

FASTIGHETSMÄKLARPROV 7.5.2011

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.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.keskuskauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 22.6.2011. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 19.11.2011.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

AFM 7.5.2011

FRÅGA 1

En fastighetsförmedlingsrörelses kunder vill ha juridisk rådgivning av en fastighetsmäklare i de två följande fallen:

a) Stiftelsen Toivonranta håller på att sälja ett outbrutet område av sin fastighet för grustäkt. Företaget Kivi Oy har via förmedlingsrörelsen gett ett villkorligt anbud till stiftelsen. Villkoret hör samman med att Kivi Oy vill låta utreda den sammanlagda mängden grus och grusets kvalitet på det område som är till salu samt försäkra sig om att myndigheterna kommer att bevilja behövliga tillstånd. Stiftelsen vill dock omedelbart ingå åtminstone ett föravtal om köpeobjektet med Kivi Oy. Kivi Oy samtycker emellertid endast till att ingå ett avtal som säkerställer att stiftelsen inte säljer objektet till någon annan köpare under den tid utredningarna pågår, även om denna köpare skulle erbjuda ett bättre pris. – Presentera två alternativa avtal som kunde tillfredsställa båda parterna, dvs. avtal där båda parternas intressen beaktas. Redogör för rättsverkningarna av dessa avtal, inklusive skillnaderna mellan dem, för vardera parten.

b) Sahakiinteistö Oy har av skattemässiga och affärsekonomiska skäl beslutat bolagisera den möbelfabrik som företaget äger och som är belägen på företagets fastighet, så att möbelfabriken blir ett separat dotterbolag. Därefter tänker företaget arrendera det outbrutna område på vilket möbelfabriken är belägen till dotterbolaget, med en arrendetid på 50 år, samt sälja fabriksbyggnaden till dotterbolaget. Dotterbolaget Huonekalutehdas Oy vill använda det förvärvade objektet som säkerhet för det lån som behövs för istandsättning av fabriken. – Utred vilka överlåtelsehandlingar och efterföljande åtgärder som behövs för att dotterbolaget ska få möbelfabriken i sin ägo och användning. Utred om det är möjligt att använda objektet som säkerhet och under vilka förutsättningar i så fall?

FRÅGA 2

Jordbrukare A har gett er i uppdrag att sälja ett 4 000 m² stort outbrutet område från sin lägenhet. En 100 meter lång sträcka av det outbrutna området gränsar till en sjö som är känd för sitt stora fiskbestånd.

B, som är ivrig utövare av sportfiske, är intresserad av att köpa det outbrutna området som har en egen strand och brygga och där han kunde fiska. B har för avsikt att använda området som byggplats för en semesterbostad. I samband med att uppdragsavtalet ingicks berättade A att vattenståndet i sjön har sänkts på 1940-talet och att han inte är alldeles säker på var lägenhetens strandlinje är belägen. A uppgav vidare att det inte fanns någon gällande plan för området och att någon plan inte heller höll på att utarbetas. Dessutom berättade A att han tidigare, på 1970-talet, hade sålt fem byggplatser för semesterbostäder från sin lägenhet.

B vill före köpet veta vilka frågor han ska ta hänsyn till för att kunna förverkliga sin dröm om att bygga en semesterbostad och hur projektet kunde förverkligas. Svara på B:s frågor.

FRÅGA 3

Anna A:s mormor dog den 20 mars 2010. Bodelägarna utgjordes av hennes tre barn. Av barnen avstod Mirja M från sin arvslott till förmån för sin 14-åriga dotter Anna A. Till boet hörde bl.a. en bostadsaktielägenhet som delägarna beslutade sälja före bodelningen. Mirja M hade för avsikt att placera Anna A:s andel av pengarna i en bostad varav hon själv skulle betala hälften och som de tillsammans skulle flytta in i. Så skedde.

Efter att ha flyttat in i bostaden kontaktade Mirja M emellertid säljaren och den förmedlingsrörelse som förmedlat bostaden. Hon krävde prisnedsättning samt en ersättning på 2 000 euro på grund av att det inte hörde någon bilplats till bostaden, utan bara nyttjanderätt till en bilplats. Av försäljningsbroschyren framgick det att bolaget, som hade 30 bostäder, också hade 30 bilplatser och att det till den bostad som Anna A och Mirja M köpt hörde en täckt bilplats med en låsbar dörr. I broschyren uppgavs det att kostnaderna för bilplatsen var 10 euro/månad. Mäklaren hade också pekat ut platsen för Mirja i samband med visningen av bostaden.

