



**Karlstad Business School**  
Handelshögskolan vid Karlstads universitet

**Tentamen i**  
**Juridisk introduktionskurs med fastighetsinriktning**  
**(RVGA42), 15 hp**  
**9 mars 2017**  
**Kl 8:15 – 13.15**

Tentamen består av 8 frågor. Tentamen kan ge maximalt 40 poäng. För godkänt resultat krävs minst 24 poäng och för väl godkänt krävs minst 32 poäng.

**Tentamen är anonym. Du skriver endast din tentamenskod samt kurskod på samtliga inlämnade papper! Var noga med att fylla i försättsbladet på tentan enligt anvisningarna. Sortera in dina svarsblad i respektive lärares gula omslag.**

**Endast en uppgift får lösas på varje blad. Vid påbörjandet av ny uppgift används alltid nytt blad.**

**Tentamen ska skannas och du kan hämta den via "Min sida".**

Skriv läsbart och med goda marginaler! Svaren ska vara motiverade och innehålla hänvisningar till lagrum i förekommande fall. Kladdigt skrivna svar beaktas ej. Motsägelsefulla, tvetydiga, oklara eller diffust formulerade svar tolkas till nackdel för tentanden.

Ansvarig lärare: Per-Ola Wiklander

**HJÄLPMEDEL: Okommenterad lagtext, inklusive Lissabonfördraget. Miniräknare – dock ej programmerbar!**

**Okommenterad lagtext innebär att endast understrykningar/överstrykningar får göras samt att ord som redan finns intagna i lagtexten får utföras i marginalen. Man får inte tillföra något nytt, utom att hänvisa till annat lagrum.**

Resultatet anslås på "Min sida" omkring 30 mars 2017. Tentan kan hämtas ut på "Min sida" upp till två dagar efter att du delgivits resultatet. Erinringar mot tentamensresultatet bör anföras inom tre veckor efter det att resultatet anslagits.

**LYCKA TILL!**

### Uppgift 1 (LeLö) 5p

- a) En fastighetsmäklare kan inte alltid förlita sig på säljarens uppgifter, utan har en skyldighet att i vissa frågor göra egna undersökningar. 17 § FML föreskriver exempelvis att mäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Detta kan enkelt göras genom uppgift om vem som är lagfaren ägare enligt fastighetsregistret. Emellertid räcker dock inte detta, utan ytterligare åtgärder är nödvändiga innan mäklaren får åta sig uppdraget. Ange två sådana åtgärder som hör samman med kontroll av förfoganderätten. Lagrum behöver ej anges i svaret.
- b) Utgångspunkten i begreppet *god fastighetsmäklarsed* är att fastighetsmäklaren alltid skall agera professionellt och affärsmässigt. Vad som anses utgöra god fastighetsmäklarsed genomgår en utveckling över tid, bl.a. beroende på att ny lagstiftning tillkommer. Hur sker denna utveckling av god fastighetsmäklarsed? Ange två exempel på vilka som utövar inflytande på denna utveckling. Lagrum behöver ej anges i svaret.
- c) En mäklare som missköter sitt uppdrag på något sätt kan bli föremål för disciplinära åtgärder av olika slag. Vilka är de möjligheter som tillsynsmyndigheten har när en mäklare i något avseende brutit mot god fastighetsmäklarsed? Ange lagrum i svaret.

#### **Lösningsförslag:**

- a) *Två av följande åtgärder: kontrollera säljarens identitet, kontrollera make- eller sambogodkännande i förekommande fall, kontrollera om eventuell bouppteckning registrerats och testamente vunnit laga kraft. (2 p.)*
- b) *Två bland följande: FMI:s avgöranden, förvaltningsdomstolarna, branschorganisationernas etiska regelverk, mäklarbranschens egna ansvarsnämnder, allmänna domstolar, Konsumentverkets riktlinjer. (2 p.)*
- c) *Återkallande av registrering, varning, och erinran (29 § FML). (1 p.)*

### Uppgift 2 (LeLö) 5p

- a) I samband med att en gäldenärs egendom utmäts för dennes skulder har gäldenären ändå rätt att behålla viss egendom som behövs för att denne ska klara sitt uppehälle. Vad kallas med ett speciellt ord den egendom som skall undantas vid utmätning, och i vilket lagrum återfinnes dessa regler?
- b) En skuldsanering omfattar i princip alla skulder som har uppkommit före beslutet att inleda skuldsaneringen. Det finns emellertid några undantag. Ge ett exempel på något som undantas och hänvisa till relevant lagrum.
- c) När en borgenär vill försätta en gäldenär i konkurs måste det bevisas att gäldenären är på obestånd. Detta kan ledas i bevis genom de s.k. presumtionsreglerna för obestånd. Ange vilka dessa är och hänvisa till relevant lagrum.

