

AFM-provet 4.5.2019

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.** Maximipoängantalet 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.** Maximipoängantalet 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. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 24.**

Följande mäklarprov ordnas **23.11.2019**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Du har ingått ett uppdragsavtal om försäljning av bostadsaktier. Efter att du har skött det nödvändiga pappersarbetet, dvs. skaffat de dokument som bostadsmarknadsföringsförordningen förutsätter och intervjuat säljaren för redogörelsebilagan samt omsorgsfullt svarat för att försäljningsannonsen införts i dagstidningen och på webben, ordnar du en visning i bostaden. Anttoni A som har kommit för att se på bostaden meddelar att han köper den till det begärda priset. Då du underrättar säljaren om saken är säljaren till din överraskning inte nöjd med detta. Säljaren uppger att hans goda bekanting Mauno M direkt har kontaktat honom och erbjudit sig att köpa bostaden, dock till ett något lägre pris än det begärda priset. Säljaren skulle vilja sälja bostaden till Mauno, som är en hygglig kompis, och undrar om han nu ändå är tvungen att sälja bostaden till Anttoni A, då det pris som Anttoni erbjudit är det samma som uppgavs i tidningsannonsen. Dessutom menar säljaren att den förlust som uppkommer i fråga om köpesumman kommer att uppvägas av besparingen i fråga om förmedlingsarvodet i det fall att han säljer bostaden till Mauno. Arvodet måste åtminstone sänkas, eftersom du i egenskap av mäklare inte har något att göra med Maunos köpvillighet.

Du meddelar Anttoni A att säljaren inte kommer att sälja bostaden till honom. Mauno M besöker sedan ditt kontor och uppger att han ingått en preliminär överenskommelse om köpet med säljaren. Eftersom ditt uppdragsavtal fortfarande är gällande, sköter du slutförandet av köpet. I köpebrevet antecknar du 225 000 euro som skuldfritt pris för bostaden. Några månader senare blir du kontaktad av Mauno M. Bostaden belastas av en bolagslåneandel på 8 800 euro, som inte hade nämnts i broschyren. Du förklarar för Mauno att bolagslånet har nämnts i disponentintyget, vilket han borde ha granskat före köpet. Säljaren är dock i varje fall skyldig att betala bolagslåneandelen, eftersom bostaden enligt köpebrevet inte belastades av något lån. Du är emellertid inte part i köpet.

Mauno vill också på säljarens vägnar veta om det är möjligt att säljaren på något sätt kan bli ansvarsskyldig i förhållande till Anttoni A, då Anttoni före Mauno hade uppgett sig vara villig att köpa bostaden och skulle ha betalat ett högre pris för den, som dessutom motsvarade det begärda priset.

Vilka motiverade svar ger du på de rättsliga problem och frågor som aktualiserats i sammanhanget? Granska också förmedlingsrörelsens ansvar för dina egna åtgärder.

Uppgift 2

Din vän Matti har nyss börjat jobba på fastighetsförmedlingsrörelsen Koti Oy. Matti kontaktar dig och berättar om följande iakttagelser som han gjort:

- a) Koti Oy har två verksamhetsställen, ett i Helsingfors och ett i Uleåborg, men rörelsen har bara en ansvarig föreståndare.
- b) Vid Koti Oy:s verksamhetsställe i Helsingfors arbetar fem personer varav två har AFM-behörighet. En av de fem deltar inte i skötseln av förmedlingsuppdrag. Vid verksamhetsstället i Uleåborg arbetar tre personer, varav en har AFM-behörighet och en har AHM-behörighet, medan en varken har AFM- eller AHM-behörighet. Alla som arbetar vid verksamhetsstället i Uleåborg sköter förmedlingsuppdrag.
- c) Då en kund beställer en visning av en aktielägenhet av Koti Oy, sänds disponentintyget över objektet automatiskt till kunden per e-post.
- d) Koti Oy har för vana att per telefon ta emot muntliga godkännanden av köpanbud som gäller aktielägenheter av säljarna, eftersom också muntliga godkännanden är bindande.
- e) Koti Oy marknadsför sina förmedlingstjänster med hjälp av reklambroschyrer som delas ut till kunderna. I reklambroschyerna nämns dock inte förmedlingsarvodets belopp.
- f) På Koti Oy:s Facebook-sidor marknadsförs regelbundet sålda objekt.
- g) En kund som ett halvt år tidigare hade sålt sin fastighet via Koti Oy hade av köparen fått ta emot en reklamation angående ett dolt fel som hade uppdagats efter köpet. Kunden tog kontakt med Koti Oy och bad rörelsen ta ställning till felet och bistå vid utarbetandet av ett bemötande. Koti Oy avböjde emellertid, vilket kunden blev mycket förnärmad över. Kunden meddelade att denne skulle göra en anmälan om saken till regionförvaltningsverket.

