

## **FASTIGHETSMÄKLARPROV 19.11.2011**

**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](http://www.keskuskauppakamari.fi).

**Resultaten publiceras tidigast 12.1.2012.** De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 12.5.2012

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

## FRÅGA 1

Riitta M. hade 7.12.2010 ingått ett uppdragsavtal om försäljning av sin aktielägenhet med Välitysläike Välitys Oy LKV. Man hade avtalat om att lägenhetens försäljningspris skulle vara 220 000 euro. Den punkt i uppdragsavtalet där det uppgavs vid vilken tidpunkt lägenheten skulle bli ledig hade emellertid lämnats tom. Avtalet var gällande fram till 15.2.2011.

Välitys Oy fick i början av januari ett anbud på 214 000 euro för lägenheten. Riitta M. gav å sin sida ett motanbud på 218 000 euro till köparna. Till detta motanbud fogades på yrkande av mäklaren en anteckning om att lägenheten skulle bli ledig 1.4.2011. Köparkandidaten godkände emellertid inte motanbudet.

Efter ett par veckor fick Välitys Oy ett nytt anbud, där köpesumman uppgick till 220 000 euro och enligt vilket lägenheten skulle bli ledig 1.4.2011. Riitta M. godkände dock inte anbudet, eftersom hon inte accepterade att lägenheten skulle bli ledig vid den tidpunkt som nämndes i anbudet.

Uppdragsavtalet löpte ut 15.2.2011. Välitys Oy sände Riitta M. en räkning på 8 800 euro för sitt förmedlingsarvode enligt uppdragsavtalet. Riitta M. vägrade betala arvode, eftersom hon inte hade godkänt anbudet på grund av att hon inte accepterade det datum vid vilket bostaden skulle bli ledig. Enligt Välitys Oy hade Riitta lämnat datumet öppet att bestämmas av förmedlingsrörelsen och krävde att räkningen skulle betalas. Det anbud som uppdragsgivaren hade förkastat motsvarade dessutom, med avseende på det datum då bostaden skulle bli ledig, det motanbud som uppdragsgivaren gett till den andra köparkandidaten. Enligt uppdragsavtalets villkor hade förmedlingsrörelsen rätt till sitt arvode om uppdragsgivaren inte godkände ett köpanbud som motsvarade de villkor som särskilt fastställts för uppdraget då det mottogs eller därefter.

Förmedlingsrörelsen har dock under alla omständigheter rätt till sitt arvode, eftersom Riitta sålt bostaden 28.3.2011, dvs. vid en tidpunkt då uppdragsavtalet enligt lagen ännu var gällande. Riitta sålde till på köpet bostaden till ett par som hade besökt en visning som Välitys Oy ordnat och under visningen visat ett stort intresse för bostaden. I uppdragsavtalet fanns ett villkor om arvode efter avtalstidens utgång: "Om objektet inom sex månader efter uppdragsavtalets utgång köps av någon som har fått kännedom om bostaden via Välitys Oy eller har besökt en visning som ordnats av Välitys Oy." Paret hade dessutom så sent som 15.3.2011 besökt förmedlingsrörelsen för att förhandla om köpet.

Summa summarum anser Välitys Oy att rörelsen rentav har tre grunder för sitt arvode. Om inte Riitta betalar arvode inom en vecka efter att betalningsyrkandet framställts, blir hon tvungen att betala en dröjsmålsränta på 14 procent på summan.

Presentera din juridiskt motiverade bedömning av Välitys Oy:s yrkanden och av motiveringen till dem.

