

## **FASTIGHETSMÄKLARPROV 20.11.2010**

### **Läs dessa anvisningar innan provet börjar**

**Svaren på frågorna 1-6 ska skrivas på skilda pappersark.**

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

**Resultaten publiceras tidigast 12.1.2011.** De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 7.5.2011.

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

## FRÅGA 1

Aapo ger en fastighetsförmedlingsrörelse i uppdrag att sälja en fastighet. Därför vill Aapo nu ha sakkunniga och motiverade svar på sina frågor i de *tre följande fristående fallen*:

a) Aapos far dog för 9 månader sedan. Han hade upprättat ett testamente till förmån för Aapo, enligt vilket den fritidsfastighet som fadern ägde skulle tillfalla Aapo. Vid bouppteckningen, som hölls två månader efter faderns död, gjordes en anteckning om testamentet i bouppteckningsinstrumentet. Till dödsbodelägarna hör också Aapos bror Timo och syster Martta. De undertecknade alla bouppteckningsinstrumentet. Aapos bror Timo meddelade samtidigt att Timo och Martta i egenskap av bodelägare i varje fall har rätt till en lagenlig andel av boet, vilket Aapo ska bereda sig på. – Vilka omständigheter och vilka dokument ska man ta hänsyn till för att konstatera att Aapo är behörig att överlåta fastigheten innan man vidtar åtgärder för att sälja den?

b) Aapo och hans äkta maka Bertta har drivits till skilsmässa. Vardera har giftorätt i den andras egendom. Skilsmässodomen meddelades för tre månader sedan. Bertta bor tillsammans med barnet kvar i den hyreslägenhet som varit familjens gemensamma bostad. På Berttas ansökan förordnades en skiftesman för att förrätta avvittringen och ett möte har redan ordnats på initiativ av skiftesmannen. I detta förändrade läge behöver Aapo snabbt pengar för att köpa en bostad och därför vill han genast sälja den fritidsfastighet han äger. – Är detta möjligt och vad bör man då beakta?

c) Aapo har ärvt en fastighet av sin farfar. På fastigheten finns en gammal målarverkstad som har stått oanvänd de senaste tio åren. Aapo vill sälja fastigheten såsom obehövlig. Aapo vill emellertid att säljarens ansvar i detta fall ska begränsas genom att följande villkor tas in i köpebrevet: "Säljaren ansvarar för den värdeminskning som orsakas av eventuella rester av giftiga ämnen eller motsvarande fel i köpeobjektet endast till den del det sammanlagda beloppet av den värdeminskning som orsakas av de enskilda felen överstiger 25 000 euro. Ifall detta sammanlagda belopp överskrids är säljaren skyldig att ersätta bara den del av värdeminskningen som överstiger detta belopp. Säljarens ansvar kan dock motsvara högst 20 % av köpesumman." – Aapo är osäker på detta villkor. Är ett sådant villkor över huvud taget verkningsfullt, på vilka grunder i så fall och vilka omständigheter ska uppmärksammas i sammanhanget?

Motivera alla dina svar.

## FRÅGA 2

Lägenhetsägare A har för avsikt att sälja en ca 1 hektar stor strandparcell från sin 150 hektar stora lägenhet. På samma område har A på 1970-talet sålt flera strandparceller, på vilka semesterbostäder har byggts i behörig ordning. Den strandparcell som nu är till försäljning är belägen på ett område som försetts med beteckningen RA (område för fritidsbostäder) i den stranddelgeneralplan som kommunfullmäktige godkänt år 1995.

B är intresserad av det aktuella strandområdet, men innan han köper det vill han få information om följande omständigheter:

- a. Vilken betydelse har delgeneralplanen med tanke på genomförandet av ett byggprojekt?
- b. Vilka myndighetstillstånd behövs för byggandet av en semesterbostad?
- c. Inverkar A:s tidigare försäljningar på något sätt på B:s byggprojekt?
- d. Får B bygga en brygga för sin båt även om han inte är delägare i vattenområdet invid stranden?
- e. Under vilka förutsättningar kan B få strandparcellen styckad till en fristående lägenhet?

