

# AFM-provet 10.11.2018

---

## Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med **tydlig handstil**.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga (om inte annat särskilt anvisas i uppgiften). Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgifterna 1-4 ska skrivas på separata svarpapper (rutpappersark).**

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar omfattar högst en A4-sida. Den ovillkorliga övre gränsen utgörs av två sidor per uppgift. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipöängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

- **Svaren på uppgifterna 5-6 ska skrivas på uppgiftspapprena.** Uppgiftspecifika svarsanvisningar finns vid varje uppgift. Svaren på uppgifterna skrivs i enlighet med det reserverade utrymmet. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipöängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

**Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter.** Svarpapper ska returneras även för en uppgift som du inte har svarat på. **Provdeltagarens namn och personbeteckning samt uppgiftens nummer** ska tydligt antecknas på **varje svarpapper**.

**I provet är det tillåtet att använda FINLANDS LAG, särtryck av författningar samt lösexemplar som hör till författningssamlingen** (endast material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det använda materialet granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

**Mobiltelefonerna ska vara avstängda under hela provtillfället.**

Ge de andra deltagarna en möjlighet att koncentrera sig på tentamen. Om du har frågor från övervakaren, räkka upp handen och vänta på att övervakaren ska komma till dig.

Efter att provresultaten fastställts informeras varje provdeltagare personligen om resultatet genom ett brev som sänds på den adress som han eller hon har uppgett i samband med sin anmälan. Den vars prestation blivit underkänd får i samband med informationen om resultatet anvisningar för begäran om omprövning.

Information om provresultaten ges inte per telefon. En förteckning över dem som avlagt ett godkänt prov offentliggörs på adressen [www.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare](http://www.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare). **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 1.**

Följande mäklarprov ordnas **4.5.2019**.

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

### Uppgift 1

Jarmo T köpte en 46 kvadratmeter stor tvårummare som förmedlades av Kiinteistöväilytysliike LKV, för en köpesumma på 120 000 euro. Det var den första bostaden han köpt. Innan köpet ingicks bad förmedlingsrörelsen Jarmo fylla i en överlåtelseskattedecklaration, där det redogjordes för köpets eventuella skattefrihet. I deklARATIONEN antecknades det datum då köparen skulle flytta in i bostaden. För köparen förblev det oklart varför. Han hade för avsikt att hyra ut bostaden.

Köparen utträttade ärenden hos skattebyrån 31.7.2018. I detta sammanhang tillfrågades han om han hade betalat överlåtelseskatten. Skatten borde ha betalats eftersom han inte själv hade flyttat in i bostaden, utan hade hyrt ut den. Han betalade skatten 30.9.2018. Nu yrkar han på att förmedlingsrörelsen ska ersätta överlåtelseskatten på 2 400 euro samt den dröjsmålsränta som han blivit tvungen att betala på beloppet. Förmedlingsrörelsen borde nämligen ha sett till att överlåtelseskatten blev betald trots att köparen ännu vid tidpunkten för köpslutet var osäker på om han själv skulle flytta in i bostaden eller hyra ut den. Nu hade det dessutom löpt dröjsmålsränta på skatten, eftersom den inte hade blivit betald i tid.

Enligt förmedlingsrörelsen hade köparen vid visningen av bostaden uppgett att han själv skulle flytta in i den. Han hade först senare berättat om sitt rörliga arbete och nämnt att han inte själv skulle flytta in i bostaden. I uppdragsavtalet hade man kryssat för punkten "köpare av första bostad". I den e-postkonversation som hade förts mellan förmedlingsrörelsen och köparen hade köparen nämnt både sin avsikt att själv flytta in i bostaden och sin avsikt att hyra ut den.

- a) Ta ställning till om förmedlingsrörelsens prestation är behäftad med ett fel, och i så fall vilket.
- b) Har köparen rätt att få ersättning för överlåtelseskatten och den upplupna räntan av förmedlingsrörelsen, och vilka omständigheter ska beaktas vid bedömningen av beloppet av det eventuella skadestånd som förmedlingsrörelsen ska betala?

Du ska inte dryfta frågan ur skattelagstiftningens eller beskattningens synvinkel.

