

FASTIGHETSMÄKLARPROV 16.11.2013

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svaren på frågorna 1-5 ska skrivas på **skilda pappersark**. Fråga 6 besvaras på provpapperet.

(OBS! Fråga 6 omfattar två olika sidor.)

Skriv tydligt ditt **namn**, din **personbeteckning och frågans nummer** på varje svarpapper.

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar är en A4-sida. Den absoluta maximilängden på svaret är två sidor per fråga. **Den del av svaret som överskrider två sidor lämnas oläst.**

Skriv med tydlig handstil.

Svaren ska **vara motiverade**. Det räcker inte med endast paragrafhänvisningar. Frågan kan vara uppdelad i flera underkategorier. Av svaret bör det framgå till vilken underkategori respektive svar hör.”

Det maximala poängtalet för varje fråga är 10 poäng.

I provet får Finlands Lag, särtryck av författningarna samt lösexemplar av författningssamlingen användas (dvs. endast sådant material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det material som använts granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Det är förbjudet att använda mobiltelefon under provets gång.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.kauppakamari.fi. **Resultaten publiceras tidigast under veckan 2.**

Följande provtillfälle hålls i maj 2014.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Fråga 1

Du har till uppgift att förmedla en relativt liten tvårummare i ett bostadshus som håller på att byggas på en arrendetomt. Höghuset blir klart i januari 2014. Tvårummarens försäljningspris är 100 000 euro och dess andel av husbolagets lån är 110 000 euro. Tvårummarens skuldfria pris är således 210 000 euro. Dessutom har den som köper bostadsaktier möjlighet att betala ett inlösningsbelopp till husbolaget, med vilket husbolaget å sin sida kan lösa in marken. Tomtens inlösningspris uppgår till 30 000 euro, om bostadsaktiernas köpare betalar beloppet till husbolaget omedelbart i samband med köpet.

Hysesbostadsplacerare A, som tänker köpa tvårummaren, kommer i dag till Dig och frågar följande:

- a) Om jag köper tvårummaren men inte betalar inlösningsbeloppet för tomten i samband med köpet, hur mycket ska jag betala i överlåtelseskatt? Besvara frågan genom att presentera en beräkningsformel av vilken hyrans grund och skattesatsen samt skattens belopp framgår.
- b) Om jag betalar inlösningsbeloppet för tomten i januari 2015, ska jag då betala överlåtelseskatt på inlösningsbeloppet och när ska i så fall överlåtelseskatten betalas?
- c) Jag har för avsikt att hyra ut tvårummaren från och med den tidpunkt då det är möjligt att flytta in i bostaden. Jag har redan kännedom om en hyrestagare, som har för avsikt att bo i bostaden i flera år. Beträffande beskattningen av hyresinkomsterna frågar jag Dig om finansieringsvederlaget, dvs. kapitalvederlaget, som uppgår till 200 euro/månad och som erläggs för betalning av husbolagets låneandel, får avdras från hyresinkomsten vid beskattningen för år 2014? Och hur är det med arrendevederlaget på 80 euro per månad, som hänförs till tomtarrendet, får jag avdra det?
- d) Dessutom frågar jag beträffande beskattningen av hyresinkomsterna: Om jag i slutet av år 2014 i förskott betalar skötselvederlaget för de sex första månaderna av år 2015 som ett engångsbelopp till husbolaget (engångsprestationens belopp uppgår alltså antagligen till ca 600 euro; 6 månader x 100 euro), får jag i så fall avdra denna prestation redan vid beskattningen för år 2014?
- e) Ännu en fråga som hänförs till beskattningen av hyresinkomsterna: Hyrestagaren betalar mig en hyressäkerhet som motsvarar två månaders hyra (sammanlagt 1 600 euro) i samband med den första hyresbetalningen i början av år 2014. Hur hanteras hyressäkerheten vid beskattningen av hyresinkomsterna?

Då du besvarar frågan kan du utgå från att skattebestämmelserna för åren 2014 och 2015 är desamma som för år 2013. För punkterna 2-5 ges poäng endast för motiverade korrekta svar.

Fråga 2

Antti A köpte 3.2.2008 bostadsaktier som berättigade till besittning av en ny bostad (3 r + k + ba-stu) av byggföretaget Rakennusliike R. Bostadens pris var 295 000 euro. Enligt bolagsordningen och broschyren över bostaden var bostadens yta 90 m². Ungefär åtta månader efter köpet granskade Antti A broschyren, mätte bottenplanen i broschyren och märkte att rummens sammanlagda yta enligt bottenplanen bara var 84 m². Antti ansåg att han blivit vilseledd vid köpet och krävde att Rakennusliike R och förmedlingsrörelsen Kiinteistönvälitysliike K, som förmedlat bostaden, skulle återbetala kvadratmeterpriset för denna differens på sex kvadratmeter, dvs. 19 666,62 euro. Både R och K vägrade emellertid godkänna Anttis krav till någon del.