## FRÅGA 2

Du får i idag besök av Veikko S., som uppger följande för dig:

Jag och min fru har en stadigvarande bostad i Jyväskylä. Tillsammans med min son äger jag en etta i Tammerfors. Jag köpte ettan (1/1) genom ett köp som slöts 1.7.2009. Heikki hade fyllt 16 år 6.6.2009 och hösten 2009 började Heikki i första klassen i ett specialgymnasium i Tammerfors. Eftersom Heikkis studief framgångar var goda donerade jag 1.7.2010 hälften av aktielägenheten till honom och nu äger vi alltså lägenheten tillsammans, hälften var ( $\frac{1}{2}$  och  $\frac{1}{2}$ ). Heikki har bott i ettan utan avbrott sedan 15.8.2009, med undantag för de veckoslut och andra enstaka dagar då han besökt oss i Jyväskylä. Sedan sommaren 2010 har också Heikkis flickvän bott tillsammans med honom i bostaden. Jag har inte tagit ut någon hyra för bostaden av Heikki, utan jag har själv betalat bolagsvederlaget. Under den tid Heikki har ägt hälften av bostaden har han emellertid betalat hälften av bolagsvederlaget.

Heikki håller nu på att avsluta gymnasiet och vi tänker därför sälja bostaden och ger Dig i uppdrag att sköta förmedlingen. Vi skulle dock vilja utreda om bestämmelsen om skattefrihet för överlåtelsevinst av egen bostad skall tillämpas på försäljningen av denna bostad? Utred hur försäljningsvinsten räknas ut om du anser att bestämmelsen inte blir tillämplig.

Vad svarar du Veikko S.?

Man behöver inte beakta förmedlingsarvodet i svaret. Ge ett motiverat svar och nämn också de tillämpliga lagrummen.

### FRÅGA 3

På Er ort finns ett byggföretag som bedriver grynderentreprenad, vars bostäder under den senaste tiden har gått åt så väl att företaget inte längre behöver något lån från banken för nya projekt. En företrädare för byggföretaget frågar dig om det nu alls finns skäl för företaget att deponera skyddsdocumenten då det inte behövs något banklån för projektet. Dessutom vill företrädaren försäkra sig om att den stiftande delägaren fritt kan välja i vilken bank ett konto för betalning av köpesummorna öppnas.

Samma dag får du besök av Pentti P., som har köpt en lägenhet av det nämnda byggföretaget i ett hus som ännu är halvfärdigt. Eftersom Pentti P. kommer att flytta från orten vill han nu avstå från lägenheten. Penttis kollega Harri H. har uppgett för Pentti att han är intresserad av lägenheten. Pentti frågar nu dig om det alls är möjligt att sälja lägenheten i det här skedet och om köpet i så fall kan ingås med hjälp av en likadan blankett som användes då han själv köpte objektet. Pentti förmodar att ingendera parten åtminstone kan bli skyldig att betala överlåtelseskatt i samband med denna överlåtelse.

Penttis granne Arvo A. har också meddelat intresse för lägenheten, men har samtidigt beklagat att han fortfarande inte har fått sin frus samtycke till försäljning av sin nuvarande bostad. Pentti förmodar att det dock inte skulle behövas något samtycke, eftersom bostaden omfattar en tandläkarmottagning i kombination med hemmet. Kan magistraten eller någon annan myndighet ge samtycke till försäljningen om frun skulle vägra ge sitt samtycke?

Ge motiverade svar på alla frågor som presenteras i uppgiften.

#### FRÅGA 4

Det äkta paret Kalle och Tiina Niemi har för avsikt att permanent flytta till Kanada. Därför har de nu beslutat sig för att sälja sitt egnahemshus som är beläget på stadens arrendetomt i Helsingfors. Kalle Niemi vill också sälja sin fritidsfastighet i Hirvensalmi, trots att Tiina Niemi motsätter sig detta.

Enligt arrendeavtalet för egnahemshusfastigheten är arrendetiden, som började löpa 1.2.1966, 50 år. På arrendetomten finns ett egnahemshus som är byggt år 1967. Paret Niemi har köpt fastigheten med byggnaden år 1985. År 1994 utförde paret Niemi en grundlig renovering i huset: oljeuppvärmningen byttes mot fjärrvärme och bastun och tvättutrymmena förnyades, eftersom det hade uppdragats små fuktskador i dessa utrymmen. Den oljetank som sänkts ner i marken lämnades kvar där trots att den inte längre används. Paret Niemi har ännu ett obetalt banklån på ca 80 000 euro. Som säkerhet för detta lån har banken pantbrev till ett värde av 150 000 euro.