### FRÅGA 3

Heikki H hade den 29 november 2009 ingått ett uppdragsavtal med förmedlingsrörelse V gällande försäljning av sina bostadsaktier. Byggnaden i fråga är uppförd år 1959. Bostaden omfattar 3 rum och kök och är belägen på fjärde våningen. Enligt disponentsintyget är bostadsytan 74 kvadratmeter. Uppdragsavtalet förnyades skriftligen den 15 mars 2010. Heikki H sade emellertid upp avtalet den 31 augusti 2010, eftersom förmedlingsrörelsen inte hade fått bostaden såld. Förmedlingsrörelsen krävde att Heikki skulle betala dess kostnader samt ett arvode för det utförda arbetet, närmare bestämt 28 euro för resekostnader, 215 euro för annonseringskostnader, 60 euro för ett disponentsintyg samt 500 euro för arbetet. Heikki betalade kostnaderna men inte arvodet, eftersom mäklarens arbete varit resultatlöst.

Heikki H sålde själv sin bostad till Maija M i september för en köpesumma på 232 000 euro. Det köpebrev Heikki upprättat innehöll bl.a. följande villkor:

Av köpesumman betalas 50 000 euro i samband med köpet och den resterande delen då köparen har fått sin egen bostad såld. Äganderätten övergår mot betalning av den resterande köpesumman. Aktiebrev överlämnas samtidigt till köparen, försedda med en anteckning om överlåtelsen. Aktiebrev utgör inte säkerhet för några krediter och de förvaras i säljarens bankfack tills köpesumman i sin helhet har blivit betald.

Maija M tog i november kontakt med Heikki. Hon hade börjat renovera bostaden och parkettfirmans representant hade meddelat att golvytan sammanlagt omfattade 69 kvadratmeter. Maija M krävde 15 675 euro i prisnedsättning av Heikki för den felande ytan (3 135 euro x 5 m<sup>2</sup>). Heikki är rådvill och vände sig till förmedlingsrörelse V för att be om råd.

Då förmedlingsrörelse V hörde att Heikki sålt bostaden till Maija M, meddelade rörelsen att den kräver förmedlingsarvode för köpet med hänvisning till efterarvodesvillkoret i förmedlingsavtalet. Maija M hade enligt mäklarens anteckningar besökt bostaden under en visning den 1 juli 2010, alltså under den tid förmedlingsavtalet var gällande. Heikki är alldeles förfärad då han tänker på alla utgifter och vänder sig till dig för att få sakliga råd och riktig information.

Ge ditt motiverade svar/ställningstagande med anledning av följande frågor:

- a. Bedöm uppsägningen av förmedlingsavtalet och Heikkis skyldighet att betala mäklaren de penningssummor denne krävt.
- b. Bedöm huruvida villkoret i köpebrevet är korrekt.
- c. Ta ställning till Maijas krav gentemot Heikki.
- d. Ta ställning till det krav som förmedlingsrörelsen riktat mot Heikki.

#### FRÅGA 4

Du får i dag besök av Leena H som är bosatt i Åbo och som uppger följande för Dig:

”Jag äger en sommarstuga i Mäntyharju. Den består av två fristående fastigheter. Byggnaderna är belägna på fastigheten Herttua (Rnr 3:27). Denna fastighet fick jag som gåva av min far år 1990. Under åren 1995–1997 byggde jag fritidsbostäder på fastigheten: en huvudbyggnad, en strandbastu och en ekonomibygnad.

Av min granne köpte jag år 2005 ett outbrutet område som gränsar till fastigheten Herttua. Av det outbrutna området bildades genom en styckningsförrättning den fristående fastigheten Lisä-Herttua (Rnr 3:54). På tilläggsmarken finns inga byggnader.

Förra sommaren skedde en stormfällning på området och flera stora träd föll över strandbastun, som i praktiken totalförstördes. Jag har emellertid inte byggt någon ny bastu, utan bara snyggat upp området. Försäkringsbolaget betalade i början av oktober en försäkringsersättning på 20 000 euro för den förstörda strandbastun.

Jag ger din förmedlingsrörelse i uppdrag att sälja båda dessa fastigheter som en helhet. Låt oss anta att försäljningspriset för denna helhet är 200 000 euro. Kan du redogöra för vilka omständigheter och principer som ska beaktas då överlåtelsevinsten räknas (överlåtelsepriset och de avdrag som får göras från det) och som utgör grund för beräkning av överlåtelsevinsten i detta fall.”

Vad svarar du Leena H? Nämn också de centrala tillämpliga lagrummen.

## FRÅGA 5

a)

Efter en lång tids letande har Matti nu hittat sina drömmars egnahemshus, som han är beredd att lämna ett köpanbud för. Matti är emellertid en mycket försiktig köpare och osäker på om han vågar köpa objektet eftersom det är beläget på en arrendetomt. Därför frågar Matti dig för det första om ett dylikt objekt innefattar några särskilda risker jämfört med en ägotomt?