Fem år senare sålde Antti bostaden till Bertta B. Efter att ha bott i bostaden bara några veckor började Bertta B undersöka varför det förekom luktproblem och drag i bostaden. Det framgick att ventilationssystemet fungerade bristfälligt. Intaget av ersättningsluft fungerade inte i alla avseenden klanderfritt. Bertta B krävde en betydande prisnedsättning för detta av Rakennusliike R. Rakennusliike R vägrade dock godkänna Berttas krav.

Du blir tvungen att bemöta köparnas yrkanden. Ge motiverade svar på följande frågor:

a) I egenskap av representant för Välitysliike K förklarar du för din egen och din uppdragsgivares räkning

- vilka omständigheter antecknandet av ytan i bolagsordningen grundar sig på,
- hur ytan ska anges vid marknadsföringen, samt
- vad den yta kallas som på det nämnda sättet framgår av bostadens bottenplan.

b) Har Antti A rätt då han påstår att han fått felaktiga uppgifter om ytan av säljaren eller förmedlingsrörelsen?

För att övertyga Antti måste du redogöra för de tillämpliga bestämmelserna och föreskrifterna!

c) Presentera ditt motiverade ställningstagande till hur prisnedsättningen ska fastställas om det förekommer en sådan differens i fråga om ytan av Anttis bostad som berättigar till gottgörelse.

d) Under vilka förutsättningar kan Bertta B framställa krav gentemot Rakennusliike R på grund av de fel som eventuellt finns i bostaden?

e) Har Bertta B rätt till den gottgörelse hon krävt av Rakennusliike R och Kiinteistönvälitysliike K för ventilationssystemets bristfälliga funktion?

Fråga 3

Din gamla kund Touho Tilhi ringer dig och berättar om sina planer på att flytta utomlands. Han vill därför sälja eller alternativt hyra ut sin bostad i ett parhus med två bostäder byggt år 1991, en fastighet byggt år 1978 som han fått genom arv och en fritidsbostad byggt år 1981. Parhusbostaden förmedlade din förmedlingsrörelse till honom hösten 2012. Touho äger också en aktielägenhet i ett höghus byggt år 1980, som är uthyrd. Den vill han fortsättningsvis behålla i sin ägo.

Touho ber dig sköta försäljningen eller uthyrningen av hans parhusbostad, den ärvda fastigheten och stugan på grundval av de gamla uppgifterna och dokumenten, eftersom de finns i ditt arkiv. Han har dem också kvar själv och de båda känner till vilka dokument som behövs. Han är snart på väg på resa och vill sköta saken snabbt. Besvara Touhos frågor och motivera dina svar.

- a) Är det möjligt att sälja eller hyra ut min parhusbostad, som utgör en del av ett bostadsaktiebolag, samt min fastighet och stuga med hjälp av de gamla uppgifterna och dokumenten?
- b) Jag har hört att man i samband med försäljning av nya bostäder måste skaffa ett energiintyg. Alla de objekt jag äger är gamla. Jag vill inte skaffa några onödiga dokument. Inte behöver jag väl något energiintyg för något av dessa objekt, oberoende av om de säljs eller hyrs ut?
- c) Ett byte av hyrestagare pågår i fråga om den höghusbostad som är uthyrd. Som bilaga till disponentsintyget finns något slags energiintyg. Är det måntro giltigt?
- d) E-post är en utmärkt uppfinning. Visst kan ett uppdragsavtal nuförtiden ingås per e-post?

Ge en rättslig motivering till dina svar och nämn också de tillämpliga lagrummen.

Fråga 4

A äger en 500 vm² stor lagerbyggnad på ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Lagerbyggnaden står tom och A har gett er i uppgift att sälja den. B, som tillverkar glasfiberbåtar, är intresserad av att köpa byggnaden för sitt företags behov. Byggnaden lämpar sig som sådan för B:s syften.

Kommunen förhåller sig i princip positiv till B:s projekt, men förutsätter att B ska betala 100 euro/vm² till kommunen för kostnaderna för samhällsbyggande. Invånarna i närheten av lagerbyggnaden motsätter sig B:s planerade projekt bl.a. på grund av att byggnaden inte lämpar sig för omgivningen och på grund av att dess användning skulle orsaka störning.

