

## FASTIGHETSMÄKLARPROV 12.5.2012

### 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.kauppakamari.fi](http://www.kauppakamari.fi).

**Resultaten publiceras tidigast 20.6.2012.** De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 17.11.2012

**VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!**

## FRÅGA 1

a) Din kund Heikki är i stort behov av pengar och skulle så snabbt som möjligt vilja sälja den aktielägenhet han ärvt. Han berättar för dig att hans far dött för åtta månader sedan och att bouppteckningen förrättats inom den föreskrivna tiden. Fadern har upprättat ett testamente till förmån för Heikki och i testamentet förordnat att den aktuella lägenheten ska tillfalla Heikki ensam. Heikki har bouppteckningsinstrumentet med sig och du noterar att det innehåller ett omnämnande av testamentet. Ur bouppteckningsinstrumentet framgår det också att Heikki har två bröder, Matti och Antti. Heikki berättar att bröderna har meddelat honom att de yrkar på sin andel av boet. Vilka omständigheter ska du uppmärksamma då du tar emot uppdraget med hänsyn till de tidigare nämnda uppgifterna? Vilka dokument krävs för försäljningen?

b) Din kollega har haft problem i samband med ett försäljningsuppdrag. Uppdragsgivaren har flera gånger i sista stund nekat överenskomna visningar och din kollega vill nu häva uppdragsavtalet, trots att dess giltighetstid ännu omfattar två månader. Är hävningen möjlig?

c) I slutet av arbetsdagen ringer din ålderstigna mor uppskrämd till dig. Då hon tvättade kläder märkte hon att kranen gått sönder så att det inte längre är möjligt att stänga den, utan kranen har fastnat i "öppet läge". Hon ber dig komma och reparera felet. Då du kommer till platsen märker du att kranen verkligen har fastnat. Din mor förfasar sig över de kostnader bytet av kran kommer att orsaka henne och funderar på om det kunde vara möjligt att kräva att husbolaget ska stå för någon del av kostnaderna.

Samtidigt märker du att det finns spår av fukt i kökstaket. Din mor berättar att de uppkommit på grund av att diskmaskinen i våningen ovanför gått sönder. Styrelsens ordförande har redan tagit ställning till skadorna och uppgett för din mor att delägarna ansvarar för dylika skador i ytstrukturerna.

Ta ställning till hur underhållsansvaret fördelas i de nämnda situationerna i punkt c).

## FRÅGA 2

Tuula hade genom ett köpebrev daterat 1.12.2009 köpt de aktier som berättigar till besittningen av en enrummare i Vasa av sin mor. Köpesumman var 20 000 euro och den betalades i samband med köpslutet. Tuula finansierade köpet med hjälp av ett lån från banken. I köpebrevet avtalade man om att ägande- och besittningsrätten till den bostad aktierna berättigar till skulle övergå genast. Tuula flyttade in i enrummaren 15.12.2009.

Skatteförvaltningen ansåg emellertid att köpet av enrummaren innefattade en gåva och fastställde enrummarens gängse pris till 60 000 euro. Tuula påfördes således sommaren 2010 gåvoskatt för en summa på 40 000 euro.

Tuula sålde de aktier som berättigar till besittning av enrummaren via en fastighetsmäklares förmedling. Försäljningen skedde genom ett köpebrev daterat 15.11.2011 och köpesumman var 80 000 euro. Köpebrevet innefattade ett villkor enligt vilket äganderätten skulle övergå samma dag som köpet ingicks, då också hela köpesumman betalades, medan besittningsrätten skulle övergå först 1.1.2012. Tuula flyttade ut ur enrummaren 17.12.2011.

I sin skattedeklaration för år 2011 uppgav Tuula att enrummaren orsakat henne följande kostnader:

1. Överlåtelseskatten i anslutning till köpet av enrummaren  $1,6 \% \times 20\,000 \text{ euro} = 320 \text{ euro}$
2. Gåvoskatten i anslutning till förvärvet av enrummaren 3 310 euro
3. Ränteutgifterna för det lån Tuula tagit för köpet av enrummaren, sammanlagt 500 euro, samt de expeditionsavgifter och andra avgifter hon betalat till banken i samband med att lånet beviljades, sammanlagt 100 euro
4. Hösten 2010 utfördes en badrumsrenovering i enrummaren, där de gamla väggkaklen och golvklinkerplattorna samt all badrumsinredning förnyades. Tuula betalade enligt fakturan 8 000 euro inklusive mervärdesskatt till Kylpyhuoneremontti Oy. För arbetets andel av fakturans slutsumma beviljades Tuula ett hushållsavdrag på 1 000 euro i inkomstbeskattningen för år 2010.
5. Precis innan enrummaren såldes målade Tuula dess tak. Kostnaderna för detta uppgick till 40 euro och det egna arbetets värde för målandet av taket motsvarade 4 timmar  $\times 20 \text{ euro/timme}$
6. Fastighetsmäklarens arvode för försäljningen av bostaden,  $4 \% \times 80\,000 \text{ euro} = 3\,200 \text{ euro}$

Besvara följande frågor punkt för punkt och motivera ditt svar beträffande varje punkt. Nämn också den tillämpliga bestämmelsen i punkterna a) och d).

