

AFM-provet 23.4.2016

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 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 uppgiftspapperet**. 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. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 22.**

Följande mäklarprov ordnas **12.11.2016**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

En konsumentkund vänder sig till dig med några frågor som han funderar på. Han har nämligen börjat ifrågasätta verksamhetsmetoderna hos den förmedlingsrörelse som han anlitat. Kunden uppger att han hade för avsikt att sälja den obebyggda tomt som han ägde och att han hade sett förmedlingsrörelsens annons om att rörelsen var intresserad av att köpa tomter. En representant för förmedlingsrörelsen hade kommit hem till kunden och berättat att rörelsen emellertid inte köpte tomter utan förmedlade sådana. Representanten krävde att kunden skulle ingå ett uppdragsavtal. Kunden hade upplevt att han inte hade något annat alternativ än att ingå avtalet, och han hade således ingått ett uppdragsavtal om försäljning av tomt. Utöver uppdragsavtalet, som var en sida långt, hade inga dokument presenterats för kunden. I den försäljningsannons som berörde kundens tomt hade också förmedlingsrörelsens egen försäljnings- och byggservice marknadsförts. Detta hade man inte avtalat om i uppdragsavtalet. En köpare hade hittats för tomt och man hade avtalat om tidpunkten för köpslutet hos banken. Förmedlingsrörelsens representant var närvarande vid köpslutet, men lämnade banken innan köpet hade slutförts, utan att ge någon förklaring till detta. Kunden och tomtens köpare hade förundrat sig över saken, och köparen berättade samtidigt att han hade blivit tvungen att betala in en handpenning på 5 000 euro på förmedlingsrörelsens ägares konto. Affären hade trots allt kunnat genomföras med assistans av en utomstående expert.

Kunden uppger sig vara förvirrad över allt som hänt. Kunden ber dig utreda om förmedlingsrörelsen har förfarit korrekt och lagenligt då den handlat på det ovan beskrivna sättet. Kunden vill också veta vem som ansvarar för att förmedlingsrörelsen handlar lagenligt, vem som övervakar förmedlingsrörelsernas verksamhet och vilka påföljder en förmedlingsrörelse som handlar på det ovan beskrivna sättet kan påföras. Ge ett motiverat svar på dessa frågor.

Uppgift 2

1. As Oy Praliini är ett bostadsaktiebolag som är beläget vid havsstranden i Esbo. Under en natt med hård storm och ösregn lossnade en del av bolagets gamla plåttak och till följd av detta rann vatten från taket in i en bostad. Läckaget skadade ett par kvadratmeter av taket och väggen i vardagsrummet till en 200 kvadratmeter stor bostad. Bolaget har en effektiv disponent, Emmi Epätoivo, som omedelbart inspekterade lägenheten, lät en expert undersöka skadornas omfattning och såg till att reparationsåtgärder vidtogs.

Delägaren Niilo Nipottaja kräver att bolaget ska reparera väggen och taket så att de sätts i samma skick som de hade innan skadan inträffade. Bolagets disponent Emmi Epätoivo anser emellertid att bolaget ansvarar bara för torkningen och reparationen av konstruktionerna och för målningen av den skadade väggen. Bolaget vägrar reparera innertaket eftersom den tidigare ägaren till Nipottajas lägenhet fem år tidigare har installerat ett s.k. nedsänkt tak med panelbeklädnad i rummet.

Lägenheten är uthyrd till Helinä Hyväusko. På vardagsrumsväggen hängde precis vid det ställe där läckaget inträffade den värdefulla tavlan Kaunis Katariina, målad av den kända konstnären Juhani Kaktus. Tavlan förstördes helt och hållet till följd av läckaget. I samband med inspektionen beklagade disponent Epätoivo på bolagets vägnar tavlans öde och konstaterade att det inte längre ens gick att känna igen Katariinas ansikte. Hyväusko yrkar på ersättning för tavlan av Nipottaja. Hyväusko vägrar också betala hyra för den tid reparationerna pågår och kräver dessutom att Nipottaja ska stå för kostnaderna för ersättande inkvartering under den tid reparationerna utförs.

Nipottaja har å sin sida uppgett att han kommer att lämna alla vederlag obetalda under den tid reparationerna pågår. Dessutom meddelar Nipottaja att han kräver att bolaget ska stå för de hyresinkomster han går miste om.

- Hur fördelas ansvaret för reparationerna enligt lagen om bostadsaktiebolag?
- Ta ställning till Hyväuskos krav på ersättning för tavlan, befrielse från skyldigheten att betala hyra och ersättning för kostnaderna för ersättande inkvartering.
- Ta ställning till Nipottajas meddelande om att han kommer att lämna vederlagen obetalda samt till hans krav på ersättning för förlorade hyresinkomster.

