

FASTIGHETSMÄKLARPROV 8.5.2010

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-5 ska skrivas på **skilda pappersark**. Fråga 6 besvaras på provpapperet.
(OBS! Fråga 6 omfattar två sidor.)

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.**

Lämna en marginal på minst två centimeter vid sidan av varje svarpapper för poängsättning.

Skriv med tydlig handstil.

Essäsvaren 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.

Provresultatet meddelas samtliga deltagare per brev efter att resultaten fastställts. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.keskuskauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 22.6.2010. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 20.11.2010.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

De äkta makarna A och T Rinne har för avsikt att sälja sin 1 100 kvadratmeter stora fastighet som omfattar ett tidstypiskt tegelhus med plant tak från 1960-talet. Försäljningsobjektet innefattar också outnyttjad byggrätt som enligt detaljplanens effektivitetstal uppgår till 300 våningskvadratmeter. A Rinne är en affärsman som på förhand vill trygga sin rättsställning i egenskap av säljare så väl som möjligt genom att ställa följande frågor till fastighetsförmedlingsrörelsens representant:

- a) Under vilka förutsättningar kan markområdet med den outnyttjade byggrätten säljas för sig? Banken X har ännu en panträtt på 60 000 euro som hänförs till fastigheten.
- b) Affärsmannens affärsbekant S Mursu har meddelat att han är villig att ingå ett föravtal med en giltighetstid på 6 månader för att kartlägga sina möjligheter att finansiera köpet samt tilläggsbyggandet på fastigheten. Är det möjligt att S Mursu kan överföra de rättigheter som grundar sig på avtalet till en tredje person. Kan man bereda sig på detta och i så fall hur?
- c) Eftersom det är fråga om ett hus med plant tak, vill säljaren för att trygga sin egen ställning ta in en ansvarsbegränsningsklausul i köpebrevet, där säljaren förbinder sig att under tre års tid stå för prisnedsättning och skadestånd gentemot köparen ifall läckage på yttertaget orsakar ett sådant kvalitetsfel som avses i 2 kap. 17 § i jordabalken och köparen därmed får rätt till prisnedsättning och skadestånd som sammanlagt uppgår till minst 10 000 euro. Säljaren förbinder sig därmed att bara betala det belopp som överskrider denna gräns, dock högst 35 000 euro. – Är en sådan klausul bindande med avseende på de normer som ingår i lagstiftningen?

FRÅGA 2

Ägaren till lägenheten Y har gett er i uppdrag att sälja ett 7 000 m² stort outbrutet område, som i sin helhet är beläget på ett område vars stranddetaljplan kommunfullmäktige har godkänt år 2005. Av det outbrutna området har ca 5 000 m² anvisats som byggplats för fritidshus. Den återstående delen av det outbrutna området har försetts med planbeteckningen yk (samnyttjoområde) och har enligt planbestämmelserna anvisats som lekplatsområde för fastigheternas behov. Stranddetaljplanen omfattar också ett badstrandsområde som försetts med beteckningen yk, där det är tillåtet att bygga en bastubyggnad för gemensamt bruk.

Det outbrutna området är en del av en stor lägenhet som inte hör till planområdet. Det är allmänt känt att lägenhetens ägare är i ekonomiska trångmål.

B är beredd att köpa det outbrutna området och vänder sig till er. Före köpet vill B emellertid ha svar på följande frågor:

- a. vad innebär planbeteckningen yk (samnyttjoområde/lekplats) ifall B köper det outbrutna området;
- b. hur kan B ombilda det outbrutna området till en självständig fastighet och hur stor blir denna fastighet;
- c. innebär planbeteckningarna yk att B i framtiden kommer att påföras något slags förpliktelser trots att B inte har barn och på grund av sin sjukdom inte heller kan bada bastu eller simma;
- d. kan moderfastigheten (lägenheten Y) orsaka några hinder eller begränsningar för byggandet; och
- e. kan B i egenskap av köpare till det outbrutna området bli tvungen att svara för de skulder för vilka inteckningar fastställts i lägenheten Y och i så fall till vilket belopp?

FRÅGA 3

Du arbetar som fastighetsmäklare i Uleåborg och får idag 8.5.2010 besök av äkta makarna Merja och Heikki L., som talar om följande för dig:

”Vi tänker idag lämna ett skriftligt köpanbud på den tvårummare som ni förmedlar i Uleåborgs centrum. Innan vi lämnar köpanbudet skulle vi emellertid vilja kontrollera vissa frågor som hänför sig till beskattningen.

Vi bor för närvarande i Heikkis personalbostad i Järvenpää. Ingenting av oss har ägt en egen bostad som vi själva skulle ha bott i. Heikki har dock tillsammans med sin bror ($\frac{1}{2}$ och $\frac{1}{2}$) ägt en tvårummare i Helsingfors centrum, som han fått som gåva av sin mor år 1999 och som hela tiden varit uthyrd till en utomstående person. Heikki har alltså inte själv bott i tvårummaren.

