

FRÅGA 1

- 1 *Kvalitetsfelet gällande strandlinjen.* När förmedlingsrörelsen bjuder ut ett förmedlingsobjekt ska den enligt 9 § 1 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ge uppdragsgivarens motpart all den information (bl.a. från säljaren) som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp. Enligt 11 § i lagen ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att denna information är riktig. Förmedlingsrörelsen ska således med hjälp av en officiell karta på förhand göra sig förtrogen med objektets gränser och råmärken samt utreda att det inte är fråga om tillandning. Förmedlingsrörelsen ska inte nöja sig bara med de uppgifter och kartor som säljaren tillhandahållit. I det aktuella fallet har förmedlingsrörelsen därmed inte på det sätt som krävs enligt 7, 9 och 11 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter förvärvat sådan tillbörlig information om det outbrutna området som grundar sig på en officiell karta och inte heller gett Marja S sådan information i samband med anbudsgivningen. En annan möjlighet är att förmedlingsrörelsen inte har gjort en riktig tolkning av kartan när det gäller strandlinjens längd. Förmedlingsrörelsen borde senast i samband med visningen av objektet ha gett Marja S en officiell karta över området. Kartan borde ha getts före budgivningen och inte först i samband med det slutliga köpet. Å andra sidan hade Marja S rätt att i relativt stor utsträckning lita på den information som förmedlingsrörelsens representant Seppo R gett i försäljningsprospektet. Den information om strandlinjen som gavs i försäljningsprospektet och som avvek betydligt från den riktiga strandlinjens längd är ett typiskt exempel på sådan information som kan antas ha inverkat på ingåendet av köpet och på köpesumman. Enligt 2 kap. 22 § i jordabalken får köparen emellertid inte som ett kvalitetsfel åberopa en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet. Köparen är dock inte skyldig att utan särskild orsak kontrollera riktigheten av de uppgifter som säljaren eller fastighetsförmedlaren har lämnat angående objektet. Det faktum att köpeobjektets strandlinje förevisades från en grannfastighet gjorde det också svårt för köparen att bedöma strandlinjens längd. – Det är således fråga om ett sådant kvalitetsfel som avses i 2 kap. 17 § 2 punkten i jordabalken. Kvalitetsfelet och den ekonomiska förlust som felet föranlett beror dels på den felaktiga information som säljaren gett och dels på att förmedlingsrörelsen inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Köparen är därmed berättigad till prisnedsättning och/eller skadestånd av säljaren (2 kap. 17 § i jordabalken) samt till skadestånd av förmedlingsrörelsen med stöd av 14 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Det kan bli fråga om solidariskt ansvar.
- 2 *Det rättsliga felet beträffande panträtten.* Förmedlingsrörelsens representant borde ha skaffat alla behövliga dokument, inklusive ett gravationsbevis för moderfastigheten, innan föravtalet ingicks. Utgående från gravationsbeviset borde förmedlingsrörelsens representant ha förklarat för Marja S att det fanns inteckningar som hänförde sig till moderfastigheten. De pantbrev som svarade mot inteckningarna utgjorde emellertid inte säkerhet för några lån vid den aktuella tidpunkten. Inteckningarna borde således ha dödats till den del de hänförde sig till styckningsfastigheten. Representanten borde också ha informerat säljaren om att denne inte får överlåta pantbreven som pant utan att samtidigt be pantbrevens