Ta ställning till var och en av Mattis iakttagelser genom att redogöra för om verksamheten är förenlig med lagar, förordningar och/eller god förmedlingssed. Ge ett motiverat svar.

Uppgift 3

Besvara de två separata frågorna nedan. Svarsutrymmet är sammanlagt två sidor för båda punkterna (a+b). I uppgifterna behöver du inte ta ställning till mäklarens ansvar.

- a) A lade 4.1.2019 fram ett villkorligt köpanbud till säljaren B angående köp av arrenderätten till en tomt i Helsingfors stad och tomtens bostadsbyggnad som färdigställdes år 1987. Enligt köpanbudets villkor skulle säljaren betala anbudsgivaren en standardersättning på 10 000 euro ifall säljaren skulle vägra ingå köpet i enlighet med köpanbudet. Villkoret för köpet var att köparen skulle få sin egen bostad såld. B godkände köpanbudet 6.1.2019. A meddelade 7.1.2019 att A avstod från villkoret rörande försäljning av den egna bostaden. B fick dock 11.1.2019 ett så högt anbud för objektet att B sålde det till C 12.1.2019. Köpesumman var 350 000 euro. A yrkar på att B ska betala standardersättningen på 10 000 euro. B samtycker emellertid inte till detta, utan anser att det köpanbud A gav 4.1.2019 inte längre var bindande på grund av den ändring som A meddelade om 7.1.2019.

Är B skyldig att betala standardersättningen på 10 000 euro till A? Ge ett motiverat svar.

- b) På tomten finns för närvarande en 145 kvadratmeter stor bostadsbyggnad som ägs av C och som är i gott skick. Byggnaden har uppförts år 1987 och genomgått en fullständig totalrenovering år 2007. Arrendeavtalet för tomten har ingåtts år 1987 och det löper ut år 2027. Avtalet gäller således från och med år 2019 ännu i åtta (8) års tid. Årsarrendet är 3 500 euro. I avtalet har arrendetagaren getts rätt att lösa in tomten. Denna möjlighet erbjuds varje år i januari. Inlösningspriset utgörs enligt avtalet av tomtens gängse värde vid tidpunkten för köpet.

Staden har i samband med underhandlingarna om nya arrendeavtal under den senaste tiden avsevärt höjt tomtarrendena samt ändrat sin markpolitik så att huvudregeln är att man i fortsättningen primärt ska välja utarrendering vid överlåtelsen av tomter.

Har C rätt att förlänga avtalet med samma villkor som förut efter att arrendeperioden löpt ut? Har C rätt att lösa in tomten? Ge ett motiverat svar.

Uppgift 4

- a) Redogör kortfattat för vad en underhållsbehovsutredning är och för vad syftet med den är.
- b) Du har till uppgift att förmedla en bostad som är belägen på en tomt med s.k. valfri inlösningsrätt. Redogör kortfattat för vad som avses med en tomt med valfri inlösningsrätt. Vad innebär detta med tanke på köparens/aktieägarens betalningsskyldighet? Vad ska man till denna del uppmärksamma i försäljningsbroschyren?

