

Uppgift 1

1. I denna punkt fanns inget korrekt påstående, vilket innebär att inget kryss skulle antecknas. **(1 p.)**
2. Rätt svar är d. **(1 p.)**
3. Rätt svar är b. **(1 p.)**
4. Rätt svar är a, b, c och d. **(1 p.)**

5. Efter att den lagstadgade förvaringstiden har löpt ut måste man bedöma om det finns behov av att fortsättningsvis förvara dokumenten eller om de ska förstöras på ett säkert sätt. Det måste finnas grunder för fortsatt förvaring av dokumenten, exempelvis bokföringsbestämmelser eller antaganden om att eventuella anmälningar om fel/reklamationer är att vänta. Om man vill förvara dokument t.ex. för forskning eller statistikföring, ska de personuppgifter som ingår i dokumenten anonymiseras. Iakttagandet av dataskyddsbestämmelserna övervakas av dataskyddsbyrån, som leds av dataombudsmannen.
(2 p.)

6.
 - Tillämpliga bestämmelser finns i 5 kap. 3 § i lagen om bostadsköp. Bostadens senare köpare har rätt att åberopa felet gentemot den första säljaren U, om
 - felet inte har uppkommit av skäl som är oberoende av U och
 - Risto inte redan har gottgjorts för felet.

En sådan rätt föreligger dock inte om redan Risto borde ha upptäckt felet, men han inte har gjort någon anmälan om det inom en skälig tid.

Den ekonomiska gottgörelsen uppgår endast till det belopp som Risto skulle ha varit berättigad till.

(2 p.)

7. Den 14 dagars ångerfrist som hör samman med hemförsäljning har inte ännu löpt ut (6 kap. 12 § i konsumentskyddslagen). Om tjänsten på konsumentens uttryckliga begäran har börjat utföras innan ångerfristen har löpt ut, har konsumenten fortfarande ångerrätt, men är skyldig att betala näringsidkaren en skälig ersättning för den prestation som utförts innan meddelandet om frånträde lämnades (6 kap. 15 och 19 § i konsumentskyddslagen). I det aktuella fallet kan det hända att hälften av förmedlingsarvodet är ett alltför stort belopp.

(2 p.)

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Uppgift 2

Om inte det gamla avtalet ("dokumentet") påträffas eller om det i något avseende är bristfälligt, ska man ingå ett skriftligt avtal om delning av besittningen för tomtens och byggnadens del. I avtalet ska man ta in sådana villkor angående fastighetens användning och besittning som motsvarar den rådande praxisen. Avtalet ska registreras i lagfarts- och inteckningsregistret (14 kap. 3 § i jordabalken), för att det ska bli bindande för fastighetens senare ägare. *(Obs! Också ett eventuellt muntligt avtal är bindande för dess parter, men det binder inte en ny ägare, och ifall det uppkommer en tvist om saken är det svårt att påvisa innehållet i ett muntligt avtal.)*

De befintliga pantbrevens kan inte användas som säkerhet för ett lån som berör den ena delen av fastigheten, eftersom det ansvar som vilar på den förpantade egendomen i detta fall omfattar fastigheten i dess helhet. För pantsättningen förutsätts då samtycke av ägarna till båda delarna av fastigheten. I praktiken lönar det sig emellertid inte att ge ett sådant samtycke, eftersom det innebär att hela fastigheten utgör säkerhet för den skuld för vilken pantbrevet överläts. De befintliga inteckningar som berör hela tomten och hela den byggnad som finns på tomten ska dödas, vilket förutsätter att pantbrevens tillställs Lantmäteriverket. Man måste således ta reda på var de försvunna pantbrevens finns. Om de inte påträffas, ska de dödas genom en ansökan hos tingsrätten. Annars är den nya ägaren ansvarig för den skuld för vilken pantbrevens eventuellt utgör säkerhet, till det belopp som motsvarar inteckningen i fråga.

När det gäller ombyggnaden av terrassen måste man hos byggnadstillsynsmyndigheten utreda om den byggrätt som anvisats för tomten i detaljplanen har överskridits. Om detta är fallet, ska det skaffas tillbörligt lov för utrymmena genom en ansökan om undantag (enligt 23 kap. i markanvändnings- och bygglagen) från detaljplanen. Ifall undantagslov inte kan erhållas, ska utrymmena i princip återställas i det skick som är förenligt med det ursprungliga bygglovet och med detaljplanen (dvs. ouppvärmade terrassutrymmen). Ifall undantagslov inte erhålls innan affären ingås, ska det tas in ett uttryckligt omnämnande av saken i köpebrevet, eftersom de utrymmen som strider mot detaljplanen och bygglovet annars föranleder ett rådighetsfel (2 kap. 18 § i jordabalken).