Fritidsfastigheten har Kalle Niemi i tiden ärvt av sin farbror. Han har ensam beviljats lagfart för den. Senare har Kalle och Tiina tillsammans byggt en huvudbyggnad och en särskild bastubyggnad på fastigheten.

Kalle och Tiina vill hos en sakkunnig fastighetsförmedlingsrörelse försäkra sig om att affären i juridiskt avseende sker korrekt och att de inte senare påförs några överraskande ansvarsförpliktelser. Redogör alltså för följande:

- a) Vilka dokument måste förmedlingsrörelsen med stöd av ovan angivna fakta ovillkorligen skaffa angående egnahemshusfastigheten, arrenderätten och byggnaden?
- b) Vilka omständigheter ska förmedlingsrörelsen uppmärksamma och vilka åtgärder ska vidtas i fråga om egnahemshusfastigheten och arrenderätten för att behövlig information ska ges om köpeobjektet och för att köpevillkoren ska kunna fastställas korrekt då köpet ingås?
- c) Vilka omständigheter som berör egnahemshusbyggnadens egenskaper ska uppmärksammas och beaktas i köpebrevet?
- d) Hur ska den situation som uppkommit för fritidsfastighetens del gestaltas i juridiskt avseende? Har Kalle Niemi rätt att ensam sälja fritidsfastigheten utan att maken är säljare?

## FRÅGA 5

En stranddetaljplan är under slutlig behandling i stadens nämnd. I planen har områden för en badstrand, strandbastu, brygga och lekpark anvisats som samnyttjoområden för alla byggplatser på planområdet.

Av A:s lägenhet, som omfattar hundra hektar, är ett tre hektar stort kvartersområde beläget på planområdet. För detta kvartersområde har sex byggplatser för fritidsbostäder anvisats. I mitten av kvartersområdet ska den ovan nämnda lekparken på en hektar enligt planen anläggas. A har gett Er byrå i uppgift att sälja byggplatserna i kvarteret. B vill köpa en av byggplatserna. B är emellertid en mycket försiktig person och vill innan köpet veta följande:

- a) Vem godkänner stranddetaljplanen och när vinner planen laga kraft?
- b) Av vilken betydelse är de samnyttjoområden som ingår i planen för honom (B) och A?
- c) Hur ombildas en byggplats till en självständig fastighet?
- d) Kan staden ännu fatta beslut om utvecklingskostnadsersättning och kan B bli skyldig att betala sådan ersättning?
- e) Kan det faktum att A tidigare, på 80-talet, sålt ett stort antal fritidsbostäder inverka på om B får bygglov eller inte?

Motivera ditt svar!



6. Förmedlingsrörelsen ska i fråga om en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende i sin marknadsföring åtminstone uppge

- bostadsutrymmenas yta
- golvytan
- byggnadsytan
- den yta som ska dammsugas

7. Aktielägenheternas yta ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

- i alla bostadsaktiebolag
- endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1992
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1972

8. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen i fråga om en bostadsfastighet som är till salu skaffa

- ett nytt lagfartsintyg då uppdraget tas emot
- en styckningskarta
- protokollet över slutgranskningen av en bostadsbyggnad som färdigställts för två år sedan
- en konditionsgranskningsrapport över en bostad som sålts för mera än 6 år sedan

9. Till bostadens normala utrustning hör enligt lagen om bostadsköp

- inte ett kyl- och frysskåp som säljaren senare installerat i bostaden
- inte de handdukskrokar som delägaren under sin besittningstid bytt ut i badrummet
- inte ett spegelskåp som delägaren senare installerat i badrummet
- inte en diskmaskin som delägaren senare installerat i bostaden

10. Då hyresvärden är uppdragsgivare, kan man av hyresgästen ta

- en visningsavgift för att bostaden visas
- en skälig ersättning för upprättande av hyresavtalet
- en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten
- ersättningar på högst 60 euro