

## **FASTIGHETSMÄKLARPROVET 10.5.2014**

### **Läs dessa anvisningar innan provet börjar.**

Svara med tydlig handstil.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga. Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgifterna 1-4 ska skrivas på separata svarpapper (rutpappersark).** Nämnden rekommenderar att längden på varje svar omfattar 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 5A och 5B ska skrivas i det svarsutrymme som finns på uppgiftspapperet.** Maximipoängantalet för vardera uppgiften är 5 poäng.
- **Uppgift 6 är en flervalsuppgift, som besvaras genom att de rätta alternativen kryssas för på uppgiftspapperet.** Maximipoängantalet för denna uppgift är 10 poäng.

**Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter. Deltagarens namn och personbeteckning och uppgiftsnummer 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 sådant 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 omprovning.

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 26.**

Följande mäklarprov ordnas 15.11.2014.

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

## Uppgift 1

Du arbetar som fastighetsmäklare i Tammerfors stad. Idag får du besök av Maija och hennes två fullvuxna barn Sirkka och Pekka. Maija berättar följande för dig:

"Jag köpte år 2006 en aktielägenhet i Tammerfors innerstad tillsammans ( $\frac{1}{2}$  och  $\frac{1}{2}$ ) med min sedermera avlidne make Risto. Köpesumman jämte kostnader uppgick till 250 000 euro. Vi använde lägenheten som vår stadigvarande bostad och jag bor fortfarande kvar i den. Våra barn har aldrig bott i lägenheten.

Risto dog år 2011. Vi har inte ännu förrättat avvittring eller arvsskifte. Vi har för avsikt att först sälja den nämnda lägenheten och vissa andra föremål som hör till kvarlåtenskapen och först därefter förrätta avvittring och arvsskifte.

Vid arvsbeskattningen efter Ristos död värderades lägenheten till 400 000 euro. Eftersom jag bodde kvar i lägenheten, avdrogs vid arvsbeskattningen i enlighet med 3 kap. 1 a § 2 mom. i ärvdabalken 50 000 euro som värde för änkans boenderätt.

Vi har nu beslutat sälja bostaden eftersom jag ska flytta till ett servicehus. Vi ger dig i uppdrag att förmedla bostaden. Vi utgår från att bostadens försäljningspris kommer att uppgå till 500 000 euro. Vi har avtalat om att bostadens köpesumma ska fördelas på följande sätt mellan oss:

Jag, Maija, får för försäljningen av den halva av bostaden som är i min ägo 250 000 euro och därutöver 60 000 euro som ersättning för boenderätten. Sirkka och Pekka får återstoden, dvs. 190 000 euro.

Redogör för oss för hur bostadens överlåtelsevinst beskattas, om vi antar att den andel av köpesumman som tillfaller oss, dvs. säljarna, uppgår till det nämnda beloppet på 500 000 euro."

Vad svarar du Maija, Sirkka och Pekka?

Utarbeta ditt svar så att du granskar varje del av köpesumman för sig: 250 000 euro, 60 000 euro och 190 000 euro. Presentera en särskild beräkningsformel för överlåtelsevinsten för var och en av dessa summor och motivera kortfattat hur var och en av summorna behandlas vid beskattningen.

I svaret behöver du inte beakta andra poster som hänför sig till beräkandet av vinsten (t.ex. mäklararvodet) än de som nämnts ovan i uppgiften.

## Uppgift 2

Fastighetsförmedlingsrörelsen V hade ingått ett uppdragsavtal med ekonom Eero E angående försäljningen av Eero E:s bostadslägenhet (3r + k + bastu). Förmedlingsarvodet fastställdes i avtalet till 2,5 % av försäljningspriset.

Under den första visningen upptäckte mäklaren att det fanns en dubbelsäng i sovrummet. Mäklaren förhörde sig därmed om Eero E:s civilstånd. Det framgick att Eero var gift med Eija E. Eero visade emellertid upp ett äktenskapsförord av vilket det framgick att Eija inte hade giftorätt i den bostad som var i Eeros ägo. V var nöjd, eftersom man åter slapp en del pappersarbete då man inte behövde skaffa makans samtycke till försäljningen.

