

# AFM-provet 21.11.2015

---

## 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.** 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 1.**

Följande mäklarprov ordnas **23.4.2016**.

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

### Uppgift 1

Saneeraus S Oy köpte förmånligt tre bostäder av bostadsaktiebolaget Y. Bolagets byggnad stod färdig år 1932. Alla bostäderna var enligt bolagsordningen och disponentsintyget av typen 1 r + k och deras yta 42 kvadratmeter. Två av bostäderna var i dåligt skick, medan en var i gott skick.

Några månader efter köpet ingick Saneeraus S ett förmedlingsavtal med förmedlingsrörelsen V, gällande försäljning av den bostad som var i gott skick, i syfte att finansiera totalrenoveringen av de två bostäder som var i dåligt skick för att också dessa senare skulle kunna säljas. Efter att ha skaffat ett disponentsintyg och granskat bostaden utarbetade V en försäljningsbroschyr. Bostaden bestod av ett öppet kök, ett rum och ett badrum. Golvmaterialet var parkett och badrummet var belagt med kakel. V uppskattade priset till 190 000 euro.

Paret P gillade bostaden, som de efter underhandlingar köpte för 182 000 euro. Paret flyttade in i bostaden.

Ungefär ett år efter köpslutet upptäckte paret att det fanns lösa kakelplattor på badrumsväggarna och att fogmassa lossnade. Vid en fukt- och mikrobmätning konstaterades betydande fuktskador och hälsoskadligt mögel i badrummet. Vattenisolering saknades. Paret kontaktade Y:s disponent och krävde att Y skulle reparera skadorna, eftersom reparationer av bostadens konstruktioner enligt dem hör till bostadsaktiebolagets ansvarsområde. Y samtyckte emellertid bara till att ersätta kostnaderna för torkning av konstruktionerna och krävde att paret skulle låta reparera badrummet i övrigt. Det framgick nämligen att bostadens sovrum samt toalett och duschrum någon gång i tiden hade byggts på det tidigare kökets plats, och att köket hade byggts på det tidigare vardags- och sovrums plats. Bolaget hade inte beviljat tillstånd till dessa arbeten. Dessutom meddelade Y att P måste ansöka om bygglov för badrummet. Y meddelade även att Y skulle låta utföra arbetet och driva in kostnaderna hos P ifall P inte skulle låta reparera fukt- och mögelskadorna.

Paret bekymrar sig över detta eftersom kostnads kalkylen för reparationerna uppgår till ca 15 000 euro. Dessutom kostar bygglovet också något. De vänder sig till dig för att få råd. De vill ta reda på följande:

- a) Är bostadsaktiebolaget Y skyldigt att bekosta reparationen av badrummet i P:s bostad?
- b) Kan Y låta utföra reparationen i P:s bostad och driva in reparationskostnaderna hos P?
- c) Enligt P:s uppfattning har P rätt till prisnedsättning av säljaren eller mäklaren. P anser att dessa i egenskap av yrkesmän inom branschen borde ha undersökt bostadens skick noggrannare. Har P rätt?
- d) En granne har sagt till P att det inte är möjligt för paret att ansöka om bygglov beträffande en byggnad som är i Y:s ägo. Hur ska paret gå till väga? Enligt staden behövs tillstånd till dylika ändringsarbeten.

## Uppgift 2

Säljaren vill begränsa sitt ansvar i samband med försäljningen av sin egnahemshusfastighet. Egnahemshuset har byggts på 1950-talet och är i ursprungligt skick. Säljaren vill sälja huset i rivningsskick. Redogör för säljaren för vad försäljning i rivningsskick betyder och hur säljaren kan begränsa sitt ansvar. Redogör också för hur säljaren noggrannare kan undersöka fastighetens skick.

### Uppgift 3

1. Ett byggföretag har ingått ett uppdragsavtal med dig, enligt vilket du ska fungera som mäklare vid försäljningen av bostadsaktier i samband med ett nybyggnadsprojekt. Igår, fredagen den 20 november 2015, förmedlade du en affär där byggföretaget sålde bostadsaktier till en privatperson. Byggnaden blir färdig den 16 mars 2016, då också den sista raten av köpesumman ska betalas och äganderätten till aktierna övergår.