Heikkis arbetsplats flyttar i medlet av år 2011 till Uleåborg och därför vill vi alltså nu köpa en bostad i Uleåborg, till hälften i bådars namn. Vi har för avsikt att först hyra ut bostaden genom ett ettårigt tidsbundet hyresavtal och kommer därefter själva att flytta in i bostaden 1.8.2011.

Heikki är för närvarande 35 år gammal och Merja är 39. Merja fyller 40 i november 2010.

Det begärda priset för tvårummaren är 100 000 euro och det skuldfria priset är 120 000 euro. Vi är beredda att betala det begärda priset för bostaden.

För att finansiera bostadsköpet har Heikki genom ett köpebrev 1.5.2010 sålt sin andel av den ovan nämnda lägenheten i Helsingfors som han fått som gåva till sin bror. Köpesumman var 100 000 euro och med denna summa finansierar vi nu köpet av bostaden i Uleåborg.

Kan du redogöra för vilka skattepåföljder som kan uppkomma till följd av detta?

Besvara Merja och Heikki och utarbeta ditt svar så att du behandlar varje skatteslag för sig. Nämn också de tillämpliga bestämmelserna.

FRÅGA 4

- a) Timo och Tiina T. sålde 19.9.2008 de aktier som berättigade till besittning av en radhusbostad för en köpesumma på 130 000 euro och köpte själva en större bostad senare samma år.

Köparna Paula och Pekka P. sände 14.4.2010 ett reklamationsbrev till Timo och Tiina. De ansåg att bostaden på följande grunder var behäftad med fel: "Parketten i tamburen knarrar och sviktar, badrumslavoarens golvfog är osnygg och det finns sprickor i sovrumsväggen." Dessutom förekommer det betydligt mer flygbuller på området än vad köparna antagit. Under den senaste tiden har flygbullret dessutom ökat i och med att en av landningsbanorna ur bruk och flygtrafiken i synnerhet nattetid dirigeras över bostaden. Säljarna har inte heller upplyst köparna om den dåliga ekonomiska situation som föreligger för det byggföretags del som byggt bostaden. Vidare hade det vid bolagsstämman 4.4.2009 kommit fram att det inte finns något behövligt myndighetstillstånd för den gårdsbyggnad som hör till fastigheten. Brevet avslutades med följande ord: "Vi yrkar på hävning av köpet eller åtminstone på kännbar prisnedsättning! Det är vi berättigade till eftersom det förlöpt mindre än två år sedan köpet." Timo och Tiina blev förskräckta och vände sig till dig för att få råd. Avslutningsvis konstaterade Tiina och Timo ännu att försäljningen sköttes av en mäklare och att mäklaren väl också måste bära något ansvar.

- b) Din kusin Teemu har hört att du har börjat förbereda dig för inträdesförhåret till juridiska fakulteten och vill ha sakkunnigråd angående ett par frågor. Teemu har för avsikt att sälja en fastighet som han med stöd av ett gåvobrev har fått av sina föräldrar. I gåvobrevet konstateras det att Teemus maka inte har giftorätt i den egendom Teemu erhållit med stöd av gåvobrevet. Behöver Teemu alls informera sin fru om försäljningen? Är det möjligt att i ett särskilt dokument avtala om att besittningen övergår först efter tre år eller måste detta villkor stå i köpebrevet?

FRÅGA 5

- a) Hasse A ringer på måndagen till Fastighetsförmedlingsrörelsen och ber att någon ska komma och värdera hans bostad. Fastighetsmäklare Ville åker för att värdera Hasses bostad. Hasse blir glad då han hör värdet på bostaden, vilket är högre än vad han väntat sig. Hasse och Ville ingår därmed ett uppdragsavtal och Ville börjar förbereda försäljningen. Han lägger ut en annons på internet och låter också publicera en annons i en stor dagstidning. Visningen ska hållas redan följande söndag. På lördagen ringer Hasse emellertid och meddelar att han kommit på andra tankar. Han vill inte sälja bostaden. Ville anser dock att Hasse inte kan dra sig ur avtalet. Om Ville av pur godhet går med på detta, måste Hasse stå för kostnaderna för annonseringen och de andra åtgärder som vidtagits för förberedelse av försäljningen.

Gör en juridiskt motiverad bedömning av huruvida Villes krav är berättigade.

- b) Janne J köper i april 2010 bostadsaktier i ett bolag som har byggts år 2003. I oktober märker han att golvplattorna i badrummet inte sitter fast i underlaget. Disponenten uppmanar Janne att ta kontakt med gryndern P & P Oy. P & P Oy granskar golvplattorna, som är lösa på ett område som motsvarar ungefär en halv kvadratmeter. P & P Oy anser att gryndern inte svarar för ett så litet fel, eftersom felet inte orsakats genom grov vårdslöshet.

Bedöm P & P Oy:s ansvar enligt lagen om bostadsköp.