Maija M hade våren 2015 köpt aktier i ett parhusbolag. Förmedlingsrörelsen LKV var mäklare vid affären. I broschyren, bolagsordningen och disponentintyget hade bostadsytan uppgetts omfatta ca 220 kvadratmeter. Ungefär ett och ett halvt år senare lade Maija ut bostaden till försäljning. En annan förmedlingsrörelse var mäklare denna gång. Då försäljningen inleddes uppmärksammade rörelsen att det förelåg oklarhet beträffande bostadsytans kvadratmeterantal. I stadens byggnadstillsynscentrals handlingar (byggnads- och lägenhetsregisterutdraget) hade våningsytan uppgetts vara 194 kvadratmeter och lägenhetsytan 161 kvadratmeter. Maija lät utföra en kontrollmätning av bostaden. Mätningen visade att lägenhetsytan omfattar 197 kvadratmeter och bostadslägenhetsytan (bostadsytan) 161 kvadratmeter. Dessutom finns det ett varmt garage som är 15,2 kvadratmeter stort. Enligt Maijas uppfattning borde Kiinteistöväilytysliike LKV med hjälp av byggnads- och lägenhetsregisterutdraget ha utrett oklarheterna beträffande ytan och ha anvisat Maija att yrka på att säljarna skulle låta utföra en kontrollmätning. Maija vill att Kiinteistöväilytysliike LKV ska ersätta henne för de kostnader på 600 euro som föranleddes av kontrollmätningen.

- c) Borde Kiinteistöväilytysliike LKV ha handlat på det sätt som Maija påstår?

Maija M har redan köpt en ungefär två år gammal bostad av Kalle K, som hon även flyttat in i. Bostaden hade sålts till Kalle av Rakennus R Oy. Efter att ha bott en tid i bostaden märkte Maija att vissa kakelplattor i badrummet inte är fästa vid underlaget. Eftersom Kalle är en bekant till Maija, vill hon inte underrätta Kalle om felet, utan hon vill vända sig till Rakennus R Oy som byggt bostaden och som ansvarar för felet.

- d) Under vilka förutsättningar kan Maijas yrkanden mot Rakennus R Oy bifallas?

## Uppgift 2

Martta har kallat in dig för att ingå ett uppdragsavtal gällande försäljningen av en egnahemshusfastighet, som Martta och hennes framlidne make Eino använt som sitt gemensamma hem. Martta berättar följande för dig: "Eino och jag hade upprättat ett äktenskapsförord, där det bestämts att ingendera av oss hade giftorätt i den andras egendom. Jag har dock livslång besittningsrätt till fastigheten i fråga. Jag vill emellertid nu sälja fastigheten för att flytta till ett servicehem." Av lagfartsbeviset framgår det att Eino beviljats lagfart på hela fastigheten, 1/1. Martta berättar också för dig att hon och Eino har två gemensamma barn, Matti och Maija. Dessutom har Martta ett barn från ett tidigare äktenskap, Sirpa, som var som ett eget barn för Eino. Eino har därför testamenterat en tredjedel av hela sin egendom till Sirpa. Dessutom har Eino testamenterat den sommarstugfastighet som han ägde till sin bästa vän Erkki. Alla nämnda personer har rättshandlingsförmåga. Efter Einos död har man inte vidtagit några familje- eller kvarlåtenskapsrättsliga rättshandlingar.

- a) Vilka hör till delägarna i dödsboet efter Eino?
- b) Hur anger du säljaren i köpebrevet och vems/vilkas beslut krävs för försäljningen?
- c) Du har redan ett undertecknat uppdragsavtal inklusive redogörelsebilaga samt de handlingar och utredningar som krävs med stöd av lagen om penningtvätt. Vilka andra dokument som berör säljarkretsen behöver du innan försäljningen kan inledas?
- d) Nedan finns en skärmdump av fastighetens gravationsbevis. Om köpesumman betalas och äganderätten övergår vid tidpunkten för köpslutet, hur ska du då beakta det som framgår av gravationsbeviset i samband med köpslutet?