I ditt svar behöver du inte behandla frågor som hänför sig till beskattningen!

- c) Din vän Manu har köpt en bostad 28.2.2019. I köpebrevet har det avtalats om att säljaren Pekka svarar för alla vederlag fram till utgången av februari 2019. Manu har betalat vederlagen för mars och april. Säljaren Pekka har å sin sida lämnat vederlagen för november, december, januari och februari obetalda. Disponentintyget har utfärdats 31.11.2018, då det inte ännu fanns några obetalda vederlag.

Hos vem har husbolaget rätt att yrka på betalning av de obetalda vederlagen? Vilken betydelse har villkoret i köpebrevet? Hos vem lönar det sig för husbolaget att försöka driva in vederlagen? Ge ett motiverat svar.

Uppgift 5 Namn _____ Personbeteckning _____

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

- a) Utgör överlåtelsen av en aktielägenhet eller en fastighet (eller en del av en sådan) i följande fyra fristående fall skattefri överlåtelse av egen bostad?

Välj rätt svar genom att anteckna ett kryss i rutan för antingen JA (= överlåtelsen är skattefri) eller NEJ (= överlåtelsen är beskattningsbar).

1. A har köpt aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet genom ett köpebrev som daterats 1.3.2016. A bor i lägenheten 15.4.2016–20.9.2019, frånsett tiden 1.6.2017–30.11.2017, då A vistades utomlands på grund av en arbetskommendering. A hyrde ut lägenheten till B under den tid arbetskommenderingen varade. A säljer aktielägenheten genom ett köpebrev 22.9.2019.	JA	NEJ
2. C har tillsammans med sin familj i tio år bott i ett egnahemshus som är beläget på en 2 500 m ² stor tomt. C äger egnahemshusfastigheten. År 2019 säljer C ett 900 m ² stort outbrutet område av tomten till D. På det outbrutna området finns en förrådsbyggnad som är i rivningsskick. Den återstående delen av fastigheten förblir i C:s ägo.	JA	NEJ
3. E äger tillsammans med sin make ett egnahemshus i Seinäjoki, som de har bott i sedan år 1997. E har år 2010 köpt aktier som berättigar till besittning av en lägenhet i Esbo. E har på grund av sitt arbete vistats i lägenheten 120–170 dagar per år under åren 2010–2016. På grund av byte av arbetsplats hyrde E i mars 2016 ut lägenheten till F med stöd av ett hyresavtal som gäller tills vidare. År 2019 säljer E de aktier som berättigar till besittning av bostaden till G.	JA	NEJ
4. H:s mor hade genom ett köpebrev som upprättats 20.3.2010 köpt aktier som berättigar till besittning av en lägenhet. H och hennes mor flyttade in i bostaden 30.4.2010. H blev myndig 2.12.2015. H:s mor dog 1.6.2017. I egenskap av sin mors enda arvinge ärvde H lägenhetsaktierna. H sålde aktierna genom ett köpebrev som upprättades 15.9.2018. H bodde i bostaden utan avbrott 30.4.2010–27.10.2018.	JA	NEJ



VÄND!

- b) Anne köpte år 2011 aktier som berättigar till besittning av en lägenhet, för en köpesumma på 200 000 euro. I samband med köpet betalade Anne 3 200 euro i överlåtelseskatt. Anne har inte själv bott i bostaden, utan den har varit uthyrd under hela den tid hon ägt den.

I bostadsaktiebolaget genomfördes år 2013 en fasadrenovering som finansierades med hjälp av ett bolagslån. Anne betalade hela sin andel av bolagslånet, dvs. 25 000 euro, som en engångsprestation under år 2013. I sin bokföring fonderade bolaget den bolagslåneandel som Anne betalade. Dessutom förnyade bostadsaktiebolaget byggnadens yttertak och fönster år 2016. Också denna renovering finansierades med hjälp av ett bolagslån. Under den tid Anne har ägt bostaden har hon i form av finansieringsvederlag betalat sammanlagt 4 000 euro av det bolagslån som hänför sig till 2016 års renovering. Bolaget har inkomstfört dessa finansieringsvederlag i sin bokföring. Då Annes ägotid upphör återstår 20 000 euro av bolagslånet.

