

# AFM-provet 11.11.2017

---

## 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 1-5** 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.

- **Uppgift 6** är en flervalsuppgift, som besvaras genom att **de rätta alternativen kryssas för på uppgiftspapprena**. Maximipöängantalet för denna 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.**

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.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi). **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 52.**

Följande mäklarprov ordnas **14.4.2018**.

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

### Uppgift 1

Simo S hade köpt aktier som berättigade till besittning av en ny bostad (3 r + k + bastu) av Rakentaja R. Bostadens pris var 315 000 euro, och dess besittning överläts 1.6.2015. I bolagsordningen och försäljningsbroschyren hade bostadens yta uppgetts vara 90 m<sup>2</sup>. Ungefär åtta månader efter besittningsöverlåtelsen studerade Simo bostadsbroschyren och upptäckte att rummets sammanlagda yta enligt planritningen var 84 m<sup>2</sup>. Simo ansåg att han blivit vilseledd i samband med affären, och yrkade på att Rakentaja R och Kiinteistöväliitysliike K, som förmedlat bostaden, skulle återbetala priset för de sex kvadratmeter som saknades, dvs. 21 000 euro. Både R och K vägrade emellertid godkänna yrkandet.

Tre år senare sålde Simo bostaden till Pirjo P. Efter att ha bott i bostaden några veckor började Pirjo utreda varför det förekom luktproblem och drag i bostaden. Det framgick då att ventilationssystemet fungerade bristfälligt. Det kom inte in ersättningsluft i bostaden så som det borde ha gjort. Pirjo yrkade med anledning av detta på en betydande prisnedsättning hos Rakentaja R. Rakentaja R vägrade dock godkänna Pirjos yrkande.

Du blir tvungen att bemöta köparnas yrkanden. Ge motiverade svar på följande frågor:

- a) I egenskap av representant för förmedlingsrörelse K ska du för din egen och din uppdragsgivares del förklara
  - vad antecknandet av bostadens yta i bolagsordningen grundar sig på, samt
  - hur ytan ska uppges i samband med marknadsföringen.
  
- b) Har Simo S rätt i sitt påstående om att han fått felaktig information om bostadens yta av säljaren och förmedlingsrörelsen?  
  
För att lyckas övertyga Simo ska du redogöra för de tillämpliga bestämmelserna och föreskrifterna!
  
- c) Ge utifrån Simos yrkande ditt motiverade ställningstagande till hur prisnedsättningen ska fastställas i det fall att skillnaden mellan den uppgivna och faktiska ytan av Simos bostad berättigar till prisnedsättning.
  
- d) Under vilka förutsättningar kan Pirjo P framställa sina yrkanden gällande eventuella fel i bostaden gentemot Rakentaja R?
  
- e) Har Pirjo P rätt att få den prisnedsättning hon yrkar på av Rakentaja R eller Kiinteistöväliitysliike K?

## Uppgift 2

- a) Husbolaget Z har för 15 år sedan hyrt ut en bostad till din släkting Elviira. Nu har det framgått att hyran inte har höjts en enda gång och att hyresavtalet inte ens innehåller något villkor gällande höjning av hyran. Hyran ligger avsevärt under dagens nivå. Husbolagets styrelse ämnar således höja hyran med över 40 procent på en gång, och föreslår att hyresavtalet ska utökas med ett villkor om att hyran i fortsättningen kan höjas årligen genom styrelsens beslut. Enligt Elviira låter engångshöjningen oskäligen och det nya villkoret underligt, och hon vänder sig därför till dig.

Hur borde husbolaget agera som hyresvärd? Vad anser du om det föreslagna villkoret gällande höjning av hyran?

Beakta också anvisningarna om god hyressed i ditt svar.

- b) Du var mäklare när din vän Eila hösten 2016 köpte en radhusbostad i Råby i Vanda. Bolaget har åtta bostäder. Husbolagets byggnad är uppförd år 1995. I slutet av augusti ramlade några kakelplattor ner från väggen nedanför duschkranen i badrummet, och Eila gjorde omedelbart en anmälan om detta till bolagets disponent.