1)	Inteckning 11.3.1999	
	Ärendenummer:	707/11.3.1999/1343
	Arkivhänvisning:	707:1999:KI:1343
	Företråde:	11.3.1999 / 1343
	Belopp:	51 000 €
	Pantbrev:	Elektronisk
	Pantbrevsmottagare:	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, 1078693-2
2)	Inteckning 11.3.1999	
	Ärendenummer:	707/11.3.1999/1344
	Arkivhänvisning:	707:1999:KI:1344
	Företråde:	11.3.1999 / 1344 och sämre än ärendet 1343
	Belopp:	51 000 €
	Pantbrev:	Elektronisk
	Pantbrevsmottagare:	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, 1078693-2

- e) Martta ger dig ett energicertifikat rörande fastigheten som utfärdades enligt den gällande lagen. Enligt energicertifikatet hör fastigheten till den sämsta energiprestandaklassen. Hur uppger du energiprestandaklassen i fastighetens försäljningsannons?

### Uppgift 3

Du har i egenskap av fastighetsmäklare fått i uppdrag av A att sälja dennes fritidsfastighet som är belägen i kommun Y. Fastigheten ligger vid havsstranden och på den finns en 76 kvadratmeter stor huvudbyggnad som uppförts år 1986, och en 25 kvadratmeter stor strandbastu. Fastighetens areal omfattar 2 655 kvadratmeter. På grund av penningbekymmer har A bråttom att få fastigheten såld, och enligt honom finns det ”inte några anmärkningsvärda problem” med fastigheten.

Då du gjorde dig förtrogen med dokumenten rörande fastigheten aktualiserades dock följande frågor, som måste utredas innan fastigheten säljs.

- a) Enligt lagfartsbeviset är fastighetens ägare inte A, utan dennes mor B, av vilken A enligt sin egen utsaga köpt fastigheten år 2012. Enligt A avtalade man om köpet per e-post – dvs. skriftligen och därmed på ett bevisligt sätt. Man har bara inte kommit i håg att sköta om pappersbestyren.
- b) Enligt gravationsbeviset belastas fastigheten av två inteckningar på 50 000 euro med bästa och näst bästa företräde. A känner dock inte till något om existensen av de pantbrev som härför sig till dessa eller om var de finns.
- c) Huvudbyggnaden har år 2006 utvidgats med ungefär 25 kvadratmeter, men bygglovsdokumenten rörande utvidgningen hittas ingenstans. A drar sig till minnes att man inte ansett det behövt att ansöka om några särskilda lov för en så liten utvidgning.
- d) I anslutning till fastigheten finns en stor tillandning, som uppskattningsvis omfattar ca 500 kvadratmeter. Enligt A har området alltid använts som om det hörde till fastigheten, och det kan därför säljas som en del av fastigheten.
- e) Råmärkena för fastighetens två västliga hörn hittas ingenstans. Enligt A har detta dock ingen betydelse, eftersom fastighetens gränser kan utredas med hjälp av fastighetsregisterkartan.

För att undvika konflikter vill A nu att alla ovan nämnda oklarheter utreds innan fastigheten säljs, så att man inte behöver avtala om dem i köpebrevet. Presentera din rättsligt motiverade bedömning av hur man ska gå till väga. Ta särskilt ställning till de synpunkter som A framfört.

#### Uppgift 4

- a) Din vän Pekka bor på hyra. Han skulle ha möjlighet att via en vän få en större och billigare bostad, som han skulle vilja flytta in i så snart som möjligt. Pekka hade undertecknat det gällande hyresavtalet i all hast och inte noggrant läst igenom dess villkor. Nu undrar Pekka om de villkor som tagits in i avtalet över huvud taget är lagliga.

”Hyresavtalet är gällande tills vidare från och med 1.7.2018. Uppsägningstiden bestäms enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Den första möjliga uppsägningsdagen är 31.12.2018. Flyttningsdagen är den dag hyresavtalet upphör att gälla.”

Är de ovan angivna villkoren lagliga?

Ge ett motiverat svar.

