

# AFM-provet 22.4.2017

---

## 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 1–3** 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. 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 23.**

Följande mäklarprov ordnas **11.11.2017**.

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

### Uppgift 1

Du arbetar vid förmedlingsrörelsen Koti Oy LKV. Det är fredag förmiddag. Din syster Maija ringer dig och säger att hon ger förmedlingsrörelsen i uppdrag att sälja sin höghusbostad. Hon köpte bostaden för bara ett halvt år sedan, men vill nu tillsammans med sin 15-åriga dotter Miina flytta till en större bostad. Maija sänder dig per e-post alla dokument gällande bostaden som hon fått för ett halvt år sedan (bl.a. disponentsintyget jämte bilagor). Maija uppger att hon kommer att vara på semester i Lappland ännu i en veckas tid, men att du med dina reservnycklar kan besöka bostaden för att fotografera den och genast lägga ut den till försäljning på internet. Hon föreslår dessutom att det kunde ordnas premiärvisning i bostaden redan i övermorgon, på söndag. Maija berättar också att en radhusbostad som hon är intresserad av finns till försäljning hos er fastighetsförmedlingsrörelse.

- a) Vilka dokument behöver du för att inleda marknadsföringen av Maijas bostad?
- b) Måste du på något sätt beakta ert släktskapsförhållande vid marknadsföringen av bostaden? Måste släktskapsförhållandet beaktas i det fall att Maija beslutar sig för att ge ett anbud för den bostad som marknadsförs av er förmedlingsrörelse? Hur påverkar ert släktskapsförhållande förmedlingsrörelsens rätt till förmedlingsarvode i de nämnda situationerna?
- c) Du berättar för Maija att hon, om hon så önskar, kan ge ett anbud för den bostad hon är intresserad av och förena anbudet med ett villkor om att hennes egen bostad ska bli såld. Du berättar också att säljaren kan ge ett villkorligt godkännande. Vad innebär ett sådant villkorligt godkännande och när blir det bindande för Maija? Har det någon betydelse ifall försäljningen av Maijas bostad räcker länge, exempelvis ett år? Kan er förmedlingsrörelse för samma objekt ta emot flera anbud som är gällande samtidigt och som är förenade med ett villkor om försäljning av den egna bostaden? Kan Maija i stället för ett villkor som berör försäljning av hennes egen bostad ställa som villkor att banken beviljar henne lån, och kan säljaren ge ett villkorligt godkännande också av ett sådant anbud?

Ge ett motiverat svar.

## Uppgift 2

A äger två aktielägenheter. I den ena bor han tillsammans med sin maka, och den andra är uthyrd. A har beslutat sig för att göra en jordenruntresa, och för att finansiera resan samt sitt uppehälle har han bestämt sig för att sälja den bostad som är uthyrd. Han ringde således till fastighetsförmedlingsrörelsen V och bad en mäklare komma hem till honom för att sluta ett eventuellt uppdragsavtal. Ett uppdragsavtal slöts. Bostaden i fråga är en tvårummare med bastu och dess yta är 52 kvadratmeter. Bostaden är belägen på ett populärt område i Helsingfors, i närheten av havet. Parterna avtalade om att det skuldfria försäljningspriset skulle vara 220 000 euro. Förmedlingsarvodet fastställdes till 8 800 euro, inklusive moms.

Eftersom avtalet slöts hemma hos bostadens ägare, innefattade avtalet också uppgifter om den 14 dagars ångerrätt som kunden har efter avtalsslutet, samt en ångerblankett. Eftersom A emellertid ville att marknadsföringen av bostaden skulle inledas genast, tog man på begäran av A in ett uttryckligt omnämmande av detta i avtalet. Avtalet utökades också med en punkt där det konstaterades att A inte hade någon ångerrätt på grund av det tidigare nämnda tillägget om samtycke.

En vecka därefter meddelade A dock förmedlingsrörelsen V att han hävde avtalet med hänvisning till den lagstadgade ångerrätt på 14 dagar som är förknippad med hemförsäljning. V uppgav å sin sida att A inte längre hade någon ångerrätt eftersom han hade gett sitt uttryckliga samtycke till att åtgärder med anledning av förmedlingsuppdraget skulle vidtas omedelbart. V ansåg dessutom att A i alla fall inte skulle ha haft någon ångerrätt, eftersom han själv hade bett mäklaren komma hem till honom och det därmed inte var fråga om hemförsäljning.

A hänvisade också till att mäklaren inte hade frågat A om han var gift. Eftersom A och A:s maka inte hade något äktenskapsförord, skulle makans samtycke ha behövts för försäljning av bostaden, vilket V inte hade underrättat A om. Uppdragsavtalet var alltså ogiltigt också på denna grund. V godtog dock inte detta. V hade antagit att makarna hade ett äktenskapsförord och att A ensam ägde den bostad som skulle säljas.