mottagare ge sitt samtycke till att det överlåtna outbrutna området befrias från inteckningsansvaret. Förmedlingsrörelsens representant har således försummat att bevaka köparens intressen och uppenbarligen också försummat att fullgöra sin informationsskyldighet gentemot säljaren. Eftersom säljaren efter fastställelsen av föravtalet angående det outbrutna området har överlåtit pantbrevet som pant till banken, omfattar panträtten också det outbrutna område som är föremål för köpet. Då säljaren dessutom har försummat att informera Marja S om saken, är det outbrutna området behäftat med ett rättsligt fel (2 kap. 19 § 2 och 3 punkten i jordabalken). Eftersom objektet har minskat i värde på grund av skogsavverkningen har banken rätt att söka betalning ur fastigheten även om fordran inte har förfallit till betalning (17 kap. 7 § i jordabalken). Det outbrutna området svarar för panträtten i andra hand, efter moderfastigheten. Det föreskrivs även i 10 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter att förmedlingsrörelsen ska visa upp ett uppdaterat gravationsbevis innan ett avtal om köp av en fastighet ingås. – Köparen har enligt 14 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för den skada som förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande har orsakat köparen när det gäller panträtten och dess följder. Säljaren är i princip också solidariskt skadeståndsansvarig, men i sista hand är det förmedlingsrörelsen som är ersättningsansvarig. Detta är fallet i synnerhet ifall förmedlingsrörelsens representant har försummat att ge säljaren behövlig handledning.

- 3 *Värdenedgången med anledning av skogsavverkningen.* När det gäller skogsavverkningen kan man utgå från att skogsägaren Tauno T har haft rätt att sälja sin skog utan att höra Marja S, förutsatt att inte köpebrevet t.ex. innehåller en överenskommelse om en skyddszon. När det gäller ekonomiskog kan man med andra ord ibland förvänta sig skogsavverkning. Avverkningen omfattade dock inte det outbrutna området. Dessutom bör man beakta att det outbrutna området är ganska stort – 1,5 hektar – vilket innebär att förlusten av vyn åtminstone inte medför någon betydande minskning av det outbrutna områdets värde. – Ingen ersättning.

Det allmännaste felet i svaren var att man inte alls eller åtminstone inte systematiskt hade tagit ställning till säljarens och förmedlingsrörelsens ansvar för de olika felen, utan att man bara hade nöjt sig med att behandla de frågor som aktualiserades i ärendet.

FRÅGA 2

Svarsutkast

- a) Enligt förköpslagen (608/1977) är utgångspunkten att kommunen har förköpsrätt, dvs. rätt att träda istället för köparen vid ett fastighetsköp (1 § 1 mom.). Förköpsrätten kan emellertid endast utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål (1 § 3 mom.). Det användningsändamål som anvisats för området i generalplanen ger vid handen att detta krav inte uppfylls.

Det outbrutna området är dessutom så litet (4 000 m²) att förköpsrätten är utesluten redan på denna grund (5 § 1 mom. 1 punkten).

- b) Nej, B behöver inte betala något. Betalning av utvecklingskostnadsersättning kan bara komma i fråga när det gäller sådan byggrätt som anvisats i detaljplanen och även i detta fall bara med tillämpning av de begränsningar som nämns i 91 c § i markanvändnings- och bygglagen.
- c) Eftersom det outbrutna området gränsar till ett utbyggt småhusområde är det fråga om ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Innan bygglov beviljas behövs ett särskilt avgörande gällande planeringsbehovet. För detta avgörande svarar den myndighet som fastställts av kommunen (137 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen). I praktiken är denna myndighet antingen kommunstyrelsen eller den myndighet som beviljar byggtillstånd. Efter att avgörandet gällande planeringsbehovet har erhållits behövs ett bygglov. Förutsättningarna för beviljande av bygglov varierar mycket. I byggnadsordningen kan det bl.a. finnas krav på byggplatsens minimistorlek. Om byggplatsen är mindre än vad som krävs enligt byggnadsordningen, behövs ett undantagslov som beviljas av kommunen (171 § i markanvändnings- och bygglagen).

- d) Nej, inga särskilda åtgärder behövs. Lagfartsmyndigheten underrättar lantmäterimyndigheten (vederbörande förrättningsingenjör) om att lagfart har beviljats för det outbrutna området och i och med denna underrättelse inleds styckningen. De styckningsbegränsningar som anges i fastighetsbildningslagen gäller bara byggplatser och begränsningarna upphävs i och med att bygglov har beviljats.

För fulla poäng krävdes det dock inte att allt det ovan nämnda refererades i svaret. Det var emellertid viktigt att huvudreglerna nämndes. Felaktiga uppgifter minskade poängantalet.

