

AFM-provet 23.11.2019

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.** 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, räck 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 omprovning.

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 2.**

Följande mäklarprov ordnas **25.4.2020**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

- a) A, som bedriver uthyrning av placeringsbostäder, vänder sig till en förmedlingsrörelse. Han vill att rörelsen ska åta sig att förmedla en av hans placeringsbostäder. Han vill att det i uppdragsavtalet antecknas att man vid marknadsföringen av bostaden ska uppge att bostaden hyrs ut bara till en person som talar felfri finska. Detta beror på att han vet att de andra som bor i huset ställer sig avvisande till personer vars etniska bakgrund är utländsk, och han vill inte att det ska uppkomma gräl och missämja i huset. Detta skulle väsentligen påverka boendetrivseln både för de nuvarande och för de nya invånarna. Han anser att det är korrekt att informera om saken genast, så att sådana personer som är olämpliga som hyresgäster inte slösar bort sin tid genom att i onödan komma till visningarna.

Till en av visningarna kommer dock B, som har gambisk bakgrund och som talar finska med stark brytning. Mäklaren uppger att hyresvärden A har meddelat att han inte hyr ut bostaden till en person som inte talar felfri finska och som har utländsk bakgrund. B blir upprörd och meddelar att han kommer att vidta åtgärder eftersom han har blivit diskriminerad på grund av sin utländska bakgrund. Mäklaren blir rädd och konstaterar att han har uppfattat uppdragsgivarens anvisning felaktigt. Mäklaren konstaterar att det egentligen ligger till så att bostaden redan har blivit uthyrd.

Bedöm förmedlingsrörelsens, hyresvärden A:s och kunden B:s förfarande ur lagstiftningens synvinkel. Har detta förfarande några konsekvenser, och i så fall hurdana och under vilka förutsättningar?

- b) Lauri och Jaana köpte i april 2018 bostadsaktier av Pentti och Eeva. Fastighetsförmedlingsrörelse Hakku var mäklare vid affären.

I juni 2018 fick köparna veta att bolaget för den balkongsrenovering som blev klar år 2017 hade använt sig av ett konto med kreditlimit på ca 65 000 euro. Detta belopp ska fördelas mellan aktieägarna för betalning. Bolaget hade använt sig av kreditlimit också för sockelrenoveringen, och mäklaren hade för denna kredits del underrättat köparna om principerna för dess fördelning. Fördelningen skulle göras efter att renoveringen blivit klar.

Köparna kontaktade förmedlingsrörelsen angående denna fråga i juli. I augusti 2018 fick köparna en kalkyl över den andel av lånet som hänförde sig till deras aktier. Summan var 4 800 euro. Köparna kontaktade säljarna i april 2019.

Köparna krävde då att säljarna och förmedlingsrörelsen solidariskt skulle betala dem summan på 4 800 euro.

Säljarna förundrade sig över varför köparna inte hade kontaktat dem tidigare. Det kändes orättvist att de skulle bli tvungna att betala ersättning för något en så lång tid efter affären. Dessutom hade bolagets kreditkonto och kreditens belopp antecknats i disponentintyget, vilket köparna borde ha noterat. Förmedlingsrörelsen konstaterade att saken hade nämnts också i verksamhetsberättelsen för år 2016. Man hade då vid bolagsstämman fattat beslut om fortsatta åtgärder med anledning av balkongsrenoveringen och om åtgärdernas finansiering. I dokumenten konstaterades det att styrelsen vid en extra bolagsstämma hade getts befogenheter att ta ett lån på högst 70 000 euro för 15 år. Förmedlingsrörelsen konstaterade även att köparna inte hade lagt fram några penningmässiga yrkanden gentemot förmedlingsrörelsen då de hade stått i kontakt med rörelsen i juli.

Ta ställning till säljarnas och förmedlingsrörelsens eventuella skyldighet att bevilja prisnedsättning eller betala ersättning till köparna.

Uppgift 2

Kaija har gett förmedlingsrörelsen Koti Oy i uppdrag att förmedla sin aktielägenhet, vilken är belägen i ett litet radhusbolag som omfattar tre bostäder. Radhuset ligger på en tomt som ägs av bostadsaktiebolaget och har färdigställts år 2016. Kaija har köpt bostaden av ett byggföretag som sedermera gått i konkurs. I byggnaden har det inte utförts några ändringsarbeten efter att den färdigställts. Kaija har byggt en fin inglasad terrass samt planterat mycket blommor och ett äppelträd på sin bostads gård. Mäklaren och Kaija konstaterar således att gården är bostadens bästa försäljningsargument, och de kommer överens om att detta ska betonas i samband med bostadens marknadsföring.

