

FASTIGHETSMÄKLARPROV 17.11.2012

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.

Resultaten publiceras tidigast 16.1.2013. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 4.5.2013

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

Riitta och Esko V gav den 15 april 2012 ett anbud gällande köp av en 94 m² stor parhuslägenhet, som blivit färdig år 2005, av Mari T och Kari H. Köpesumman var 480 000 euro. Enligt disponentsintyget var skötselvederlaget 3,18 euro/m², dvs. 298,92 euro per månad. Köpebrevet undertecknades i enlighet med köpanbudets villkor den 30 april 2012 och bostaden övergick följande dag i köparnas besittning.

Köparna tog kontakt med säljarna i juni. De hade fått ny information om skötselvederlaget, som från och med den 1 juli uppgick till 3,78 euro/m², dvs. 383,52 euro per månad. Beslutet om höjning av vederlaget hade fattas vid bolagsstämman den 16 april 2012. Köparna yrkar på en prisnedsättning som motsvarar differensen mellan det angivna och det höjda bolagsvederlaget för en femårsperiod, sammanlagt 5 076 euro. Dessutom yrkar de på en prisnedsättning på 7 000 euro med anledning av att golvmaterialet, som enligt försäljningsbroschyren var körsbärsparkett, i själva verket var faner. Detta framgick då köparna hade begärt ett anbud gällande slipning och lackning av det repade och slitna golvet. Köparna hade berett sig på att golvet kunde iståndsättas genom slipning och lackning, men fanergolvet kunde inte slipas utan golvet måste bytas ut. De yrkar samtidigt också på ersättning av fastighetsförmedlingsrörelsen O, eftersom informationen om bolagsvederlaget och golvet fanns i den broschyr som mäklaren sammanställt.

Säljarna och mäklaren bestrider köparnas yrkanden. Säljarna kände inte till att vederlaget hade höjts och de hade själva också antagit att golvet var av parkett. Säljarna hade inte direkt sagt till mäklaren att det var fråga om ett parkettgolv, även om de kanske hade låtit förstå det. Mäklaren hade å sin sida i broschyren antecknat det vederlag som uppgetts i disponentsintyget och det golvmaterial som säljaren uppgett. Säljaren hade genom sin underskrift bestyrkt uppdragsavtalets redogörelsebilaga, där dessa omständigheter nämndes.

Ge en juridiskt motiverad bedömning av säljarnas och förmedlingsrörelsens eventuella ansvar gentemot köparna för höjningen av bolagsvederlaget och för den information som getts om golvmaterialet.

FRÅGA 2

Du arbetar som fastighetsmäklare i Tavastehus och får i dag, den 17 november 2012, besök av makarna Anne och Pekka K, som uppger följande för Dig:

”Vi tänker köpa den egnahemshusfastighet som Du förmedlar, vars försäljningspris är 150 000 euro. Vi kommer genast efter köpet att flytta från vår nuvarande hyresbostad till huset. Våra ägarandelar kommer att vara $\frac{1}{2}$ och $\frac{1}{2}$. Anne är 37 år gammal och Pekka är 35 år.

Anne finansierar sin andel på följande sätt: Anne skilde sig i slutet av år 2009 från sin förra make Martti L och fick vid avvittringen, som förrättades den 10 april 2010, som utjämning av denne en vinterbonad sommarstuga belägen i Päijänne-Tavastland. Sommarstugan hörde till den egendom som omfattades av makarnas giftorätt. Anne sålde sommarstugan i maj 2012 för köpesumman 75 000 euro. Sommarstugan hade ursprungligen varit i Martti L:s fars ägo. De Martti L:s far dog år 1995. Efter faderns död förrättades år 2005 arvskifte mellan Martti L och hans två syskon, varvid Martti L ensam blev ägare till sommarstugan. Syskonen fick vid arvskiftet annan egendom med samma värde ur kvarlåtenskapen. Martti L och Anne använde sommarstugan som fritidsbostad under sitt äktenskap och Anne hade även efter skilsmässan använt sommarstugan som fritidsbostad. Anne har aldrig ägt några andra aktielägenheter eller fastigheter.

Pekka finansierar sin andel med ett banklån på 75 000 euro. Pekka äger en liten etta i Jyväskylä, som har varit uthyrd för stadigvarande bostadsbruk ända sedan han fick den som gåva av sin mor år 1990. Pekka har alltså inte själv någonsin bott i ettan. Pekka har aldrig ägt några andra aktielägenheter eller fastigheter.

Anne ställer följande frågor till Dig:

- A. Det uppkom uppenbarligen försäljningsvinst då jag sålde sommarstugan, men hur bestäms sommarstugans anskaffningsutgift då försäljningsvinsten beräknas?
- B. Har jag rätt till befrielse från överlåtelseskatt på första bostad för den andel av fastigheten jag kommer att köpa?

Pekka ställer å sin sida följande fråga till Dig:

- C. Har jag rätt till befrielse från överlåtelseskatt på första bostad för den andel av fastigheten jag kommer att köpa?”