FRÅGA 3

Tidningsannonserna och uppgifterna i försäljningsprospektet uppfyller inte kriterierna för ett sådant erbjudande som skulle vara bindande för säljaren. Syftet med dessa är närmast att erhålla köpanbud. Säljaren har frihet att välja med vem han eller hon ingår avtal och av detta följer ingen ersättningskyldighet. För kännedom för ett flertal examinander kan det konstateras att den som lämnat ett köpanbud inte har rätt till någon som helst ersättning ifall inte anbudet har godkänts. I detta fall framgick det av uppgiften att något skriftligt köpanbud inte ens hade lämnats in. (2 p.)

Ifall det är fråga om ett ensamförsäljningsavtal eller ifall inte det köpavtal som ingås med köparen har uteslutits ur mäklarens ensamförsäljningsrätt, ska det avtalade förmedlingsarvodet betalas för köpavtal som ingåtts under den tid uppdragsavtalet varit gällande, även om säljaren själv har deltagit i försäljningen av bostaden. (2 p.)

Förordningen om uppgifter som ska lämnas vid marknadsföring av bostäder innehåller bestämmelser om vilka uppgifter som ska ges vid marknadsföringen av en bostad och i försäljningsprospektet. Köparen behöver inte granska huruvida det finns eventuella motstridigheter mellan försäljningsprospektet och andra dokument, utan köparen har rätt att lita på att informationen i försäljningsprospektet är korrekt. (2 p.)

När det gäller salubjudna bostäder ska försäljningsprospektet enligt förordningen om uppgifter som ska lämnas vid marknadsföring av bostäder innehålla ett omnämnande av försäljningspriset, dvs. den prestation som ska erläggas till köparen, samt det skuldfria priset, om det avviker från försäljningspriset. Det skuldfria priset innefattar en eventuell andel av bolagets lån. Dessa begrepp är inte nödvändigtvis klara för den vanliga konsumenten och termerna borde således ha klarlagts både för säljaren och för köparen. I princip svarar säljaren gentemot köparen för skuldandelen i enlighet med köpebrevet, medan mäklaren är skadeståndsskyldig gentemot säljaren. (4 p.)

FRÅGA 4

1) Anskaffningsutgiften för egendom som erhållits genom avvittring (3 p.)

- Frågan regleras i 46 § 2 mom. i inkomstskattelagen: Om den överlåtna egendomen har förvärvats vid avvittring, beräknas ägartiden och anskaffningsutgiften på basis av det fång som föregår avvittringen. (För ett omnämmande av rätt paragraf (46 §) gavs **1 p.**)
- Tillämpningen av bestämmelsen på det aktuella fallet: Anskaffningsutgiften bestäms utgående från när och genom vilket fång Marjas förra make själv fått aktierna i sin ägo. (Det krävdes att det framgick av svaret att bestämmelsen uttryckligen har tillämpats på detta fall, dvs. att den förra makens ägartid och fångets art är avgörande. **1 p.**)
- Den tioåriga frist som ska beräknas med avseende på den presumtiva anskaffningsutgiften (20 % / 40 %) bestäms alltså utgående från den tidpunkt då maken förvärvat egendomen. (Det krävdes ett särskilt omnämmande av denna omständighet gällande den presumtiva anskaffningsutgiften **1 p.**)

2) Överlåtelseskatten för förvärvet år 2002 (2 p.)

- Frågan regleras i 4 § 3 mom. (och/eller 15 § 3 mom.) i lagen om överlåtelseskatt: För förvärv av en fastighet (enligt 15 § 3 mom. även bostadsaktier) i samband med avvittring ska skatt betalas till den del annan egendom än den som avvittringen gäller har getts som vederlag. (För ett omnämmande av rätt paragraf (4 eller 15 §) gavs **1 p.**)
- Tillämpningen av bestämmelserna på det aktuella fallet: Eftersom maken ensam ägt bostadsaktierna, vilka hör till den egendom som avvittringen gäller, och de överlåts för betalning av avvittringsfordran påförs således ingen överlåtelseskatt för överföringen av äganderätten. (Det krävdes att det av svaret framgick att examinanden uttryckligen kunnat tillämpa bestämmelsen på det aktuella fallet. För ett svar som endast innehöll ett omnämmande av 4 § 3 mom. gavs inte fler poäng än ovan nämnda 1 p. De bostadsaktier som överförs vid avvittringen hör uttryckligen till den egendom som avvittringen gäller. Saken kan också uttryckas så att det inte vid överföringen av egendomen används sådana tillgångar eller pengar som inte omfattas av avvittringen. **1 p.**)

