen fastighetens användning så att det föreligger ett ovan angivet rådfhetsfel för objektets del (2 kap. 18 § i jordabalken)?
- d) Denna punkt gällde köparens utredningsskyldighet och/eller kännedom om felet (2 kap. 22 § 2 mom. i jordabalken).
- e) Här var det fråga om mäklarens informationsskyldighet (7 § 1 mom. och 9 § 1 mom. i förmedlingslagen).
- f) I denna punkt var det fråga om prisnedsättning och skadestånd (2 kap. 18 § 2 mom. och 2 kap. 31 § 1 mom. i jordabalken, 14 § i förmedlingslagen).

I ett korrekt formulerat svar skulle man särskilt ta ställning till punkt c och bedöma vilken rättslig betydelse planstommen skulle ges i det aktuella fallet. En planstomme är inte en sådan egentlig plan med rättsverkningar som regleras i markanvändnings- och bygglagen, men den har ändå i praktiken betydande faktiska konsekvenser för den framtida markanvändningen.

Se även HD 2015:72 och HD 2001:74.

Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.

Uppgift 3

1. Rätt svar är d. (1 p.)
2. Rätt svar är b. (1 p.)
3. Rätt svar är b. (1 p.)
4. Rätt svar är b och d. (1 p.) Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
5. Inga korrekta svar, examinanden skulle inte kryssa för något av alternativen. (1 p.)
6. a) Minna äger garageaktierna ensam, och makens död ändrar inte på situationen. Aktierna hör inte till dödsboet efter Kimmo. Minna är ensam hyresvärd. (1 p.)

b) Eftersom objektet i det aktuella fallet inte är avsett att användas som makarnas gemensamma hem, behövs inga samtycken eller tillstånd trots att avvittring inte har förrättats. (1 p.)

c) Köplagen (1 p.)
7. På denna situation tillämpas lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, dvs. förmedlingsrörelselagen. Enligt 10 § 3 mom. i förmedlingsrörelselagen ska förmedlingsrörelsen förvara uppdragsdagboken, uppdragsavtalen jämte bilagor, anbudshandlingarna, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag fem år från det uppdraget upphörde. Förmedlingsrörelsen har handlat i strid med förmedlingslagen då den inte förvarat de handlingar som nämnts i uppgiften. (1 p.)

Enligt 17 § 2 mom. i förmedlingsrörelselagen ska en förmedlingsrörelse utan hinder av sekretessbestämmelserna på begäran ge regionförvaltningsverket uppdragsdagboken och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för tillsynen. (1 p.)

Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.

Uppgift 4

1. Rätt svar är c och d. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
2. Rätt svar är b. **(1 p.)**
3. Rätt svar är a och c. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
4. Inga korrekta svar, examinanden skulle inte kryssa för något av alternativen. **(1 p.)**
5. Rätt svar är a, b, c och d. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
6. I samband med ett hyresavtal är det möjligt att avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser (8 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Då det är fråga om hyra av en bostadslägenhet får säkerhetens belopp inte vara större än tre månaders hyra. Ett villkor som avser en större säkerhet är ogiltigt.

En säkerhet kan ställas både av hyresvärden och av hyresgästen.

Hyresgästen har inte rätt att använda säkerheten för betalning av hyra, exempelvis genom att lämna de senaste månadernas hyra obetald med hänvisning till säkerheten. Syftet med den säkerhet som ställs till förmån för hyresvärden är att den kvarstår i hyresvärdens besittning under hela avtalsperioden och kan användas i det fall att hyresgästen försummar att uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser.

Hyresvärden kan efter att hyresförhållandet upphört använda säkerheten för att täcka hyresgästens försummelser av sina avtalsenliga förpliktelser (obetalda hyror och skador i lägenheten).

(3 p.)

7. Den nya ägaren är vid sidan av den förra ägaren ansvarig för sådana bolagsvederlag vars betalning denne försummat. Maximibeloppet av den nya ägarens ansvar uppgår till det sammanlagda beloppet av bolagsvederlaget för den månad då äganderätten övergick och för de omedelbart föregående fem månaderna (dvs. ett belopp som motsvarar högst 6 månaders vederlag).

En förutsättning för att ansvar ska uppkomma är att den förra ägarens obetalda vederlag som förfallit till betalning innan disponentintyget utfärdats har nämnts i disponentintyget. Köparen svarar emellertid för de obetalda vederlag som har förfallit till betalning efter att disponentintyget utfärdats (fram till det att äganderätten övergått).

(2 p.)

Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.

Uppgift 5

1. Anskaffningsutgiften är 186 000 euro. **(1 p.)**
Den presumtiva anskaffningsutgiften är 60 000 euro. **(1 p.)**
Överlåtelsevinsten är 109 000 euro. **(1 p.)**
2. Skattegrunden är 320 000 euro. **(1 p.)**
Skattesatsen är 2,0 %. **(1 p.)**
(Skattens belopp är 6 400 euro.) (För rätt skattebelopp gavs inte poäng.)
3. Rätt svar är c. **(1 p.)**
4. Rätt svar är d. **(1 p.)**
5. Rätt svar är c. **(1 p.)**
6. Rätt svar är d. **(1 p.)**
7. Rätt svar är a. **(1 p.)**

Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.

Uppgift 6

1. Rätt svar är **handelsvärde**. (1 p.)
2. Rätt svar är **bolagsstämman**. (1 p.)
3. Rätt svar är att förfarandet **strider mot diskrimineringslagen**. (1 p.)
4. Betalningen av ersättning skulle förutsätta ett avtal som ingåtts i den form som föreskrivs för fastighetsköp. Något sådant avtal finns inte, vilket innebär att ersättning inte behöver betalas. (1 p.)
5. Rätt svar är b. (1 p.)
6. Rätt svar är a. (1 p.)
7. Rätt svar är b och c. (1 p.) Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
8. Rätt svar är c. (1 p.)
9. Rätt svar är b. (1 p.)

Uppgiftens maximipoängantal är 9 poäng.