Bolagets disponent är E Epätoivo, som avlagt AIT-examen. Epätoivo kallade omedelbart en fuktkartläggare till platsen. Enligt fuktkartläggarens rapport hade väggarna och golvet i badrummets duschvrå lidit allvarlig skada. Dessutom hade sovrumsväggen blivit våt, vilket lett till att nedre delen av den designblomstertapeten av märket Laura Ashley som Eila tapetserat väggen med hade mörknat. Av rapporten framgick det att duschblandarens kranhorn var otätade och att golvbrunnen saknade förhöjningsring.

Disponent E Epätoivo har satt igång rivningsarbetena samt meddelat Eila att husbolaget skall låta torka väggarna och golvet och återställa badrummet i skick. Bolaget låter också fuktisolera hela badrummet i enlighet med dagens bestämmelser. Kakelplattorna och designblomstertapeten ansvarar Eila däremot för själv. Disponent Epätoivo visar Eila den anteckning i bolagsstämman beslutningsprotokoll av 24.5.2013 av vilken det framgår att aktieägarna i alla situationer är ansvariga för sina egna ytmaterial. Samtliga aktieägare var närvarande vid den nämnda bolagsstämman, även den aktuella bostadens säljare. Enligt disponenten är Eila bunden av den förra ägarens godkännande.

Eila vill att bolaget ska renovera bostaden till samma nivå som den hade innan skadan uppkom och ber dig om råd. Vilka råd ger du?

Motivera svaret!

### Uppgift 3

1. A äger (1/1) en 4 000 m<sup>2</sup> stor tomt på ett detaljplaneområde i Vanda stad. På tomten finns en byggnad som ägs av A, och som A och A:s familj redan i årtal har använt som sin stadigvarande bostad. Tomtens byggrätt har emellertid utökats så att det är möjligt att bygga två bostadsbyggnader till avsedda för stadigvarande boende på tomten. A har för avsikt att realisera fastighetens utökade byggrätt genom att sälja antingen kvotdelar (och samtidigt ingås avtal om delad besittning) eller outbrutna områden av tomten.

A frågar dig nu hur inkomstskattepåföljderna för försäljningen fastställs

- a) om A säljer både de nämnda obebyggda kvotdelarna/outbrutna områdena och den byggnad som A använt för stadigvarande boende jämte markområde, och
- b) om A säljer bara de nämnda obebyggda kvotdelarna/outbrutna områdena, samt själv bor kvar på fastigheten och behåller den befintliga bostadsbyggnaden jämte markområde.

Vad svarar du A? Redogör för alla omständigheter som påverkar inkomstbeskattningen i vardera fallet.

2. En affär gällande fastigheten har ingåtts (köpebrevet har undertecknats) måndagen den 16 januari 2017.
- a) Vilken är den sista dag då lagfart ska sökas (ansökan ska lämnas in till Lantmäteriverket) för att en sådan dröjsmålsförhöjning som avses i lagen om överlåtelseskatt inte ska påföras?
- b) Vilken dag är sista dag för sökande av lagfart (ansökan ska lämnas in till Lantmäteriverket) då det påförs en dröjsmålsförhöjning på 20 %?

Som svar räcker det att nämna bara datumet. Svara alltså enligt följande:

punkt a: xx.xx.20xx  
punkt b: yy.yy.20xx

På följande sida finns kalendrar för åren 2017 och 2018.



#### Uppgift 4

Du arbetar vid förmedlingsrörelsen Ihana Koti Oy LKV. Du har för ett antal år sedan sålt en bostad till Riitta, som nu kontaktar dig per telefon och berättar följande: "Min mor äger ett egnaemshus, beläget på en tomt som är i stadens ägo. Min mor har för tomtens del ingått ett arrendeavtal med staden, vilket gäller fram till år 2045 och har inskrivits. Min mor lider av Alzheimers sjukdom och är därför inte längre förmögen att fatta beslut om sina egna angelägenheter. Hon kan inte heller bo kvar i egnaemshuset och har därför redan flyttat in i ett servicehus. Min mor har upprättat en intressebevakningsfullmakt, där hon befullmäktigat mig att sköta hennes angelägenheter." Besvara följande frågor som Riitta ställer och motivera dina svar.

