

FASTIGHETSMÄKLARPROV 4.5.2013

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svaren på frågorna ska skrivas på skilda pappersark.

Skriv tydligt ditt **namn** och din **personbeteckning** på varje svarpapper.

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar är en A4-sida. Den absoluta maximilängden på svaret är två sidor per fråga. **Den del av svaret som överskrider två sidor lämnas oläst.**

Skriv med tydlig handstil.

Svaren ska **vara motiverade**. Det räcker inte med endast paragrafhänvisningar.

Det maximala poängtalet för varje uppgift är 10 poäng.

I provet får Finlands Lag, särtryck av författningarna samt lösexemplar av författningssamlingen användas (dvs. endast sådant material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det material som använts granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Det är förbjudet att använda mobiltelefon under provets gång.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.kauppakamari.fi. **Resultaten publiceras tidigast under veckan 25.**

Följande provtillfälle hålls i november 2013.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

UPPGIFT 1

Besvara följande frågor som berör beskattning av överlåtelsevinsten:

A) Pekka äger ensam fastigheten Pekkala, vars areal är 4 000 m². Pekka har ägt fastigheten sedan år 1975. Han bodde under åren 1990–2003 i den bostadsbyggnad som fanns på fastigheten. Bostadsbyggnaden brann emellertid ner i slutet av år 2003 och Pekka fick samma år 150 000 euro i brandförsäkringsersättning av försäkringsbolaget. År 2012 säljer Pekka denna fastighet, på vilken det alltså vid försäljningstidpunkten inte finns några byggnader.

- Tillämpas bestämmelserna om skattefri försäljning av egen bostad på försäljningsvinsten av fastigheten Pekkala?
- Hur behandlas brandförsäkringsersättningen vid Pekkas beskattning år 2003 (med antagande om att bestämmelserna år 2003 motsvarade bestämmelserna år 2012) och hur påverkar försäkringsersättningen beskattningen i samband med fastighetens försäljning år 2012? Ange noggrant de tillämpliga lagrummen angående beskattning av brandförsäkringsersättning.

B) Kaija äger två skogsfastigheter som hon har skaffat mot vederlag år 2000. Anskaffningsutgiften för fastigheten A var 400 000 euro och anskaffningsutgiften för fastigheten B var 50 000 euro. Kaija har under olika år sålt virke från fastigheten A, så att skogsavdrag på sammanlagt 65 000 euro har gjorts vid Kaijas beskattning. Kaija säljer år 2012 fastigheten B, vars försäljningspris är 90 000 euro.

- Vilket är försäljningsvinstens belopp för fastigheten B och hur räknas det ut?

Besvara frågan genom att upprätta en tydlig kalkyl över hur försäljningsvinsten räknas ut och resonera de olika punkterna i kalkylen. Svaret behöver inte innehålla antaganden om några andra utgiftsposter än de som presenterats ovan. Nämn också noggrant den paragraf som berör skogsavdrag.

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 2

Paret Toivonen köpte 5.5.2012 bostadsaktier som berättigar till besittning av en trerummare i ett radhus av paret Sulonen, för en köpesumma på 230 000 euro. Bolagets byggnader (fyra byggnader med tre bostäder i varje byggnad) har färdigställts år 1984. Paret Sulonen köpte i tiden bostaden som ny.

Köparna sände i februari 2013 ett kravbrev till säljarna. Enligt deras uppfattning var bostaden behäftad med fel på följande grunder:

Köksfönstret saknade den inre fönsterrutan, fönstret i tvättrummet var sprucket, toalettstolen var lös, dörren till toaletten var skev och ytterdörrens lås krånglade. Till sovrummet hördes oväsen från pannrummet och det förekom mer trafikbuller än vad köparna hade väntat sig.