- a) Är den överlåtelsevinst som uppkom vid överlåtelsen av aktielägenheten skattebelagd eller skattefri?
- b) Även om du anser att överlåtelsevinsten är skattefri, ska du punktvis redogöra för huruvida de poster som nämns i punkterna 1-6 över huvud taget är avdragbara vid beräkandet av överlåtelsevinsten, samt för huruvida posterna kan anses hänföra sig till aktielägenhetens anskaffningsutgift eller betraktas som utgifter för vinstens förvärvande (redogör tydligt för var och en av posterna för sig i nummerföljd).

- c) Även om du anser att överlåtelsevinsten är skattefri, ska du räkna ut överlåtelsevinstens belopp enligt följande formel:

överlåtelsepriset  
- anskaffningsutgiften  
- utgifterna för vinstens förvärvande  
= överlåtelsevinsten

- d) Redogör också för när Tuula senast var tvungen att betala den överlåtelseskatt som påfördes i samband med köpet av aktielägenheten.

### FRÅGA 3

Anni A ger den 15 april ett köpanbud på 115 000 euro för en bostad som du förmedlar. Köpanbudet är gällande i två dagar. Bostadens begärda pris är 125 000 euro. Bostaden är belägen på sjätte våningen i ett höghus. Som säkerhet för anbudet betalade Anni en handpenning på 5 000 euro, som efter att anbudet godkänts tillfaller säljaren ifall köpet inte sluts av en orsak som hänför sig till köparen. Du informerar genast säljaren om anbudet och säljaren godkänner det.

Anni A ringer dig den 16 april och meddelar att hon diskuterat bostaden med sin bror och vill återta sitt anbud och sin handpenning. Enligt brodern har man nämligen blivit tvungen att reparera fuktskador i badrummen i åtminstone två bostäder i samma husbolag. Anni misstänker att det kan finnas fuktskador också i den aktuella bostaden. Därför anser Anni A att hon har rätt att få handpenningen tillbaka. Anni A hade dessutom försökt ringa dig redan på kvällen den 15 april, men du hade inte svarat i telefonen. Anni talade emellertid in ett meddelande om återkallelsen på din telefonsvarare, vilket innebär att återkallelsen hade gjorts samma dag som anbudet, dvs. i tid. Enligt Annis uppfattning borde handpenningen under alla omständigheter betalas tillbaka, eftersom den var alltför stor. Dessutom har Anni höjdskräck och kan därför inte bo på sjätte våningen.

Du berättar för Anni att anbudet inte kan återkallas och att det uppkommit ett avtal om köpet. Med säljaren har man dessutom avtalat om att 3 000 euro av handpenningen tillfaller dig, vilket innebär att köparen inte ens skulle kunna återbetala denna summa. Handpenningen är emellertid inte alls för stor, eftersom den motsvarar fyra procent av det begärda priset. Dessutom kommer säljaren att kräva skadestånd av Anni, eftersom ett mycket fördelaktigt bostadsköp som säljaren planerat gick om intet på grund av Annis återkallelse. Säljaren skulle ha fått sin eftertraktade bostad för ett pris som var ca 10 000 euro lägre än normalpriset. Säljaren anser att Anni utöver handpenningen ska ersätta säljaren för detta.

Bedöm med beaktande av det du studerat inför provet Annis motiveringar till återbetalningen av handpenningen ur rättslig synvinkel och bemöt sedan motiveringarna samt övriga eventuellt betydande frågor ur rättslig synvinkel.

#### FRÅGA 4

Kari Koivula har 5.3.2012 i egenskap av köpare ingått ett avtal om fastighetsköp med Tuula Virtas dödsbo. Det är fråga om ett köp av ett bostadshus. En bekant banktjänsteman bistod vid köpet. Själv köpebrevet uppfyller de formföreskrifter som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken. I ett separat avtal, som inte bestyrkts av det offentliga köpvittnet, har Kari Koivula och delägarna i Tuula Virtas dödsbo samma dag också avtalat om vissa andra frågor.