OBS! Ingen får någon ersättning med stöd av fastighets- och/eller hemförsäkringen eftersom skadorna har orsakats av ett takläckage, så behandla inte försäkringsfrågor i ditt svar!!

För att få poäng för svaret ska du ge en juridisk motivering till dina åsikter!

Uppgift 3

1. Antti äger ett egnahemshus, vars mark består av två intilliggande fastigheter: Lassila, med registreringsnumret 1:27, och Lisä-Lassila, med registreringsnumret 3:25. Byggnaderna är belägna på fastigheten Lassila. Antti har köpt fastigheten Lassila jämte byggnader år 2000, och har därefter använt den som stadigvarande bostad för sig och sin familj. Fastigheten Lisä-Lassila, vars areal är 800 m², har Antti däremot köpt år 2004, och på denna fastighet finns familjens trädgård.

Antti har emellertid för avsikt att tillsammans med sin familj flytta från orten och säljer båda fastigheterna till samma köpare. Köpebrevet gällande överlåtelsen av fastigheterna undertecknas tisdagen 26.4.2016. Ägande- och besittningsrätten till fastigheterna övergår till köparen måndagen 2.5.2016, då köparen betalar den återstående delen av köpesumman.

Antti frågar Dig följande:

- a) Är överlåtelsevinsten för fastigheten Lisä-Lassila skattefri eller beskattningsbar inkomst? Hur motiverar du ditt ställningstagande? (Poäng ges bara för svar som försetts med en motivering.)
 - b) När ska köparen senast betala den överlåtelseskatt som hänför sig till fastighetsfånget? Redogör detaljerat för *hur tidsfristen* för betalningen av skatten *fastställs*, inom *vilken tidsfrist* skatten ska betalas och från och med *vilket datum* denna tidsfrist räknas i den situation som avses i uppgiften.
2. Du har till uppdrag att förmedla aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. I bostadsaktiebolagets bolagsordning finns en inlösningsklausul, där det bestäms att bostadsaktiebolagets aktieägare har rätt att lösa in aktierna inom två veckor efter att bostadsaktiebolagets styrelse har underrättats om ett ingånget köp. Besvara följande frågor, då det alltså i detta fall är fråga om ett köp som ingås genom förmedling av en fastighetsmäklare:
 - a) Ifall inlösning sker, inom vilken tidsfrist ska inlösaren betala överlåtelseskatten?
 - b) Ifall inlösning inte sker, när ska den person som köpt bostadsaktierna senast betala överlåtelseskatten?
 - c) Hur fastställs fastighetsmäklarens ansvar för den överlåtelseskatt som ska betalas i de ovan nämnda alternativa situationerna (då inlösning sker alternativt inte sker)?

Uppgift 4

Aatu Iloinen sålde i juli 2015 aktier som berättigar till besittning av en 60 kvadratmeter stor höghusbostad (2 r + k + br) i bostadsaktiebolaget Tukeva till Tarja Tarkka. Köpesumman var 160 000 euro. Affären förmedlades av förmedlingsrörelse V. Bolagets byggnader är uppförda år 1964. I broschyren hade det uppgetts att bostaden var i gott skick och att badrummet hade renoverats år 1998. I bolaget hade en fasad- och balkongsrenovering genomförts år 2004 och en fönsterrenovering år 2006.

I april 2016 klagar Tarja hos säljaren och mäklaren över att det i försäljningsbroshyren hade uppgetts att den bolagslåneandel som belastade bostaden var 8 423 euro, trots att låneandelen i själva verket var 10 618 euro.

Dessutom hade Tarja i januari upptäckt att det fanns sprickor i badrumskaklen och att kakelplattor lossnade från väggarna. I badrummet fanns det också fukt på det ställe där värmeelementens rör hade installerats samt vid borte väggen. Bostadsaktiebolaget hade på sin bekostnad låtit torka ytkonstruktionerna och applicera fuktisolering i badrummet. Tarja hade å sin sida betalat för kaklingen och förnyandet av badrumsinredningen, vilket hade orsakat henne kostnader på 3 500 euro. I något skede måste dessutom tappvattenrören i hela bolaget förnyas. En rörrenovering hade redan diskuterats i bolaget.

Tarja framställer följande krav:

- Säljaren och förmedlingsrörelsen ska ersätta den mellanskillnad på 2 195 euro som skiljer den bolagslåneandel som uppgetts för Tarja från den faktiska bolagslåneandelen.
- Säljaren och förmedlingsrörelsen ska ersätta kostnaderna för badrumsrenoveringen, eftersom ingen hade informerat Tarja om slitaget i badrummet.
- Tarja meddelar även att hon kommer att kräva ersättning för rörrenoveringskostnaderna av säljaren eller förmedlingsrörelsen, så snart hon fått kännedom om beloppet.

