

AFM-provet 15.11.2014

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 2.**

Följande mäklarprov ordnas **16.5.2015**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

A har för avsikt att köpa ett outbrutet område på en hektar som gränsar till en stor sjö. Jordbrukare B säljer det outbrutna området från sin jordbrukslägenhet som omfattar ca 200 hektar. B:s farfar har på 1960- och 1970-talet sålt fyra byggplatser för semesterbostäder från lägenheten, vid samma sjöstrand. I landskapsplanen finns det inte någon områdesreserveringsanteckning för området. Det finns inte någon annan plan för området och någon sådan håller inte heller på att utarbetas. Av sina släktingar har A hört att strandparcellerna inte nödvändigtvis sträcker sig ända fram till vattenbrynet, även om det ser ut så.

A vill före köpet ha svar på följande frågor:

- a) Vad menade måntro släktingarna med vad de sade och hur kan A utreda saken?
- b) Vilken myndighet beviljar de tillstånd som behövs för byggandet?
- c) Finns det i det aktuella fallet några särskilda omständigheter som ska beaktas i samband med beviljandet av tillstånd?
- d) Hur kan A bli medlem i den fiskrika sjöns fiskelag?

Motivera det svar du ger på var och en av frågorna!

Uppgift 2

Besvara följande frågor:

1. Säljaren och köparen, vilka båda är fysiska personer, ingår ett föravtal om köp av aktier som berättigar till besittning av en affärslägenhet. Innan köpebrevet undertecknas drar sig köparen emellertid ur affären. Köparen betalar säljaren 5 000 euro i avtalsvite. Säljaren har hyrt ut aktielägenheten till sitt aktiebolag som bedriver affärsverksamhet där. Avsikten var att lägenheten skulle ha blivit verksamhetslokal för den frisersalong som köparen i egenskap av enskild näringsidkare bedriver under egen firma. Hur beaktas denna prestation på 5 000 euro i säljarens och köparens beskattning?
2. En far säljer genom en transaktion av gåvonatur en aktielägenhet till sin dotter. Köpesumman är 20 000 euro. Aktielägenhetens gängse värde är vid tidpunkten för köpet 100 000 euro. Till aktielägenheten hänför sig en bolagslåneandel på 10 000 euro. Vilket är beloppet på den överlåtelseskatt som dottern ska betala? Besvara frågan genom att presentera ett beräkningsschema där skattens grund, skattesatsen och skattens belopp framgår.
3. Du har till uppgift att förmedla en aktielägenhet som makarna Liisa och Pekka äger till hälften var och som de använder som sin stadigvarande bostad. Paret har inga barn. Makarna köpte bostaden i slutet av år 2010, höll bostaden uthyrd i ungefär två år och flyttade själva in i den 1.11.2012. Pekka flyttade i februari 2014 ut från bostaden på grund av att relationen mellan makarna slutgiltigt brutits. Samtidigt lämnade Liisa och Pekka in en gemensam ansökan om äktenskapsskillnad till tingsrätten. Liisa stannade kvar i lägenheten. Pekka frågar Dig i dag (15.11.2014) om och under vilka förutsättningar bestämmelsen om skattefrihet för vinsten vid överlåtelse av egen bostad blir tillämplig på den vinst som uppkommer vid överlåtelse av den halva av lägenheten som han äger, ifall bostaden blir såld under slutet av året?
4. Marja äger en sommarstugefastighet. År 2010 lät Marja anlägga en borrbrunn och vattenledningar på fastigheten. Därförinnan hade Marja alltid hämtat dricksvattnet till stugan från sin stadslägenhet. De totala kostnaderna för anskaffningen (förnödenheterna + arbetet + mervärdesskatten) var 10 000 euro. Vid Marjas beskattning för år 2010 gjordes ett hushållsvederlagsavdrag på 2 000 euro. Hur beaktas det ovan nämnda vid beskattningen av fastighetens överlåtelsevinst då Marja säljer fastigheten år 2014?
5. Tuula har hyrt ut den enrummare som hon äger till en studerande. Tuula får hyresinkomster för enrummaren under hela år 2014. Den byggnad som husbolaget äger har fyra våningar och saknar hiss. I husbolaget utförs år 2014 en hissrenovering, där hissar installeras i alla trappuppgångar. Tuula betalade sin andel av hissrenoveringskostnaderna (5 000 euro) till husbolaget som en engångsprestation i oktober 2014. Hur beaktas den nämnda prestationen i Tuulas inkomstbeskattning?

