

# AFM-provet 12.11.2016

---

## 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 1–5** 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.

- **Uppgift 6** är en flervalsuppgift, som besvaras genom att **de rätta alternativen kryssas för på uppgiftspapprena**. Maximipöängantalet för denna 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 52.**

Följande mäklarprov ordnas **22.4.2017**.

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

### Uppgift 1

- A) Får en förmedlingsrörelse betala tipsarvode till en person vars tips leder till att ett uppdragsavtal ingås eller till att förmedlingsarvode betalas?
- B) När ska en förmedlingsrörelse identifiera sin kund och vad grundar sig denna skyldighet på? Vilka personer är förmedlingsrörelsen skyldig att identifiera?
- C) Vad avses med en faktisk förmånstagare inom fastighetsförmedlingsverksamheten? Hur kan en faktisk förmånstagare identifieras?
- D) När är en förmedlingsrörelse skyldig att göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion? (Nämn minst två situationer.) Till vem ska anmälan göras?

Ge ett motiverat svar på varje fråga.

## Uppgift 2

- A) Din vän Matti vill hyra ut den investeringslägenhet som han nyss köpt. Redogör för Matti med tanke på i vilka situationer en säkerhet kan ställas, hur stor säkerheten kan vara och till förmån för vem den kan ställas. Kan avtalet hävas ifall den avtalade säkerheten inte ställs? Är det möjligt att använda säkerheten för betalning av hyra?
- B) Din vän Ville vänder sig till dig och ber om råd. Ville har nyss köpt en aktielägenhet i As Oy Hulina. Enligt bolagsordningen är lägenheten 80 kvadratmeter stor och omfattar fyra rum och kök samt balkong. Ville har just utexaminerats som munhygienist och tänkte inleda sin praktik genom att använda ett av sovrummen som mottagningsrum för sina kunder. Villes tillförlitliga juristvän Maija har dock varnat Ville för att husbolaget på grund av dylik mottagningsverksamhet kan ta hela Villes lägenhet i sin besittning och för att Ville i detta fall inte längre ens kan bo kvar i lägenheten. Vilka råd ger du Ville?

### Uppgift 3

1. A säljer en fastighet till B. Du fungerar som fastighetsmäklare vid köpet. Köpebrevet undertecknas 21.12.2016. B betalar i samband med köpslutet 21.12.2016 A 20 000 euro av den totala köpesumman, som är 300 000 euro. Enligt köpebrevet övergår ägande- och besittningsrätten till B då B i enlighet med köpebrevets villkor 15.1.2017 betalar den återstående köpesumman, dvs. 280 000 euro. B betalar i enlighet med avtalet den återstående köpesumman 15.1.2017. För A uppkommer det beskattningsbar försäljningsvinst på 40 000 euro vid försäljningen.
  - a) Som vilket års inkomst räknas den nämnda försäljningsvinsten på 40 000 euro vid A:s beskattning? Svaret behöver inte motiveras, utan som svar räcker ett omnämmande av året (20xx).
  - b) Vilken dag ska B senast betala överlåtelseskatten för köpet för att B inte ska påföras några påföljder för dröjsmål i samband med betalningen av skatten? Svaret behöver inte motiveras, utan som svar räcker ett omnämmande av datumet (x.x.20xx). I svaret behöver man inte beakta huruvida det är fråga om en vardag eller en dag som eventuellt infaller under ett veckoslut eller någon annan helg.
  - c) Hur stort är beloppet av den överlåtelseskatt som B ska betala? Svaret behöver inte motiveras, utan som svar räcker ett omnämmande av skattens belopp (skatten är x €).
2. Ett byggföretag säljer aktier som berättigar till besittning av en aktielägenhet i ett bostadshus som är under byggnad (RS-nyproduktion) till A. Du fungerar som fastighetsmäklare vid köpet. Köpebrevet undertecknas 21.12.2016. Äganderätten till bostadsaktierna övergår till A 26.7.2017, efter att A denna dag betalat den sista raten av köpesumman. Besittningsrätten övergår till A 1.8.2017. A betalar alltså i enlighet med avtalet den sista raten av köpesumman 26.7.2017, och flyttar in i lägenheten 1.8.2017.

Enligt köpebrevet är köpesumman 140 000 euro, och den andel av bolagets lån som hänför sig till aktierna uppgår till 60 000 euro. Köpesumman och bolagslåneandelen uppgår alltså sammanlagt till 200 000 euro. Den byggnad som bostadsaktiebolaget äger är belägen på en arrendetomt. Bostadsaktiernas köpare kan enligt bostadsaktiebolagets bolagsordning betala sin andel av tomtens inlösningspris till bostadsaktiebolaget vid vissa tidpunkter som anges i

bolagsordningen (det är fråga om en arrendetomt med s.k. valfri inlösningsrätt). Den andel av tomtens inlösningspris som hänför sig till A:s aktier är 20 000 euro. A betalar i enlighet med bolagsordningens bestämmelse sin andel av tomtens inlösningspris (20 000 euro) till bostadsaktiebolaget 26.7.2017.