Förmedlingsrörelse V:s representant och Aatu Iloinen vänder sig till dig och ber om dina sakkunniga råd angående följande: Är Tarja Tarkkas krav befogade i rättsligt avseende? Vem är i så fall betalningsskyldig och på vilken grund? Är bostadsaktiebolaget eller disponenten ersättningsskyldig?

Ge ett motiverat svar.

Uppgift 5

Paren A och B samt C och D har tillsammans låtit bygga ett parhus i två våningar på den tomt de köpt år 1994. Nu vill A och B sälja sin parhushalva och de vänder sig till dig.

Lagfart på tomten har sökts enligt följande: A (1/4), B (1/4), C (1/4) och D (1/4). Besittningen till både tomten och den byggnad som finns på tomten har i enlighet med den praxis som varit rådande sedan år 1994 delats upp så att A och B har förfogat över tomtens och byggnadens östra del, medan C och D har förfogat över den västra delen. Parterna har haft som praxis att vardera paret har stått för kostnaderna för den halva som paret förfogar över. Gårdsområdena och de andra gemensamma områdena har skötts gemensamt. Paren har upplevt samäganderättsförhållandet som smidigt och vill inte omvandla det till bostadsaktiebolagsform. På grund av den bindande tomtindelningen är det dessutom inte möjligt att dela på tomten. Hela tomten belastas av en fastighetsinteckning för vars del pantbrevet fortfarande finns hos banken. Pantbrevet utgör för båda parens del säkerhet för sådana lån från byggnadsskedet som delvis är obetalda. Byggnaden är i ursprungligt skick, fränsett små underhållsreparationer. Under 2000-talet har man dock i båda delarna av huset så småningom byggt om sådana utrymmen i bottenvåningen som ursprungligen varit avsedda som förråd till bostadsrum bl.a. genom att installera dörrar i mellanväggarna och isolera kalla utrymmen så att de blivit varma. De utrymmen i byggnaden som de facto är i bostadsbruk överskrider därmed den byggrätt på 300 vm² som anges i detaljplanen och som i sin helhet har använts i samband med byggandet år 1994. I samband med en utvidgning upptäcktes också en aning fukt i C:s och D:s del av byggnaden.

Presentera din rättsliga bedömning av de omständigheter, andra än sådana som hänför sig till beskattningen, som man ska ta ställning till vid försäljningen av A:s och B:s parhushalva, med beaktande av både säljarens och köparens ställning.

Uppgift 6 Namn _____ **Personbeteckning** _____

Ta ställning till följande påståenden på uppgiftspapperet. Påståendena är antingen korrekta eller felaktiga. Ifall påståendet är korrekt, ska du anteckna ett kryss i rutan framför ordet RÄTT. Ifall påståendet är felaktigt, ska du anteckna ett kryss i rutan framför ordet FEL.

1. Ett odelat dödsbo har ansökt om förtydligande lagfart för dödsboet. Dödsbodelägarna framgår i detta fall av lagfartsbeviset.

RÄTT FEL

2. Ett suspensivt villkor som hänför sig till ett fastighetsköp kan vara gällande i högst 10 år efter att köpet bestyrkts.

RÄTT FEL

3. Säljarens ansvar för dolda fel kan begränsas genom en allmänt formulerad ansvarsbegränsningsklausul.

RÄTT FEL

4. Vid ett fastighetsköp befrias säljaren från ansvaret för sådana fel som har uppdagats i samband med en konditionsgranskning ifall det kan visas att köparen före köpslutet haft kännedom om konditionsgranskningens innehåll och om de fel som konstaterats där.

RÄTT FEL

5. Vid ett fastighetsköp övergår risken vid den tidpunkt då fastighetens besittning överläts, ifall det inte särskilt avtalats om saken då köpet ingåtts.

RÄTT FEL

VÄND!

6. Också ett privat vattenandelslag kan vara ett sådant vattentjänstverk som avses i lagen om vattentjänster.

RÄTT

FEL

7. Med hjälp av kostnadsvärdeometoden fastställs värdet på ett objekt utifrån de köpesummor som betalats för objekt som är jämförbara med det objekt som ska värderas.

RÄTT

FEL

8. Efter att äktenskapsskillnad har anhängiggjorts behövs inte längre makens samtycke till försäljning av en egnahemshusfastighet som är avsedd som makarnas gemensamma hem och också har använts som gemensamt hem.

RÄTT

FEL

9. Ett bindande föravtal till ett fastighetsköp kan ingås med hjälp av Lantmäteriverkets webbtjänst för fastighetshandel, utan köpvittne.

RÄTT

FEL

10. För att styckning av ett avsålt outbrutet område ska kunna anhängiggöras förutsätts det att det outbrutna områdets köpare har beviljats lagfart.

RÄTT

FEL