3) Utgiftsresten på 6 000 euro (1 p.)

- Den "utgiftsrest" som hänför sig till en grundlig förbättring och som inte avdragits vid den löpande inkomstbeskattningen adderas till aktiernas anskaffningsutgift då försäljningsvinsten räknas ut. Utgiftsresten kan inte avdras från hyresinkomsterna. Det krävdes ett tydligt omnämmande av att utgiftsresten adderas till anskaffningsutgiften för aktierna. **1 p.** (Räbinä-Nykänen, s. 347-348, 47 § i inkomstskattelagen)

4) Betalningen av husbolagets lån på 13 000 euro före försäljningen av aktierna – med avseende på beskattningen av försäljningsvinsten (2 p.)

- Marja (säljaren) betalar den andel av husbolagets lån som hänför sig till bostaden före köpavtalet ingås. Då adderas slut prestationen till anskaffningsutgiften för aktierna (1 p.) oavsett om beloppet har fonderats eller inkomstförts i bolagets bokföring (oavsett bokföringssättet, 1 p.). (Räbinä-Nykänen, s. 335–336 och HFD 2.12.2004 L 3113 som nämns där)
- Då Marja betalar den andel av husbolagets lån som hänför sig till bostaden stiger köpesumman för bostaden i praktiken med samma belopp, varvid denna prestation i princip inte har någon inverkan på överlåtelsevinstens belopp.

5) Betalningen av husbolagets lån på 13 000 euro före försäljningen av aktierna – med avseende på överlåtelseskatten (2 p.)

- Frågan regleras i 20 § 1 mom. i lagen om överlåtelseskatt: Vid överlåtelse av värdepapper betalas skatten på basis av köpeskillingen eller värdet på något annat vederlag. (För ett omnämnande av rätt paragraf (20 §) gavs 1 p.)
- Tillämpningen av bestämmelsen på det aktuella fallet: Den andel av bolagets lån som säljaren betalat höjer i praktiken bostadsaktiernas försäljningspris. Då köparen ska betala överlåtelseskatt på basis av köpesumman, ska överlåtelseskatt betalas också för denna summa på 13 000 euro, eftersom köpesumman de facto stiger med detta belopp. (Det krävdes att det uttryckligen framgick av svaret att skatten betalas på basis av köpesumman och att ägarens/säljarens förskotts betalning i praktiken höjer köpesumman. 1p.)

FRÅGA 5

Det är möjligt att ingå sådana reservationsavtal som konsumenten inte kan dra sig ur utan påföljder. Med att bjuda ut till försäljning avses enligt 2 kap. i lagen om bostadsköp att en andel i en sammanslutning bjuds ut på sådana villkor att en konsument för att reservera en andel i sammanslutningen måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtalats i samband med reserveringen.

Skyddsdokumentet kan förvaras hos länsstyrelsen, om inte ett aktiebolag tar upp en kredit som helt eller delvis ska betalas med medel som tas ut hos aktieägarna efter byggnadsfasen. Ifall aktiebolaget tar upp en sådan kredit, kan endast banken förvara skyddsdokumentet.

Till skyddsdokumentet hör säkerhetshandlingarna gällande sådana säkerheter för byggnadsfasen och för tiden efter byggnadsfasen som avses i 2 kap. 17 § i lagen om bostadsköp, sådana säkerheter för aktier eller andelar i aktier i delägarbolag som avses i 18 b § och sådana insolvenssäkerheter som avses i 19 §. När det gäller delägarbolag utgör säkerheten garanti för fullgörandet av avtalet om köp av aktier eller andelar i aktier i bolaget, inte för fullgörandet av de avtal som gäller byggandet. Utredningarna över specialarbeten hör också till skyddsdokumentet.