- a) Viken dag ska A senast betala överlåtelseskatten för köpet för att A inte ska påföras några påföljder för dröjsmål i samband med betalningen av skatten? Svaret behöver inte motiveras, utan som svar räcker ett omnämnande av datumet (x.x.20xx). I svaret behöver man inte beakta huruvida det är fråga om en vardag eller en dag som eventuellt infaller under ett veckoslut eller någon annan helg.
- b) Hur stort är beloppet av den överlåtelseskatt som A ska betala? Svaret behöver inte motiveras, utan som svar räcker ett omnämnande av skattens belopp (skatten är x €).

3. A säljer sin fastighet till B för köpesumman 200 000 euro. Du fungerar som fastighetsmäklare vid köpet. Köpebrevet undertecknas 15.12.2016. Vem är skyldig att betala fastighetsskatten för år 2017, dvs. vem påförs skatten i de situationer som beskrivs nedan? Som svar vid varje punkt räcker ett omnämnande av den skattskyldige (A eller B).

- a) I köpebrevet avtalas det att besittningsrätten till fastigheten övergår till B 15.12.2016 och att B samtidigt ska betala en andel på 20 000 euro av köpesumman. Enligt köpebrevet övergår äganderätten till B först då B betalar den återstående köpesumman på 180 000 euro, vars betalningsdag avtalats till 10.1.2017. B betalar den återstående köpesumman i enlighet med avtalet.
- b) I köpebrevet avtalas det att äganderätten till fastigheten övergår till B 15.12.2016 och att B samtidigt ska betala en andel på 180 000 euro av köpesumman. Besittningsrätten övergår till B 10.1.2017, då B i enlighet med köpebrevets villkor också ska betala den återstående köpesumman, dvs. 20 000 euro.
- c) I köpebrevet avtalas det att ägande- och besittningsrätten till fastigheten övergår till B 10.1.2017. B betalar en andel på 20 000 euro av köpesumman vid köpslutet 15.12.2016. Den återstående köpesumman (180 000 euro) betalas i enlighet med köpebrevets villkor 10.1.2017.

#### Uppgift 4

A och B har sålt sin bostad via förmedlingsrörelsen V. Förmedlingsarvodet var 9 650 euro + moms. Enligt anbudshandlingen gällande köpet skulle säljarna svara för bolagslåneandelen. Köpebrevet (1.7.2016) innehöll för köpesummans del följande villkor: "Köpesumman är 386 000 euro."

Tre månader efter köpet yrkar A och B på att förmedlingsrörelsen ska betala dem en ersättning på 6 800 euro, eftersom husbolaget hade krävt att de skulle betala det bolagslån på 6 800 euro som belastade bostaden. A och B hade skyndsamt betalat bolagslånet för att undvika den dröjsmålsränta på 10 procent som husbolaget krävt och som skulle ha börjat löpa genast efter att kravet framställts. Förmedlingsrörelsen vägrar dock betala någon ersättning. A och B svarar själva för att de gått med på husbolagets krav. Dessutom borde A och B ha betalat låneandelen senast i samband med köpslutet.

Förnärmade över V:s förfarande vänder sig A och B till dig för att du ska redogöra för deras rättigheter.

Presentera din bedömning av V:s förfarande i samband med skötseln av förmedlingsuppdraget.

- a) Var A och B skyldiga att betala låneandelen till bolaget?
- b) Är bolagets krav på dröjsmålsränta lagenligt?
- c) Är V skyldig att ersätta bolagslåneandelen till A och B i form av skadestånd?
- d) Har A och B rätt till någon annan gottgörelse?

### Uppgift 5

Paret A och B har under ett halvt års tid förhandlat med säljarna C och D om köpet av en egnahemshusfastighet som du förmedlar. Det är fråga om en tämligen stor tomt på ett detaljplaneområde. På tomten finns redan ett egnahemshus, men med stöd av den outnyttjade byggrätten skulle det vara möjligt att bygga också ett annat lite mindre egnahemshus på tomten. Vid marknadsföringen av tomten har du även betonat denna outnyttjade byggrätt. Köparna A och B har haft i åtanke att i sinom tid uppföra en byggnad på den andra byggplatsen.

För tre veckor sedan godkände säljarna C och D det köpanbud som A och B lagt fram. Som säkerhet för anbudet betalades en handpenning som motsvarar 10 % av den slutliga köpesumman. En vecka därefter ingicks ett föravtal om fastighetsköpet i Lantmäteriverkets webbtjänst för fastighetshandel. Som villkor för det slutliga köpet uppställdes det att köparna A och B skulle få finansiering för köpet. Det slutliga köpebrevet skulle enligt avtalet undertecknas två veckor därefter.