B är oviss om vilka tillstånd som behövs för inledandet av verksamheten och konfunderad över kommunens betalningskrav samt över hur invånarnas motstånd kan inverka på realiseringen av projektet. Vad svarar du B?

Fråga 5

En fastighetsförmedlingsrörelses kunder vill ha juridisk rådgivning beträffande två frågor:

a) En stiftelse håller på att sälja sin fastighet. På fastigheten finns ett 90 år gammalt timmerhus i tre våningar, som lämpar sig för bostadsbruk. Stiftelsen har låtit utföra en konditionsgranskning av huset, som visade bl.a. att byggnadens stockar är i skick. Byggnaden är dock i behov av en grundlig renovering. Tauno T är beredd att köpa fastigheten för ett under bildning varande bostadsaktiebolags räkning för den avtalade köpesumman på 1,2 miljoner euro. Som villkor för köpet anger Tauno emellertid att en ändring av fastighetens användningsändamål ska godkännas i detaljplanen samt att han ska få den finansiering han utlovats. Säljaren vill å sin sida att avtalet ska innehålla ett villkor om rätten att häva köpet ifall det senare skulle upptäckas något överraskande fel i köpeobjektet och köparen skulle kräva nedsättning av köpesumman med mer än 200 000 euro. – Kan de nämnda villkoren beaktas och hur? Presentera en modell till både föravtal och köpavtal med beaktande av båda parternas behov. Redogör för de rättsliga konsekvenserna av dessa avtalslösningar och för deras skillnader med tanke på säljaren och köparen.

b) En förening vill av ekonomiska skäl avstå från sin restaurang- och motellverksamhet och har därför beslutat hyra ut ett markområde av sin fastighet med stöd av ett långfristigt arrendeavtal och sälja den restaurang-motellbyggnad, inklusive lösöre, som är belägen på området. För köpet har ett gravationsbevis gällande fastigheten skaffats, av vilket det framgår bl.a. att fastighetsinteckningar till ett belopp av 600 000 euro har fastställts i fastigheten till förmån för Pankki Oyj. Affärsman A är beredd att köpa objektet förutsatt att objektet får god och tryggad förmånsrätt som säkerhetsobjekt för garanterande av finansieringen. – Utred vilka omständigheter som på grundval av det som anförts ovan ska beaktas i samband med överlåtelseåtgärden och de efterföljande åtgärderna för att affärsman A ska få sina rättigheter tillgodosedda.

Fråga 6 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

- 1)** Ett dödsbo vill lämna en fastighet till försäljning via den förmedlingsrörelse där du arbetar. Dödsbodeläggarna framgår på ett tillförlitligt sätt av

<input type="checkbox"/>	a) det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning magistraten har fastställt.
<input type="checkbox"/>	b) den förtydligande lagfart som beviljats dödsboet.
<input type="checkbox"/>	c) en obruten släktutredning gällande den avlidne.
<input type="checkbox"/>	d) det bouppteckningsinstrument som granskats av skattebyrån.

- 2)** Den värderingsmetod som används mest vid värderingen av bostadsaktier är

<input type="checkbox"/>	a) kostnadsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	b) affärsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	c) avkastningsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	d) den metod som grundar sig på en analys av kassaflödet.

- 3)** I ett köpanbud gällande en fastighet kan anbudsgivaren på ett bindande sätt förplikta sig

<input type="checkbox"/>	a) att betala handpenning och förverka den.
<input type="checkbox"/>	b) att betala standardsättning, om ersättningen motsvarar högst 4 % av köpesumman.
<input type="checkbox"/>	c) att betala avtalsvite.
<input type="checkbox"/>	d) endast att betala avtalsvite som är mindre än 10 %.

- 4)** Du har till uppgift att förmedla garageaktier i ett gammalt bostadsaktiebolag. På försäljningen av garageaktierna tillämpas

<input type="checkbox"/>	a) handelsbalkens bestämmelser.
<input type="checkbox"/>	b) bestämmelserna i lagen om bostadsköp.
<input type="checkbox"/>	c) köplagens bestämmelser.
<input type="checkbox"/>	d) konsumentskyddslagens bestämmelser.