- a) Vilka är V:s och A:s lagstadgade rättigheter och skyldigheter i anslutning till slutandet och hävandet av uppdragsavtalet?
- b) Ta ställning till A:s påstående om betydelsen av makans samtycke i det aktuella fallet.
- c) I vilka situationer behövs makens eller makans samtycke till försäljningen av en bostad?

### Uppgift 3

Paret A och B, som kommer från en annan ort, har genom ett köpebrev som daterats 8.2.2017 köpt en fritidsfastighet jämte byggnader på ett lugnt strandområde vid en sjö, för en köpesumma på 180 000,00 euro, av C som är bosatt på orten. Strax efter köpslutet framgick det för A och B, först genom nyhetsförmedlingen i en lokaltidning och senare genom förfrågningar hos kommunen, att det fanns planer på att bygga två vindkraftverk ca 600 meter från fastigheten. Det hade redan beviljats bygglov för ändamålet, i form av ett sådant avgörande gällande ett område i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen) med stöd av vilket byggandet kan inledas. Vindkraftverken hade dock inte noterats i den generalplan med rättsverkningar som var gällande för området.

A och B vill häva köpet, eftersom de inte haft någon kännedom om saken vid köpslutet. C anser emellertid att det är fråga om en sak som köparen ansvarar för att utreda och att det inte förekommer några problem i det aktuella fallet eftersom byggandet av vindkraftverken inte hindrar att fastigheten används för fritidsboende.

Presentera *din motiverade rättsliga bedömning* av A:s och B:s möjligheter att häva köpet eller lägga fram andra yrkanden mot säljaren C.

OBS! Poäng ges inte för enbart referat av författningstext eller för ställningstaganden som inte har motiverats.

**Uppgift 4 Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_**

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

1. A håller på att köpa en tvårummare, som han har för avsikt att flytta in i och använda för stadigvarande boende. Du är mäklare vid köpet. När det gäller överlåtelseskatten uppfyller A i övrigt villkoren för skattefrihet för första bostad, men A är osäker på vilken betydelse tidigare förvärv och ägande av fastigheter och bostadsaktier har med tanke på skattefriheten.

Nedan anges fem separata fall av tidigare förvärv och ägande. Ta för vart och ett av dessa fall ställning till om det tidigare förvärvet och ägandet utgör ett hinder för befrielse från överlåtelseskatt för första bostad, dvs. om A har rätt till befrielse från överlåtelseskatt för första bostad om han nu köper den tvårummare som du förmedlar.

Svaret behöver inte motiveras, utan det räcker att du för var och en av punkterna antecknar antingen 1 eller 2 (anteckna ett kryss i rutan), dvs. något av följande alternativ:

- 1 = A inte har rätt till skattefrihet för första bostad i samband med köpet av tvårummaren.  
2 = A har rätt till skattefrihet för första bostad i samband med köpet av tvårummaren.

a.

A äger vid tidpunkten för köpet en sommarstuga som han har ärvt av sin far och som han har använt och använder som fritidsbostad	<b>1</b>	<b>2</b>

b.

A äger vid tidpunkten för köpet en obebyggd tomt som har planlagts för byggande av ett egnahemshus.	<b>1</b>	<b>2</b>

c.

A äger vid tidpunkten för köpet en enrummare, som han har hyrt ut för bestående bostadsbruk till studerande X. A har aldrig själv använt enrummaren för bostadsbruk, vare sig för boende av bestående karaktär eller för någon annan typ av boende.	<b>1</b>	<b>2</b>

d.

A är vid tidpunkten för köpet delägare i det odelade dödsboet efter sin mor. Dödsbodelägarna består av A och hans två bröder. A bor i det egnahemshus som hör till dödsboets tillgångar (kvarlåtenskapen) och han svarar för de kostnader som hänför sig till egnahemshuset.	<b>1</b>	<b>2</b>

e.

A ägde under åren 2012–2016 en liten enrummare (22 m <sup>2</sup> ), som han använde som sin bostad då han studerade vid universitetet. Hans hemkommun var vid denna tidpunkt föräldrarnas boendekommun, som han då och då besökte under veckoslut mm.	<b>1</b>	<b>2</b>



#### Uppgift 4.

2. A köpte en tvårummare av X genom ett köpebrev daterat 15.12.2014. A betalade i samband med köpslutet X en handpenning på 5 000 euro. Ägande- och besittningsrätten övergick i enlighet med köpebrevet till A 2.1.2015, då A betalade den återstående köpesumman på 195 000 euro. A flyttade in i bostaden 10.1.2015.

