

# AFM-provet 5.9.2015

---

## 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 omprovning.

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 42.**

Följande mäklarprov ordnas **21.11.2015**.

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

### Uppgift 1

Dödsbodelägarna A och B har ingått ett uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen Välitysliike V om försäljning av ett dödsbos aktielägenhet, för ett pris på 240 000 euro. A hade fått en fullmakt av delägare C, där denne befullmäktigat A att sköta "alla C:s ekonomiska angelägenheter".

D gav ett köpanbud för lägenheten. Köpanbudet innehöll ett avtalsvillkor om en standardersättning på 9 600 euro som skulle betalas ifall ingen affär skulle uppkomma av en orsak som hänförde sig till säljarna. Köparen betalade en handpenning på 9 600 euro som säkerhet för anbudet. V förmedlade anbudet till A och B, som godkände det. V nådde inte D per telefon, utan meddelade om godkännandet genom ett textmeddelande. Meddelandet nådde emellertid inte D. Enligt köpanbudsdokumentet skulle D underrättas om godkännandet av anbudet per telefon, men av köpanbudsblanketten framgick dock bara D:s e-postadress. Ingen affär uppkom, eftersom D redan hade avtalat om att köpa en annan bostad.

A, B och C kräver nu att V ska betala dödsboet en ersättning på 9 600 euro, som motsvarar standardersättningens belopp. Dessutom kräver de 5 000 euro för att de sedermera blev tvungna att sälja bostaden för ett pris som var 5 000 euro lägre än D:s anbud.

- a) Vilka särskilda dokument ska mäklaren skaffa då säljaren är ett dödsbo?
- b) Bedöm D:s ställning då ingen affär uppkom och V:s förfarande i samband med underrättelsen om det godkända anbudet.
- c) Bedöm dödsboets rätt till de ersättningar som krävts.

## Uppgift 2

- A) Vilka principer ska den som sköter förmedlingsuppdrag iaktta i sin verksamhet enligt de etiska regler som Kiinteistövaliokunta ry (KVKL) utarbetat för mäklare? Nämn minst sex (6) principer.
- B) Redogör för hur god förmedlingssed och de etiska reglerna skiljer sig från varandra i fråga om sin bakgrund och betydelse?

### Uppgift 3

Besvara följande frågor, varje punkt för sig.

1. Pekka äger en skogsfastighet. Han har år 2000 fått den i gåva av sin far Martti, som i samband med donationen förbehöll sig livslång besittningsrätt till fastigheten. Besittningsrätten innefattar rätt att sälja virke från skogsfastigheten (rätt att sälja skog). Pekka och Martti kommer i dag till dig och frågar följande:

"Pekka har för avsikt att sälja skogsfastigheten, och anförtror dig förmedlingsuppdraget. Meningen är att Martti före försäljningen vederlagsfritt ska avstå från rätten att sälja skog till förmån för Pekka. Vid gåvobeskattningen år 2000 minskades värdet på den skogsfastighet som Pekka fick i gåva med 100 000 euro, vilket motsvarade värdet på den förbehållna rätten att sälja skog. Uppge 1) vilken skattepåföljden är för avståendet från rätten att sälja skog och 2) vilka grunderna för beräkandet av skatten är?

I svaret ska du redogöra bara för den direkta skattepåföljd som hänför sig till avståendet från rätten (alltså inte för de skattepåföljder som uppkommer då Pekka säljer skogsfastigheten), samt för hur värdet på den beskattningsbara posten beräknas, dvs. vilka beräkningsgrunder som iakttas då postens värde beräknas.

2. Du har till uppgift att förmedla aktier (nr 240–300) som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i bolaget As Oy Puistotie, samt aktier (nr 500–510), som berättigar till besittning av en garageplats. En affär uppkommer, där köparen köper alla dessa aktier för en sammanlagd köpesumma på 250 000 euro (230 000 euro för de aktier som berättigar till besittning av bostadslägenheten och 20 000 euro för de aktier som berättigar till besittning av garageplatsen). Köparen är en person som uppfyller de villkor för skattefrihet för första bostad som föreskrivs i 25 § i lagen om överlåtelseskatt. Köparen flyttar genast stadigvarande in i bostaden och tar samtidigt också garageplatsen i bruk. Behöver någon överlåtelseskatt erläggas för köpet, och varför och hur mycket i så fall? (Presentera en beräkning.)
3. Säljaren och köparen ingick 15.12.2014 ett föravtal beträffande en fastighet som du förmedlat. Enligt föravtalet var köpesumman 500 000 euro. Köparen betalade vid tidpunkten för ingåendet av föravtalet säljaren en handpenning på 50 000 euro som en del av köpesumman. Affären ingicks, i enlighet med vad som avtalats i föravtalet, 28.2.2015 varvid ägande- och besittningsrätten övergick från säljaren till köparen.  
  