- 5)** Du har till uppgift att förmedla bostäder i ett nybyggt bostadsaktiebolag, för vars del du gjort affärer med hjälp av köpebrev för byggnadsfasen. Bestämmelserna i 2 kap. i lagen om bostadsköp har åtminstone tidigare tillämpats på köpen. Största delen av bostäderna är redan sålda, men några bostäder är ännu osålda. Du har fått ett köpanbud för de två sista bostäderna, som redan är färdiga. Beträffande det köpebrev som ska användas för dessa bostäder bestäms det i lagen att

<input type="checkbox"/>	a) ett s.k. köpebrev för byggnadsfasen inte behöver användas längre efter att byggnaden godkänts för användning.
<input type="checkbox"/>	b) ett s.k. köpebrev för byggnadsfasen inte behöver användas längre efter att byggnaden godkänts för användning och en bolagsstämma för överlåtelse av förvaltningen hållits.
<input type="checkbox"/>	c) ett s.k. köpebrev för byggnadsfasen inte behöver användas längre då det förlöpt tre månader från att byggnaden godkänts för användning.
<input type="checkbox"/>	d) ett s.k. köpebrev för byggnadsfasen inte behöver användas om en årsgranskning har utförts.

Fråga 6 Namn _____ Personbeteckning _____

- 6) I hyresavtalet för en bostadslägenhet har det avtalats att uppsägningstiden för båda avtalsparterna, dvs. hyresgivaren och hyrestagaren, är två månader och att uppsägningstiden börjar löpa då anmälan om uppsägningen delges. Vad anser du om dessa villkor i hyresavtalet?

	a) Hyrestagaren och hyresgivaren kan i hyresavtalet, på ett sätt som är bindande för båda parterna, avtala att uppsägningstiden börjar löpa då anmälan om uppsägningen delges.
	b) Hyresgivarens uppsägningstid börjar alltid löpa den sista dagen i kalendermånaden.
	c) Ett avtalsvillkor genom vilket hyresgivarens uppsägningstid förkortas eller hyrestagarens uppsägningstid förlängs är ogiltigt.
	d) Ett hyresavtal med de nämnda villkoren är ogiltigt.

- 7) Ett hyresavtal får hävas utan varning då

	a) en sådan säkerhet som anges i hyresavtalet inte har ställts inom den tidsfrist som fastställts i avtalet.
	b) det då och då nattetid ordnats fester i bostaden.
	c) hyrorna för 2-3 månader är obetalda.
	d) ett värmeelement i bostaden har målats utan tillstånd.

- 8) Din kund X är i färd med att köpa en affärslägenhet i ett bostadsaktiebolag. X vill omvandla lägenheten till en bostad. I bolaget uttas vederlag enligt lägenheternas yta, dock så att vederlaget för affärslägenheten multipliceras med två. Berätta för X hur beslutet enligt lagen om bostadsaktiebolag ska fattas ifall X yrkar på att bolaget ska omvandla lägenheten till en bostad och ändra vederlagets koefficient till ett.

	a) Beslutet fattas av bolagsstämman med kvalificerad majoritet, där beslutet blir det förslag som har biträttats med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna. Dessutom krävs samtycke av X.
	b) Beslutet fattas genom ett enhälligt beslut av dem som är närvarande vid bolagsstämman. X ska vara närvarande vid bolagsstämman.
	c) Beslutet kräver samtycke av alla bolagets aktieägare.
	d) Styrelsen kan ge X tillstånd att använda lägenheten som bostad om byggnadstillsynsmyndigheten ger tillstånd till det.

- 9) I ett bostadsaktiebolags bolagsordning finns följande bestämmelse om kallelsen till bolagsstämman: Kallelsen till bolagsstämma ska skriftligen tillställas varje aktieägare på den adress som aktieägaren uppgett för bolaget och genom ett meddelande i varje trappuppgång. Kallelsen ska delges tidigast fyra veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Hur ska kallelsen enligt bolagsordningen och lagen i detta fall delges?

	a) Kallelsen ska bara sändas på de adresser som uppgetts av aktieägarna och som bolaget har kännedom om.
	b) Kallelsen ska sändas på de adresser som uppgetts av aktieägarna och dessutom delges genom ett meddelande i varje trappuppgång.
	c) Kallelsen ska delges tidigast fyra veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
	d) Kallelsen ska delges tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman.

- 10) X har avlidit. X, som ägde bostadsaktier, efterlämnade en änka och en bröstarvinge, vilka på dödsboets vägnar har sålt bostadsaktierna till Z. Enligt delägarförteckningen är X ägare av aktierna. Vilken utredning ska köparen Z förete bostadsaktiebolaget för att antecknas i delägarförteckningen?

	a) aktiebrevet i original eller en kopia av det
	b) arvskiftesinstrumentet
	c) bouppteckningsinstrumentet
	d) en utredning över att arvsskatten betalats