Besvara Annes och Pekkars frågor tydligt var för sig. Motivera alla dina svar. Nämn också de skattebestämmelser som ska tillämpas i punkterna A och B.

FRÅGA 3

A äger hälften ($\frac{1}{2}$) av en 1 hektar stor obebyggd lägenhet vid en sjöstrand. A:s bror B äger den andra halvan av lägenheten. A vill sälja sin andel till C som byggplats för en semesterbostad. Det finns ingen gällande plan för området. Enligt kommunens byggnadsordning ska byggplatsen för en ny semesterbostad vara minst 6 000 m² stor. Brodern B tycker inte alls om tanken på att en del av den lägenhet som de fått i arv skulle övergå i en främmande persons ägo.

A vänder sig till dig och frågar om han kan sälja sin del av lägenheten så att C kan bilda en byggplats och en separat lägenhet av den, och om detta inte lyckas, hur han (A) i så fall kan realisera sin andel.

Motivera ditt svar!

FRÅGA 4

Du arbetar vid en fastighetsförmedlingsrörelse. Du har till uppgift att utreda följande frågor, som berör fristående klienter, och ge ett motiverat svar på frågorna.

- A. En klients industrifastighet är till försäljning. Enligt gravationsbeviset har den rättighet som grundar sig på ventilationsanläggningsleverantörens äganderättsförbehåll inskrivits i fastigheten. – Vad betyder detta och hur inverkar det på försäljningen av fastigheten?
- B. Kommunen och en klient har ingått ett markanvändningsavtal med avseende på planläggningen. Markanvändningsavtalet har ingåtts i form av ett föravtal gällande köp av en fastighet. – Vad förpliktar markanvändningsavtalet parterna till och vilka medel kan klienten tillgripa om markanvändningsavtalets förpliktelse inte fullföljs?
- C. Ett äkta par har via förmedlingsrörelsen köpt en liten jordbrukslägenhet som fritidsbostad och frågar oroligt vilken deras rättsliga ställning är då en tredje person nu vill föra bort den vackra timrade sovbod som finns på fastighetens gårdsområde. Personen i fråga har tidigare köpt boden av fastighetsägaren genom ett tillbörligt köpebrev. – Redogör för det äkta parets rättigheter och för vilka omständigheter som ska uppmärksammas i denna situation.
- D. En vuxen son som i egenskap av enda bröstarvinge har ärvt sin far vill sälja den fritidsfastighet som fadern ensam ägt och sonen fått i arv. Sonen tänker istället köpa en aktielägenhet. Till det ännu odelade boet hör också änkemodern, som genom testamente har getts nyttjanderätt till testatorns kvarlåtenskap. Sonen anser att han har rätt att sälja fastigheten i fråga, eftersom den inte används för stadigvarande boende. – Redogör för förutsättningarna för försäljning av fastigheten.

FRÅGA 5

Du är till din utbildning juris kandidat och du arbetar som verkställande direktör för en fastighetsförmedlingsrörelse. En morgon innehåller posten till din förtret ett uppsägningsmeddelande av ansvarige föreståndaren Teppo R. Samtidigt kommer läkare Minna S till ert kontor och ger er i uppdrag att förmedla en aktielägenhet i stadens centrum, som hon har i sin ägo såsom placeringsobjekt.

Efter att Minna S har avlägsnat sig ringer din studiekamrat från juridiska fakulteten och berättar att han fått jobb på den juridiska avdelningen vid en bank. Han berättar att han bl.a. sköter uppdrag som gäller försäljning av aktielägenheter.

Som avslutning på dagen anländer fru Johansson till kontoret för att hämta tillbaka nycklarna till sin bostad som er rörelse förmedlat och för vilken en köpare hittats dagen innan. Fru Johansson meddelar att hon anser att hon inte är skyldig att betala förmedlingsarvode eftersom hennes uppdrag hade upphört redan en vecka tidigare. Då du granskar uppdragsavtalet märker du att den ansvarige föreståndaren Teppo R, som sagt upp sig, redan i god tid avtalat om förlängning av uppdragsavtalet med hjälp av en särskild blankett, som även har fru Johanssons underskrift.

Den upprörde fru Johansson meddelar ännu att hon samtidigt också vill säga upp det gällande uppdrag som gäller försäljning av hennes strandfastighet, eftersom omständigheterna har förändrats och hon har hittat en hyresgäst för fastigheten. Dessutom konstaterar fru Johansson att detta uppdragsavtal inte ens har ingåtts korrekt, eftersom avtalet inte uppgjorts i enlighet med det formulär som fastställts av arbets- och näringsministeriet.