Köparen betalade i enlighet med det undertecknade köpebrevet igår den första raten av köpesumman på 40 000 euro till byggföretaget. De rater som ska betalas senare uppgår till sammanlagt 80 000 euro, och bolagslåneandelen är 100 000 euro. Enligt köpebrevet är det skuld fria priset alltså 220 000 euro.

Besvara följande frågor:

- a) När ska köparen betala den överlåtelseskatt som ska erläggas för köpet?
- b) Vilket är skattens belopp? Presentera en beräkning där det framgår hur du har kommit fram till beloppet.

2. Du fungerar som hyresmäklare. Pekka ger dig i uppdrag att förmedla en enrummare i Lahtis centrum. Pekka berättar för dig att han köpte enrummaren i slutet av oktober 2015 och genast därefter lät utföra en liten renovering i bostaden. Renoveringskostnaderna uppgick till 4 000 euro. Renoveringen omfattade förnyande av laminatgolven, tapetsering av väggar, målning av taket, byte av köksmaskiner och annan motsvarande ytrenovering. Pekka frågar dig hur denna kostnad på 4 000 euro ska beaktas vid hans beskattning, om man utgår från att bostaden första gången blir uthyrd redan från och med 1.12.2015.

3. A säljer en fritidsbostad till B. Köpebrevet gällande fastigheten ska undertecknas 27.12.2015, och B ska samtidigt betala A ett förskott på 5 000 euro av köpesumman. Enligt köpebrevet övergår ägande- och besittningsrätten 15.1.2016, då även den återstående köpesumman på 195 000 euro ska betalas. Beloppet av A:s överlåtelsevinst uppgår till 40 000 euro. Vid vilket års beskattning ska denna överlåtelsevinst beskattas som inkomst för A? Nämn också den tillämpliga paragrafen.

Motivera dina svar.

#### Uppgift 4

Tiina Rinne och Tauno Tanttu har för avsikt att för fritidsbruk köpa en fastighet vid Puulas strand, i syfte att bygga en fritidsbostad på den. Tiina och Tauno har redan i ett års tid underhandlat med jordbrukaren Seppo Anttila om att köpa småbruket Sipilä. Familjen Anttila är stadigvarande bosatt på gården. Underhandlingarna har nu lett till att gårdens husbonde Seppo bjuder ut ett 4 000 m<sup>2</sup> stort outbrutet område från lägenheten Sipilä. På det outbrutna område som är till salu finns en gammal strandbastu med en bastukammare. Seppo hade tidigare, 15.6.2002, genom ett tillbörligt gåvobrev överlåtit äganderätten till det outbrutna området till sin dotter Seija, och förbehållit sig själv livstida nyttjanderätt till det outbrutna området och dess byggnader. Tiina och Tauno vill nu att en fastighetsförmedlingsrörelse ska delta i underhandlingarna och att dess representant med sakkunskap ska upprätta ett köpebrev gällande det outbrutna området, med beaktande av följande dokument:

Lagfartsbeviset för lägenheten: Seppo Anttila har beviljats lagfart för lägenheten Sipilä (fastighetsbeteckning 593-417-2-36).

Gåvobrevet för det outbrutna området 15.6.2002: Äganderätten har överlåtit till Seppo Anttilas dotter Seija Kiiskinen, som lever i äktenskap. Seppo Anttila har förbehållits livstida nyttjanderätt till det outbrutna området och den byggnad och lösa egendom som finns på området.

Gravationsbeviset för lägenheten: Två fordringsinteckningar har fastställts i lägenheten, varav förmånsrätten för den första inteckningen, vars innehavare är Pankki Oyj, har fastställts 10.10.1999 och förmånsrätten för den andra inteckningen, vars innehavare är Tarmo Anttila (Seppo Anttilas bror), har fastställts 2.2.2005.

Fastighetsregisterutdraget för lägenheten: Lägenheten belastas av vägservitut samt av ett båtplatservitut till förmån för grannfastigheten. Till lägenheten hör rätt till samfällda vattenområden.

