

AFM-provet 14.4.2018

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 1-3 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 4-6 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 kommer 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.keskuskauppakamari.fi. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 23.**

Följande mäklarprov ordnas **10.11.2018**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Taimi T hade ingått ett uppdragsavtal med Välitysluokke V gällande försäljning av den aktielägenhet som hon var den enda ägaren till. Uppdraget gällde en höghuslägenhet på 65 m² i Tavastehus. Hon hade för avsikt att tillsammans med sin make flytta in i en splitterny aktielägenhet på orten, där hon vill bo då hon blir pensionerad, och hon behövde de pengar hon fick genom försäljningen för att kunna betala den nya lägenheten.

Förmedlingsrörelsen marknadsförde bostaden med hjälp av ett omnämnande av att "de omfattande renoveringarna redan är genomförda". Bolagets byggnader är uppförda år 1970. Enligt förmedlingsrörelsen skulle bostadens andel av de följande fem årens renoveringskostnader uppgå till 1 647,20 euro. Till de kommande renoveringarna hörde enligt broschyren åtminstone en balkongsrenovering, vars planering uppskattats kräva sammanlagt 30 000 euro.

Olli O köpte bostaden för 135 000 euro. Efter att det klaggjorts vad balkongsrenoveringen kommer att kosta, framgick det att den låneandel som hänför sig till bostaden kommer att uppgå till ca 17 000 euro. Dessutom hade laminatgolvet i klädrummet lagts i två olika färger, vilket inte hade varit möjligt att upptäcka vid inspektionen av bostaden, eftersom klädrummet då var fullt av hyresgästens saker. Olli berättade att han hade fått broschyren gällande bostaden först långt efter att köpanbudet getts, i samband med köpslutet i banken. På grund av dessa fel yrkade Olli på sammanlagt 14 000 euro i prisnedsättning av säljaren och i skadestånd av förmedlingsrörelsen för de renoveringskostnader han uppgett. Han yrkade på en ersättning på 2 500 euro på grund av laminatgolvet skick.

Taimi meddelade å sin sida att hon var missnöjd med förmedlingsrörelsens agerande, eftersom rörelsen inte hade begärt hennes makes samtycke till uppdragsavtalet eller köpebrevet. Nu har makarna hamnat i ett familjegräl på grund av detta. Maken hävdar att affären är ogiltig.

Enligt förmedlingsrörelsen hade Olli fått broschyren i samband med visningen av bostaden. Ifall han inte hade fått broschyren då måste han ha vägrat ta emot den, eftersom den erbjöds alla som besökte visningen. I broschyren hade planeringen av balkongsrenoveringen nämnts. Olli borde ha förstått att genomförandet av renoveringen skulle medföra kostnader. Vid den tidpunkt då bostaden såldes hade det inte ännu fattats något beslut om genomförandet av renoveringen, och inga anbud hade begärts. Olli borde också med beaktande av husets ålder ha förstått att renoveringar oundvikligen skulle komma att utföras. Förmedlingsrörelsen ansåg att säljaren svarar för de fel som berör laminatgolvet.

Förmedlingsrörelsen förstod inte alls Taimis reklamation. Varför började maken bråka nu, då affären hade genomförts redan för ett halvt år sedan? Förmedlingsrörelsen kan inte bära ansvar för någons hetsiga temperament.

- Är Olli O:s bostad i och med kostnaderna för balkongsrenoveringen behäftad med ett sådant fel som avses i lagen?
- Vilket ansvar bär å ena sidan säljaren och å andra sidan mäklaren för det eventuella felet gentemot köparen?
- Hur fördelas ansvaret mellan förmedlingsrörelsen och säljaren?
- Ta ställning till Ollis yrkande rörande laminatgolvet i klädrummet.
- Är uppdragsavtalet eller köpavtalet ogiltigt på grund av att makens samtycke saknas?

Ge ett motiverat svar!

Uppgift 2

Du arbetar vid en förmedlingsrörelse där också Anna nyligen har inlett sitt arbete. Nu är Anna i behov av dina råd. Anna berättar att hon under sin jour vid förmedlingsrörelsen fått besök av en person som inte kan vare sig finska eller svenska. Anna talar inte engelska särskilt väl, men förstod att personen i fråga inte är finsk medborgare och att han redan under en tid har letat efter en sommarstuga i Finland. Personen berättade att han tidigare har tillbringat många somrar i Finland då hans pappa varit ambassadör i landet. Nu drömmer han om att skaffa en egen sommarstuga i Finland, så att hans barn ska få njuta av de finska somrarna. Han har emellertid inte hittat någon lämplig sommarstuga bland de stugor som finns till salu på webben. Han har hört att han skulle kunna ge en förmedlingsrörelse i uppdrag att hitta en stuga åt honom. Anna upprättade ett köpuppdragsavtal med personen i fråga på en finskspråkig blankett. I samband med ingåendet av köpuppdragsavtalet uppvisade personen sitt utländska körkort för Anna. Anna önskar att du ger motiverade svar på följande frågor.