Kari Koivula blir emellertid tveksam när det gäller vissa av bestämmelserna och frågorna, dvs. har de enligt jordabalken fastställts på ett giltigt sätt mellan Kari Koivula och Tuula Virtas dödsbo? Han vänder sig således nu till dig för att få sina tvivel skingrade av en yrkesman. – Redogör särskilt beträffande varje nedan nämnd punkt för huruvida dessa är möjliga i samband med överlåtelsen av en fastighet. Motivera också varför de enligt din uppfattning är giltiga eller ogiltiga.

a) Om det uppdagas ett kvalitetsfel i köpeobjektet ska köparen informera om det inom en skälig tid på 40 dagar efter att köparen fått kännedom om felet. Köparen ska under alla omständigheter framställa sina yrkanden inom tre år efter att fastighetens besittning har övergått.

b) Tuula Virta hade lagfart på fastigheten, men dödsboet som är säljare hade däremot inte lagfart. Till dödsboet hör änkan och två myndiga barn som ingått äktenskap. Det hade inte heller inhämtats något samtycke till köpet av barnens makar.

c) I det separata avtalet, som inte har bestyrkts av det offentliga köpvittnet, har man avtalat om att köpet hävs ifall inte Kari Koivula betalat den avtalade återstående köpesumman – dvs. halva köpesumman – senast 5.6.2012, oavsett om Kari Koivulas dröjsmål är väsentligt eller inte.

d) I samma separata avtal avtalade man i syfte att bevara grannsämjan om att Kari Koivula inte får hyra ut fastigheten till någon sammanslutning, varken direkt eller genom ett underhyresförhållande.

e) I samma separata avtal avtalade man också om att den änkling som hör till Tuula Virtas dödsbo senast sommaren 2012 får flytta bort den gamla bastubyggnad som hör till fastigheten och föra den till sin gudson Petri Holms sommarställe.

## FRÅGA 5

A vänder sig till er och frågar om ni förmedlar någon byggplats för ett egnahemshus. Mäklaren uppger att B har gett er i uppdrag att sälja ett ca 4 000 m<sup>2</sup> stort outbrutet område från sin lägenhet X. Området är beläget vid en stamväg och ca 250 meter från en tämligen stor sjö, på ett område som försetts med beteckningen M (jord- och skogsbruksdominerat område) i den delgeneralplan som godkänts år 2005. B äger området mellan det outbrutna området och stranden och är beredd att bevilja det outbrutna områdets köpare rätt till en båtplats. Det har redan uppkommit stadigvarande bosättning i närheten av det outbrutna området.

A ber er i egenskap av mäklare utreda vilka omständigheter och bestämmelser som ska beaktas för att byggprojektet och fastighetsbildningen, inklusive rätten till båtplats, ska kunna genomföras. Redogör också för vilka myndigheters medverkan som behövs.

## 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) För att köpen ska vara jämförbara krävs det enligt affärsvärdeметoden att**

	det inte är fråga om köp mellan privatpersoner
	köpen tidsmässigt ligger tillräckligt nära varandra
	köpeobjekten är belägna på samma område
	det inte är fråga om köp mellan föräldrar och barn

**2) Förmedlingsrörelsen ska skaffa information om den bostad som hyrs ut**

	genom att ställa frågor till uppdragsgivaren
	genom att inspektera bostaden
	genom att skaffa ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
	först då det hittats en hyresgäst för objektet

**3) Enligt god förmedlingssed ska gravationsbeviset gällande den fastighet som förmedlas**

	alltid vara mindre än en månad gammalt
	alltid vara mindre än tre månader gammalt
	beträffande de uppgifter som ingår i beviset vara uppdaterat vid tidpunkten för köpet
	alltid vara mindre än fyra månader gammalt

**4) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att**

	informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
	sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
	sköta underhållet av diskmaskinen
	sköta underhållet av diskbänkens diskho

**5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag**

	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsplan obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk bara i sådana bostadsaktiebolag som har fler än sex bostäder
	får disponenten vägra lämna ut en konditionsgranskning gällande bolagets rörsystem till en sådan förmedlingsrörelse som med stöd av ett uppdragsavtal förmedlar en bostad i bolaget

**6) Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder**

	är alltid densamma som lägenhetsytan
	är densamma som byggnadsytan
	har definierats i SFS-standarderna
	ska uppges i annonseringen och broschyren

**7) Maximibeloppet för standardersättningen i samband med ett köpanbud utgör**

	4 % av det skuldfria priset på en aktielägenhet
	4 % av den erbjudna köpesumman för en aktielägenhet
	4 % av köpesumman för en fastighet
	10 % av den erbjudna köpesumman för en aktielägenhet

**8) Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser**

	ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring
	ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen
	ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap
	ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring

**9) Förmedlingsrörelsen**

	bär ansvar för fel som orsakats av oaktsamhet
	ska för att frigöra sig från ansvar visa att rörelsen har handlat omsorgsfullt
	ska återbetala förmedlingsarvodet om det förekommit ett sådant fel i förmedlingsrörelsens prestation som orsakat uppdragsgivaren väsentlig olägenhet
	har en ansvarig föreståndare som kan bli skadeståndsskyldig

**10) Förmedlingsrörelsen**

	ska enligt god förmedlingssed alltid ta emot alla köpanbud
	ska enligt god förmedlingssed i samband med mottagandet av ett nytt anbud uppge att förmedlingsrörelsen redan fått ett gällande anbud
	ska enligt god förmedlingssed se till att det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor
	ska iaktta god förmedlingssed endast om rörelsen förbundit sig till det