Vid värmefotograferingen i december 2012 konstaterades det att bostaden var kall och dragig och hade synnerligen låga yttemperaturer. Av mötesprotokollen för bolagets styrelse och bolagsstämma framgick det att det från första början hade förekommit brister i värmeisoleringen och fönstrens tätning. Felen hade inte åtgärdats.

Enligt köparnas uppfattning borde säljarna även ha underrättat dem om att byggaren hade gått i konkurs år 1994.

Köparna klagade dessutom på att de i december 2012 hade fått veta att det enligt planläggningen har planerats två radhus nedanför huset, vilka kommer att göra slut på sjöutsikten ifall de byggs.

Köparna yrkade på hävning av köpet och på ersättning för de förbättringar de gjort i bostaden.

Säljarna vänder sig förundrade till dig. De skulle inte vilja häva köpet.

Redogör för din motiverade ståndpunkt till köparnas påståenden och berätta för säljarna vilken deras rättsliga ställning är med stöd av bestämmelserna i lagen om bostadsköp.

Vilka skyldigheter har du mot köparna i situationen där du agerat som förmedlare och köparna skulle framföra sina krav även mot dig?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 3

Du njuter en vårvinterdag av solskenet på förmedlingsrörelsens kontor, där du fungerar som ansvarig föreståndare. Det är mitt i den bråda vårsäsongen, då också efterfrågan på semesterbostäder börjar bli livligare. Dina tankar förrirrar sig då och då till den resa till södern som väntar efter ett par veckor. Du vaknar upp ur dina tankar då en man som verkar bekant stiger in genom förmedlingsrörelsens dörr. Du har sett de tidningsartiklar som skrivits om honom i den lokala dagstidningen. Du har läst att han är en företagare som varit framgångsrik inom fiskpartihandeln.

Mannen går fram och talar med en av de representanter som arbetar i din förmedlingsrörelse. Mannen har på förmedlingsrörelsens webbplats sett en annons angående ett ståtligt fritidsobjekt vid havsstranden i Porkkala. Det är fråga om en fritidsbostad som ägs av föräldrarna till en framgångsrik NHL-ishockeyspelare. Objektet har varit till försäljning i snart ett år och det har inte direkt förekommit trängsel bland de potentiella köparkandidaterna. Intresset har begränsats av det begärda priset på 1,3 miljoner euro och av den instabila ekonomiska situationen. Enligt uppdragsgivaren kan därför också ett långvarigt hyresförhållande komma i fråga.

Du gräver fram pappren gällande objektet och märker att lagfartsbeviset och gravationsbeviset är daterade den 15 januari, då även uppdragsavtalet angående objektet senast förlängdes med 3 månader. Uppdragsavtalet har alltså hunnit löpa ut. Representanten ringer således på din begäran genast upp objektets ägare och meddelar efter samtalet att uppdragsgivarna samtyckt till att förlänga uppdragsavtalet med en månad. Representanten bandade också samtalet och uppger att saken alltså är i sin ordning.

Mannen meddelar att han vill hyra det aktuella fritidsobjektet för sitt företags bruk. Samtidigt talar han om att det är bråttom att sköta avtalsfrågorna. Han vill hyra fritidsbostaden för att tillfälligt kunna lagra ett inkommande parti på 1 000 kg frusen fisk (bl.a. lax, sik, röding och olika kaviarer). På fastigheten finns utöver fritidsbostaden två stora lagerbyggnader och ett båthus. Mannen uppger att han inte hinner bekanta sig närmare med objektet. Han säger att han litar på de uppgifter som framgår av annonsen och på de bilder som finns på webbplatsen. Mannen vill ge ett anbud gällande hyran. Han konstaterar också att hyresavtalet ovillkorligen måste ingås inom tre dagar. Mannen uppger att han är beredd att kontant ställa en säkerhet som motsvarar tre månaders hyra (3 x 9 000 euro). Han berättar att han äger 70 % av sitt företag och hans fru 30 %. Frun skulle dock inte personligen vara närvarande då avtalet undertecknas. Mannen konstaterar dessutom att han inte i onödan vill lämna in dokumenten på förhand, utan att han lämnar in dem genast efter att avtalet ingåtts.