A sålde denna tvårummare till Y genom ett köpebrev daterat 15.12.2016. I detta sammanhang betalade Y 10 000 euro i handpenning. Äganderätten övergick enligt köpebrevet till Y 29.12.2016, då Y betalade den återstående köpesumman på 220 000 euro till A. I enlighet med köpebrevet övergick besittningsrätten till Y 12.1.2017, och A flyttade därför ut ur bostaden 12.1.2017.

a. Vilka är de begynnelse- och slutdatum som är avgörande vid bedömningen av om överlåtelsen (15.12.2016) på det sätt som avses i 48 § i inkomstskattelagen utgör skattefri överlåtelse av egen bostad vid A:s beskattning?

Svara genom att anteckna datumen på nedanstående utrymme. Svaren behöver inte motiveras.

begynnelsedatum: \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . 20\_\_\_\_\_

slutdatum: \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . 20\_\_\_\_\_

b. Som vilket års inkomst har den försäljningsvinst som eventuellt uppkommit för X (säljaren i samband med den första affären 15.12.2014) beskattats?

Svara genom att anteckna året i fråga på nedanstående utrymme. Svaren behöver inte motiveras.

X:s försäljningsvinst har beskattats som inkomst för år 20\_\_\_\_\_.

3. Du är mäklare i en affär rörande en fritidsfastighet, där A är säljare. A har ägt fastigheten redan i nästan 10 års tid. A och köparkandidaten B har ingått ett föravtal om köpet i enlighet med jordabalkens formföreskrifter. B drar sig emellertid ur köpet innan köpebrevet har undertecknats. B betalar i enlighet med föravtalets villkor A en standardsättning på 4 000 euro. A och B frågar dig nu:

a. Om denna standardsättning vid A:s beskattning utgör a) förvärvsinkomst, b) löpande kapitalinkomst, c) inkomst som ska beskattas såsom överlåtelsevinst eller d) skattefri inkomst? Svara genom att anteckna antingen a, b, c eller d (svaret behöver inte motiveras).

Standardsättning utgör: \_\_\_\_\_

b. Hur den betalda prestationen ska behandlas vid B:s beskattning? Motivera detta svar.

---

---

---

---

---

---

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

Besvara uppgiften på det utrymme som getts på uppgiftspappret. Svaren behöver inte motiveras. Uppgiften omfattar **två papper**. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

a) Objektets värde fås genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid. Vilken värderingsmetod är det fråga om?

\_\_\_\_\_

b) Redogör kortfattat för hur ett elektroniskt pantbrev överförs till köparen.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

c) Vilken eller vilka är påföljderna för en förmedlingsrörelses fel i förhållande till uppdragsgivaren?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

d) Vilka omständigheter ska beaktas för vattenförsörjningens del då den fastighet som är föremål för försäljning är belägen inom verksamhetsområdet för ett vattentjänstverk?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

e) Nämn två delar av de grundläggande system inuti en bostad som enligt grundregeln i lagen om bostadsaktiebolag omfattas av bolagets underhållsansvar.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Uppgift 5**

f) När övergår risken enligt lagen i samband med ett fastighetsköp?

---

---

---

g) Till vilket belopp begränsar sig köparens ansvar för säljarens obetalda vederlag för en aktielägenhet i förhållande till bostadsaktiebolaget? Vad krävs det för att ansvaret ska aktualiseras?

---

---

---

---

---

---



**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.

Svarsalternativen får alltså inte kompletteras med egen text.

*OBS! Varje numrerad underpunkt ger ett poäng, men bara om varje rätta påstående är korrekt förkryssat. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.*

1. Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska en aktieägare underrätta bostadsaktiebolaget om

<input type="checkbox"/>	a) förnyande av golvvärmen i badrummet.
<input type="checkbox"/>	b) förnyande av elspisen.
<input type="checkbox"/>	c) förnyande av kylskåpet.
<input type="checkbox"/>	d) avlägsnande av ett fastmonterat badkar ur badrummet.

2. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) svarar aktieägaren för underhållet av en jacuzzi som installerats i efterhand.
<input type="checkbox"/>	b) svarar aktieägaren för underhållet av badrummets lavoar.
<input type="checkbox"/>	c) svarar bolaget för reparation av lägenhetens bastulavar.
<input type="checkbox"/>	d) svarar aktieägaren för rengöringen av lavoarens vattenlås i badrummet.

3. Uppsägningstiden för ett hyresavtal gällande en bostadslägenhet

<input type="checkbox"/>	a) kan börja löpa tidigast 12 månader efter att avtalet ingåtts, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.
<input type="checkbox"/>	b) är två veckor när hyresgästen uppsäger avtalet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet
<input type="checkbox"/>	c) räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett.
<input type="checkbox"/>	d) räknas från delgivningen av uppsägningsmeddelandet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.

4. Tuisku och Paju är ett sambopar. Efter att de träffats flyttade de ihop i Tuiskus bostad. Hyresavtalet har ingåtts enbart i Tuiskus namn. Kärleken tog emellertid slut, och i går beslöt de att skilja sig. Paju flyttade sorgsen bort i dag och också Tuisku tänker flytta från bostaden så fort han hittar en ny bostad.