- a) Vad innebär en sådan intressebevakningsfullmakt?
- b) Under vilka förutsättningar kan jag sälja min mors egnaemshus med stöd av intressebevakningsfullmakten?
- c) Vilka formkrav tillämpas på ett köpanbud för ett dylikt objekt?
- d) Hur stor handpenning eller standardersättning, vilken kan gå förlorad, är det möjligt att avtala om i köpanbudet för ett dylikt objekt?
- e) Vilka formkrav tillämpas på köpebrevet för ett dylikt objekt?

### Uppgift 5

Obs! Uppgiften omfattar **två papper**.

Du är mäklare vid försäljningen av en fritidsfastighet i kommunen Z, där affären har framskridit till underhandlingsfasen. Säljare är dödsboet Y, som omfattar fyra delägare, och köpare är paret A och B. Det är fråga om en ungefär fem hektar stor fastighet som gränsar till en strand. På fastigheten finns en huvudbyggnad som uppförts i slutet av 1960-talet, vilken inte är vinterbonad, samt en bastu och fyra ekonomibygnader. Lägenheten har avstyckats år 1965. Byggnaderna är i tillfredsställande skick, men i fråga om sin konstruktion och utrustningsnivå lämpar de sig inte för boende året runt. Området omfattas av en delgeneralplan med rättsverkningar. Enligt denna plan får det på fastigheten byggas en fritidsbyggnad och totalt fem andra ekonomibygnader med en sammanlagd våningsyta på högst 200 v-m<sup>2</sup>. Till lägenheten hör ett ungefär fyra hektar stort område lämpat för skogsbruk, som delvis gränsar till stranden och som i planen är försett med beteckningen M. Strandlinjen är ca 80 meter lång. Till lägenheten hör också, såsom en andel i ett samfällt område, en andel i en samfällad skog som är värd ca 65 000,00 euro.

Köparna har för avsikt att sanera och utvidga samt i praktiken riva de befintliga gamla byggnaderna och i stället för dem bygga en ny modern sommarvilla som lämpar sig för åretruntboende, jämte ekonomibygnader. Parterna är beredda att ingå en affär, men de funderar ännu på vissa frågor som är viktiga med tanke på underhandlingarna.

Ge dina rättsligt motiverade råd till parterna, särskilt beträffande var och en av punkterna. Besvara de olika punkterna för sig i enlighet med den indelning som anges i uppgiften.

Poäng ges inte för ställningstaganden som inte motiverats.

- a) Enligt fastighetsregisterutdragen verkar det som om strandbastun, grillkåtan och båtskjulet delvis ligger på ett område som bildats mellan strandlinjen och den fastighetsgräns som framgår av fastighetsregistret. Detta område är inte i säljares ägo. Området har uppenbarligen uppkommit under årtiondenas lopp antingen genom att stranden fyllts ut eller genom att vattennivån sjunkit. Hur kan saken i rättsligt avseende lösas så att också detta markområde fås i köparnas ägo?
- b) Fastighetens byggnader har i tiden placerats precis invid strandlinjen, i enlighet med vad som var tillåtet enligt de gällande bestämmelserna vid den tid då byggnaderna uppfördes. Enligt dagens bygglagstiftning är utgångspunkten att byggnaderna på en strandbyggplats ska placeras minst tio meter och i vissa fall flera tiotals meter från strandlinjen, beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om. Får de eventuella sanerade eller nya byggnaderna uppföras på de *gamla* byggnadernas plats invid strandlinjen eller ska de i enlighet med de gällande bestämmelserna placeras längre från strandlinjen?



VÄND!