I bolagsordningens redogörelse för lägenheterna har det för Kaijas bostads del angetts följande:

Bostad	Lägenhet	Yta m ²
2	4r + k + bdr + bastu + garage	100 m ²

Förmedlingsrörelsen har skaffat följande dokument och uppgifter om försäljningsobjektet: ett nytt disponentintyg, bokslutsdokument (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse), budget, bolagsordning, utredning av underhållsbehovet, energicertifikat, bottenplan samt information om områdets plan och planläggningsmyndighet. Också de dokument och utredningar rörande Kaija som lagen om penningtvätt förutsätter har skaffats. Aktiebrevet finns hos banken som säkerhet för Kaijas lån, och Koti Oy har fått bankens bekräftelse på saken.

Koti Oy har publicerat en annons om bostaden i olika portaler och utarbetat en försäljningsbroschyr angående objektet. I annonsen och försäljningsbroschyren betonas det att en stor egen gård med terrass och växthus hör till bostaden. Som bostadsyta har man både i annonsen och i försäljningsbroschyren angett den yta som uppgetts i bolagsordningen.

- Har Koti Oy skaffat alla de dokument och utredningar rörande Kaijas bostad som god förmedlingssed förutsätter? Ge ett motiverat svar.
- Är marknadsföringen av Kaijas bostad förenlig med lagar, förordningar och god förmedlingssed? Ge ett motiverat svar.
- Puuteri Oy, som tillhandahåller skönhetsvård, har gett ett skriftligt köpanbud för bostaden. Anbudet har undertecknats av Puuteri Oy:s verkställande direktör, som har uppgett att Puuteri Oy ägs av Meikki Oy. Vilka dokument och utredningar ska Koti Oy skaffa i fråga om köparen?

Uppgift 3

A äger den ca 15 ha stora lägenheten Z som gränsar till en strand i kommunen X. Lägenhetens strandlinje är ca 300 meter lång, men lägenheten saknar helt och hållet byggnader. På båda grannlägenheterna finns det däremot välutrustade sommarstugor lämpade för åretruntboende, som har uppförts på 1960- och 1970-talet. Det finns ingen gällande plan för området. A har för avsikt att från sin lägenhet sälja B ett ca 4 500 kvadratmeter stort outbrutet område som gränsar till stranden, för att användas som byggplats för ett egnahemshus. Redogör för B för vilka *rättsliga* åtgärder B ska bereda sig på innan det är möjligt att inleda byggandet.

Uppgift 4

- a) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är det i vissa fall möjligt att fördela kostnaderna för ett projekt som genomförs av bolaget jämnt mellan aktieägarna. Redogör kortfattat med egna ord för under vilka förutsättningar en sådan jämn fördelning är möjlig? Ge två praktiska exempel på en jämn fördelning.
- b) Din gamla kund Pate tar kontakt med dig. Pate äger en hyreslägenhet i ett bostadsaktiebolag. Pate har i går fått en kallelse till bolagsstämma av husbolaget i fråga. Ett av de ärenden som ska behandlas vid bolagsstämman är att fatta beslut om att den lägenhet som Pate äger ska övertas i bolagets besittning för tre år.

Disponenten har dagen innan berättat för Pate att hans hyresgäst Liisa under den gångna sommaren och tidiga hösten flera gånger per vecka har ordnat nattliga fester där det spelats musik med hög volym och förts annat oväsen. Flera grannar har tiotals gånger klagat över saken hos husbolagets disponent. En gång har t.o.m. polisen besökt lägenheten kl. 4.00 för att avlägsna berusade festedeltagare från bostaden. Samtidigt avlägsnade polisen Liisa som hade slocknat i bolagets bastu.

Pate förundrar sig över bolagets agerande, eftersom han tidigare bara har fått ett e-postmeddelande om saken, där det anmärktes på att hyresgästen hade fört oväsen. Disponenten uppger att hyresgästen har fått en tillbörlig varning rörande övertagandet av bostadens besittning, som förmedlats av en stämningsman.