- b) Matti äger en trerummare i ett litet radhus i Räckhals. Han köpte bostaden i slutet av augusti. Matti har hela förhösten undrat över en underlig lukt i badrummet. Han har meddelat disponenten om saken. Bolaget har ett s.k. roterande disponentsystem, där delägarna i tur och ordning sköter disponentuppgiften. Disponenten rekommenderade att Matti skulle beställa en fuktmätning. Vid den fuktmätning som utfördes under denna vecka framgick det att badrummet drabbats av en omfattande fuktskada som orsakats av bristfällig vattenisolering.

Enligt disponenten har det ända sedan början varit vedertagen praxis i bolaget att delägarna i alla situationer står för renoveringen av sina egna badrum. I början av augusti hade husbolagets bolagsstämma beslutat ändra bolagsordningen och för säkerhets skull skriva in denna vedertagna praxis i bolagsordningen. Anmälan om ändringen hade dock inte ännu hunnit införas i registret. Enligt disponenten svarar delägaren i varje fall för badrummets kakelplattor eftersom de utgör sådan invändig ytbeläggning som enligt bostadsaktiebolags ansvarsfördelningstabellen hör till aktieägarens ansvarsområde.

Hur fördelas reparationsansvaret rörande konstruktionerna och ytbeläggningen mellan bostadsaktiebolaget och Matti? Av vilken betydelse är den vedertagna praxisen? Av vilken betydelse är bestämelsen i bolagsordningen?

Ge ett motiverat svar.

**Uppgift 5 Namn** \_\_\_\_\_ **Personbeteckning** \_\_\_\_\_

Uppgiften omfattar **två papper**. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

A hade år 2005 fått aktier som berättigar till besittning av en aktielägenhet i gåva av sin mor. Den bolagslåneandel som hänförde sig till aktierna vid den tidpunkt då gåvan gavs uppgick till 40 000 €. Vid gåvobeskattningen ansågs gåvans (aktiernas) värde uppgå till 100 000 € (varutöver aktierna alltså belastades av den nämnda bolagslåneandelen på 40 000 €). För den gåva som ansågs vara värd 100 000 € fastställdes då enligt den gällande gåvoskatttabellen gåvoskatt på 11 000 €.

A har 4.10.2018 sålt denna aktielägenhet till B. Du var mäklare vid affären. Aktielägenhetens skuldfria pris var vid köpslutet 200 000 €. Summan omfattade den köpesumma på 190 000 € som betalades i pengar och den bolagslåneandel på 10 000 € som kvarstod vid försäljningstidpunkten. Under den tid A ägt lägenheten har A således betalat 30 000 € av låneandelen till husbolaget. Denna summa har A betalat i form av månatliga finansieringsvederlag, som husbolaget har fonderat i sin bokföring.

Under hela den tid A ägt lägenheten har den varit uthyrd, och A har fått hyresinkomster för den.

1. Presentera hur den överlåtelsevinst A fått beräknas vid beskattningen för skatteåret 2018, på basis av dessa uppgifter. Beakta inga andra uppgifter än dem som angetts ovan i denna uppgift. De ovan angivna uppgifterna ska inte heller ifrågasättas på någon grund. Fyll i beräkningsformeln i kalkylen nedan:

Överlåtelsepris	
- Anskaffningsutgift	-
- Utgifter för vinstens förvärvande	-
= Överlåtelsevinst	=

2. Hur har de finansieringsvederlag som A betalat under de nämnda omständigheterna behandlats vid beskattningen av A:s hyresinkomster innan aktierna såldes? Motivera kortfattat ditt ställningstagande.

---



---



---



---





**Uppgift 6 Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_**

Uppgiften omfattar **två papper**. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

**Besvara uppgiften på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet eller de korrekta alternativen.** Anteckna inget annat än ett kryss framför det riktiga eller de riktiga alternativen. Svartalternativen får alltså inte kompletteras med egen text.

*Obs! Varje numrerad underpunkt ger ett poäng, men bara om varje alternativet är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.*

1. En förmedlingsrörelse har ett objekt till försäljning, som kräver att ett energicertifikat skaffas. I detta fall

	a) utövar den statliga Energimyndigheten tillsyn över att energicertifikatet har skaffats.
	b) svarar byggnadens ägare eller ägarens representant för anskaffningen av energicertifikatet.
	c) kan man i köpebrevet konstatera att energicertifikatet saknas, varvid säljaren inte bär ansvar för avsaknaden av certifikatet.
	d) kan man i annonsen uppge att energiprestandaklassen är H i det fall att energicertifikatet saknas trots att man gett uppmaningar och råd om saken.