A och B fick ett positivt lånebeslut från sin bank, men två dagar före det planerade köpslutet blev det klart för dem att området omfattas av ett sådant byggförbud för ändring av detaljplanen som avses i 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Utkastet till detaljplan har genomgått en preliminär behandling i stadsplaneringsnämnden och i detta sammanhang har den gata som löper invid tomten breddats så att den omfattar en del av den tomt som är föremål för köpet. Ungefär 1/5 av tomtens yta verkar bli gatuområde.

Då detta blev klart för köparna A och B blev de tveksamma över köpet och ville dra sig ur det. C och D anser emellertid att ett bindande köp redan har ingåtts och att det inte är möjligt att dra sig ur det.

- 1) Redogör för parterna för hur ett bindande fastighetsköp i allmänhet uppkommer och bedöm på denna grund huruvida köparna kan dra sig ur köpet på basis av de uppgifter som presenterats i det aktuella fallet. (5 p)
- 2) Redogör för parterna för vad den pågående detaljplaneändringen innebär med tanke på tomtens framtida användning och hur detta ska beaktas i köpebrevet ifall köpet i alla fall ingås. (5 p)

**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.

*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. Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

<input type="checkbox"/>	a) ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen.
<input type="checkbox"/>	b) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.
<input type="checkbox"/>	c) ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap.
<input type="checkbox"/>	d) ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring.

2. För att köpen ska vara jämförbara krävs det enligt handelsvärdemetoden

<input type="checkbox"/>	a) att jämförelseköpen inte är exekutiva auktioner.
<input type="checkbox"/>	b) att objekten är belägna på samma område.
<input type="checkbox"/>	c) att objekten är av samma storleksklass.
<input type="checkbox"/>	d) att jämförelseköpen tidsmässigt är tillräckligt närliggande.

3. I ett köpanbud som berör arrenderätt och en byggnad som finns på en arrendetomt kan anbudsgivaren på ett bindande sätt förbinda sig

<input type="checkbox"/>	a) vid ett villkor som gäller handpenning och eventuell förlust av handpenning
<input type="checkbox"/>	b) vid ett villkor som gäller handpenning bara då köpanbudet tas emot av en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	c) vid betalning av standardersättning, ifall ersättningen motsvarar högst 4 % av köpesumman.
<input type="checkbox"/>	d) endast vid att ersätta de kostnader som förberedandet av köpet medfört.

4. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen

<input type="checkbox"/>	a) skaffa ett nytt disponentsintyg då ett uppdragsavtal ingås beträffande en aktielägenhet som är föremål för försäljning.
<input type="checkbox"/>	b) skaffa ett nytt disponentsintyg för en aktielägenhet som är föremål för försäljning också då uppdraget gäller tills vidare och det förlöpt tre månader sedan uppdragsavtalet ingicks.
<input type="checkbox"/>	c) uppdatera disponentsintyget för en aktielägenhet som är föremål för försäljning så att intyget är uppdaterat vid köpslutet, även om det förlöpt endast två månader sedan disponentsintyget skaffades.
<input type="checkbox"/>	d) alltid automatiskt ge disponentsintyget till alla som besöker lägenheten under en visning.

VÄND!



5. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) svarar aktieägaren för underhållet av toalettstolen.
	b) svarar bolaget för underhållet av den bastu som byggts i en lägenhet i efterhand, på grundval av att bolaget gett tillstånd till byggandet av bastun.
	c) är aktieägaren skyldig att på egen bekostnad reparera den ursprungliga elspisen.
	d) svarar bolaget för underhållet av badrummets vattenisolering.

6. Vid marknadsföringen av bostäder ska förmedlingsrörelsen beträffande en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende uppge åtminstone

	a) våningsytan.
	b) bostadsutrymmenas yta.
	c) lägenhetsytan.
	d) byggnadsytan.

7. Du har till uppgift att förmedla aktier som berättigar till innehav av en affärslägenhet i ett bostadsaktiebolag vars byggnad färdigställts år 1993. På köpet av aktierna tillämpas

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

8. Ytan för varje aktielägenhet ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

	a) i samtliga bostadsaktiebolag.
	b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning ändrats efter det nämnda datumet.
	c) endast i bolag som registrerats i handelsregistret efter 1.1.1992.
	d) endast i bolag som registrerats i handelsregistret efter 1.1.1972.

9. Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos en konsumenthyresgäst ta ut

	a) det normala förmedlingsarvodet.
	b) en skälig ersättning för upprättande av hyresavtalet.
	c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten.
	d) en avgift på högst 100 euro för inhämtande av kreditupplysningar.

10. Vid ett fastighetsköp

	a) kan ett bindande föravtal ingås i Lantmäteriverkets elektroniska handelssystem.
	b) eliminerar konditionsgranskningsrapporten säljarens ansvar för dolda fel, ifall köparen tagit del av rapporten.
	c) kan ett suspensivt villkor vara gällande i högst två år.
	d) övergår risken alltid vid den tidpunkt då besittningen överläts.