- c) Janne J märker också att golven i bostaden är av laminat, trots att det i mäklarens försäljningsbroschyr konstaterades att det var fråga om parkettgolv. Janne är inte nöjd utan anser att bostaden är behäftad med ett fel. Bedöm säljarens och mäklarens ansvar. Har Janne rätt till gottgörelse och till hurdan gottgörelse i så fall?
- d) En dödsbodelägare kommer till ditt kontor för att avtala om ett uppdrag som gäller försäljning av bostadsaktier som tillhör ett dödsbo. Vad måste du beakta innan du avtalar om uppdraget med kunden?
- e) Du har varit förmedlare vid ett bostadsaktieköp. Köpavtalet ingicks 1.10.2009, varvid också besittnings- och äganderätten övergick. Enligt köpebrevet svarar köparen för vederlagen efter att besittningsrätten övergått. Köparen har emellertid för ett par dagar sedan fått ett indrivningsbrev från disponenten gällande vederlagen för maj, juni, juli och augusti 2009. Vederlagen har inte alls betalats och bolaget kräver därför att köparen ska betala dem. Köparen anser att säljaren är den enda ansvarige och frågar dig om råd. Ge ett motiverat svar på frågan.

FRÅGA 6 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

OBS! Fråga 6 omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentesen 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) Om disponenten inte på begäran av förmedlingsrörelsen ger sådan utredning som utarbetats inom bolaget t.ex. om rörens skick

- kan objektet inte säljas.
- ska uppdragsgivaren underrättas om saken.
- ska köparna i försäljningsbroschyren informeras om saken och om dess betydelse.
- ska utredningen med stöd av en talan krävas av disponenten.

b) Förmedlingsrörelsen ska se till att

- det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.
- anbudsgivaren innan anbudet tas emot informeras om att förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett annat köpanbud angående objektet.
- förmedlingsrörelsen tar emot ett nytt köpanbud som är förenat med handpenning först efter att ett tidigare köpanbud som innefattat handpenning har förkastats.
- ett nytt köpanbud inte tas emot om förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett köpanbud som är förenat med standardersättningsvillkor och som inte ännu har förkastats.

c) Beteckningen fastighetsmäklare får användas

- av den som avlagt fastighetsmäklarexamen och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
- av den som avlagt fastighetsmäklarexamen och som är anställd hos ett byggföretag.
- av den som är anställd som försäljningsrepresentant hos en förmedlingsrörelse.
- bara av den ansvarige föreståndaren, om denne har avlagt fastighetsmäklarexamen.

d) Då förmedlingsrörelsen tar emot ett anbud som är förenat med handpenning, ska den se till att

- det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.
- uppdragsgivaren så snabbt som möjligt informeras om anbudet.
- handpenningen förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.
- objektet under den tid ett anbud som är förenat med handpenning är gällande endast förevisas för sådana köparkandidater som är beredda att betala mer för objektet än vad som erbjudits i det aktuella anbudet.

e) De personer som hör till delägarna i ett dödsbo framgår på ett tillförlitligt sätt

- av det bouppteckningsinstrument som registrerats vid tingsrätten.
- av det bouppteckningsinstrument som granskats av skatteverket.
- av det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning har fastställts av magistraten.
- av det förtydligande av lagfart som beviljats i dödsboets namn i samband med försäljning av en fastighet.

f) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår.
- kan köparen ibland bli tvungen att ansvara för säljarens obetalda bolagsvederlag.
- kan säljaren och köparen i köpebrevet avtala om sättet för betalning av vederlagen på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget.
- övergår ansvaret för betalning av vederlagen alltid vid den tidpunkt då besittningsrätten övergår.

g) De värderingsmetoder som används allmänt är

- omkostnadsvärdeметoden.
- saluvärdeметoden.
- beskattningsvärdeметoden.
- Jakobsen-Sörensens multivariabelметод.

h) Konditionsgranskningsrapporten

- befriar säljaren från ansvaret för alla fel om köparen har tagit del av rapporten.
- befriar säljaren från ansvaret för de fel som har nämnts i granskningsrapporten om köparen har tagit del av rapporten före köpbeslut.
- kan ges till köparen efter köpet, om säljaren har varit närvarande vid granskningen.
- behövs vara om man har för avsikt att använda klausuler om ansvarsbefrielse.

i) Den redogörelsebilaga som hör till uppdragsavtalet

- innefattar den information som uppdragsgivaren gett.
- kan i efterhand kompletteras på basis av dokumentation ifall det är något uppdragsgivaren inte känner till.
- är förmedlingsrörelsens kontrollista för uppgifter om bostaden, som ifylls av förmedlingsrörelsens representant.
- ska förvaras fem år efter att uppdragsavtalet löpt ut.

j) I ett bostadsaktiebolag

- har en delägare obegränsad rätt att göra ändringar på sitt gårdsområde.
- får en delägare göra ändringar på sitt gårdsområde om ändringarna inte orsakar bolaget eller andra delägare olägenhet och delägaren enligt bolagsordningen förfogar över området.
- får en delägare göra vilka som helst ändringar på sitt gårdsområde och bolagsstämman eller styrelsen kan inte uppställa några begränsningar för ändringar av gårdsområdet, om delägaren enligt vedertagen praxis förfogar över gårdsområdet, även om det inte i bolagsordningen fastställts att området är sådant som en delägare förfogar över.
- har en delägare alltid rätt att fritt göra planteringar.