

AFM-provet 16.5.2015

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 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.

- **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. 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. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 26.**

Följande mäklarprov ordnas **5.9.2015**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Olli Onnekas köpte sommaren 2014 en radhustvåa av Matti Malli. Priset var 140 000 euro och förmedlingsrörelsen Välityslieke Veto fungerade som mäklare vid köpet. Den byggnad där bostaden är belägen färdigställdes år 1979. Av disponentsintyget framgår det att bolagets balkongräcken har förnyats år 2003 och sopskjulet år 2011, samt att husets plana tak har byggts om till sadeltak år 2006. Under den punkt som gäller fastslagna reparationer/grundliga renoweringar i disponentsintyget nämns snöhinder. Samma omnämmande av kommande reparationer fanns också i förmedlingsrörelsens broschyr.

Strax efter köpslutet fick Onnekas veta att det hade utförts en konditionsgranskning i bolaget. Han bekantade sig med konditionsgranskningsrapporten och upptäckte att flera reparationer är på kommande i bolaget under de närmaste åren. De mest omfattande reparationer som väntas är rörsanering, förnyande av gårdens lekredskap, förnyande av fönstren samt förnyande av el- och belysningsanordningarna. Dessutom är en del stenplattor på gården trasiga, asfalten är i dåligt skick och i trappuppgångarna flagar målarfärgen. Det finns också korrosionsskador på flera håll: t.ex. på metallräckena och flaggstången. Olli känner sig inte längre lyckligt lottad. Han vänder sig till Malli och kräver en prisnedsättning på 29 000 euro, vilket motsvarar hans uppskattning av kostnaderna för reparation av de brister som räknats upp i konditionsgranskningsrapporten.

Matti Malli är förskräckt. Han hade tillställt Veto konditionsgranskningsrapporten, men Veto hade uppenbarligen inte nämnt något om den till Onnekas. Den summa Malli fick vid försäljningen av bostaden har han redan investerat i sitt nya hem. Han är bekymrad över hur han ska kunna skrapa ihop en sådan enorm summa. Inte blir han väl betalningsskyldig när någon annan klantat sig, eller hur?

Bedöm vilka skyldigheter Onnekas, Malli, Veto och disponenten har enligt lagen om bostadsköp och lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Svaret ska motiveras, men du behöver inte göra någon bedömning av summan för en eventuell prisnedsättning.

Uppgift 2

Du deltar i dag i AFM-examensprovet och ditt mål är att avlägga ett godkänt prov, så att du kan fungera som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse.

- A) Vilka skyldigheter uppställer förmedlingslagstiftningen för den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse?
- B) Vad ska du i egenskap av ansvarig föreståndare särskilt beakta från och med 1.1.2016?
- C) Vilka påföljder kan den ansvariga föreståndaren påföras för försummelser av sina skyldigheter?

I svaret ska du ge en konkret redogörelse för saken. Inga poäng ges för bara laghänvisningar.

Uppgift 3

Besvara följande frågor, varje punkt för sig.

1. Under vilka förutsättningar behöver man inte i samband med ett fastighetsköp betala överlåtelseskatt för en anslutning som hänför sig till fastigheten, t.ex. en el-, avlopps- eller fjärrvärmeanslutning?
2. Vid bolagsstämman i ett bostadsaktiebolag beslutade man 1.9.2014 att en rörsanering ska genomföras och att ett lån ska lyftas för projektet. Vid den bolagsstämma som hölls därefter, 28.2.2015, fattade man beslut om ett kapitalvederlag som började tas ut 1.4.2015. Vid bolagsstämman 28.2.2015 fastställdes även de aktiespecifika låneandelarna och aktieägarna gavs också möjlighet att betala den låneandel som hänför sig till aktierna, tidigast 1.4.2015. De aktier som berättigar till innehav av bostad i bolaget såldes 15.3.2015. Utred huruvida överlåtelseskatt ska betalas också för bolagslåneandelen.