Säljaren kommer i dag till dig och frågar till vilket års inkomst den överlåtelsevinst som uppkom vid köpet hänför sig? Vilket är ditt motiverade svar till säljaren?

För svaren ges poäng bara om de är motiverade.

#### Uppgift 4

Det äkta paret Metsälä, som har två minderåriga barn, har för avsikt att köpa en större bostad för sin familj. De är intresserade av halvan av en parhusfastighet som fastighetsförmedlingsrörelsen har till försäljning. Av förmedlingsrörelsens broschyr gällande objektet framgår det bl.a. att parhuset, som är avsett för två familjer, är beläget inom ett detaljplaneområde, på en hyresfastighet som år 1987 arrenderats för bostadsbruk av en privat stiftelse för 50 år. Årsarrendet är vid den aktuella tidpunkten 4 800 euro. Huset har byggts av arrendetagarna år 1988. En fullständig renovering av yttertaket har utförts år 2012 och en rörrenovering har utförts år 2014. Av de handlingar som finns tillgängliga vid visningen av objektet framgår det att arrendeavtalet i tiden har inskrivits i fastigheten att vara gällande fram till 10.8.2037. År 2002 har avtalet om delad besittning mellan fastighetshalvornas innehavare inskrivits att vara gällande tills vidare, dock högst den tid arrendeavtalet gäller. Av det gravationsbevis som gäller arrenderätten framgår det dessutom att båda halvorna av tomtens arrenderätt belastas av inteckningar av användarrättigheter till ett belopp av 100 000 euro (anläggningsinteckningar) som har fastställts 2.6.2012. Pantbrev som motsvarar dessa inteckningar har överlämnats till Pankki Oyj som pant för en 15-årig kredit på 150 000 euro. Krediten beviljades för en totalrenovering av huset, hälften till vardera innehavaren av arrenderättshalvorna. Den halva av arrenderätten som är till salu belastas därutöver enligt gravationsbeviset av en inteckning på 20 000 euro, som fastställts 1.3.2001.

Paret Metsälä vill innan de fattar beslut om saken klagöra följande frågor:

- a) Vilken typ av arrenderätt är det fråga om och vilken är köparnas rättsställning enligt lagen med avseende på arrenderättens eventuella förlängning eller upphörande år 2037?
- b) Vad innebär avtalet om delad besittning med avseende på köparnas rättsställning?
- c) Hur ska säljarens kredit inklusive panträtter och inteckningar i det objekt som är till salu beaktas så att köparens intressen tillgodoses ifall en affär ingås nu?

### Uppgift 5

A har gett er i uppdrag att från sin lägenhet på 50 hektar sälja ett outbrutet område på en hektar, vilket gränsar till ett gammalt egnahemshusområde som saknar detaljplan. Det outbrutna området hör till ett område som försetts med beteckningen AP (bostadsområde dominerat av småhus) i den delgeneralplan som kommunen godkänt år 2005.

Områdets invånare har grundat ett andelslag för att dra försorg om vattenförsörjningen på området och kommunen har fastställt ett verksamhetsområde för andelslaget, som också omfattar A:s lägenhet.

Före köpet av det outbrutna området vill köparkandidat B att ni utreder vilka bestämmelser som kommer att gälla i fråga om byggprojektet och vid bildandet av en lägenhet av det outbrutna området, samt vilka möjligheter B har att få ett byggplatspecifikt avgörande beträffande vatten- och avloppsfrågan. B vill också försäkra sig om att B inte till följd av köpet av det outbrutna området blir ansvarig för den lättsinniga A:s skulder.

Ge ett detaljerat svar på B:s frågor och på det som bekymrar B.