Vilket ansvar har Tuisku och Paju enligt lagen om hyra av bostadslägenhet för hyrorna i förhållande till hyresvärden för den tid de bott i bostaden tillsammans samt för tiden därefter? Är följande påståenden korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Paju ansvarar för sin del för hyrorna bara fram till den dag då hon flyttar från bostaden.
<input type="checkbox"/>	b) Tuisku och Paju är solidariskt ansvariga för hyrorna fram till dess att hyresförhållandet upphör.
<input type="checkbox"/>	c) Tuisku och Paju är båda ansvariga för hyrorna fram till dess att Paju flyttar från bostaden, varefter Tuisku ensam är ansvarig för hyrorna tills han flyttar.
<input type="checkbox"/>	d) Paju är inte alls ansvarig för hyrorna.

5. Ett bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) kan fatta beslut om att lösa in en aktieägares lägenhet, ifall aktieägaren lämnar vederlagen för ett halvt år obetalda och inte rättar sig efter en varning av styrelsen.
<input type="checkbox"/>	b) ska alltid ha en disponent.
<input type="checkbox"/>	c) ska alltid ha en verksamhetsgranskare eller revisor.
<input type="checkbox"/>	d) ska ha föreskrifter om grunderna för parkeringsplatsernas fördelning i sin bolagsordning.

**VÄND!**

6. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) ska en redogörelse för underhållsbehoven läggas fram vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma med fem års mellanrum.
	b) ska en ordinarie bolagsstämma hållas inom sex månader från räkenskapsperiodens utgång.
	c) ska kallelsen till en bolagsstämma sändas senast en (1) vecka före bolagsstämman.
	d) ska beslut om fastställelse av bokslutet fattas vid en ordinarie bolagsstämma.

7. Matti har avlidit. Matti ägde en aktielägenhet i As Oy Hajulinna. Matti efterlämnade hustrun Maija och sonen Mauno. Maija och Mauno hade sålt aktielägenhetens aktier till Liisa. I bolagets aktiebok är dock Matti fortfarande antecknad som ägare. För att Liisa ska antecknas som ägare i aktieboken ska hon för bostadsaktiebolaget lägga fram

	a) bouppteckningsinstrumentet.
	b) en utredning över betalningen av arvsskatten.
	c) aktiebrevet i original eller kopia.
	d) lagfartsintyg.

8. As Oy X bolagsordning innehåller följande bestämmelse om betalningen av vederlag: "Aktieägaren är skyldig att betala bolaget ett vederlag som fastställs enligt den lägenhetsyta som anges i bolagsordningen. Vederlaget för garagen är emellertid 0,5-faldigt i förhållande till det vederlag som ska betalas för bostadslägenheter." Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om betalningen av finansieringsvederlag (kapitalvederlag).

Bolaget har beslutat genomföra en totalrenovering av alla badrum i bolaget. Bolaget omfattar 40 bostadslägenheter och 5 garage. I garagen finns inga badrum. Hur fördelas kostnaderna för totalrenoveringsprojektet i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen?

	a) Kostnaderna fördelas i enlighet med bostadslägenheternas yta, medan garageaktieägarna ska befrias från projektets kostnader eftersom de inte har någon nytta av renoveringen.
	b) Kostnaderna ska fördelas jämnt mellan bostadslägenheterna, och garageaktieägarna ska befrias från projektets kostnader eftersom de inte har någon nytta av renoveringen.
	c) Kostnaderna fördelas i enlighet med bostadslägenheternas yta, men garageaktieägarna ska gottgöras med ett belopp som motsvarar bolagets besparing.
	d) Kostnaderna fördelas i enlighet med lägenheternas yta, men garageaktieägarna ska betala ett 0,5-faldigt vederlag.

9. Ett hyresavtal kan hävas utan varning, då

	a) lägenheten används i strid med dess användningsändamål.
	b) hyresgästen har ordnat en fest som pågått hela natten och en av gästerna har kastat upp i trappuppgången
	c) hyran har lämnats obetald för tre månader.
	d) hyresgästen uppsåtligen har tänt eld på bostaden.

10. För ett hyresavtal rörande en bostad som ägs av en minderårig person

	a) behövs alltid förmyndarmyndighetens tillstånd.
	b) räcker det att avtalet undertecknas av en av den minderåriges föräldrar som är vårdnadshavare för denne.
	c) krävs förmyndarmyndighetens tillstånd ifall det är fråga om ett tidsbestämt avtal som är gällande i mer än två år efter det att den minderåriga uppnått myndighetsåldern.
	d) krävs förmyndarmyndighetens tillstånd ifall det är fråga om ett tidsbestämt avtal som är gällande i sex år.