- Bedöm de grunder för övertagande av besittningen som nämns i lagen och ta ställning till huruvida sådana grunder föreligger i det aktuella fallet. Kan bolagsstämman fatta beslut om övertagande av besittningen?
 - Pate frågar dig om han själv kan häva hyresavtalet och hur det i så fall ska göras?
- c) Ge två exempel på sådana grundläggande system i en bostad som bolaget ansvarar för.

Uppgift 5 Namn _____ Personbeteckning _____

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

1. Annika har av sin morbror som dött år 2006 ärvt aktier som berättigar till besittning av en lägenhet. Vid arvsbeskattningen fastställdes aktiernas värde till 50 000 €. Annika betalade 11 470 € i arvsskatt. Annika sålde år 2019 aktierna för 200 000 €. Annika betalade X LKV Oy, som var mäklare vid försäljningen av aktierna, ett förmedlingsarvode på 3 000 €. År 2016 genomfördes en fönsterrenovering i bostadsaktiebolaget, som finansierades med ett lån som bolaget tog. Annika betalade den bolagslåneandel på 20 000 € som hänförde sig till hennes aktier genom en engångsprestation år 2016. I sin bokföring fonderade bolaget den bolagslåneandel som Annika betalade. Lägenheten har varit uthyrd under hela den tid som Annika ägt den. Hur stort är beloppet av den beskattningsbara överlåtelsevinst som Annika fått, då den beräknas på det sätt som är fördelaktigast för henne? Svaret bedöms enbart på basis av det eurobelopp som antecknas i svarsrummet, vilket innebär att svaret inte behöver motiveras.

Den beskattningsbara överlåtelsevinstens belopp är _____ €.

2. Jaakko köper år 2019 de aktier som berättigar till besittning av lägenheten. Aktiernas köpesumma är 300 000 €. Vid tidpunkten för köpslutet belastas aktierna av en bolagslåneandel på 50 000 €. Vilket är i detta fall beloppet av skattegrunden för den överlåtelseskatt som Jaakko måste betala, och vilken är skattesatsen (skatteprocenten)? Fyll i ditt svar nedan. Svaret bedöms enbart på basis av skattegrundens belopp och skattesats, vilket innebär att svaret inte behöver motiveras. Skattens belopp påverkar inte bedömningen.

_____ € X _____ % = _____ €
skattegrunden skattesatsen skattens belopp

Välj i punkterna 3–9 det korrekta alternativet och skriv ett kryss i rutan invid det korrekta svaret. I varje punkt finns endast ett korrekt svarsalternativ. Motiveringar och andra tilläggstexter beaktas inte vid bedömningen, och sådana ska inte skrivas på svarsblanketten.

3. Asko har bott i en lägenhet i fyra års tid, och under hela denna tid ägt de aktier som berättigar till besittning av lägenheten. Under den tid Asko bott i lägenheten har han inte haft tillgång till någon annan lägenhet. Enligt bolagsordningen är den lägenhet som Asko använt som sin bostad egentligen en affärlägenhet. Asko säljer aktierna. Utgör den vinst som erhålls vid överlåtelsen av aktierna beskattningsbar inkomst?

<input type="checkbox"/>	a) ja
<input type="checkbox"/>	b) nej

4. Överlåtelseägaren behöver inte betala överlåtelseskatt då han eller hon köper sin första bostad. Vilket av följande påståenden är korrekt när det gäller skattefriheten?

<input type="checkbox"/>	a) En förutsättning för skattefrihet är att överlåtelseägaren inte har fyllt 40 år innan denne börjar använda bostaden i fråga som sin egen bostad.
<input type="checkbox"/>	b) Det faktum att överlåtelseägaren har ägt 20 % av de aktier som berättigar till besittning av en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk och har bott i lägenheten i fråga utgör inte hinder för skattefrihet.
<input type="checkbox"/>	c) Det faktum att överlåtelseägaren tidigare har ägt en byggnad som är avsedd för bostadsbruk, där denne inte själv har bott, utgör inte hinder för skattefrihet.
<input type="checkbox"/>	d) Ägande av en bostadsrättsbostad utgör hinder för befrielse från överlåtelseskatt vid köp av första bostad.



VÄND!