- a) Har jag handlat på det sätt som lagen om penningtvätt kräver vid fastställandet av uppdragsgivarens identitet?
- b) Ska jag på något sätt ta hänsyn till det som uppdragsgivaren berättat om sin fars arbete? Hur ska saken i så fall beaktas?
- c) Ska jag på något sätt ta hänsyn till uppdragsgivarens språkkunskaper?
- d) Jag minns att jag hört att utländska personers rätt att köpa fast egendom i Finland har begränsats på något sätt. Vilka lov behöver uppdragsgivaren för att köpa en sommarstuga i Finland?
- e) Hur ska man gå till väga beträffande förmedlingsarvodet ifall det går så att en sommarstuga som uppdragsgivaren vill köpa blir föremål för förmedling hos en konkurrent?

Ge ett motiverat svar. Inga poäng ges för enbart ja- eller nej-svar eller för bara laghänvisningar.

Uppgift 3

A och B köpte en egnahemshusfastighet som gränsar till havsstranden på ett högt värderat område i Helsingfors av C och D. Köpebrevet undertecknades 13.3.2017 och köpesumman var 1 400 000 euro. Huset har ursprungligen byggts år 1932, men det har under årens lopp renoverats så att det i alla avseenden var i utmärkt skick vid försäljningstidpunkten. Säljaren uppgav att byggnadens lägenhetsyta omfattar 280 kvadratmeter, och denna yta hade också antecknats i köpebrevet. Tomtens yta omfattar 2 000 kvadratmeter och tomten gränsar de facto till stranden, även om det mellan strandlinjen och tomtgränsen finns en tillandning som är i stadens ägo. Fastigheten genomgick före köpslutet en konditionsgranskning, där det inte upptäcktes några andra brister än lindrig fukt runt simbassängen i bottenvåningen. I rapporten konstaterades det att det inte var möjligt att ta ställning till saken mer ingående utan att öppna konstruktionerna. Det antecknades i köpebrevet att köparen kände till det som framförts i rapporten. Köpet finansierades utan banklån, så att man avtalade om att hälften av köpesumman, dvs. 700 000 euro, skulle betalas till säljaren i flera rater under de två följande åren, fram till 13.3.2019. Som säkerhet för denna summa fick säljaren pantbrev gällande fastigheten. Man avtalade om att pantbreven ska returneras till köparen då köpesumman blivit betald i sin helhet.

Ge ett motiverat svar på följande frågor som uppkommit efter köpslutet.

- a) Vid en närmare undersökning visade sig den fukt som observerats runt simbassängen utgöra ett omfattande problem, som kräver en renovering som kostar ca 180 000 euro. Har köparen rätt till prisnedsättning trots att saken hade uppmärksamats i samband med konditionsgranskningen?
- b) Vid närmare mätningar visade sig byggnadens lägenhetsyta omfatta 190 kvadratmeter, trots att det i köpebrevet hade antecknats att lägenhetsytan är 280 kvadratmeter. Det föreligger ovisshet också om huruvida vissa kalla utrymmen i bottenvåningen har tagits i bruk för boende utan bygglov. Har köparen rätt till prisnedsättning på grund av att den faktiska ytan skiljer sig från den uppgivna ytan?
- c) På den tillandning som är i stadens ägo började man strax efter köpslutet bygga en allmän friluftsled, som dock framgick av den gällande detaljplanen redan vid tidpunkten för köpslutet. Friluftsleden bryter av tomtens naturliga strandförbindelse. Köparen konstaterar att detta sänker fastighetens värde och att det inte varit något tal om saken i samband med köpslutet. Har köparen rätt till prisnedsättning?
- d) Köparen vill med anledning av de nämnda felen avhålla sig från att betala den del av köpesumman som ännu är obetald, dvs. 480 000 euro. Kan köparen agera på detta sätt, och hur ska saken bedömas i rättsligt avseende?
- e) Köparen har 11.10.2017 delgett säljaren en reklamation om fuktskadan och om den felaktigt uppgivna ytan. Enligt säljaren har reklamationen emellertid gjorts för sent. Hur ska saken bedömas i rättsligt avseende?

Obs! Inga poäng ges för ställningstaganden som inte motiverats eller för bara referat av lagtexten. Besvara varje punkt för sig.

Uppgift 4 Namn _____ **Personbeteckning** _____

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

Ett byggföretag sålde genom ett köpebrev daterat 3.1.2017 aktier som berättigar till besittning av en aktielägenhet i ett bostadshus som är under byggnad (RS-nyproduktion) till A. Du var fastighetsmäklare vid köpet. Äganderätten till bostadsaktierna övergår enligt köpebrevet till köparen 13.4.2018, under förutsättning att den sista raten av köpesumman då är betald. Detta är fallet 13.4.2018.