Utred vilka omständigheter som ska uppmärksammas vid utarbetandet av köpebrevet för att köparnas rättigheter ska tryggas, med beaktande av de omständigheter som framgår av dokumenten ovan, och då Seppo Anttila dessutom meddelar att han är beredd att mot vederlag avstå från sin livstida nyttjanderätt till det outbrutna området efter att affären gällande området har ingåtts med bevarande av nyttjanderätten. Köparna Tiina och Tauno ställer som villkor för affären att det outbrutna området inte efter köpet belastas av några fordringsinteckningar, någon nyttjanderätt eller något båtplatservitut, samt att köpesumman ska fastställas på basis av detta.

Ge en motiverad redogörelse för vilka andra faktorer som ska beaktas vid utarbetandet av köpebrevet än sådana faktorer som berör planläggning och beskattning, och för vilka faktorer som ska nämnas i köpebrevet eller i något annat avtal mellan parterna.

### Uppgift 5

X håller på att sälja ett 5 000 kvadratmeter stort outbrutet område från sin lägenhet som är belägen i Idensalmi stad. Det outbrutna området gränsar i huvudsak till ett egnahemshusområde som är byggt på 1970-talet. Det finns ingen gällande detaljplan för området, men i den delgeneralplan för Petikko som staden godkände år 2001 har det outbrutna området inkluderats i ett område med beteckningen M (jord- och skogsbruksdominerat område).

A, som planerar att bygga ett egnahemshus på det outbrutna området, vill före köpslutet få klarhet i följande frågor:

- a) Kan staden träda emellan som köpare vid försäljningen av det outbrutna området?
- b) Kan A bli tvungen att betala kommunen något för byggplatsens byggrätt?
- c) Vilka tillstånd som avses i markanvändnings- och bygglagen behöver A eventuellt och vilken myndighet beviljar tillstånden?
- d) Hur får A i egenskap av köpare av det outbrutna området skydd mot X:s befintliga och eventuella framtida inteckningsborgenärer?
- e) Måste A ansluta sig till det vatten- och avloppsandelsslåg som egnahemshusområdets invånare har grundat år 1995?

**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 alternativ är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.*

**1. En sådan årsgranskning som avses i lagen om bostadsköp**

<input type="checkbox"/>	a) ska för en ny bostads del ordnas inom två år från köpslutet.
<input type="checkbox"/>	b) ska för en ny bostads del ordnas inom två år från överlåtelsen av bolagets förvaltning.
<input type="checkbox"/>	c) är det enda tillfället att göra en reklamation i samband med köp av en ny bostad.
<input type="checkbox"/>	d) ska för en ny bostads del ordnas senast 12 månader från köpslutet.

**2. Användning av kostnadsvärdeometoden**

<input type="checkbox"/>	a) förutsätter att det finns jämförelseköp.
<input type="checkbox"/>	b) lämpar sig väl för värdering av obebyggda tomter.
<input type="checkbox"/>	c) förutsätter utredning av objektets nettoavkastning.
<input type="checkbox"/>	d) lämpar sig väl för värdering av en aktielägenhet.

**3. Det lagstadgade maximibeloppet för en eventuell standardsättning som ska betalas på grundval av ett köpanbud är**

<input type="checkbox"/>	a) beträffande en arrenderätt jämte byggnad 4 % av det erbjudna skuldfria priset.
<input type="checkbox"/>	b) beträffande en aktielägenhet 4 % av det erbjudna skuldfria priset.
<input type="checkbox"/>	c) beträffande en egnahemshusfastighet 4 % av den erbjudna köpesumman.
<input type="checkbox"/>	d) beträffande en aktielägenhet 4 % av den erbjudna köpesumman.

**4. När ett suspensivt villkor hänförs sig till ett fastighetsköp**

<input type="checkbox"/>	a) ska villkoret alltid ingå i det forbundna köpebrevet.
<input type="checkbox"/>	b) är det möjligt att fritt avtala om villkorets maximala giltighetstid.
<input type="checkbox"/>	c) är villkorets maximala giltighetstid 5 år från köpslutet.
<input type="checkbox"/>	d) kan köparen inte beviljas lagfart under villkorets giltighetstid.