När det gäller den fuktskada som finns i den ena delen av byggnaden ska det i avtalet om delning av besittningen tas in ett villkor om att vardera parten själv ansvarar för dylika skador. Om man inte handlar på detta sätt, bär parterna i princip solidariskt ansvar för felet på grund av samäganderättsförhållandet. Om det inte tas in ett villkor om saken i avtalet om delning av besittningen, ska detta nämnas i köpebrevet, så att det blir klart för köparen att denne kan bli ansvarig för reparationskostnaderna också för den andra lägenhetens del. Det bör noteras att den nya köparens ansvar gentemot fastighetens andra samägare inte kan uteslutas enbart genom ett omnämnande av saken i köpebrevet.

Då den inteckning som hänför sig till hela tomten har upplösts på det sätt som beskrivits ovan, och avtalet om delning av besittningen har intecknats med främsta företrädesrätt, kan köparen ansöka om en inteckning i den del av fastigheten som är föremål för köpet, utan att den andra samägaren behöver bli hörd. Köparen kan sedan överlåta pantbrevens till banken som säkerhet för sitt lån. Panträtten hänför sig i detta fall endast till den halva av den gemensamt ägda tomten och byggnaden som köparen förfogar över och som har fastställts i avtalet om delning av besittningen. På motsvarande sätt kan B pantsätta sin egen del av fastigheten, och panträtten hänför sig då inte till den halva av fastigheten som ägs av den andra parten (köparen).

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Obs! Svaren har bedömts genom en helhetsbedömning. Poängen har inte delats upp utifrån de fem frågor som hörde till uppgiften.

Uppgift 3

1. Rätt svar är c. (1 p.)
2. Rätt svar är b. (1 p.)
3. Rätt svar är a, b, c och d. (1 p.)
4. Rätt svar är c och d. (1 p.)
5. Rätt svar är b och c. (1 p.)
6. I denna punkt fanns inget korrekt påstående, vilket innebär att inget kryss skulle antecknas. (1 p.)
7. Rätt svar är b. (1 p.)
8. Rätt svar är a, b och c. (1 p.)
9. Rätt svar är b och d. (1 p.)
10. Rätt svar är a. (1 p.)

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Uppgift 4

1. Rätt svar är a och b **eller** att inget påstående är korrekt. (1 p.)

Enligt 68 § i lagen om hyra av bostadslägenhet är flyttningsdagen vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde. Flyttningsdagen är alltid en annan vardag än en lördag = alternativen a och b är korrekta.

I 12 § i lagen om hyra av bostadslägenhet finns en bestämmelse som gäller helgdagar. Om flyttningsdagen är en måndag som är en helgdag, flyttas flyttningsdagen fram till följande vardag. Helgdagar är t.ex. självständighetsdagen, första maj och nyårsdagen. Således har också ett svar där inget påstående ansetts vara korrekt godkänts.

2. Rätt svar är a och d. (1 p.)
3. Rätt svar är a och c. (1 p.)
4. Rätt svar är c. (1 p.)
5. Rätt svar är a, b, c och d. (1 p.)
6. Rätt svar är a, c och d. (1 p.)
7. Rätt svar är a, b och c. (1 p.)
8. Rätt svar är a, b, c och d. (1 p.)
9. Rätt svar är a. (1 p.)
10. Rätt svar är b, c och d. (1 p.)

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Uppgift 5

1.

- a) Hyresinkomsten är **3 000 €**. (1 p.)
- c) Överlåtelsevinsten är **201 000 €**. (1 p.)
- c) **Överlåtelsevinsten är skattepliktig kapitalinkomst.** (1 p.)

2.

- a) Rätt svar: **300 000 € * 4 % = 12 000 €** (1 p.)
- b) Rätt svar: **500 000 * 2 % = 10 000 €** (1 p.)

3. Rätt svar är c. (1 p.)

4. Rätt svar är d. (1 p.)

5. Rätt svar är a. (1 p.)

6. Rätt svar är d. (1 p.)

7. Rätt svar är b. (1 p.)

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.

Uppgift 6

- 1.1. Rätt svar är b. **(1 p.)**
- 1.2. Rätt svar är b. **(1 p.)**
- 1.3. Rätt svar är d. **(1 p.)**
- 1.4. Rätt svar är d. **(1 p.)**
- 1.5. Rätt svar är a. **(1 p.)**
- 2.1. Rätt svar är b, c och d. **(1 p.)**
- 2.2. I denna punkt fanns inget korrekt påstående, vilket innebär att inget kryss skulle antecknas. **(1 p.)**
- 3. Rätt svar är a och b. **(1 p.)**
- 4. Rätt svar är b. **(1 p.)**
- 5. Rätt svar är c. **(1 p.)**

Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.