Matti vill dessutom veta vilka konsekvenser som följer ifall han vill dra sig ur det köpanbud han gett. Matti har redan själv utrett ärendet genom att läsa böcker om saken och följa diskussioner om ämnet på olika diskussionsforum på internet. Matti är förundrad över det han läst. Det verkar finnas många olika lagrum som kan tillämpas på ett köpanbud. För det första finns det i lagen om bostadsköp tillämpliga bestämmelser om en fyraprocentig handpenning eller standardersättning, eftersom det uttryckligen är fråga om ett bostadsköp. För det andra ska också jordabalkens bestämmelser enligt lagen tillämpas på arrendetomter. Om ett godkänt köpanbud frånträds innan köpet har bestyrkts av ett köpvittne, verkar påföljden av detta vara köparen blir skyldig att ersätta motpartens faktiska kostnader.

Matti är nu mycket fundersam över hur dessa två lagrum samtidigt ska tillämpas. Ge Matti välgrundade råd och berätta hur Matti i köpanbudet kan bereda sig på att någondera parten frånträder det köpanbud som säljaren godkänt.

b)

Matti har redan sålt sin höghusbostad. I samband med köpet framgick det att det finns en inlösningsklausul som hänför sig till objektet. Klausulen har funnits i bolagsordningen sedan bolaget grundades, dvs. från och med år 1934 och klausulen har inte ändrats sedan dess. Vilken lag ska tillämpas på inlösningsklausulen? Måste man i samband med köpet utreda innehållet i den lag som var gällande år 1934?

Styrelsen informerades om köpet redan för tre veckor sedan, omedelbart efter att äganderätten övergått på köparen. Hur länge kan eventuella inlösningsyrkanden ännu framställas?

## FRÅGA 6

a) Byggföretaget Laatu köpte en fastighet för ett bolag som skulle grundas. Laatu grundade sedermera bostadsaktiebolaget i fråga, som godkände att fastighetsköpet blev bindande för bolaget. Laatu byggde ett radhus på fastigheten, som godkändes för ibruktagande i oktober 2008. Bolagets förvaltning överläts till delägarna i december 2008. Bolaget omfattar sex bostäder. Årsgranskningen utfördes i november 2009.

En av de bostäder som byggföretaget äger förblev osåld och tom, men nu har en köpare hittats. En änkefru har erbjudit sig att köpa objektet och man har för avsikt att underteckna köpebrevet i dag. Enligt villkoren i köpebrevet ska bostaden övergå i köparens besittning den sista dagen i den innevarande månaden och hela köpesumman betalas vid köpslutet.

Vilket kapitel i lagen om bostadsköp tillämpas på affären mellan byggföretaget och änkefrun?

Finns det något att anmärka på i fråga om köpebrevets villkor?

Ge ett motiverat svar!

b) Din vän Hanski köpte förra månaden en bostadsaktielägenhet via en förmedlingsrörelse. Hanski vet att du har studerat inför AFM-examen och ber dig därför om sakkunnigråd angående de problem som uppkommit efter köpet.

Enligt försäljningsbroschyren framgår det av bolagsordningen att det är fråga om en 82 m<sup>2</sup> stor radhuslägenhet med tre rum och kök. Framför bostaden finns ett stort gårdsområde med planteringar.

Efter köpslutet framgick det att det finns en fuktskada i badrummet. Vattenisoleringen i badrummet har uppenbarligen gett vika och fukt har trängt genom väggen in i vardagsrummet och in i grannlägenhetens sovrum.

Dessutom har disponenten meddelat att säljaren har lämnat vederlaget obetalt för sammanlagt fem månader.

Hanski har också tänkt plantera växter och bygga en patio på gården. Disponenten har emellertid meddelat att styrelsen beslutat att man inte får plantera något på gården och att det är förbjudet att bygga en patio.

Måste Hanski själv reparera fuktskadan eller kan han kräva att någon annan aktör ska utföra reparationsarbetena? Ska Hanski göra en anmälan om fuktskadan till någon?

Vilken betydelse har säljarens obetalda bolagsvederlag för Hanskis del?

Kan bolagets styrelse förbjuda planteringar och byggandet av en patio?

Hanski vill ersätta plastmattan i vardagsrummet med laminat och flytta köksskåpen till en annan vägg. Måste han anmäla detta till någon?

Ge ett motiverat svar!