3. Kaisa äger (1/1) aktier som berättigar till innehav av en bostadslägenhet. Hon har år 2003 fått hälften (1/2) av aktierna i gåva av sin mor. Gåvobeskattningsvärdet för denna halva av lägenheten var 30 000 euro. Den andra halvan (1/2) har Kaisa köpt av sin bror år 2013. Köpesumman var 80 000 euro. I maj 2015 säljer Kaisa lägenheten för en köpesumma på 200 000 euro. Kaisa har aldrig själv bott i lägenheten.

Vilket är beloppet av den överlåtelsevinst Kaisa får? Vid beräkandet av vinstens belopp ska du inte ta hänsyn till något annat än det som nämnts i uppgiften (alltså inte till överlåtelseskatten, försäljningskostnaderna eller något annat liknande). Som svar ska du presentera en kalkyl där det framgår hur du har kommit fram till vinstens belopp.

4. Ville äger (1/1) en tomt i Hyvinge stad. På tomten finns en bostadsbyggnad som är i Villes fars ägo (1/1). Ville har ägt tomten redan i ungefär 10 års tid, och han har stadigvarande bott i bostadsbyggnaden med sin familj redan i fyra års tid. Han har betalat gängse hyra för bostaden till sin far. Ville och hans far tänker nu sälja hela fastigheten till samma köpare: Ville tänker sälja tomten och fadern bostadsbyggnaden. Utred för Ville huruvida bestämmelserna om skattefrihet vid överlåtelse av egen bostad tillämpas på den överlåtelsevinst han får för tomten.

För svaren ges poäng bara om de är motiverade.

Uppgift 4

Aapo Kivi har med hjälp av en förmedlingsrörelse sålt den uthyrda bostadsfastighet han fått i arv till Suvi och Timo Parkkali. I köpeobjektet uppdagades senare ett uppenbart ursprungligt fel i yttertakkonstruktionens ventilering, till följd av vilket takets mellanbjälklag ständigt är vått. Takkonstruktionens ventilation måste förnyas i sin helhet. Detta fel förblev dolt för köparna vid inspektionen av köpeobjektet. Köparna har alltså inte känt till felet och de hade inte kunnat iaktta det i samband med den normala inspektionen. Efter att de upptäckt felet vänder de sig till den förmedlingsrörelse med vars hjälp köpet i tiden ingåtts. Ge på förmedlingsrörelsens vägnar en motiverad redogörelse för de juridiska grunder som inverkar på bedömningen av det gällande rättsläget, med anledning av följande påståenden:

- a) Säljaren uppger att han anlitade en förmedlingsrörelse för fastighetsförsäljningen uttryckligen för att han aldrig hade bott i huset och därför inte var bekant med det. Han hade öppet redogjort för detta för förmedlingsrörelsens representant och uppmanat denne att inspektera fastigheten inför försäljningen. Förmedlingsrörelsen hade skaffat bl.a. bygglovsdokumenten och husets huvudritningar. Säljaren påstår nu att det på grund av den bristfälliga utredningen eventuellt är förmedlingsrörelsen och inte säljaren som bär skadeståndsansvaret för det påstådda felet.
- b) Säljaren uppger att han gick med på affären eftersom det i köpebrevet konstaterades att huset är byggt år 1979 och att dess konstruktioner motsvarar de konstruktioner och det byggnadssätt som allmänt användes vid den aktuella tidpunkten, samt att köparna har bekantat sig med byggnaden och dess huvudritningar. Säljaren påstår således nu att säljarens ansvar för eventuella konstruktionsfel i yttertakkonstruktionen har uteslutits genom detta uttalande. Säljaren konstaterar att köparna måste ha förstått uttalandets innebörd, och att den ena köparen dessutom är förtrogen med fastighetsbranschen.
- c) Det har redan förlöpt sex år sedan köpebrevet undertecknades. Efter att köpet ingicks fortsatte säljarens hyrestagare att förfoga över objektet ännu i två års tid, varefter fastigheten i enlighet med avtalet överläts i köparnas besittning. Säljaren hävdar nu att köparnas yrkanden i vilket fall som helst är verkningslösa, eftersom yrkandena är ospecificerade och alltför sent framställda. Yrkandet på hävning av köpet är verkningslöst också på grund av att köparna har pantsatt fastigheten. Köparna hävdar å sin sida att alla yrkanden fortfarande är giltiga och att de har underrättat säljaren om felet och om alla alternativa yrkanden, vilka kommer att specificeras senare, inom åtta veckor efter att de har upptäckt felet och utrett dess faktiska omfattning.