Säljaren ansåg sig emellertid inte vara skyldig att betala något, eftersom varken bolagsordningen eller köpebrevet innehöll något omnämnande av garageplatser eller några aktienummer för en garageplats. De täckta bilplatserna var hyresplatser, vars hyra även hade nämnts i broschyren. Köparen kunde således inte utgå från att det skulle vara fråga om ägarplatser.

Förmedlingsrörelsen uppgav att rörelsen hade frågat disponenten om bilplatserna. Disponenten hade uppgett att bolaget förfogade över bilplatserna och att de delades ut enligt köprincipen. Eftersom ingen stod i kö var det säkert att Mirja M skulle få en bilplats. Därför hade man i broschyren antecknat att det hörde en bilplats till bostaden. Mirja M hade även fått bilplatsen i sin besittning. Hon hade således inte orsakats någon skada.

- a) Vad fanns det skäl att beakta i samband med försäljningen av dödsboets bostad? Vad ska man beakta i samband med Anna A:s och Mirja M:s bostadsköp?
- b) Bedöm förmedlingsrörelsens ansvar gentemot köparna när det gäller det yrkande köparna framställt angående bilplatsen.
- c) Bedöm säljarens ansvar gentemot köparna när det gäller yrkandet angående bilplatsen.
- d) Bedöm säljarens och förmedlingsrörelsens inbördes rättigheter och skyldigheter i detta ärende.

FRÅGA 4

Du arbetar som fastighetsmäklare i Tavastehus och får idag, den 7 maj 2011, besök av Heikki L samt Martti och Maija K., som bekymrade berättar följande för dig:

"I december 2009 ingick vi en affär gällande en egnahemshusfastighet som är belägen i Tavastehus. Heikki L sålde den fastighet han ensam ägde till Martti och Maija K. Du fungerade som mäklare i samband med detta köp. I enlighet med dina anvisningar lät vi före köpet utföra en konditionsgranskning, där hela huset konstaterades vara i skick. I mars 2011 lät Martti och Maija utföra en badrumsrenovering i bostaden. I samband med renoveringen framgick det emellertid att husets grunder är möjliga och att möglet har spridit sig till konstruktionerna. I varubesiktningsmannens utlåtande konstateras det att huset kräver en grundlig och omfattande renovering innan det kan användas för normalt bostadsbruk.

Eftersom Heikki hade bott i huset i över två år, kunde Heikki sälja fastigheten skattefritt. På basis av köpesumman, som uppgick till 300 000 euro, betalade Martti och Maija 12 000 euro i överlåtelseskatt.

Vi står nu beredda att häva köpet, så att Heikki återbetalar hela köpesumman till Martti och Maija, medan Martti och Maija återbördar fastighetens äganderätt till Heikki. Vi ber nu Dig ge oss råd om hur hävningen inverkar på överlåtelsebeskattningen. Visst avlyfts skatten om vi häver köpet? Vilka villkor ska hävningen av köpet uppfylla för att skatten ska kunna återbäras till Martti och Maija? Kan det i detta sammanhang uppkomma några nya skattepåföljder för någondera eller båda parterna? Hur ska vi gå till väga för att skatten ska kunna återbäras?

Vilka expertråd ger du säljaren och köparna angående överlåtelsebeskattningen i samband med hävningen av köpet? Behandla i ditt svar bara de skattepåföljder och procedurfrågor som berör överlåtelseskatten när det gäller hävning av köpet (inte när det gäller t.ex. prisnedsättning). Nämn också de viktigaste tillämpliga bestämmelserna.

FRÅGA 5

Johanna J har ingått ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse angående försäljning av den bostad hon äger. Uppdragsavtalet har ingåtts för viss tid för perioden 1.4–30.6.2011. Idag, den 7 maj 2011, ringer uppdragsgivaren Johanna J och berättar att hon ska åka på en flera månader lång utlandsresa. Hon meddelar att hon vill förlänga uppdragsavtalets giltighetstid åtminstone fram till slutet av sommaren. Hon uppger också att hon är beredd att vid behov skicka ett e-postmeddelande om förlängningen av uppdraget, men att hon är osäker på vad hon borde skriva i e-postmeddelandet.