(uppgiften fortsätter på nästa sida...)

(... fortsättning från föregående sida)

Representanten vänder sig till dig för att be om hjälp. Representanten funderar på vad som ska beaktas då hyresanbudet lämnas, på basis av det som mannen uppgett. Dessutom funderar representanten på om identitetsbevis alls behöver företas då mannen är bekant. Redogör för följande för representanten:

- A) Hurdana åtgärder ska vidtas för identifiering av kunden i det aktuella fallet och vad grundar sig åtgärderna på?
- B) Uppkommer det för förmedlingsrörelsen en skyldighet att kontrollera informationen i det aktuella fallet och vilka åtgärder ska förmedlingsrörelsen vidta med anledning av detta?
- C) Representanten vill också försäkra sig om att lagfartsbeviset är tillräckligt nytt, det är ju ändå mindre än 4 månader gammalt. Vad svarar du?
- D) En annan av din rörelses representanter har för en vecka sedan förevisat objektet för en köparkandidat som var synnerligen intresserad av det. Representanten kommer nu och frågar dig vad som händer med förmedlingsarvodet om uppdragsgivarna säljer objektet till denna köpare genast efter att uppdragsavtalet löpt ut?
- E) Har förlängningen av uppdragsavtalet skett på ett sådant sätt att din förmedlingsrörelse säkert har rätt till arvode för uppdraget?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 4

Ville Vuokralainen har i augusti 2012 hyrt en enrummare i As Oy Hajulinna av Sisko Sijoittaja. På nyårsnatten lade Ville märke till en mörk fläck i tamburparketten utanför badrummet och informerade följande morgon Sisko om saken. Sisko bad samma dag bolagets disponent E. Epätoivo komma till platsen.

Epätoivo utförde omedelbart en fuktmätning i bostaden, varvid man upptäckte en omfattande fuktskada som orsakats av brister i golvbrunnens tätning och i vattenisoleringen. Fuktskadan hade spritt sig till en stor del av badrummet, liksom till parkettgolvet i hela tamburen.

Epätoivo meddelade i detta skede Sisko att hon är skyldig att stå för alla reparationskostnader, eftersom man i bolaget från första början iakttagit en praxis enligt vilken alla aktieägare reparerar sina egna badrum. Denna praxis har emellertid inte ännu hunnit skrivas in i bolagsordningen. Sisko är i varje fall skyldig att betala för bostadens parkett och badrumskakel, eftersom aktieägaren enligt lagen ansvarar för bostadens ytmaterial. Sisko har dessutom i efterskott låtit bygga en dekorativ väggkonstruktion av tegel i badrummet, vilken bolaget inte heller ansvarar för.

För att skadorna inte skulle förvärras vidtog bolaget dock omedelbart reparationsåtgärder och lät torka och reparera konstruktionerna och ytorna samt väggkonstruktionen av tegel. Reparationen räckte två månader och bostaden var i skick den 1 mars.

Ville hade under hösten lidit av flera bihåleinflammationer, som måste ha berott på fuktskadorna i bostaden. Ville yrkade på att Sisko skulle bevilja honom hyresbefrielse för 8 månader samt betala ersättning för läkarkostnaderna, flyttkostnaderna och hyran för en ersättande bostad.