Motivera kortfattat dina svar. I uppgift 2 räcker dock beräkningsschemat som svar.

Uppgift 3

De äkta makarna M och T Salo håller på att sälja sin fastighet på 1 300 kvadratmeter, som är belägen inom ett detaljplaneområde. På fastigheten finns ett egnahemshus med s.k. pulpettak, som byggts på 1970-talet. Till fastigheten hör dessutom outnyttjad byggrätt på 350 våningskvadratmeter, beräknat enligt detaljplanens effektivitetstal. T Salo vill i egenskap av affärsman trygga säljarens rättsställning så väl som möjligt och ställer följande frågor till fastighetsförmedlingsrörelsen:

a) Under vilka rättsliga förutsättningar har makarna rätt att separat sälja den outnyttjade byggrätten jämte tillhörande markområde till timmermannen K Vasara, som är intresserad av saken?

b) Eftersom egnahemshuset på fastigheten har pulpettak, vill säljaren för att trygga sin egen ställning ta in följande ansvarsbegränsningsklausul i köpebrevet: "Säljaren förbinder sig att gentemot köparen under tre års tid genom prisavdrag svara för ett i jordabalken avsett kvalitetsfel som uppkommer till följd av yttertackläckage, då den rätt till prisavdrag som uppkommer för köparen uppgår till minst 20 000 euro. Säljaren förbinder sig att i detta fall ersätta bara det belopp som överskrider den nämnda gränsen, dock högst 30 % av köpesumman. Om kravet på prisavdrag är större än detta, har säljaren rätt att häva köpet." – Är en sådan klausul bindande med beaktande av normerna i lagstiftningen, och vilka omständigheter ska beaktas i detta sammanhang?

c) Makan M Salo har inte lagfart på den fastighet som ska säljas, men hon har giftorätt i all familjens egendom som är underkastad giftorätt. – Vilket ansvar har hon i samband med fastighetsaffärerna, då hon i tiden har stått för en del av kostnaderna för byggandet av egnahemshuset?

Ge ett motiverat svar på varje fråga!

Uppgift 4

En ny ivrig försäljningsrepresentant har börjat arbeta vid en förmedlingsrörelse och har några frågor som kräver din sakkunskap. Du hjälper din unga kollega genom att besvara följande frågor:

- a) Vad betyder hemförsäljning i samband med förmedlingsverksamhet och vad är följden om mäklaren inte i en hemförsäljningssituation handlar i enlighet med sina föreskrivna skyldigheter?
- b) En kund har uttryckligen bitt mäklaren komma hem till sig för att avtala om ett försäljningsuppdrag. Är det i denna situation fråga om hemförsäljning?
- c) Vilka skyldigheter medför hemförsäljning för mäklaren och vilka åtgärder ska mäklaren vidta för att trygga sina egna rättigheter i en hemförsäljningssituation?
- d) Vad avses med att bära risken i detta sammanhang?
- e) Inom vilken tid och hur ska köparen reklamera ett fel som han eller hon upptäckt i samband med köp av en begagnad bostad?

Ge ett motiverat svar på varje fråga!

Uppgift 5

Paret Kyyhkynen köpte i juni 2011 genom ett köpebrev för byggnadsfasen bostadaktier som berättigar till besittning av en radhusbostad av byggföretaget Ripottaja. Köpesumman var 370 000 euro och affären sköttes av förmedlingsrörelsen Vakava.