Kosmetolog Kirsi K gav ett anbud för bostaden. Enligt anbudet skulle hon betala 80 000 euro kontant för bostaden och som en del av köpesumman överlåta den enrummare som hon hade i sin ägo och vars värde uppgick till 125 000 euro. Dessutom skulle Kirsi K åta sig ansvaret för det bologslån på 22 300 euro som hänförde sig till bostadsaktierna. Mäklaren ansåg att det var ett bra anbud, men betonade emellertid att affären skulle underlättas ifall Kirsi K skulle ingå ett uppdragsavtal med V beträffande sin enrummare. Kirsi K förundrade sig över detta eftersom Eero E skulle få bostaden i utbyte. V konstaterade att det var fråga om normal kutym inom branschen. Kirsi K undertecknade därmed uppdragsavtalet.

Eero E ansåg att det var ett bra anbud, eftersom han hade för avsikt att inleda småskalig bostadsplaceringsverksamhet, och han godkände således anbudet.

Affären genomfördes och V sände Eero E en faktura på 5 125,00 euro och Kirsi K en faktura på 3 125 euro för sitt förmedlingsarvode. Båda betalade arvodet, men började senare ifrågasätta om faktureringen hade gått korrekt till.

Ge motiverade svar på följande frågor som Eero, Kirsi och Eija ställer:

- a) Eero funderar på vad Eija är sur över, Eero ägde ju ensam bostaden och dessutom har de ett äktenskapsförord. Eller finns det något som mäklaren låtit bli att berätta?
- b) Eija förundrar sig å sin sida över om Eero så där bara kan sälja deras hem. Vad kan hon göra?
- c) Eero förundrar sig också över förmedlingsarvodets belopp. Han fick ju fått 80 000 euro i pengar. Borde inte förmedlingsarvodet ha beräknats på grundval av detta belopp?
- d) Kirsi började undra över varför förmedlingsavtalet behövdes och om hon verkligen var tvungen att betala förmedlingsarvodet?

### Uppgift 3

A har gett er i uppdrag att sälja ett outbrutet område av sin lägenhet X. Det outbrutna området är beläget på ett område som anvisats för byggande med beteckningen AT (byområde) i den delgeneralplan med rättsverkningar som godkänts år 2009.

B är intresserad av att köpa det outbrutna området för att bygga ett egnahemshus där. Av C, som äger ett egnahemshus i närheten, fick B höra att ett projekt för grundande av ett avloppsvattenandelslag pågår på området. B uppgav dock för C att B själv kommer att avgöra saken för sin fastighets del. Före köpet önskar B emellertid få svar på följande frågor:

- 1) Vilka av de tillstånd som avses i markanvändnings- och bygglagen behövs och vilken myndighet beviljar tillstånden?
- 2) Det outbrutna området ligger på 300 meters avstånd från en allmän väg och dit leder en privat väg som finns på det område som hör till lägenheten X. Hur ska B få en behövlig förbindelse till den allmänna vägen och blir B tvungen att betala någon person ersättning för denna rätt?
- 3) I vilken lag regleras anordnandet av fastighetens avloppsvattenhantering och kan B avgöra avloppsvattenfrågan enligt sin egen vilja, utan att bry sig om de andras planer?

#### Uppgift 4

Det lilla lokala byggföretaget Rakennusliike Kb köpte för ett par år sedan lägenheten Sipilä (fastighetsbeteckning 593-417-2-36) vid en sjöstrand och har fått sex byggplatser planlagda för lägenheten. Företaget har för avsikt att etappvis bygga en fritidsbostad på var och en av lägenhetsandelarna, i den takt de blir sålda. Det äkta paret Kiuru står nu i beråd att köpa den första 1/6 andelen av lägenheten Sipilä av byggföretaget och behöver anlita en fastighetsförmedlingsrörelsens sakkunskap för att köpet och dess finansiering, inklusive säkerhetsarrangemangen, ska bli skötta i enlighet med lag. Paret Kiuru önskar att fastighetsförmedlingsrörelsen utarbetar köpebrevet och övriga eventuella avtal, med beaktande av följande omständigheter:

*Lägenhetens lagfartsbevis:* Byggföretaget Rakennusliike Kb har beviljats lagfart för lägenheten Sipilä (fastighetsbeteckning 593-417-2-36). Köpet genomfördes 15.1.2012.

*Lägenhetens gravationsbevis:* Lägenheten belastas av en fastighetsinteckning på 50 000 euro, vars förmånsrätt hänför sig till 2.6.2012. Pantbrevet innehas av banken Pankki Abp.

*Lägenhetens fastighetsregisterutdrag:* Styckningen av det outbrutna området lämnades därhän 3.3.2013. Till lägenheten hänför sig vägservitut och ett servitut för en båtplats till förmån för grannfastigheten, samt rätt till samfällda vattenområden.