Vad berättar du för uppdragsgivaren om uppdragsavtalets giltighet och förlängning?

Din svärfar är intresserad av detta objekt. Krävs det några särskilda åtgärder från din sida ifall din svärfar skulle ge ett köpanbud gällande objektet?

Din vän funderar på att sälja sin bostad, men har inte ännu ingått något uppdragsavtal med någon förmedlingsrörelse. Ni är på kvällspromenad och stannar för att se på reklamen i en förmedlingsrörelsens skyltfönster. Din vän är ivrig. Alla förmedlingsrörelsens anställda har avlagt AFM-examen och uppger att de är mycket väl förtrogna med området. Affärerna verkar också gå bra, eftersom det står "såld" på nästan alla reklamer i fönstret. På ett par objekt står det "reserverad".

Hur kommenterar du annonseringen?

FRÅGA 6

Namn _____ **Personbeteckning** _____

OBS! Frågan omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

1. Förmedlingsrörelsen ska enligt god förmedlingssed

- efter att ha tagit emot ett nytt disponentsintyg alltid ringa upp disponenten och säkerställa uppgifternas riktighet
- be att få se den konditionsbedömning som innefattar en långsiktsplan (pts) om en sådan nämns i disponentsintyget
- noggrant läsa bolagets verksamhetsberättelse
- vid besiktningen bekanta sig med bolagets gemensamma utrymmen

2. Förmedlingsrörelsen får som säkerhet för anbudet ta emot en handpenning av en köparkandidat, om

- man har avtalat om rätten att ta emot handpenning i uppdragsavtalet
- anbudet åtminstone motsvarar den köpesumma som nämns i broschyren
- det finns ett gällande uppdragsavtal angående objektet
- ett tidigare köpanbud för vilket handpenning betalats har förkastats och man har lovat returnera handpenningen

3. Förmedlingsrörelsens verksamhet övervakas av

- Närings-, trafik- och miljöcentralen
- Finansinspektionen
- Regionförvaltningsverket
- Konsumenttvistnämnden

4. När det gäller fastighetsvärdering förutsätter utarbetandet av ett värderingsutlåtande alltid

- att det finns minst sex jämförelseaffärer
- att flera olika värderingsmetoder används
- att den som utarbetar värderingsutlåtandet åtminstone är en värderare med allmän auktorisation
- att värderingens noggrannhet framgår av värderingsutlåtandet

5. Den redogörelsebilaga som hör till uppdragsavtalet

- innefattar den information som uppdragsgivaren gett
- kan i efterhand förses med kompletteringar som mäklaren gör på basis av dokumentationen ifall det finns något som 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

6. I bostadsaktiebolagets bolagsordning ska ytan för varje aktielägenhet antecknas. Denna yta ska mätas med iakttagande av beräkningsmetoden för mätning av lägenhetsytan

- när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1969
- när det är fråga om bolag som är grundade efter 1.1.1992
- när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1992
- för alla bostadsaktiebolags del

7. Enligt aktiebolagslagen

- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid tidpunkten för köpet
- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår
- kan köparen bli ansvarig för säljarens obetalda bolagsvederlag för högst tre månader innan äganderätten övergått
- kan man i köpebrevet avtala om betalningsansvaret på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget

8. Till de allmänt tillämpade fastighetsvärderingsmetoderna hör

- byggkostnadsindexmetoden
- affärsvärdemetoden
- beskattningsvärdemetoden
- Jakobsen-Sörensens multivariabelsystem

9. Enligt aktiebolagslagen

- ansvarar bostadens ägare för underhållet av toalettstolen
- ansvarar bostadens ägare för underhållet av de ursprungliga vattenkranarna
- ansvarar bostadsaktiebolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen
- ska delägaren informera bostadsaktiebolaget om ett byte av toalettstol

10. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses att

- uppdragsavtalet har upprättats i rätt form
- uppdragsavtalet innefattar de uppgifter som lagen kräver
- uppdragsavtalet inte ingås endast för debitering av arvodet
- förmedlingsrörelsen har för avsikt att vidta förmedlingsåtgärder till förmån för uppdragsgivaren