Enligt köpebrevet, som daterats 3.1.2017, var köpesumman 120 000 euro. Den andel av bolagets lån som hänför sig till aktierna uppgår till 100 000 euro. Köpesumman hade enligt köpebrevet delats upp i rater på 60 000 euro, 30 000 euro och 30 000 euro (sammanlagt alltså 120 000 euro).

Köparen A har genom ett överlåtelseavtal 15.5.2017 överfört de rättigheter som baserar sig på köpebrevet gällande bostadsaktierna vidare till B, för en köpesumma på 70 000 euro. Du var mäklare också vid denna affär. Vid den tidpunkt då överlåtelseavtalet undertecknades hade A betalat bara den första raten av köpesumman (60 000 euro). De två övriga raterna på 30 000 euro skulle förfalla till betalning senare. B betalade den sista raten av köpesumman 13.4.2018, och förvärvade alltså då i enlighet med det ursprungliga köpebrevet äganderätt till aktierna. B flyttar in i bostaden i dag, 14.4.2018.

- a) Vilken är den tidpunkt då A senast ska betala eller borde ha betalat den överlåtelseskatt som hänför sig till köpet för att A ska undvika de dröjsmålsstraff som uppkommer om skatten betalas för sent? Ge ditt svar genom att uppge det datum då A senast ska eller borde ha betalat skatten (dd.mm.20åå). I svaret behöver du inte ta hänsyn till om det är fråga om en vardag eller ett veckoslut. Svaret behöver inte heller motiveras på något sätt, utan bara datumet räcker som svar. Skriv svaret på det utrymme som getts nedan.

datum: _____ . _____ . 20_____

- b) På vilken skattelagbestämmelse grundar sig det datum som avses i punkt a)? Ge ditt svar genom att nämna den tillämpliga skattelagen och paragrafen samt det eventuella momentet.

- c) Vilket är beloppet av den överlåtelseskatt som A ska betala eller har betalat? Ge ditt svar genom att ange skattens belopp enligt följande beräkningsformel: X euro (skattegrunden) * Y % (skattesatsen) = Z euro (skattens belopp). Svaret behöver inte motiveras på något sätt, utan den uträkning som gjorts enligt formeln räcker som svar. Skriv svaret på det utrymme som getts nedan.

_____ € x _____ % = _____ €



- d) Vilken är den tidpunkt då B senast ska betala eller borde ha betalat den överlåtelseskatt som hänförs till köpet för att B ska undvika de dröjsmålssanktioner som uppkommer om skatten betalas för sent? Svara enligt samma princip som i punkt a). Som svar räcker alltså ett omnämmande bara av datumet (dd.mm.20åå), och du behöver inte ta hänsyn till veckodagarna. Skriv svaret på det utrymme som getts nedan.

datum: _____ . _____ . 20_____

- e) På vilken skattelagbestämmelse grundar sig det datum som avses i punkt d)? Ge ditt svar genom att nämna den tillämpliga skattelagen och paragrafen samt det eventuella momentet.

- f) Vilket är beloppet av den överlåtelseskatt som B ska betala eller har betalat? Svara enligt samma princip som i punkt c). Som svar räcker alltså en uträkning enligt beräkningsformeln (X euro * Y % = Z euro). Skriv svaret på det utrymme som getts nedan.

_____ € x _____ % = _____ €

Uppgift 5 Namn _____ **Personbeteckning** _____

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

Besvara uppgiften på det utrymme som getts på uppgiftspappret.

a) Teppo har fått bostadsaktier i födelsedagsgåva av sin far. Teppo ber dig om hjälp för att bli införd i husbolagets aktiebok. Vilka dokument och utredningar ska Teppo tillställa disponenten för registreringen?

b) Din kund Matti har köpt en kontorslokal i första våningen i ett bostadsaktiebolag i Helsingfors centrum. Han vill omvandla kontorslokalen till en bostad, eftersom han enligt bolagsordningen skulle vara tvungen att betala dubbelt högre vederlag för kontorslokalen än för en bostadslägenhet. Hur ska detta genomföras i bostadsaktiebolaget, så att Mattis önskan går i uppfyllelse. I svaret behöver du inte behandla frågan om bygglov!

c) Beträffande en bostadslägenhet hade man 1.3.2017 ingått ett hyresavtal som gäller tills vidare. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eftersom han behöver hyresbostaden för sitt eget bruk. Ett uppsägningsmeddelande har 28.2.2018 sänts till hyresgästen per post, och hyresgästen har fått del av det 4.3.2018. I uppsägningsmeddelandet nämndes grunden för uppsägningen samt att hyresförhållandet upphör 30.6.2018. När upphör hyresförhållandet enligt lagen om hyra av bostadslägenhet?