Besvara följande frågor:

- A. Under vilka förutsättningar skulle du kunna fungera som ansvarig föreståndare för fastighetsförmedlingsrörelsen?
- B. Läkare Minna S uppger att lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter inte är tillämplig på det uppdrag hon gett er, eftersom redan innehav av en enda placeringsfastighet betraktas som verksamhet för förvärvande av inkomst, varvid t.ex. utgifterna för inkomstens förvärvande får avdras från hyresinkomsterna. Har läkaren rätt i fråga om lagens tillämpning?
- C. Hurdana krav ställer lagstiftningen på uppdragsavtalets innehåll och form?
- D. Har förlängningen av uppdragsavtalet gjorts korrekt?
- E. Har fru Johansson rätt att säga upp uppdragsavtalet?
- F. Får den bank där din kamrat arbetar ta emot uppdrag gällande försäljning av aktielägenheter?

Motivera ditt svar.

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) lakttagandet av god förmedlingssed

	a) hör till förmedlingsrörelsens lagstadgade skyldigheter
	b) är obligatoriskt endast för de förmedlingsrörelser som har förbundit sig till det
	c) är obligatoriskt endast för förmedlingsrörelser som hör till branschorganisationerna
	d) hör till de frågor som är beroende av förmedlingsrörelsens egen prövning.

2) God förmedlingssed innebär att lagfartsintyget gällande den fastighet som är föremål för förmedling

	a) ska vara uppdaterat den dag köpet ingås
	b) vid skötseln av uppdraget får vara högst 4 månader gammalt
	c) ska visas upp för köparen innan ett köpanbud tas emot
	d) får redigeras så att den köpesumma ägaren betalat stryks över innan det uppvisas för köparen.

3) Enligt god förmedlingssed

	a) ska dokumentation angående de konditionsutredningar som redan utförts i fråga om objektet tillställas köparen innan ett köpanbud ges
	b) ska förmedlingsrörelsen sträva efter att hos disponenten kontrollera låneandelens storlek vid tidpunkten för köpet genom att skaffa skriftlig utredning om saken
	c) ska alla köpanbud och motanbud, inklusive väsentliga villkor, samt godkännanden av anbuden göras skriftligen (i pappersform eller per e-post), om inte anbudet och godkännandet ges under sådana förhållanden där utarbetandet och godkännandet av en skriftlig handling skulle medföra oskäligt besvär
	d) får förmedlingsrörelsen lita på disponentsintygets innehåll, om det inte finns skäl att ifrågasätta innehållet.

4) Vid bostadsköp utgör den maximala handpenning som kan gå förlorad

	a) 10 % av köpesumman
	b) 4 % av det skuldfria priset
	c) 4 % av den erbjudna köpesumman
	d) 4 % av det begärda priset.

5) På köpanbud som gäller legorätten till fastigheten och den byggnad som finns på området tillämpas

	a) formföreskrifterna i 2 kap. 1 § i jordabalken
	b) bestämmelserna i 3 kap. i lagen om bostadsköp.
	c) bestämmelserna i rättshandlingslagen
	d) 5 kap. i jordlegolagen.

6) Om förmedlingsrörelsen uppger att den färdigt har en köpare för ett visst slags objekt,

	a) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett konkret skriftligt köpuppdrag från köparen och i detta fall betalas också arvudet av den köpare som är uppdragsgivare
	b) krävs inget köpuppdragsavtal, förutsatt att köparna har gett sina uppgifter skriftligen
	c) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett konkret skriftligt köpuppdrag av köparen, men arvudet kan också tas ut hos säljaren
	d) strider marknadsföringen alltid mot god förmedlingssed.

7) Förmedlingsrörelsen ska anteckna bostadsutrymmenas yta i annonsen och broschyren. När det gäller ytan

	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens lägenhetsyta
	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens våningsyta
	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som lägenhetens byggnadsyta
	d) har det sedan år 1962 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.

8) För att ett köp ska vara jämförbart med andra krävs det vid tillämpning av affärsvärdeometoden att

	a) köpobjektet är en bostad av samma storleksklass som de andra objekten
	b) köpet tidsmässigt ligger tillräckligt nära de andra köpen
	c) den bostad som är föremål för köpet är belägen på samma område som de andra objekten
	d) det är fråga om ett normalt köp.

9) Avkastningsvärdeometoden

	a) innebär att objektets värde fås genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid
	b) används allmänt vid värdering av egnahemshus
	c) innebär att objektets värde bestäms på basis av byggkostnaderna
	d) används i allmänhet inte vid värdering av affärslokaler.

10) Susanna har ingått ett hyresuppdragsavtal med dig gällande aktier som berättigar till en garageplats i ett bostadsaktiebolag. Enligt disponentsintyget är Susanna ensam ägare till aktierna. Susannas make har dött och Susanna har lämnat bouppteckningsinstrumentet till dig. Av detta framgår det att Susanna och den avlidne makens minderåriga barn A och B är dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och håller på att upprätta ett hyresavtal.

	a) Susanna är hyresvärd och för uthyrningen behövs samtycke av A och B
	b) Susanna, A och B är hyresvärdar
	c) Susannas makes dödsbo är hyresvärd
	d) Susanna är ensam hyresvärd.