#### **Lösningsförslag:**

- a) *Det kallas beneficium och regleras i 5 kap. 1 – 4 §§ UB. (2 p.)*

*b) Till undantagen hör familjerättsligt underhåll och övriga exempel i 7 § 3 st. SksanL. (1 p.)*

*c) Misslyckad utmätning inom de 6 månader som föregick konkursansökan, eller gäldenären förklarar sig ställa in betalningarna (2 kap. 8 § KonkL), samt betalningsanmaning som ej resulterat i betalning inom en vecka (2 kap. 9 § KonkL). (2 p.)*

### **Uppgift 3 (LeLö) 5p**

a) Olga lämnar in sin bil till en bilverkstad för att få nya bromsbelägg monterade, och tar sedan bussen till sitt arbete. När servicearbetet påbörjas upptäcker ansvarig mekaniker att bromskivorna är så slitna att det utgör en allvarlig fara att köra vidare med bilen. Hur ska mekanikern handla i detta fall? Ange relevant lagrum som stöd för ditt svar.

b) Yildiz och Stellan har till sitt bröllop beställt mat från en cateringfirma. Vigselceremonien äger rum den 19:e juli kl. 13:00, och sedan förflyttar sig alla inbjudna till en hyrd lokal där maten enligt avtalet skall serveras kl. 15:00 som inledning till festen. När tiden är inne har dock ingen mat levererats. En av festdeltagarna ringer då till cateringfirman, men där är det ingen som svarar. Kl. 19:27 dyker plötsligt en varubil upp med maten. Av förstaeliga skäl är beställarna inte speciellt nöjda med detta. Enligt gällande regelverk finns flera möjliga påföljder i ett fall som detta. För ett resonemang kring vilken påföljd/vilka påföljder som kan vara lämpliga i detta fall och hänvisa till relevant lagrum som stöd för ditt svar. Observera att det inte finns ett givet "rätt" svar utan flera alternativ, varför förmågan att argumentera för föreslagen lösning får stor betydelse vid bedömning av ditt svar.

#### **Lösningsförslag:**

*a) Mekanikern skall i första hand försöka kontakta Olga för vidare instruktioner enligt 8 § 1 st. KTjL. (1 p.) Om det inte går att få ta tag i henne är mekanikern skyldig att byta bromsskivor då det annars uppstår fara för allvarlig skada för konsumenten enligt 8 § 3 st. KTjL. (1 p.)*

*b) Försenad leverans av mat (dröjsmål vid köp) till ett privat bröllop (konsumenter) gör att det är konsumentköplagens 9 – 15 §§ som är aktuella. Poängsättning enligt följande: Identifiera problemet – köprätt/dröjsmål (0,5 p.), konsumentförhållande (0,5 p.), relevant lagrum (0,5 p.), resonemang kring lämpliga påföljder (0,5 – 1,5 p.). (Totalt max 3 p.)*

### **Uppgift 4 (LeLö) 5p**

a) Ge ett exempel på en situation när det kan vara aktuellt att göra en nedsättning av pengar hos myndighet. Lagrum behöver ej anges i svaret.

b) Beträffande rätten att invända mot betalningskrav förekommer i samband med löpande skuldebrev både s.k. starka och svaga invändningar. Förklara vad det innebär att en invändning är "svag" och ange det lagrum som reglerar detta.

c) I samband med användandet av skuldebrev är begreppet legitimisation ofta förekommande. Förklara vad *passiv legitimisation* innebär och ange relevant lagrum som stöd för ditt svar.

**Lösningssförslag:**

a) När borgenären är okänd (t.ex. om två personer tvistar om en fordran), borgenären inte kan nås, borgenären vägrar, eller kan inte, ta emot betalning, eller annat relevant exempel på sådan situation. (1 p.)

b) En svag (extingibel) invändning innebär att gäldenären inte får framställa en sådan invändning mot en godtroende förvärvare av skuldebrevet. Regleras i 15 § SkbrL. (2 p.)

c) Passiv legitimisation innebär att en gäldenär som är i god tro med befriande verkan kan betala till den som med fog uppfattas som rätt borgenär. Löpande skuldebrev = 19 § SkbrL, enkla skuldebrev = 29 § SkbrL. (2 p.)