Om ansvaret för köpet inte har överförts till bolaget inom två år efter köpet eller om man därförinnan har beslutat att bolaget inte ska grundas, betraktas den person som för bolagets del ingått köpet som köpare. Då behöver inte överlåtelseskatt betalas på nytt. Ifall Niklas nu ensam agerar på bolagets vägnar måste han emellertid sälja en del av fastigheten till sin fru ifall avsikten senare är att också hon ska vara ägare av fastigheten. Då påförs normal överlåtelseskatt för köpet.

FRÅGA 6

Namn _____ Personbeteckning _____

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentes framför det korrekta alternativet. I varje underpunkt (a-j) kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är fullständigt korrekt.

a) Vid förmedling av en bostadsaktielägenhet ska disponentsintyget enligt god förmedlingssed alltid

- vara mindre än en månad gammalt
- vara mindre än 3 månader gammalt
- för informationens del vara uppdaterat till tidpunkten för köpet
- vara mindre än 2 månader gammalt

b) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

- själv reparera skador som upptäckts i vattenisoleringen i bostadens badrum
- informera bolaget om de skador som han eller hon upptäckt
- själv reparera sprickor i badrummets lavoar
- själv reparera fel i bostadens ursprungliga kylskåp

c) I samband med ett fastighetsköp ska köparen söka lagfart

- genast efter köpet
- genast efter att styckningen vunnit laga kraft då det är fråga om köp av ett outbrutet område
- inom 6 månader efter att styckningen vunnit laga kraft då det är fråga om köp av ett outbrutet område
- inom 6 månader efter köpet

d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen då det är fråga om

- aktier i ett bostadsaktiebolag
- försäljning av en sommarstugefastighet
- försäljning av en bostadsfastighet som används som egen bostad
- försäljning av garageaktier som innehafts av en privatperson

e) Sambons samtycke behövs

- för försäljning av den andra sambons alla bostadsaktier
- alltid för försäljning av en sommarstugefastighet som den andra äger
- för försäljning av den andra sambons aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn
- för försäljning av den andra sambons aktier i ett bostadsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn

f) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- har förmedlingsrörelsen alltid rätt att få ett disponentsintyg
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande hyresuppdrag
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande köpuppdrag
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande säljuppdrag

g) När det gäller personer som lever i ett registrerat parförhållande

- krävs partners samtycke för försäljning av den andra partners alla bostadsaktier
- behöver partnern aldrig några samtycken för försäljning av de bostadsaktier som han eller hon äger
- behöver partnern aldrig några samtycken för försäljning av en fastighet som han eller hon äger
- behövs samtycke för försäljning av en bostadsaktielägenhet som har använts som gemensamt hem

h) För att olika köp ska vara jämförbara krävs det enligt saluvärdesmetoden att

- köpen är s.k. normalköp
- det inte förlöpt alltför lång tid mellan köpen
- köpobjekten är av samma storleksklass
- köpavtalen har ingåtts genom förmedling av förmedlingsrörelsen och därmed finns i prisregistret

i) Förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren kan sinsemellan

- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om försäljning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivaren använder som sin egen bostad
- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om försäljning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivarens dotter använder som studiebofastad
- alltid fritt avtala om ansvarsfördelningen, förutsatt att en eventuell ansvarsbegränsningsklausul är specificerad
- avtala om förmedlingsarvodets debiteringsgrund, förutsatt att arvodet till sitt belopp är skäligt

j) Förmedlingsrörelsen

- ska tillställa köparen utkastet till köpebrev så att denne kan läsa det före köpet
- ska alltid skaffa officiella kreditupplysningar angående köparen
- ska granska köparens identitet, dock endast om köpesumman överskrider 60 000 euro
- får bara ta emot skriftliga köpanbud