Uppgift 5

A har gett dig i uppdrag att sälja ett egnahemshus som är byggt år 1980 och som är beläget inom ett detaljplaneområde. Byggnaden har anslutits till stadens fjärrvärmenät år 2005. A berättade att huset tidigare har haft oljeuppvärmning och att den oljetank som inte längre är i bruk och det rörsystem som hör till tanken fortfarande finns kvar under markytan på tomten.

Enligt detaljplanebestämmelserna omfattar tomtens byggrätt 150 vm², varutöver byggnaden får ha en källarvåning ovan jord. Arealen för rummen i husets övervåning är 150 vm² och i nedre våningen har A inrett ett arbetsrum och ett sovrum.

Köparkandidat B frågar dig följande:

- a) Kan B på något sätt försäkra sig om att nedre våningen också i fortsättningen får användas på samma sätt som A använt den?
- b) Kan den oljetank och de rörsystem som finns kvar på tomten orsaka några problem eller förpliktelser för B?
- c) Måste B under snörika vintrar se till att den snö som röjs från gångbanan förs bort från vägkanten?

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. Svartalternativen får alltså inte kompletteras med egen text. Uppgiften omfattar **två sidor**. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

- 1) I bostadsaktiebolaget As Oy Riitalinna genomfördes en s.k. traditionell rörreovering, i anslutning till vilken bolagets vatten- och avloppsrör förnyades, badrummen renoverades och bostädernas elmätare förnyades, liksom husbolagets elledningar. Den lilla enrummare som bolagets delägare Arttu äger är uthyrd till Alma. Alma blev tvungen att flytta ut och bo någon annanstans under den tid reoveringen pågick (tre månader i enlighet med reoveringstidtabellen), eftersom lägenheten inte kunde användas då den inte var försedd med vare sig vatten eller el under denna tid. Vilka av följande påståenden är korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Alma har rätt att få ersättning för sina flyttkostnader av Arttu.
<input type="checkbox"/>	b) Alma har rätt till befrielse från skyldigheten att betala hyra eller rätt till sänkt hyra för den tid reoveringen pågick.
<input type="checkbox"/>	c) Arttu har rätt att få ersättning för utebliven hyresinkomst av As Oy Riitalinna för den tid reoveringen pågick.
<input type="checkbox"/>	d) Arttu har rätt till befrielse från skyldigheten att betala bolagsvederlag för den tid reoveringen pågick eftersom bostaden inte kunde användas under denna tid.

- 2) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) svarar aktieägaren för underhållet av vattnelementet i vardagsrummet.
<input type="checkbox"/>	b) svarar bolaget för underhållet av diskhon i köket.
<input type="checkbox"/>	c) svarar aktieägaren för underhållet av det säkerhetslås som i efterhand installerats på ytterdörren.
<input type="checkbox"/>	d) svarar bolaget för underhållet av den bastu som aktieägaren i efterhand byggt i ett klädrum, eftersom bolaget gett lov till byggandet av bastun.