- c) Paret A och B, som är bosatta i huvudstadsregionen, har planerat att efter några år, då de blir pensionerade, stadigvarande bosätta sig i sin fritidsbostad. Enligt en planbestämelse i delgeneralplanen är byggplatsen emellertid anvisad som byggplats för en semesterbostad. För A och B är frågan om huruvida det finns möjligheter till stadigvarande boende viktig, för att de i sinom tid bl.a. ska få tillgång till kommunens tjänster. Är det i rättsligt avseende möjligt att en byggplats som är avsedd för en semesterbostad används för stadigvarande boende, och under vilka förutsättningar kan detta i så fall ske?
- d) Fastigheten omfattas inte av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Då fastigheten är i fritidsbruk uppkommer det emellertid inte för närvarande särskilt mycket avloppsvatten, i och med att fastigheten är försedd bara med hämtvatten och utedass. Förutsätter köparnas planer enligt lagstiftningen någon typ av investeringar i fastighetens avloppsvattenarrangemang?
- e) Parterna skulle inte vilja inkludera den värdefulla andelen i den samfällda skogen i affären, utan säljaren Y skulle vilja behålla andelen. Är detta möjligt, och hur kan arrangemanget i så fall genomföras i fastighetsrättsligt avseende?



**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 alternativ är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.*

1. Byggföretaget Raksataivas Oy har köpt en fastighet för ett under bildning varande bolags räkning. Inom vilken tid ska lagfart sökas?

<input type="checkbox"/>	a) Lagfart ska sökas omedelbart.
<input type="checkbox"/>	b) Lagfart ska sökas inom sex månader efter köpslutet.
<input type="checkbox"/>	c) Lagfart ska sökas inom sex månader efter att äganderätten övergått.
<input type="checkbox"/>	d) Lagfart ska sökas genast efter att bolaget har bildats.

2. Byggföretaget har sedermera bildat ett bostadsaktiebolag, som har godkänt att det ovan nämnda fastighetsköpet blir bindande för bolaget. Nu håller bolaget på att börja marknadsföra objektet. Bostadsaktiebolaget har alltså bildats och bolaget har lagfart på fastigheten. Bygglov har också beviljats, och byggarbetena har inletts genom grävarbeten för grundkonstruktionerna. Bostadsaktiebolaget kommer att omfatta 12 bostadslägenheter. Byggföretagets verkställande direktör vill anförtro dig (alltså den förmedlingsrörelse som du representerar) försäljningen av objektet och ber dig om råd beträffande de förutsättningar under vilka det är möjligt att marknadsföra bostäderna och hurdan marknadsföring som får bedrivas.

<input type="checkbox"/>	a) Bostäderna får i normal ordning genast bjudas ut till försäljning till konsumenterna.
<input type="checkbox"/>	b) Bostäderna får bjudas ut till försäljning till konsumenterna genast då skyddsdocumenten har tillställts den som ska förvara dem och ett s.k. RS-avtal har ingåtts.
<input type="checkbox"/>	c) Det är tillåtet att genast inleda förhandsmarknadsföring av bostäderna, bara köparna inte debiteras en handpenning som motsvarar mer än fyra procent av det skuldfria priset.
<input type="checkbox"/>	d) Marknadsföringen får inte under några omständigheter inledas innan den bolagsstämma där bolagets förvaltning överläts har hållits.

3. Byggföretaget Raksataivas Oy har tidigare byggt ett höghus som förvaltas av ett bostadsaktiebolag. Bolagets namn är As Oy Hellepäivä. Huset är fem före färdigt, den s.k. ibruktagningssynen har nyss utförts och lägenheternas besittning har överlåtits till köparna för tre dagar sedan. Två av bolagets bostäder är ännu osålda. Byggföretagets verkställande direktör frågar nu dig när bostäderna får säljas genom ett köpebrev för en färdig ny bostad.

<input type="checkbox"/>	a) Detta får ske genast då ibruktagningssynen har utförts.
<input type="checkbox"/>	b) Detta får ske först då slutsynen har genomförts i sin helhet.
<input type="checkbox"/>	c) Detta får ske genast då alla andra bostäders besittning har överlåtits till köparna.
<input type="checkbox"/>	d) Detta får ske först då bolagets förvaltning har överlåtits till aktieägarna.