**Uppgift 5 (BF) 5p**

I vilket eller vilka av nedanstående fall bör gärningsmannen dömas för rån? Ange lagrum och motivera ditt svar för varje av nedanstående exempel. I de fall du anser att rån ej föreligger, ange då vilket annat brott det kan röra sig om.

a) En förmiddag i november går Nora fram till personalen i kassan på banken och uppmanar Lillian, som sitter bakom kassan, att fylla den påse som Nora lämnar över, med sedlar. Nora viftar med en leksakpistol framför ögonen på Lillian. Pistolen ser äkta ut. Lillian fyller Noras påse med sedlar och Nora springer därefter med snabba steg från banken.

b) Sigge står vid busshållplatsen en lördag kväll och väntar på bussen in till Karlstad. Då dyker en okänd person, Malte, upp ur mörkret. Malte rusar mot Sigge, tar tag i Siggas krage och hotar att slå ihjäl honom om inte han ger Malte sin plånbok. Sigge blir livrädd och överräcker sin plånbok till Malte. Malte lämnar platsen omedelbart, med Siggas plånbok.

c) Sara och Björn känner inte varandra men befinner sig på samma restaurang. Efter en ordväxling börjar de båda att slåss. Under slagsmålet, som snart är över, tappar Björn sin plånbok. Sara upptäcker detta, tillgriper plånboken och försvinner från platsen.

d) Ulla tappar sin plånbok på golvet när hon i kassan på ICA betalat sina varor. Innan hon hinner ta upp plånboken har Titti kommit fram och tagit plånboken. Ulla tar upp jakten och efter 20 meter är hon ikapp Titti. Det utbyter ett mindre handgemäng, som Titti vinner. Titti rusar därefter från platsen med plånboken. Ulla ger upp jakten.

**Lösningssförslag**

*Det är fyra fall som ska bedömas, alla ska således besvaras/bedömas. Bedömningen tar sikte på rån eller inte rån och isåfall vilket brott som kan aktualiseras istället, bedömningen handlar således inte om brottet ska betraktas som grovt eller ej. Poäng ges också för att ange det subjektiva rekvisitet, vilket för stöld och rån är uppsåt, enligt 1:2 BrB.*

**Stöld: 8:1 BrB** Den som olovligen tager vad annan tillhör med uppsåt att tillägna sig det, dömes, om tillgreppet innebär skada, för stöld till fängelse i högst två år.

**Rån: 8:5 BrB** Den som stjäl medelst våld å person eller medelst hot som innebär eller för den hotade framstår som trängande fara eller, sedan han begått stöld och anträffats på bar gärning, sätter sig med sådant våld eller hot till motvärn mot den som vill återtaga det tillgripna, dömes för rån till fängelse, lägst ett och högst sex år. Detsamma skall gälla om någon med sådant våld eller hot tvingar annan till handling eller underlåtenhet som innebär vinning för gärningsmannen och skada för den tvungne eller någon i vars ställe denne är. Lika med våld anses att försätta någon i vanmakt eller annat sådant tillstånd.

- a.) Nora kommer att dömas för rån, 8:5 BrB, eftersom hon hotar med en pistol som ser äkta ut, personen bakom kassan måste ha upplevt trängande fara. Det krävs inte att vapnet är äkta (inget krav på konkret fara).
- b.) Malte uppfyller rekvisiten för rån, 8:5 BrB. Han brukar våld och hot om våld för att tillgripa Sigges plånbok.
- c.) Rekvisiten för rån uppfylls ej, men däremot rekvisiten för stöld, 8:1 BrB. Inget våld, inget hot, därmed uppfylls ej 8:5 BrB. Således är det fråga om stöld, 8:1 BrB.
- d.) Rekvisiten för rån uppfylls, rekvisiten för stöld i 8:1 BrB uppfylls och därutöver uppfylls kravet på "våld eller hot till motvärn mot den som återtaga det tillgripna" i 8:5 BrB.

## Uppgift 6 (POW) 5p

EU-rätten är idag av avgörande betydelse för alla länder som är medlemmar i unionen. Regler som beslutas på EU-nivå påverkar de flesta rättsområden på nationell nivå, så också regleringen som berör fastighetsmäklare. I 3 § fastighetsmäklarlagen hänvisas exempelvis till en förordning som beslutats av Europaparlamentet och rådet. Därutöver är både det s.k. tjänstedirektivet och direktivet om erkännande av yrkeskvalifikationer av betydelse vid rättsliga bedömningar som rör fastighetsmäklare.

a) Vad kännetecknar en EU-förordning respektive ett EU-direktiv samt vad är skillnaden mellan dessa två typer av rättsakter? (3 p)

b) Utöver att lagstifta, vilka är Europaparlamentets och rådets främsta uppgifter och funktion? (2 p)

Glöm inte lagstöd till stöd för dina resonemang!