Anne har under år 2016 låtit utföra en renovering i lägenheten. I samband med renoveringen slipades lägenhetens parkettgolv samt förnyades spisen, spisfläkten och kyl-frysanordningen i köket. Renoveringen medförde kostnader på 3 000 euro, vilka Anne drog av vid beskattningen för år 2016 såsom utgifter för förvärvande av kapitalinkomst.

Anne sålde de aktier som berättigar till besittning av lägenheten till Antti genom ett köpebrev 3.5.2019. Antti är inte köpare av första bostad. Det skuldfria priset var 290 000 euro, och det omfattade ett penningvederlag på 270 000 euro samt övertagande av bolagslåneandelen på 20 000 euro. X LKV Oy var mäklare vid affären. Anne betalade förmedlingsrörelsen ett förmedlingsarvode på 5 000 euro. I bostadsaktiebolagets bolagsordning finns ingen inlösningsklausul.

Besvara på grundval av den information som getts ovan följande tre frågor:

1. Beräkna beloppet av den överlåtelsevinst som Anne får för aktierna. Svaret behöver inte motiveras. Av svaret ska det entydigt framgå hur stort överlåtelsepriset är och vilka poster överlåtelsepriset omfattar, vilka poster som varit avdragbara antingen som en del av aktiernas anskaffningsutgift eller som utgifter för vinstens förvärvande, samt hur stor överlåtelsevinsten är.

	Vilka poster ingår i kalkylen?	Belopp
Överlåtelsepris		
- Anskaffningsutgift		
- Utgifter för vinstens förvärvande		
= Överlåtelsevinst		

2. Hur stor överlåtelseskatt ska Antti betala för förvärvet av aktierna? Fyll i ditt svar nedan. Svaret behöver inte motiveras.

$$\frac{\text{skattegrunden}}{\text{skattegrunden}} \text{ € X } \frac{\text{skatteprocentsatsen}}{\text{skatteprocentsatsen}} \% = \frac{\text{skattens belopp}}{\text{skattens belopp}} \text{ €}$$

3. När ska Antti senast betala överlåtelseskatten? Som svar räcker det att nämna bara datumet.

Överlåtelseskatten ska betalas senast _____.20_____.

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. När det gäller försäljning av en ny bostad bestäms det att en sådan årsgranskning som avses i lagen om bostadsköp

<input type="checkbox"/>	a) ska ordnas senast 12 månader efter köpet.
<input type="checkbox"/>	b) innebär detsamma som en garantigranskning.
<input type="checkbox"/>	c) ska ordnas senast två år efter att bolagets förvaltning överlåts.
<input type="checkbox"/>	d) utgör den enda möjligheten att göra en reklamation i samband med köpet av en ny bostad.

2. Vid fastighetsvärdering

<input type="checkbox"/>	a) förutsätter omkostnadsvärdemetoden att det finns jämförelseköp.
<input type="checkbox"/>	b) lämpar sig avkastningsvärdemetoden väl för värdering av obebyggda tomter.
<input type="checkbox"/>	c) förutsätter omkostnadsvärdemetoden att objektets nettoavkastning utreds.
<input type="checkbox"/>	d) förutsätter affärernas jämförbarhet enligt saluvärdemetoden att affärsobjekten är belägna på samma område.

3. På förmedlingsrörelsens verksamhet tillämpas

<input type="checkbox"/>	a) diskrimineringslagen.
<input type="checkbox"/>	b) den s.k. lagen om penningtvätt bara ifall det i samband med affären utförs kontantbetalningar på över 15 000 euro.
<input type="checkbox"/>	c) den s.k. lagen om förmedlingsrörelser.
<input type="checkbox"/>	d) förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder, ifall bostäder marknadsförs bland konsumenter.