2. Det krav på tillförlitlighet som ställs på förmedlingsrörelsens ansvarspersoner och ägare gäller

	a) den ansvariga föreståndaren.
	b) styrelsemedlemmarna.
	c) alla anställda som utför förmedlingsuppdrag.
	d) sådana delägare i förmedlingsrörelsen som äger mer än 30 % av aktiebolagets aktier.

3. Förmedlingsrörelsen ska

	a) enligt god förmedlingssed vid mottagandet av ett köpanbud uppge att förmedlingsrörelsen redan har fått ett giltigt anbud.
	b) enligt god förmedlingssed i princip se till att det utarbetas skriftliga dokument över köpanbuden och deras villkor.
	c) enligt god förmedlingssed i princip se till att godkännandet av ett anbud sker skriftligen.
	d) förvara en mottagen handpenning på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.

4. För fastighetsvärderingens del kan man konstatera

	a) att affärernas jämförbarhet enligt affärsvärdemetoden förutsätter att affärerna har ingått inom de tre senaste månaderna.
	b) att beskattningsvärdemetoden är en allmänt använd fastighetsvärderingsmetod.
	c) att affärernas jämförbarhet enligt affärsvärdemetoden förutsätter att affärsobjekten är belägna på samma område.
	d) att Jakobsen-Sörensens multivariabelsystem är en fastighetsvärderingsmetod.





5. Att utreda en byggnads skick genom

	a) en konditionsgranskning eliminerar säljarens ansvar för alla fel, ifall köparen har beaktat sig med granskningsrapporten.
	b) en konditionsgranskning eliminerar köparens granskningsskyldighet.
	c) en konditionsundersökning innebär att byggnadens skick har bedömts med ögonmått, utan att konstruktionerna har öppnats.
	d) en konditionsgranskning är onödigt, ifall man har för avsikt att använda sig av en allmän ansvarsbefrielseklausul.

6. Förmedlingsrörelsen ska inhämta uppgifter om en bostad som ska hyras ut

	a) ur lägenhetsregistret.
	b) genom att förrätta en syn i bostaden.
	c) genom att skaffa ett disponentintyg då det är fråga om en aktielägenhet.
	d) av uppdragsgivaren.

7. Ytan för varje aktielägenhet ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

	a) i samtliga bostadsaktiebolag.
	b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning ändrats efter det nämnda datumet.
	c) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1992.
	d) endast i bolag som registrerats efter 1.1.2013.

8. Enligt den lagstiftning som berör förmedlingsverksamheten

	a) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.
	b) krävs samma kompetens av alla förmedlingsrörelsens anställda som av den ansvariga föreståndaren.
	c) ska alla förmedlingsrörelsens anställda ha fyllt 25 år.
	d) ska förmedlingsarvodet återbetalas om förmedlingsrörelsens prestation varit behäftad med ett fel som orsakat uppdragsgivaren väsentligt men.

9. Mellan en förmedlingsrörelse och en konsumentuppdragsgivare

	a) kan man avtala om ett fast arvode, bara arvodet till sitt belopp är skäligt.
	b) kan man fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om köp av en aktielägenhet som är avsedd att användas som uppdragsgivarens egen bostad.
	c) kan man fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om köp av en aktielägenhet som är avsedd att användas som studieboende för uppdragsgivarens dotter.
	d) kan man avtala om att förmedlingsrörelsen som förmedlingsarvode får hela det belopp med vilket den slutliga köpesumman överskrider den begärda köpesumma som angetts i uppdragsavtalet.

10. Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos en konsumenthyresgäst ta ut

	a) en visningsavgift.
	b) ett arvode för upprättandet av hyresavtalet, ifall arvodet har nämnts redan i samband med marknadsföringen.
	c) en ansökningsavgift på högst 100 euro för behandlingen av blanketten för ansökan om en hyresbostad.
	d) ersättningar på högst 30 euro.