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. Giltighetstiden för ett fastighetsförmedlingsuppdrag

	a) är högst 4 månader, då uppdragsgivaren är en fysisk person som lämnar en bostad som är i hans eller hennes eget bruk till försäljning.
	b) är högst 4 månader, då uppdragsgivaren är en fysisk person som lämnar en av de fem investeringsbostäder han eller hon äger till försäljning.
	c) är alltid högst 12 månader.
	d) kan alltid avtalas fritt.

2. Bostadsmarknadsföringsförordningen tillämpas på en förmedlingsrörelses annonsering av bostäder

	a) i tidningar.
	b) på förmedlingsrörelsens egen webbplats.
	c) i sociala medier.
	d) i reklamannonser på spårvagnar.

3. Förmedlingsrörelsen

	a) ska informera konsumentköparen om släktskapsförhållandet ifall den bostad som förmedlingsrörelsen saluför ägs av förmedlingsrörelsens ägares svärmor.
	b) ska informera konsumentuppdragsgivaren om saken ifall förmedlingsrörelsens ägares syster har lämnat ett köpanbud gällande den bostad som förmedlingsrörelsen saluför.
	c) ska låta bli att ta ut ett förmedlingsarvode av konsumentuppdragsgivaren ifall maken till en anställd vid förmedlingsrörelsen köper den bostad som förmedlingsrörelsen saluför.
	d) ska låta bli att ta ut ett förmedlingsarvode av konsumentuppdragsgivaren ifall en anställd vid förmedlingsrörelsen köper den bostad som förmedlingsrörelsen saluför.

4. När det gäller en förmedlingsrörelse

	a) ska personuppgiftslagen tillämpas på dess verksamhet.
	b) ska personuppgiftslagen tillämpas på dess verksamhet först från och med 25.5.2018.
	c) ska konsumentskyddslagen tillämpas på dess verksamhet då förmedlingstjänster tillhandahålls en konsument.
	d) måste rörelsen få tillstånd av en konsumentkund för att få bedriva direktmarknadsföring via e-post.



5. Förmedlingsrörelsen ska ha

a) en ansvarsförsäkring som uppfyller de föreskrivna kraven.
b) en rättsskyddsförsäkring som uppfyller de föreskrivna kraven.
c) en garantideposition som godkänts av regionförvaltningsverket.
d) en tillförlitlig och kompetent ansvarig föreståndare.

6. Vid köp av en begagnad aktielägenhet

a) börjar den eventuella inlösningsfristen vid tidpunkten för köpslutet.
b) kan parterna fritt avtala om vem som ansvarar för bolagsvederlaget.
c) orsakas säljaren påföljder av att bostaden blir ledig senare än överenskommet bara ifall man avtalat om dröjsmålsåtgärder i köpebrevet.
d) kan man avtala om att tillbehör ingår i köpet, på ett sådant sätt som avviker från presumtionen i lagen om bostadsköp.

7. Ett föravtal gällande ett fastighetsköp

a) kan ingås på ett bindande sätt i lantmäteriverkets elektroniska system.
b) är bindande då det har ingåtts skriftligen och undertecknats av båda parterna.
c) är alltid bindande, bara man kan påvisa dess existens.
d) kan ingås utan bouppteckningsinstrumentet för det dödsbo som är säljare, bara dödsboet har beviljats förtydligande lagfart.

8. Vid köp av ett outbrutet område

a) ska säljaren alltid särskilt ansöka om att styckning ska inledas.
b) inleds styckningen omedelbart i och med köpslutet.
c) inleds styckningen då lagfart beviljas.
d) förutsätter styckningen alltid ett laga kraft vunnet bygglov.

9. Vid fastighetsvärdering

a) fastställs objektets värde vid användning av avkastningsvärdemetoden genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid.
b) förutsätter användningen av saluvärdemetoden att det finns ett tillräckligt antal jämförbara affärer.
c) måste variationsintervallet vid värderingen alltid vara mindre än 15 %.
d) är den ränteprocenten som används i samband med avkastningsvärdemetoden alltid densamma som grundräntan.

10. Vid försäljning av en aktielägenhet där affären är förenad med betalningsvillkor kan säljarens fordran gällande köpesumman tryggas

a) genom användning av både ett äganderättsförbehåll och ett sådant villkor i köpebrevet som berör pantsättning av de aktier som är föremål för försäljning.
b) genom användning av ett äganderättsförbehåll och ett därmed anknutet hävningsvillkor.
c) genom att äganderätten överförs till köparen och köparen pantsätter aktiebrevet som säkerhet för den obetalda köpesumman gentemot säljaren.
d) bara genom ett avtal bankerna emellan, och det är bankernas uppgift att se till att betalningen tryggas.