4. I lagen om bostadsköp

<input type="checkbox"/>	a) kan 6 kap. i vissa situationer gälla också köp av en oanvänd bostad som nyss blivit färdig.
<input type="checkbox"/>	b) kan 4 kap. gälla också köp av en fastighet och ett nytt egnahemshus som är beläget på fastigheten.
<input type="checkbox"/>	c) gäller 6 kap. köp av begagnade aktielägenheter.
<input type="checkbox"/>	d) tillämpas bestämmelserna inte på sådana bostadsköp där båda parterna är näringsidkare.

5. Förmedlingsrörelsen ska föra uppdragsdagbok. Denna dagboks

<input type="checkbox"/>	a) bilagor omfattar mottagna köpanbud.
<input type="checkbox"/>	b) bilagor omfattar disponentintygen för de objekt som är föremål för försäljning.
<input type="checkbox"/>	c) förvaringstid omfattar enligt lagen 10 år från det att uppdragsavtalet ingicks.
<input type="checkbox"/>	d) förvaringstid omfattar enligt lagen 5 år från det att kundförhållandet upphörde.



VÄND!

6. Vid ett fastighetsköp

a)	svarar säljarens bank alltid för trygghandlet av säljarens köpeskillingsfordran.
b)	befrias säljaren alltid från allt ansvar för fel i det fall att objektet säljs i rivningsskick.
c)	förutsätter överföringen av ett elektroniskt pantbrev till köparen alltid samtycke av säljarens eventuella make.
d)	kan ett bindande föravtal ingås i Lantmäteriverkets elektroniska system, varvid man samtidigt kan avtala om avtalsvite som påföljd för det fall att en part drar sig ur affären.

7. Det lagstadgade maximibeloppet för en eventuell standardersättning som ska betalas på grundval av ett köpanbud är

a)	beträffande en arrenderätt jämte byggnad 4 % av det erbjudna skuldfria priset.
b)	beträffande en aktielägenhet 4 % av det erbjudna skuldfria priset.
c)	beträffande en aktielägenhet 4 % av den erbjudna köpesumman.
d)	det alltid möjligt att fritt avtala om.

8. Du har till uppgift att förmedla aktier som berättigar till besittning av ett garage i ett gammalt bostadsaktiebolag. På försäljningen av aktierna tillämpas

a)	jordabalkens bestämmelser.
b)	bestämmelserna i lagen om bostadsköp.
c)	köplagens bestämmelser.
d)	konsumentskyddslagens bestämmelser.

9. Vid ett fastighetsköp

a)	kan säljarens ansvar för dolda fel begränsas genom en allmänt formulerad ansvarsbegränsningsklausul.
b)	befrias säljaren från ansvaret för sådana fel som har uppdagats i samband med en konditionsgranskning ifall det kan visas att köparen före köpslutet haft kännedom om konditionsgranskningens innehåll och om de fel som konstaterats där.
c)	övergår risken vid den tidpunkt då fastighetens besittning överläts, ifall det inte särskilt avtalats om saken då köpet ingåtts.
d)	behövs inte efter att äktenskapsskillnad har anhängiggjorts längre makens samtycke till försäljning av en egnahemshusfastighet som är avsedd som makarnas gemensamma hem och som har använts som gemensamt hem.

10. När det gäller en fastighet

a)	ska dess avloppsvattensystem senast 1.1.2020 vara förenligt med bestämmelserna i förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet, om den byggnad på fastigheten som producerar avloppsvatten är belägen högst 100 meter från ett vattendrag.
b)	kan också ett privat vattenandelslag vara ett sådant vattentjänstverk som avses i lagen om vattentjänster.
c)	ska dess avloppsvattensystem senast 31.10.2019 vara förenligt med bestämmelserna i förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet, om den byggnad på fastigheten som producerar avloppsvatten är belägen högst 100 meter från ett vattendrag.
d)	behöver den aldrig anslutas till ett vattentjänstverks avloppsnät, ifall den har ett avloppsvattensystem som uppfyller miljöskyddslagens krav.