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

Uppgiften omfattar **två sidor**. 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.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska en aktionär underrätta bostadsaktiebolaget om

<input type="checkbox"/>	a) byte av toalettstol.
<input type="checkbox"/>	b) byte av kökskran.
<input type="checkbox"/>	c) målning av golvet i vardagsrummet
<input type="checkbox"/>	d) installering av golvvärme i badrummet.

**2.** Hyresgivaren får häva hyresavtalet utan förvarning då

<input type="checkbox"/>	a) det varje vecka ordnats fester i bostaden, i samband med vilka det förekommit oväsen.
<input type="checkbox"/>	b) hyrestagaren har underlåtit att informera om en läcka i värmeelementet som denne upptäckt i bostaden.
<input type="checkbox"/>	c) hyrestagaren har lämnat hyran för tre månader obetald.
<input type="checkbox"/>	d) ett utrymme som har hyrts ut som förråd används som bostad av hyrestagaren.

**3.** Man kan på ett tillförlitligt sätt utreda vilka personer som är dödsbodelägare

<input type="checkbox"/>	a) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av tingsrätten.
<input type="checkbox"/>	b) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av Skatteförvaltningen.
<input type="checkbox"/>	c) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten.
<input type="checkbox"/>	d) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av länsstyrelsen.

**4.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) övergår ansvaret för betalningen av vederlagen alltid vid den tidpunkt då besittningsrätten övergår.
<input type="checkbox"/>	b) övergår ansvaret för vederlagen till köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår.
<input type="checkbox"/>	c) övergår ansvaret för vederlagen till köparen då köparen har registrerat sitt ägande i bostadsaktiebolagets aktiebok.
<input type="checkbox"/>	d) kan säljaren och köparen i köpebrevet avtala om ansvaret för betalningen av vederlagen på ett sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget.

**5.** Vilka av följande hyresjusteringsvillkor i hyresavtalet är lagenliga, giltiga, specificerade och skäliga, då parterna har ingått ett hyresavtal för en bostadslägenhet som gäller tillsvidare? Enligt avtalet höjs hyran årligen den 1 juni.

<input type="checkbox"/>	a) med 2 procent.
<input type="checkbox"/>	b) i enlighet med förändringen av levnadskostnadsindexet.
<input type="checkbox"/>	c) med 5 euro.
<input type="checkbox"/>	d) enligt avtal.

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

**6. Risken i samband med ett fastighetsköp**

	a) hänför sig bara till köp av fastigheter som medför en risk.
	b) övergår alltid då äganderätten övergår.
	c) övergår vid tidpunkten för köpet, om inte något annat har avtalats.
	d) övergår alltid vid den tidpunkt då besittningen övergår.

**7. Det skuldfria priset för en aktielägenhet är**

	a) försäljningspriset utan bolagslåneandelen.
	b) försäljningspriset jämte bolagets alla skulder.
	c) försäljningspriset jämte den bolagslåneandel som hänför sig till lägenheten.
	d) den andel av köpesumman för vars betalning köparen inte använder sig av lån.

**8. Vid köp av en begagnad aktielägenhet ska köparen göra en reklamation**

	a) senast fem år efter att besittningen övergått.
	b) inom en skäligen tid efter att felet har upptäckts eller borde ha upptäckts.
	c) vid konsumentköp senast två år efter köpslutet.
	d) till säljaren eller alternativt till förmedlingsrörelsen, ifall försäljningsuppdraget anförtrotts rörelsen.

**9. Vid köp av en bostad under byggnadsskedet**

	a) ska köpet ingås skriftligen för att det ska vara bindande för köparen.
	b) får betalningsraterna inte vara störst i början.
	c) ska förmedlingsrörelsen övervaka betalningen av överlåtelseskatt i samband med köpslutet.
	d) kan man avtala om att hela köpesumman ska betalas högst 2 veckor innan bostadens besittning överläts.

**10. Beträffande nya bostäder**

	a) är förhandsmarknadsföring möjlig innan bygglov erhållits,
	b) förutsätter förhandsmarknadsföring alltid att säkerhetsdokumenten tillställs den som ska förvara dem.
	c) får bindande reserveringsavgifter tas emot av köparna under förhandsmarknadsföringsfasen.
	d) får reserveringsavgifter som motsvarar högst 4 % av köpesumman tas emot under förhandsmarknadsföringsfasen.