- 3) Maija har fått bostadsaktier i gåva av sina föräldrar. Maija ber bostadsaktiebolagets disponent göra en anteckning om hennes aktieinnehav i bolagets aktiebok. I detta syfte ska Maija tillstålla bostadsaktiebolaget

<input type="checkbox"/>	a) en utredning om att överlåtelseskatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	b) en utredning om att gåvoskatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	c) gåvobrevet.
<input type="checkbox"/>	d) en kopia av aktiebrevet eller aktiebrevet i original.

- 4) I ett hyresförhållande (i fråga om bostadslägenheter)

<input type="checkbox"/>	a) har det stadgats att ett belopp som motsvarar två månaders hyra utgör säkerhetens maximibelopp.
<input type="checkbox"/>	b) kan man vid ingåendet av hyresavtalet av särskilda skäl avtala om förskottshyra och samtidigt komma överens om att förskottshyran gottgörs i samband med de sista hyror som betalas inom ramen för hyresförhållandet.
<input type="checkbox"/>	c) ska man i uppsägningsmeddelandet nämna grunden för uppsägningen och när hyresförhållandet upphör.
<input type="checkbox"/>	d) är flyttningsdagen en måndag, om uppsägningstiden vid uppsägningen av hyresavtalet löper ut en söndag (som är den sista dagen i månaden).

- 5) Samtycke av sambon behövs

<input type="checkbox"/>	a) för uthyrning av en aktielägenhet som är i gemensam ägo.
<input type="checkbox"/>	b) för försäljning av bostadsaktier som är i den andra sambons ägo.
<input type="checkbox"/>	c) för uthyrning av en aktielägenhet som är i den ena sambons ägo, då lägenheten används som gemensam bostad.
<input type="checkbox"/>	d) för försäljning av garageaktier som är i den ena sambons ägo.

Uppgift 6 Namn _____ **Personbeteckning** _____

6) Beträffande ett egnahemshus som är beläget på en hyrestomt

	a) ska ett köpanbud göras i föreskriven form och i närvaro av ett köpvittne.
	b) ska ett föravtal alltid ingås i Lantmäteriverkets elektroniska system.
	c) är ett köpanbud bindande även då det görs i fri form.
	d) kan ett villkor om betalning av standardersättning tas in i köpanbudet.

7) Ett uppdragsavtal som berättigar till förmedlingsarvode kan ingås med en konsumentkund

	a) muntligen, i närvaro av två vittnen.
	b) per telefon, ifall kunden genom ett textmeddelande kvitterar att ett avtal har uppkommit.
	c) skriftligen, på ett sådant sätt att avtalsvillkoren inte ensidigt kan ändras och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem.
	d) i vilken form som helst, så länge förmedlingsrörelsen klarar av att visa att ett avtal har ingåtts.

8) I samband med förmedlingsverksamhet kan det vara fråga om ett hemförsäljningsavtal då

	a) uppdragsavtalet ingås hemma hos kunden.
	b) uppdragsavtalet ingås utanför kundens hem.
	c) uppdragsavtalet ingås med en säljare som är näringsidkare.
	d) uppdragsavtalet ingås i förmedlingsrörelsens verksamhetslokal dagen efter att förmedlingsrörelsens representant träffat kunden i dennes hem.

9) När det gäller förmedlingsrörelsens kundmedelskonto

	a) får medel som finns på kontot användas för betalning av förmedlingsrörelsens annonskostnader i anslutning till uppdraget i fråga.
	b) får medel som finns på kontot användas för kvittning av förmedlingsarvodet genast efter att ett köpanbud gällande en aktielägenhet har godkänts.
	c) ska den handpenning som erhållits som säkerhet för ett köpanbud deponeras på kontot.
	d) kan missbruk av de medel som finns på kontot leda till straff.

10) Affärsvärdemetoden

	a) förutsätter att det finns jämförelseköp.
	b) lämpar sig väl för värdering av aktielägenheter.
	c) förutsätter utredning av objektets nettovinst.
	d) lämpar sig väl för värdering av specialbyggnader.