**Lösningsförslag:**

*Här ska tentanden bl.a. diskutera följande.*

- a. Se art. 288 FEUF om vad som kännetecknar de olika rättsakterna. En förordning har allmän giltighet. Ett direktiv är bindande avseende det resultat som ska uppnås. En förordning gäller direkt som lag i medlemsstaterna vilket innebär att vi i Sverige inte behöver ta något särskilt nationellt beslut för att de ska gälla. Direktiv ska implementeras på något sätt, vilket innebär att Sverige själv bestämmer hur direktivets resultat ska uppfyllas.*
- b. Europaparlamentets uppgifter framgår av art. 14 FEU. Det är EU:s enda folkvalda institution. Rådets uppgifter framgår av art. 16 FEU. Är det s.k. ministerrådet, där medlemsländernas ministrar sammanträder och diskuterar frågor som ska beslutas på EU-nivå.*

### **Uppgift 7 (POW) 5p**

Nina kommer till dig och undrar hur man juridiskt kan diskutera frågor som rör fastighetsmäklaruppdraget. Hon undrar särskilt hur begreppet god fastighetsmäklarsed ska förstås.

Förklara för Nina hur du ser på god fastighetsmäklarsed ur ett rättsskälperspektiv. Hur och med hjälp av vilka rättsskällor bör man argumentera för vad som ska betraktas som god fastighetsmäklarsed?

#### **Lösningsförslag:**

*Här ska tentanden bl.a. diskutera följande.*

*God fastighetsmäklarsed bestäms i första hand genom bestämmelser som återfinns i olika typer av författningar. Hänvisningen finns intagen i 8 § FML. "Seden" är dock inte helt och hållet fastlagen i t.ex. lagstiftningen utan man kan som tillämpare därutöver ta hjälp av förfarandena till lagstiftningen samt den domstolspraxis som utvecklats i fråga om vad som ska betraktas som god fastighetsmäklarsed. Även beslut från Fastighetsmäklarnämnden är av betydelse för att få en bild av hur god fastighetsmäklarsed ska förstås. Flera rättsskällor måste således konsulteras för att få en helhetsbild av vad som ska betraktas som god fastighetsmäklarsed gällande en viss fråga.*

### **Uppgift 8 (PL) 5p**

Johan är fränskild från sin tidigare maka Sofia och bor i sitt föräldrahem i Värmland. Johan har två barn tillsammans med Sofia, Gusten och Patrik, och han skulle gärna se att sonen Gusten övertog hans föräldrahem. Johan råkade illa ut i en fotbollsmatch vilket medförde stora knä- och ryggbesvär. Med anledning av knä- och ryggbesvären ansåg han sig tvungen att sälja föräldrahemmet för att kunna betala privat specialistvård. Johan gav därför sin bästa kompis, Joakim, en skriftlig fullmakt att sälja föräldrahemmet och finansiera specialistvården. I den fullmakten framgick det att minsta försäljningspriset var 1 miljon kr. Några dagar innan försäljningen har

Johan avlidit då han fallskärmshoppade från ett flygplan. När han skulle använda fallskärmen visade det sig att den var full av stora hål vilket gjorde att han föll 1000 meter utan fallskärm. Köparen av Johans föräldrahem var Sofias syster, Dagny, som alltid tyckt om Johans bostad. Joakim blev pressad på ett hotfullt sätt av Sofia att sälja bostaden – hon stack nålar under Joakims naglar medan Patrik höll i Joakim. Joakim sålde så småningom Johans föräldrahem till Dagny för 850 000 kr. Försäljningen skedde i nära anslutning till dödsfallet och utan att Joakim hade vetskap om Johans bortgång. Anta att försäljningen av fastigheten uppfyller lagens formkrav.

a) Finns det möjlighet för Johans dödsbo att komma ifrån försäljningen av föräldrahemmet?(4 p)

b) Anta istället att Joakim var omyndig men att övriga omständigheter är samma. Spelar Joakims ålder någon roll för avtalets ingående?(1 p)

Glöm inte lagstöd och att motivera ditt svar.

***Lösningsförslag***

*a) För att komma ifrån avtalet krävs att Dagny varit i ond tro om Johans dödsfall och betydelsen av det eller att Joakim inte följde instruktionerna (gick utanför sin befogenhet), 11 § st 1. En annan möjlighet är att hotet utgjort rånträng, 21 § AvtL.*

*b) Nej, Joakim är mellanmannen och är inte part i avtalet (jfr 9 kap 1 § FB).*