**5. Vid köp av en begagnad bostad**

<input type="checkbox"/>	a) kan äganderättens övergång förknippas med betalningen av den återstående köpesumman.
<input type="checkbox"/>	b) tillämpas lagen om bostadsköp bara om köparen är en konsument.
<input type="checkbox"/>	c) ska överlåtelseskatten betalas vid tidpunkten för köpslutet.
<input type="checkbox"/>	d) hör badrummets spegelskåp till köpet bara om detta avtalats särskilt.

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

**6. I ett bostadsaktiebolag**

	a) ska beslut om totalrenovering av fasaden fattas med enkel majoritet vid bolagsstämman och kostnaderna ska fördelas enligt den grund för bolagsvederlaget som framgår av bolagsordningen.
	b) kan kostnaderna för en heltäckande VVSE-sanering fördelas jämnt mellan lägenheterna, under förutsättning att beslutet fattas med 2/3 majoritet vid bolagsstämman.
	c) ska beslut om totalrenovering av lägenheternas ursprungliga balkonger fattas med enkel majoritet vid bolagsstämman och kostnaderna fördelas enligt den grund för bolagsvederlaget som framgår av bolagsordningen, men de lägenheter som saknar balkong skall befrias från betalningsskyldighet.
	d) fattas beslut om ändring av bolagsordningen alltid med 2/3 majoritet vid bolagsstämman.

**7. Enligt lagen om bostadsaktiebolag**

	a) ska det användningsändamål som anges för lägenheten i bolagsordningen antecknas i disponentsintyget.
	b) ska den yta som anges för lägenheten i bolagsordningen antecknas i disponentsintyget.
	c) ska ett bostadsaktiebolag alltid ha en disponent.
	d) kan disponenten befullmäktiga sina anställda att underteckna disponentsintyget.

**8.** Fru B har köpt en enrummare i As Oy Hupilinna av herr A. Köpet har gjorts 31.10.2015. Fru B får i dag till sin förskräckelse höra att vederlagen för juli, augusti, september och oktober är obetalda. Vederlaget för november har fru B själv i korrekt ordning betalat på förfallodagen 5.11.2015. Disponentsintyget är daterat 31.7.2015 och enligt intyget fanns det inga obetalda vederlag. Fru B vägrar betala de obetalda vederlagen till bolaget, eftersom herr A enligt köpebrevet svarar för vederlagen fram till slutet av oktober. Herr A hade i samband med köpslutet uppgett att han betalat alla förfallna vederlag, och hade därmed uppenbart lurats.

Kryssa för det/de korrekta påståendena angående skyldigheten att betala de ovan nämnda obetalda vederlagen och indrivningen av dem.

	a) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för juli, augusti, september och oktober bara av herr A, såsom det avtalats i köpebrevet.
	b) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för juli, augusti, september och oktober förutom av herr A även av fru B.
	c) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för augusti, september och oktober förutom av herr A även av fru B, och vederlaget för juli bara av herr A.
	d) As Oy Hupilinna har rätt att hota fru B med att lägenheten tas i bolagets besittning.

**9.** Kryssa för det/de korrekta påståendena angående uppsägningstiderna då det är fråga om ett hyresavtal som gäller tills vidare.

	a) Uppsägningstiden för hyrestagaren till ett garage är en månad om avtalet har varat under ett år och om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
	b) Uppsägningstiden för hyresgivaren till en bostadslägenhet är tre månader då avtalet har varat över ett år.
	c) Uppsägningstiden för hyresgivaren till en kontorslokal är tre månader, om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
	d) I hyresavtalet för en lagerlokal kan man avtala om en ömsesidig uppsägningstid på 4 månader.

**10.** Maija har sålt sin aktielägenhet till Matti. Matti ber att bostadsaktiebolagets disponent ska anteckna Matti som aktieägare i bolagets aktiebok. Vilka handlingar ska Matti tillställa bostadsaktiebolaget?

	a) aktiebrevet som kopia eller i original.
	b) en utredning om att skatten på försäljningsvinsten har betalats.
	c) en utredning om att överlåtelseskatten har betalats.
	d) köpebrevet.