Köparna vänder sig i maj 2014 till förmedlingsrörelsen Vakava. Av följande orsaker betraktar de bostadsköpet som misslyckat:

a) *Flyttningen försenades*

Som flyttningsdag hade man avtalat 31.8.2011, men köparna fick flytta in först 10.9.2011, på grund av ett dröjsmål som orsakades av frost dagar under byggskedet. De blev tvungna att i enlighet med köpebrevet betala 500 euro i dröjsmålsersättning till köparna av sin förra bostad, eftersom de inte enligt överenskommelse kunnat överlåta bostaden till köparna 1.9.2011. Någon borde ersätta dem för denna förlust.

På grund av dröjsmålet hade köparna kunnat flytta in i sin nya bostad först tio dagar senare än överenskommet, vilket de anser sig ha rätt till ersättning för.

b) *Större boendekostnader än beräknat*

Då paret Kyyhkynen funderade på bostadsköpet hade Vakava på ett anslående sätt uppmärksammat dem på bolagets skötselkostnader som framgick av ekonomiplanen. Skötselvederlaget hade uppskattats till 1,60 euro/m². Redan vid den första bolagsstämman sommaren 2012 måste skötselvederlaget emellertid höjas till 2,20 euro per kvadratmeter och följande år till 2,70 euro. Paret Kyyhkynen anser att de har blivit vilseledda både av förmedlingsrörelsen Vakava och av säljaren Ripottaja.

c) *Mäklarens ansvar*

Vakava uppmanade paret Kyyhkynen att kontakta Ripottaja och framställa yrkandena gentemot denne. Paret Kyyhkynen uppgav att de inte lyckats få tag på Ripottaja. De vill att Vakava ska bedöma sannolikheten för att deras yrkanden bifalls. De undrar vilka möjligheter de har att få ersättning ifall säljaren har gått i konkurs. Dessutom anser de att Vakava ska ersätta den skada som uppkommit till följd av höjningen av skötselvederlaget, om de inte får ersättning av Ripottaja.

d) *Insolvenssäkerhet*

Vakava anser att paret Kyyhkynen har framställt sina yrkanden angående dröjsmålet alltför sent. Vidare konstaterar Vakava att det i ekonomiplanen presenterades bara en uppskattning av skötselvederlaget, och att Vakava inte under några omständigheter skulle svara för de uppgifter som presenterats. Om Ripottaja har gått i konkurs, har paret Kyyhkynen möjlighet att få ersättning ur Ripottajas insolvenssäkerhet.

Gör en rättsligt motiverad bedömning av varje fråga som paret Kyyhkynen klagat över samt av Vakavas råd till dem.

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) Förmedlingsrörelsen ska se till att

<input type="checkbox"/>	a) anbudsgivaren innan anbudet tas emot underrättas om saken ifall förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett annat köpanbud angående objektet.
<input type="checkbox"/>	b) ett nytt köpanbud inte tas emot om förmedlingsrörelsen redan har tagit emot ett köpanbud som är förenat med standardsättningsvillkor och som inte ännu har förkastats.
<input type="checkbox"/>	c) uppdragsgivaren så snabbt som möjligt underrättas om ett anbud.
<input type="checkbox"/>	d) det utarbetas ett skriftligt dokument över köpanbudet och dess villkor.

2) Avkastningsvärdemetoden

<input type="checkbox"/>	a) lämpar sig väl för värdering av egnahemshus.
<input type="checkbox"/>	b) lämpar sig väl för värdering av affärslokaler.
<input type="checkbox"/>	c) är beroende av den räntesats som används i kalkylen.
<input type="checkbox"/>	d) förutsätter att kapitalskatten beaktas.

3) Vid försäljningen av en begagnad bostad stämmer det att

<input type="checkbox"/>	a) en diskmaskin som fanns i bostaden då den förevisades hör till köpet, om man inte före avtalslutet har kommit överens om att säljaren för bort diskmaskinen.
<input type="checkbox"/>	b) ett s.k. äganderättsförbehåll kan vara gällande i högst 2 år.
<input type="checkbox"/>	c) ett köp som ingåtts utan vittnen är ogiltigt.
<input type="checkbox"/>	d) säljaren inte måste betala någon ersättning till köparen för dröjsmål vid överlåtelsen av bostadens besittning, om inte ett villkor om avtalsvite för dröjsmål tagits in i köpebrevet.

4) Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

<input type="checkbox"/>	a) omfattar också ytan för källarvåningens förråd, om utrymmet är varmt och över 220 cm högt.
<input type="checkbox"/>	b) är densamma som våningsytan.
<input type="checkbox"/>	c) är alltid densamma som lägenhetsytan, oavsett byggnadstyp.
<input type="checkbox"/>	d) har definierats i SFS-standard 5139.

5) Förmedlingsrörelsen ska

<input type="checkbox"/>	a) då ett uppdragsavtal ingås upplysa uppdragsgivaren om förmedlingsrörelsens uppfattning om objektets gängse pris.
<input type="checkbox"/>	b) i samband med ett fastighetsköp upplysa köparen om skyldigheten att söka lagfart och om följderna för en försummelse av denna skyldighet.
<input type="checkbox"/>	c) upplysa uppdragsgivaren om möjligheten att utföra en konditionsgranskning.
<input type="checkbox"/>	d) bevaka både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen.

Uppgift 6 Namn _____ **Personbeteckning** _____

6) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) svarar aktieägaren för underhållet av badrummets lavoar.
	b) svarar bostadsaktiebolaget för underhållet av badrummets ursprungliga kakel.
	c) svarar bostadsaktiebolaget för underhållet av bostadens ursprungliga elspis.
	d) svarar aktieägaren för avlägsnandet av skräp från den balkong som finns utanför lägenheten.

7) I bostadsaktiebolaget As Oy Kauhulinna finns det 20 lägenheter, varav alla har olika ägare. I As Oy Kauhulinna

	a) har den som hyr en affärlägenhet som är i bolagets ägo rätt att vara närvarande vid bolagsstämman då man fattar beslut om ändring av bolagets ordningsregler.
	b) har den som hyr en bostadslägenhet som är i en aktieägares ägo rätt att vara närvarande då man vid bolagsstämman fattar beslut om fördelningen av de parkeringsplatser som bolaget förfogar över.
	c) har den som hyr en bostadslägenhet som är i bolagets ägo rätt att föra talan och anlita ett biträde vid bolagsstämman då man fattar beslut om en rörrenovering.
	d) har den som hyr en bostadslägenhet som är i en aktieägares ägo rätt att delta i omröstningen då man vid bolagsstämman fattar beslut om fördelningen av de parkeringsplatser som bolaget förfogar över.

8) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) ska alltid vid bolagsstämman presenteras samt läggas fram styrelsens skriftliga redogörelse för underhållsbehov.
	b) har en förmedlingsrörelse som har ett giltigt uppdrag gällande försäljning eller uthyrning av en aktielägenhet rätt att få en kopia av anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som berör lägenheten i fråga.
	c) övergår ansvaret för vederlagen till köparen vid den tidpunkt då köpet ingås.
	d) ska disponentsintyget innehålla ett omnämmande av en sådan varning gällande besittningstagande som bostadsaktiebolagets styrelse utfärdat beträffande lägenheten i fråga.

9) Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet är delgivning genom ett rekommenderat brev tillräcklig för att delgivningsskyldigheten ska uppfyllas när det gäller

	a) hyrestagarens anmälan om uppsägning.
	b) hyresgivarens anmälan om höjning av hyran.
	c) hyrestagarens uppmaning som berör brister i bostaden.
	d) hyresgivarens varning om hävning.

10) Godtagbara grunder för uppsägning av ett bostadshyresförhållande (som gäller tills vidare) är

	a) höjning av hyran till skälig gängse nivå.
	b) en genomgripande totalrenovering av ett bostadshus som är i dåligt skick.
	c) försäljning av bostaden.
	d) hyresgivarens behov av att överlåta bostaden i sin egen arbetstagares bruk.