5. Makarna Antti och Anne hade sedan år 2008 bott i ett egnahemshus, varav båda ägde hälften. De hade köpt egnahemshusfastigheten för en köpesumma på 150 000 € och i samband med köpet betalat 6 000 € i överlåtelseskatt. Antti dog år 2014. Vid den arvsbeskattning som förrättades efter Anttis död fastställdes fastighetens värde till 220 000 €. Antti och Anne har tre barn, varav ett har bott i egnahemshuset under åren 2008–2012. Efter Anttis död har det inte förrättats någon avvittring eller något arvskifte. Fastigheten såldes år 2019. Köpesumman var 260 000 € och i samband med affären betalade säljaren ett förmedlingsarvode på 4 000 €. Anne bodde i egnahemshuset fram till försäljningen. Vilket av följande påståenden är korrekt på grundval av det som angetts ovan?

<input type="checkbox"/>	a) Bara Anne är skattskyldig för den vinst som erhöles vid överlåtelsen av fastigheten.
<input type="checkbox"/>	b) Bara Anttis dödsbo är skattskyldigt för den vinst som erhöles vid överlåtelsen av fastigheten.
<input type="checkbox"/>	c) Anne är skattskyldig för halva överlåtelsens del och Anttis dödsbo för den andra halvan.
<input type="checkbox"/>	d) Anne är skattskyldig för halva överlåtelsens del och vart och ett av barnen är skattskyldigt för var sin sjättedel.

6. Vilket av följande påståenden är korrekt när det gäller den situation som avses ovan i punkt 5?

<input type="checkbox"/>	a) Det är fråga om överlåtelse av egen bostad, som i sin helhet är skattefri.
<input type="checkbox"/>	b) Den beskattningsbara överlåtelsevinst som Anne erhölet uppgår till 50 000 €.
<input type="checkbox"/>	c) Den beskattningsbara överlåtelsevinst som Anttis dödsbo erhölet uppgår till 18 000 €.
<input type="checkbox"/>	d) Den beskattningsbara överlåtelsevinst som Anttis dödsbo erhölet uppgår till 12 000 €.
<input type="checkbox"/>	e) För det barn som bott i egnahemshuset är överlåtelsevinsten skattefri.

7. Du har varit mäklare vid en affär där Olli sålt en fastighet till Sanna genom ett köpebrev daterat 1.7.2019. I köpebrevets villkor bestämdes det att äganderätten till fastigheten övergick till köparen i samband med köpslutet och att köparen skulle svara för fastighetsskatten för år 2019. Vem ansvarar i detta fall enligt fastighetsskattelagen för fastighetsskatten för år 2019?

<input type="checkbox"/>	a) Olli
<input type="checkbox"/>	b) Sanna
<input type="checkbox"/>	c) Olli och Sanna
<input type="checkbox"/>	d) Olli, Sanna och du
<input type="checkbox"/>	e) Olli och du

8. Vilket av följande påståenden är korrekt när det gäller rätten att under skatteåret 2019 avdra räntan för ett lån som hänför sig till anskaffningen av en egen stadigvarande bostad?

<input type="checkbox"/>	a) 25 % av räntan får avdras från kapitalinkomsterna.
<input type="checkbox"/>	b) 25 % av räntan får avdras från den skatt som betalas på kapitalinkomsterna.
<input type="checkbox"/>	c) 30 % av räntan får avdras från förvärvsinkomsterna.
<input type="checkbox"/>	d) Räntan är en sådan levnadsutgift som inte är avdragbar.

9. Du har varit mäklare vid en bostadsaffär rörande aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. Enligt bolagsordningen har bolagets aktieägare rätt att lösa in de aktier som är föremål för affären inom en månad efter att bolagets styrelse har underrättat aktieägarna om köpet. Vilket av följande påståenden är korrekt?

<input type="checkbox"/>	a) Köparen ska betala överlåtelseskatten i samband med köpslutet.
<input type="checkbox"/>	b) Köparen ska betala överlåtelseskatten inom två månader efter köpslutet.
<input type="checkbox"/>	c) Köparen ska betala överlåtelseskatten inom två månader efter att inlösningstiden löpt ut.
<input type="checkbox"/>	d) Du är ansvarig för betalningen av överlåtelseskatten om aktierna inte blir föremål för inlösning och köparen lämnar överlåtelseskatten obetald.
<input type="checkbox"/>	e) Du är ansvarig för betalningen av överlåtelseskatten om aktierna blir föremål för inlösning och inlösaren lämnar överlåtelseskatten obetald.