4. En person som via dig har köpt en lägenhet till sig själv i As Oy Hellepäivä har inte ännu hunnit flytta in i lägenheten. Nu har personens arbetsplats flyttats till Seinäjoki. Personen i fråga vill genast lämna sin bostad till försäljning. Vilken typ av köpebrev använder du vid affären och vilket kapitel i lagen om bostadsköp ska tillämpas på affären?

<input type="checkbox"/>	a) Vid affären används ett köpebrev för en bostad i byggnadsfasen och på affären tillämpas 2 kap. i lagen om bostadsköp.
<input type="checkbox"/>	b) Vid affären används ett köpebrev för en ny bostad och på affären tillämpas 4 kap. i lagen om bostadsköp.
<input type="checkbox"/>	c) Vid affären används ett köpebrev för en begagnad bostad och på affären tillämpas 6 kap. i lagen om bostadsköp.
<input type="checkbox"/>	d) Det är inte fråga om ett köp utan om överföring av rättigheter, vilket innebär att lagen om bostadsköp inte alls blir tillämplig.

**VÄND!**

5. Verkställande direktören vid ett byggföretag meddelar dig att byggföretaget av misstag har betalat ogrundade arvoden till din förmedlingsrörelse. Din förmedlingsrörelse har 1.1.2017 ingått ett uppdragsavtal med byggföretaget, och enligt avtalsvillkoren gäller uppdragsavtalet fram till 16.1.2018. Verkställande direktören har emellertid hört att den maximala giltighetstiden för ett uppdragsavtal enligt lagen är fyra månader, vilket innebär att avtalet har upphört att gälla redan 1.5.2017. Vad svarar du verkställande direktören?

	a) I en sådan situation som det här är fråga om är avtalets giltighetstid inte begränsad.
	b) Verkställande direktören har rätt, och ditt företag återbetalar förmedlingsarvodena.
	c) Du uppmanar byggföretaget att föra saken till konsumenttvistnämnden för behandling.
	d) Du konstaterar att begränsningen av giltighetstiden nog gäller det aktuella uppdraget, men att uppdragsavtalet enligt lagen alltid fortgår fyra månader i sänder om det inte sägs upp innan perioden löpt ut.

6. En annan av dina kunder är missnöjd med verksamheten vid din förmedlingsrörelse och frågar vem som egentligen övervakar förmedlingsrörelsernas verksamhet. Vad svarar du?

	a) Verksamheten övervakas av Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.
	b) Verksamheten övervakas av Finansinspektionen.
	c) Verksamheten övervakas av Konsumenttvistnämnden.
	d) Verksamheten övervakas av Regionförvaltningsverket.

7. På ett köpanbud gällande aktier som berättigar till besittning av en affärslägenhet tillämpas

	a) bestämmelserna i 3 kap. i lagen om bostadsköp.
	b) rättshandlingslagens bestämmelser.
	c) jordlegolagens bestämmelser.
	d) köplagens bestämmelser.

8. Förmedlingsrörelsen ska i försäljningsannonsen och broschyren gällande en bostad anteckna bostadsutrymmenas yta. När det gäller denna yta

	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som våningsytan.
	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetsytan.
	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som byggnadsytan.
	d) har det sedan år 1982 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.

9. Vid användning av avkastningsvärdemetoden

	a) fastställs objektets värde genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid.
	b) fastställs objektets värde på basis av byggkostnaderna.
	c) fastställs värdet på basis av de köpesummor som betalats för motsvarande objekt.
	d) beaktas sådana avskrivningar som hänför sig till objektets ålder och slitage.

10. Mervi ingår ett uppdragsavtal med dig om uthyrning av ett garage i ett bostadsaktiebolag. Enligt dispositintyget är Mervi ensam ägare till garageaktierna. Mervi berättar att hennes make har dött, och överlämnar bouppteckningsinstrumentet till dig. Enligt bouppteckningsinstrumentet är Mervis och den avlidne makens barn A och B dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och ska upprätta ett hyresavtal. Hyresvärd är

	a) Mervi, medan samtycke till uthyrningen krävs av A och B.
	b) Mervi, A och B.
	c) Mervis makes dödsbo.
	d) Mervi ensam.