Paret Kiuru förutsätter att de i samband med köpet av 1/6 av lägenheten får den byggplats jämte mark på udden av lägenheten Sipilä som de valt ut och att de får bygglov uttryckligen för denna plats. Dessutom måste de få använda det köpta objektet som säkerhet för den byggkredit de förhandlat om med banken. Byggföretaget har meddelat paret Kiuru att ett föravtal om fastighetsköp redan har ingåtts beträffande den intilliggande lägenhetsandelen och att ett område på lägenheten är avsett att förvaltas gemensamt av alla lägenhetsandelarnas köpare.

Lägg fram ett motiverat ställningstagande till vilka avtal som ska ingås och vilka omständigheter som särskilt ska uppmärksammas i avtalen och i samband med de registreringar som ska skötas därefter, så att kunden kommer i åtnjutande av sina rättigheter också med tanke på det planerade byggande som kommer att ske etappvis.

## Uppgift 5 A

**OBS!** Svaren på frågorna 5 A och 5 B ska skrivas direkt i det svarsutrymme som finns på uppgiftspapperet. Den överstigande delen läses inte. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in. Maximipoängantalet för uppgift 5 A är 5 poäng och maximipoängantalet för uppgift 5 B är 5 poäng. **Kom ihåg att svara direkt på uppgiftspapperet!**

Maija Myyjä har 1.4.2014 sålt sin tvåa på 56 m<sup>2</sup> och sitt garage på 16 m<sup>2</sup> i husbolaget As Oy Auringonvalo till Olli Ostaja. Enligt köpebrevet uppgick köpesumman till sammanlagt 80 000 euro, varvid tvåans pris var 70 000 euro och garagets pris 10 000 euro. Äganderätten till aktierna övergick vid tidpunkten för köpet och i aktiebrevet finns en transportanteckning. Bolaget har en inlösningsklausul. Olli Ostaja är inte aktieägare i As Oy Auringonvalo. Bolaget informerades om köpet 4.4.2014 och underrättade aktieägarna om köpet 10.4.2014.

Inlösningsklausulen i bostadsaktiebolaget As Oy Auringonvalos bolagsordning lyder enligt följande:

*Då äganderätten till garageaktier övergår har bolagets aktieägare inlösningsrätt enligt följande:*

*Inlösningsrätten gäller alla slags överföringar av äganderätten. Inlösningsrätt föreligger dock inte om aktierna överförs till någon av bolagets aktieägare. Alla aktier som hör till samma aktiegrupp måste lösas in.*

*Då garageaktier överförs till en ny ägare, ska bolagets styrelse omedelbart underrättas om saken.*

*Styrelsen ska skriftligen underrätta aktieägarna om aktieöverlåtelsen inom en vecka efter att styrelsen har informerats om saken. Underrättelsen ska innehålla information om:*

- 1. överlåtarens och överlåtelseägarens namn,*
- 2. den dag då ett inlösningsanspråk senast ska framställas och*
- 3. köpesumman eller något annat överenskommet vederlag.*

*Den skriftliga underrättelsen ska tillställas aktieägarna på den adress som de uppgett till bolaget.*

*Ett inlösningsanspråk ska framställas skriftligen till bolagets styrelse inom tre veckor efter att styrelsen har informerats om aktieöverlåtelsen. Inlösningspriset ska erläggas till bolaget senast en vecka efter att tidsfristen för framställandet av inlösningsanspråk har löpt ut eller, om inlösningspriset inte har fastställts till ett bestämt belopp, från den tidpunkt då inlösningspriset fastställdes.*

*Inlösningspriset utgörs av köpesumman eller, om köpesumman inte har fastställts, av aktiernas gängse värde. Om fler än en inlösningsberättigad aktieägare vill bruka sin inlösningsrätt, löser styrelsen saken genom lottning.*

**Styrelsen sammanträder i dag (10.5.2014). Ta ställning till om följande inlösningsanspråk är korrekta med stöd av bolagsordningen och lagen om bostadsaktiebolag.**

- Aktieägaren Lasse har 30.4.2014 tillställt bolaget ett inlösningsanspråk och samma dag betalat in inlösningspriset 10 000 euro på bolagets konto.
- Aktieägaren Reijo har 11.4.2014 tillställt bolaget ett inlösningsanspråk och meddelat att han kommer att betala inlösningspriset till bolaget efter att styrelsen har utfört lottningen mellan aktieägarna. Enligt lagen har betalningstiden inte ännu löpt ut.