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. Svalternativen 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. Om förmedlingsrörelsen inte på begäran tillställs ett energicertifikat, trots att ett sådant enligt lagen ska upprättas angående det berörda objektet,

<input type="checkbox"/>	a) kan objektet inte säljas.
<input type="checkbox"/>	b) ska uppdragsgivaren underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	c) ska köparen underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	d) får man i annonsen för energiklassens del ange klass H.

2. Beteckningen fastighetsmäklare får användas

<input type="checkbox"/>	a) av den som har avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	b) endast av den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	c) av den som har avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos ett byggföretag.
<input type="checkbox"/>	d) endast av verkställande direktören för en förmedlingsrörelse eller av den företagare som ansvarar för förmedlingsrörelsens verksamhet.

3. En förmedlingsrörelse ska

<input type="checkbox"/>	a) enligt god förmedlingssed alltid ta emot alla köpanbud.
<input type="checkbox"/>	b) enligt god förmedlingssed vid mottagandet av ett nytt anbud uppge ifall förmedlingsrörelsen redan har fått ett giltigt anbud.
<input type="checkbox"/>	c) enligt god förmedlingssed se till att det utarbetas skriftliga dokument angående köpanbuden och deras villkor.
<input type="checkbox"/>	d) redovisa handpenningen till uppdragsgivaren så snart som möjligt efter att den mottagits.

4. Delägarna i ett dödsbo

<input type="checkbox"/>	a) kan omfatta universella testamentstagare.
<input type="checkbox"/>	b) kan omfatta en sambo i egenskap av legattagare.
<input type="checkbox"/>	c) omfattar med stöd av den lagstadgade arvsrätten kusiner.
<input type="checkbox"/>	d) framgår av lagfartsintyget, ifall dödsboet har beviljats förtydligande lagfart.



VÄND!

5. En konditionsgranskningsrapport

	a) eliminerar säljarens ansvar för alla fel som uppdagas senare, ifall säljaren har tagit del av rapporten.
	b) är gällande bara i tre månader.
	c) kan ges till köparen efter köpslutet, om köparen har varit närvarande vid konditionsgranskningen.
	d) behövs bara om man har för avsikt att använda sig av ansvarsfriskrivningsklausuler.

6. Den redogörelsebilaga som hör till uppdragsavtalet

	a) innefattar uppgifter som har getts av uppdragsgivaren.
	b) kan kompletteras senare på grundval av dokumentationen, om det finns något som uppdragsgivaren inte känner till.
	c) utgör förmedlingsrörelsens checklista för uppgifter som berör bostaden och fylls i av förmedlingsrörelsens representant.
	d) ska förvaras i fem år efter att uppdragsavtalet har löpt ut.

7. För att köpslut ska vara jämförbara krävs det enligt handelsvärdemetoden

	a) att det inte är fråga om köp som slutits mellan privatpersoner.
	b) att köpen har slutits inom de senaste tre månaderna.
	c) att köpobjekten är belägna inom samma område.
	d) att köpen har slutits med assistans av en förmedlingsrörelse och därmed registrerats i prisregistret.

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

	a) genom att ställa frågor till uppdragsgivaren.
	b) genom att förrätta en syn i bostaden.
	c) genom att skaffa ett disponentsintyg då det är fråga om en aktielägenhet.
	d) först då en hyresgäst har hittats för objektet.

9. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) är det i alla bostadsaktiebolag obligatoriskt att utarbeta en redogörelse för behovet av underhåll.
	b) är det i alla bostadsaktiebolag obligatoriskt att utarbeta en plan för behovet av underhåll.
	c) är det bara i bostadsaktiebolag som omfattar fler än sex bostadslägenheter obligatoriskt att utarbeta en redogörelse för behovet av underhåll.
	d) är det inte obligatoriskt att utarbeta en redogörelse för behovet av underhåll.

10. Enligt lagstiftningen om bostadsdatasystemet

	a) ska ett bostadsaktiebolag senast 31.12.2022 överföra sin aktiebok till magistraten, som därefter svarar för boken.
	b) ska ett bostadsaktiebolag senast 31.12.2032 överföra sin aktiebok till Lantmäteriverket, som därefter svarar för boken.
	c) är det frivilligt att överföra aktieboken.
	d) ska köparen, ifall det ingås en affär rörande en aktielägenhet och bolaget har införts i aktielägenhetsregistret, ansöka om registrering av sin äganderätt och lämna in aktieboken i pappersform för makulering.