Ta ställning till följande:

- A) Hur fördelar sig ansvaret för reparationerna mellan bostadsaktiebolaget och aktieägaren? Hur bedömer du disponentens påståenden angående reparationskostnaderna?
- B) Hur bedömer du Villes yrkanden gentemot Sisko?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 5

Du arbetar vid en fastighetsförmedlingsrörelse och på ditt arbetsbord finns följande *tre separata kundärenden* som kräver sakkunniga och motiverade svar:

- A) Tero T, som har ingått ett uppdragsavtal gällande försäljning av en skogsfastighet, har beviljats äktenskapsskillnad från sin fru Seija genom en dom som meddelats för tre månader sedan. Vardera har giftorätt i den andras egendom, som närmast består av det gemensamt ägda hemlösöret, bådas besparingar, den bil som Seija och Tero äger samt den skogsfastighet som Tero äger. Seija bor tillsammans med barnet kvar i den hyreslägenhet i Esbo som varit familjens gemensamma bostad. På ansökan av Seija T har en skiftesman förordnats för att förträta avvitrningen, och ett sammanträde har hållits på initiativ av skiftesmannen. I denna nya situation behöver Tero T snabbt pengar för att köpa en egen bostad och därför borde den skogsfastighet han äger säljas omedelbart. – Är detta möjligt och vad ska man beakta i sammanhanget?
- B) Det äkta paret Matti och Maija S har 4.3.2013 sålt sin egnahemshusfastighet till bilisten Ville N. I köpebrevet, som i korrekt ordning har bestyrkts av ett köpvittne, avtalade man om att äganderätten till objektet skulle övergå till köparen omedelbart, men att egnahemshusfastigheten skulle kvarstå i säljarnas besittning fram till 1.7.2013, då säljarnas nya egnahemshus som byggs på en annan ort borde bli klart. Samtidigt avtalade man i köpebrevet om en dröjsmålsavgift för varje påbörjad dröjsmålsvecka. Efter att köpet ingåtts har säljarna och köparen upprättat ett särskilt dokument där det hänvisas till det bestyrkta köpebrevet och där man avtalat om att säljarna på grund av en förändring i förhållandena får ha den sålda fastigheten i sin besittning fram till 15.9.2013. – Säljarna vill nu veta om ett sådant avtal över huvud taget kan ingås på ett giltigt sätt och om de kan få skydd för sin besittningsrätt även i förhållande till utomstående.
- C) Dödsbodelägarna Sirpa och Sami håller på att sälja ett outbrutet område som hör till deras avlidne far Taunos fastighet. En strandbastu är belägen på det outbrutna området. Enligt lagfartsbeviset har Tauno lagfart på stomlägenheten. Av fastighetsregisterutdraget framgår det att det outbrutna området belastas av ett servitut som består av grannens rätt till båtplats och att stomfastigheten har en andel i de samfälliga vattenområdena. Enligt gravationsbeviset har två inteckningar på 50 000 euro fastställts i stomfastigheten. I samband med syneförrättningen framgick det att båtplatsen inte har använts på åtminstone fem år. – Det har hittats en köpare för det outbrutna området som har fiske som hobby. Köparen förutsätter att det outbrutna området inte belastas av några servitut och att det nämnda servitutet inte förblir gällande, samt att köparen får de rättigheter som behövs. – Ge köparen en motiverad redogörelse för villkoren för köpet av det outbrutna området och för de behövliga åtgärderna.

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 6

A har gett er i uppdrag att sälja ett outbrutet område på 5 000 m² från sin lägenhet Ryysyranta som omfattar 150 hektar. Det outbrutna området gränsar till en sjö med mycket grund strand, vars vattennivå har sänkts på 1950-talet. Sjön är ett samfällt vattenområde som lägenheten Ryysyranta har en andel i.

A har tidigare, under 1970-talet, sålt flera strandparceller från sin lägenhet. På parcellerna har det byggts semesterbostäder. Kommunen har i slutet av 1980-talet godkänt en stranddelgeneralplan för området, där det outbrutna området har betecknats som byggplats för en fritidsbostad.

B har länge letat efter en byggplats för en fritidsbostad. B, som är en försiktig person, önskar att ni ska utreda

- A) hur byggandet på det outbrutna området kunde ske
- B) huruvida B får bygga en brygga för sin segelbåt
- C) hur B får fiskerätt i sjön

Ge ett motiverat svar.