**Redogör också för vem som hade rätt att delta i bolagsstämman och företräda de sålda aktierna vid As Oy Auringonvalos bolagsstämma 25.4.2014? Ange vem som är skyldig att betala bolagsvederlaget för april till bolaget?**

*Skriv dina svar på nästa sidan och motivera svaren!*

**VÄND!**







**Uppgift 6** Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_

Besvara uppgiften på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet eller de korrekta alternativen. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. **Anteckna inget annat än ett kryss framför det riktiga eller de riktiga alternativen. Svarsalternativen får alltså inte kompletteras med egen text.** Uppgiften omfattar två sidor. Uppgiftspappret lösgörs då svaren lämnas in.

- 1) Om förmedlingsrörelsen inte erhåller något energicertifikat trots att rörelsen begärt det och det enligt lagen ska finnas ett sådant angående objektet i fråga,

<input type="checkbox"/>	a) kan objektet inte säljas eller hyras ut.
<input type="checkbox"/>	b) ska uppdragsgivaren informeras om saken och dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	c) ska köparna och hyrestagarna informeras om saken och dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	d) kan man i annonsen ange energiklass H för objektet.

- 2) Beteckningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare får användas

<input type="checkbox"/>	a) av den som avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	b) av den som avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos ett byggföretag.
<input type="checkbox"/>	c) av den som avlagt juris kandidatexamen och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	d) endast av den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler.

- 3) Förmedlingsrörelsen ska

<input type="checkbox"/>	a) i enlighet med god förmedlingssed alltid ta emot alla köpanbud.
<input type="checkbox"/>	b) förvara mottagen handpenning på sitt kundmedelskonto.
<input type="checkbox"/>	c) se till att det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.
<input type="checkbox"/>	d) se till att anbudsgivaren innan dennes anbud tas emot informeras om saken ifall förmedlingsrörelsen redan har fått ett annat köpanbud angående objektet.

- 4) Uppdragsavtalets redogörelsebilaga, som undertecknats av uppdragsgivaren,

<input type="checkbox"/>	a) innehåller de uppgifter som uppdragsgivaren gett om objektet.
<input type="checkbox"/>	b) kan i efterhand kompletteras på basis av dokumenten ifall det finns något uppdragsgivaren inte känner till.
<input type="checkbox"/>	c) är förmedlarens kontrollista för uppgifterna om bostaden och ifylls av förmedlingsrörelsens representant.
<input type="checkbox"/>	d) ska förvaras 5 år efter att uppdragsavtalet upphört.

- 5) För att köp ska vara jämförbara krävs det enligt saluvärdemetoden

<input type="checkbox"/>	a) att köpen inte är slätköp.
<input type="checkbox"/>	b) att köpen har ingåtts under de 3 senaste månaderna.
<input type="checkbox"/>	c) att köpeobjekten är belägna på samma område.
<input type="checkbox"/>	d) att det finns minst 7 jämförelseköp.

**VÄND!**

**6)** Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) hör det ingärdade gårdsområde som finns i anslutning till varje radhuslägenhet till lägenheten och dessutom det ingärdade gavelområdet till gavellägenheten.
	b) är en aktieägare skyldig att underrätta bolaget om ett fel som han eller hon upptäckt i elspisen (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen).
	c) är en aktieägare skyldig att på egen bekostnad reparera fel i den s.k. flottörventilen i toalettens vattenbehållare (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen).
	d) svarar bolaget för underhållet av en bastu som i efterskott byggs i en lägenhet, på grundval av att bolaget beviljat tillstånd till byggandet av bastun.

**7)** Förmedlingsrörelsen ska förvara

	a) hyresavtal för affärlägenheter som förmedlingsrörelsen förmedlat i 5 år efter att uppdragsavtalet upphört.
	b) hyresavtal för bostadslägenheter som förmedlingsrörelsen förmedlat, men inte hyresavtal för affärlägenheter.
	c) uppdragsavtal i 3 år efter att kundförhållandet upphört.
	d) uppdragsavtal i 5 år efter att uppdraget avslutats.

**8)** Bostadsutrymmenas yta, som enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska uppges vid marknadsföringen,

	a) är densamma som våningsytan.
	b) är alltid densamma som byggnadsytan.
	c) är alltid densamma som lägenhetsytan.
	d) har fastställts i standarden SFS 5139.

**9)** En aktielägenhets yta ska mätas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

	a) i alla bostadsaktiebolag.
	b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten.
	c) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1992.
	d) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1972.

**10)** Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

	a) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.
	b) ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen.
	c) ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap.
	d) ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring.