

# AFM-provet 29.8.

---

## Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med **tydlig handstil**.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga (om inte annat särskilt anvisas i uppgiften). Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgifterna 1, 2 och 3 (punkterna 6–7) ska skrivas på separata svarpapper (rutpappersark).**

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar omfattar högst 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 pöäng.

- **Svaren på uppgifterna 3 (punkterna 1–5), 4, 5 och 6 ska skrivas på uppgiftspapprena.** Uppgiftspecifika svarsanvisningar finns vid varje uppgift. Svaren på uppgifterna skrivs i enlighet med det reserverade utrymmet. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipöängantalet för varje uppgift är 10 pöäng.

**Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter.** Svarpapper ska returneras även för en uppgift som du inte har svarat på. **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.**

Ge de andra deltagarna en möjlighet att koncentrera sig på tentamen. Om du har frågor från övervakaren, räck upp handen och vänta på att övervakaren ska komma till dig.

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.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare](http://www.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare). **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 44.**

Följande mäklarprov ordnas **21.11.2020**.

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



## Uppgift 1

Matti M gav 15.4 ett köpanbud angående en bostad som du förmedlade, vars begärda pris uppgick till 125 000 euro. Köpanbudet var gällande i två dagar. Matti bjöd 115 000 euro för bostaden. Bostaden är belägen på sjätte våningen i ett höghus. Som säkerhet för anbudet betalade Matti en handpenning på 5 000 euro, som skulle tillfalla säljaren ifall ingen affär skulle uppkomma efter att anbudet godkänkts, av en orsak som berodde på anbudsgivaren. Du underrättade genast säljaren om anbudet, och säljaren godkände det.

Matti ringde dig 16.4 och meddelade att han hade talat om bostaden med sin bror och ville återkalla sitt anbud samt få handpenningen tillbaka. Enligt brodern hade man i åtminstone två bostäder i samma husbolag reparerat fuktskador i tvättutrymmena. Matti misstänkte att det kunde uppstå fuktskador också i den aktuella bostaden. Därför ansåg han att han hade rätt att få handpenningen tillbaka. Dessutom hade Matti försökt ringa dig redan på kvällen 15.4, men du hade inte svarat i telefonen. Matti hade lämnat ett röstmeddelande om återkallelsen av anbudet i din telefonsvarare, vilket innebär att återkallelsen hade gjorts samma dag som anbudet hade lämnats, dvs. i tid. Vidare ansåg Matti att handpenningen i vilket fall som helst borde återbetalas, eftersom den var alltför stor.

Du uppgav för Matti att anbudet inte kunde återkallas och att det hade uppkommit ett avtal om köpet. Dessutom hade du avtalat med säljaren om att 3 000 euro av handpenningen skulle tillfalla dig, vilket innebär att säljaren inte ens skulle ha kunnat återbetala detta belopp. Handpenningen var inte alls för stor, eftersom den motsvarade fyra procent av det begärda priset. Vidare hade säljaren för avsikt att yrka på skadestånd av Matti, eftersom det synnerligen fördelaktiga bostadsköp som säljaren planerat gick om intet på grund av att Matti återkallat sitt anbud. Säljaren skulle ha fått den bostad han ville köpa till ett pris som var ca 10 000 euro lägre än normalpriset, vilket Matti borde ersätta säljaren för, utöver handpenningen. Dessutom hade säljaren blivit så besviken över Mattis agerande att han hade för avsikt att även yrka på ersättning för den bedrävelse och olägenhet som han förorsakats av detta.

Bedöm situationen ur rättslig synvinkel, då du nu har studerat flitigt inför provet, och ge ett motiverat svar.

## Uppgift 2

Paret A hade genom en affär som ingåtts 13.8.2018 köpt en ca två hektar stor fastighet jämte bostadsbyggnader av B. Fastigheten gränsar till en sjöstrand, och köpesumman var 650 000 euro. Staden C hade år 2019 utarbetat en s.k. planstomme för området i fråga. Den försäljningsbroschyr som fastighetsmäklaren utarbetat innefattade ett omnämnande av planstommen och av att det område som hör till fastigheten hade definierats som ett AO-1-område, dvs. ett område med fristående småhus vid en sjöstrand. Köparnas avsikt var att skaffa sig en lugn fastighet vid en sjöstrand för åretruntboende. På lägenheten finns också en tennisplan. Dessutom hade köparna planerat att de i sinom tid skulle sälja de två byggplatser som enligt planstommen skulle komma att fastställas för lägenheten. Säljaren och fastighetsmäklaren kände till köparnas avsikter.

Säljaren och mäklaren uppgav innan affären ingicks att staden i samband med den framtida planläggningen eventuellt kommer att vilja ha ett litet område som hör till fastighetens östra del och som är beläget bakom tennisplanen, och att det kan komma att anläggas en badstrand på det område som ligger intill fastigheten. Efter att affären ingåtts fick köparna emellertid veta att planstommen för deras fastighets del innefattade förutom en AO-1-områdesreservation även områdesreservationer på ca 2 500 kvadratmeter för en badstrand (VV) och en båthamn (VV1). Detta innebär med andra ord att badstranden och rekreationsområdet kommer att vara belägna på deras fastighet. Planbeteckningarna innebär att fastighetens 200 meter långa strandlinje kortas av med 50 meter och att fastighetens totala areal minskar med ca 20 procent. Dessutom måste tennisplanen och systemet för behandling av fastighetens avloppsvatten i framtiden flyttas från sina nuvarande platser, då staden tar över dessa områden. En ändring av generalplanen med rättsverkningar godkändes 15.1.2020 i enlighet med det som angetts i planstommen. Enligt uppgifter från staden torde det dock räcka fram till år 2028 innan en detaljplan som är förenlig med generalplanen och planstommen har utarbetats och satts i kraft.

Köparna är fullkomligt överrumplade av detta, eftersom de litat på den information de fått av säljaren och fastighetsmäklaren, vilken inte innefattade några uppgifter om denna situation. Tvärtom hade säljaren och mäklaren tillställt köparna arkitektplaner för de kommande byggplatserna, av vilka de beteckningar som angetts i planstommen inte alls framgick. Köparna har inte granskat själva planstommen närmare, eftersom de litat på de uppgifter som de fått av säljaren och mäklaren. Köparna har vänt sig till staden och frågat om saken. Enligt uppgifter från staden hade säljaren i tiden blivit hörd angående planstommen, vilket betyder att säljaren borde ha varit medveten om dess faktiska innehåll. Säljaren och mäklaren har emellertid utgått från att planstommen inte i rättsligt avseende begränsar fastighetens användning, eftersom det inte är fråga om "någon egentlig plan". Vidare anser de att köpebrevets omnämnande av att köparna har tagit del av uppgifterna om områdets planläggning eliminerar säljarens och mäklarens ansvar. Köparna anser däremot att planstommen de facto är av stor betydelse för områdets framtida användning, även om den inte skulle innefatta direkta begränsningar av fastighetens användning.

Köparna anser att den osäkerhet som hänför sig till områdets framtida användning minskar fastighetens värde. Ifall planerna realiserar leder dessa även till att fastighetens areal minskar. Dessutom föranleds kostnader av att tennisplanen och systemet för behandling av avloppsvatten ska flyttas bort från det område som ska bli badstrand. Köparna yrkar nu på att säljaren och fastighetsmäklaren solidariskt ska ersätta dem för dessa förluster.

Presentera din rättsliga bedömning av huruvida köparnas yrkanden kommer att bifallas eller inte.

**Uppgift 3 Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_**

*Punkterna 1–5 ska besvaras på **uppgiftspappret**, genom att ett kryss antecknas i rutan framför det eller de korrekta påståendena. För dessa punkters del är det inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss vid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden.*

-----

Du har ingått ett uppdragsavtal angående försäljning av en bostad som Maija äger. Bostaden hör till ett bostadsaktiebolag vars aktiebok har överförts till bostadsdatasystemet. Maija har aktiebrevet i sin besittning och hon har inte ännu registrerat sin äganderätt som en elektronisk ägaranteckning. Bostadsaktiebolagets byggnad är belägen på en s.k. inlösningsbar arrendetomt, och Maija har inte löst in sin egen andel av tomten. I bostadsaktiebolagets bolagsordning finns ingen inlösningsklausul. Maija har uppgett för dig att hon nästa vecka kommer att ge sig av på en jordenrutesresa för ett halvt år, trots eventuella coronabegränsningar, och att Matti kommer att sköta hennes ärenden under denna tid eftersom det kan vara svårt att nå henne själv under resan. Maija berättar att hon redan för ett par år sedan har upprättat en intressebevakningsfullmakt, där hon befullmäktigat Matti att sköta hennes ärenden, bl.a. försäljning av sådana aktielägenheter och fastigheter som hon äger.

1.

	a) Matti kan med stöd av intressebevakningsfullmakten sköta försäljningen av bostaden på Majjas vägnar, bara han först meddelar förmyndarmyndigheten, dvs. Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (förut magistraten), om att intressebevakningsfullmakten har trätt i kraft eftersom Maija åker i väg på en jordenrutesresa och inte själv kan sköta sina ärenden.
	b) Efter att Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har fastställt intressebevakningsfullmaktens ikraftträdande blir Matti Majjas intressebevakare.
	c) Då en aktielägenhet säljs med stöd av en intressebevakningsfullmakt måste tillstånd till affären alltid sökas hos Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.
	d) Intressebevakningsfullmakten ska innefatta underskrifter av två ojäviga vittnen.

2.

	a) Om Maija hade löst ut sin egen tomtandel skulle hon ha blivit delägare av tomten, varvid hon skulle äga en kvotdel av den fastighet där bostadsaktiebolagets byggnad är belägen.
	b) Förmedlingsrörelsen ska i broschyren uppge tomtdelens inlösningspris, arrendevederlagets belopp, eventuella höjningsvillkor som berör inlösningsandelen samt eventuella övriga inlösningsvillkor.
	c) Alla bolagets aktieägare är skyldiga att betala ett särskilt arrendevederlag, oavsett om de löst in sin tomtandel eller inte.
	d) Det arrendevederlag som aktieägaren betalar minskar tomtandelens inlösningspris, på motsvarande sätt som finansieringsvederlaget utgör en amortering av den lägenhetsspecifika låneandelen.

3. Det energicertifikat som bostadsaktiebolaget lämnat in har upprättats år 2017. Enligt energicertifikatet är bostadsaktiebolagets energiprestandaklass C. Energiprestandaklassen ska i annonsen och i försäljningsbroschyren anges enligt följande:

	a) C
	b) C <sub>2013</sub>
	c) C <sub>2017</sub>
	d) C <sub>2020</sub>

4. Maijas bostad köps av Jing, som är kinesisk medborgare. Jing har inte någon finsk personbeteckning. Jing bekantar sig med köpobjektet och undertecknar köpanbudet, men köpebrevet undertecknas på Jings vägnar av finske Risto, med stöd av en fullmakt som upprättats av Jing.

	a) Eftersom Jing kommer från ett land utanför EU- och EES-området, ska han anhålla om tillstånd till köpet hos försvarsministeriet, antingen före köpslutet eller senast två månader efter köpslutet.
	b) Eftersom Jing inte har någon finsk personbeteckning, ska förmedlingsrörelsen förvara uppgifter om hans nationalitet och resedokument (dvs. pass).
	c) Eftersom Risto agerar som Jings representant vid köpslutet, ska Risto identifieras, hans identitet kontrolleras och en s.k. PEP-utredning inhämtas om honom.
	d) Enligt penningtvättslagen ska varje fastighetsförmedlingsrörelse göra en riskbedömning av sin egen verksamhet, vilken ska uppdateras regelbundet.

5.

	a) Eftersom bostadsaktiebolagets aktiebok har överförts till bostadsdatasystemet, ska Maija före köpslutet hos Lantmäteriverket ansöka om att hennes ägande registreras som en elektronisk ägaranteckning.
	b) Jing ska hos Lantmäteriverket ansöka om att hans ägande registreras som en elektronisk ägaranteckning inom sex månader från köpslutet.
	c) Förmedlingsrörelsen ska efter köpslutet tillställa bostadsaktiebolagets disponent köpebrevet och överlåtelseskattens identifikationskod, så att Jing kan antecknas som aktieägare i bostadsaktiebolagets aktiebok.
	d) Eftersom aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet, som upprätthålls av Lantmäteriverket, kan affären ingås elektroniskt i den fastighetsöverlåtelse-tjänst som Lantmäteriverket tillhandahåller.

**OBS! Punkterna 6 och 7 ska besvaras på ett *särskilt svars\_papper*.**

6. Minna har ingått ett uppdragsavtal med dig om försäljning av de garageaktier som hon äger. Minna äger ensam de aktier som berättigar till besittning av garaget. Minna uppger att garaget har använts av hennes make Kimmo och att Kimmo förvarade sin motorcykel där. Kimmo avled emellertid för två månader sedan, och nu behövs garaget inte längre eftersom motorcykeln har sålts. Minna uppger att boupteckningen efter Kimmo förrättades redan för en månad sedan, men att avvitrning eller arvsskifte inte ännu har förrättats. Minna och Kimmo hade inget äktenskapsförord, och Kimmo hade inte heller upprättat något testamente. Delägarna i dödsboet efter Kimmo omfattar utöver Minna även deras gemensamma 12-åriga dotter Matilda.

a) Vem eller vilka antecknar du som säljare i köpebrevet?

b) Behövs någon annan persons eller aktörs samtycke eller tillstånd till försäljningen? Vilket och vems i så fall?

c) Vilken lag tillämpas på säljarens ansvar för fel då det är fråga om försäljning av garageaktier?

7. En inspektör från regionförvaltningsverket kontaktar den ansvarige föreståndaren vid en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, och ber om att få ta del av hyresavtalet och uppdragsavtalet angående ett hyresförhållande som inletts i maj 2016. Förmedlingsrörelsens ansvarige föreståndare uppger att dokumenten i fråga inte längre finns tillgängliga, eftersom det redan har förlöpt en så lång tid från uppdraget, och att förmedlingsrörelsen med åberopande av sekretessbestämmelserna ändå inte kunde lämna ut dessa dokument till någon utomstående. Den ansvarige föreståndaren uppger att det emellertid finns en tillbörlig anteckning om avtalet i uppdragsdagboken.

Hur bedömer du situationen i egenskap av sakkunnig?

**Uppgift 4 Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_**

1. Då det är fråga om ett nybyggnadsobjekt kan köparna av en bostad under byggnadsfasen välja

<input type="checkbox"/>	a) övervakare för byggarbetet.
<input type="checkbox"/>	b) byggnadsinspektör.
<input type="checkbox"/>	c) observatör för byggnadsarbetet.
<input type="checkbox"/>	d) revisor.
<input type="checkbox"/>	e) verksamhetsgranskare.

2. Din bekant ber dig om råd. Bostadsaktiebolaget X har under våren utfört en rörreovering, där bolaget har installerat sådana vattenmätare som byggnadsbestämmelserna kräver i alla lägenheter, så att lägenheternas vattenförbrukning kan följas upp. I det aktuella bolagets bolagsordning finns en bestämmelse om det skötselvederlag som baserar sig på lägenheternas yta samt en bestämmelse om att den ersättning som ska betalas för vattnet varierar och bestäms på grundval av det antal personer som bor i lägenheten.

På vilken grund är aktieägarna i detta fall skyldiga att betala vattenavgift till bolaget?

<input type="checkbox"/>	a) Vattenavgift betalas på grundval av skyldigheten att betala skötselvederlag.
<input type="checkbox"/>	b) Vattenavgift betalas på grundval av antalet personer som bor i lägenheten.
<input type="checkbox"/>	c) Vattenavgift betalas på grundval av vad vattenmätaren visar för lägenheten i fråga.
<input type="checkbox"/>	d) Som vattenavgift uttas en förhandsavgift som styrelsen har fastställt, vilken vid utgången av året utjämnas på grundval av vad vattenmätaren visar.

3. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) svarar bolaget för underhållet av badrummets vattenisolering.
<input type="checkbox"/>	b) svarar bolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen.
<input type="checkbox"/>	c) svarar bolaget för underhållet av toalettstolen.
<input type="checkbox"/>	d) svarar bolaget för underhållet av en bastu som i efterhand byggts i en bostad, då bolaget har gett tillstånd till byggandet av bastun.

4. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) ska en redogörelse för underhållsbehoven läggas fram vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma med 3 års mellanrum.
<input type="checkbox"/>	b) kan bostadsaktiebolaget fatta beslut om att lösa in en aktieägares lägenhet, ifall aktieägaren lämnar vederlagen obetalda för ett halvt års tid och inte åttlyder den varning som tilldelas.
<input type="checkbox"/>	c) fattar disponenten beslut om tilldelandet av en varning rörande övertagande av lägenhetens besittning.
<input type="checkbox"/>	e) ska grunderna för bilplatsernas fördelning fastställas i bolagsordningen.

5. Uppsägningstiden för ett hyresavtal gällande en bostadslägenhet

	a) räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett.
	b) kan börja löpa tidigast 12 månader efter att avtalet ingåtts, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.
	c) är alltid 6 månader då hyresvärden säger upp hyresavtalet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.
	d) räknas från delgivningen av uppsägningsmeddelandet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.

6. Hur stor kan säkerheten vara i samband med ett hyresförhållande som gäller en bostadslägenhet? Till förmån för vem kan säkerheten ställas? Kan säkerheten användas för kvittning av hyra?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

7. Hur stort är den nya aktieägarens ansvar för den förra aktieägarens obetalda vederlag? Vad förutsätts för att ansvar ska uppkomma?

---

---

---

---

---

---

---

---



**Uppgift 5 Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_**

*Svarspappret ska lösas och lämnas in då du avlägsnar dig från provet. Skriv alla svar på de ställen som anvisats för dem på svarspappret. Det är inte tillåtet att skriva motiveringar eller andra överflödiga texter på svarspappret, och sådana beaktas inte vid bedömningen. Läs också noggrant igenom de anvisningar som berör de olika punkterna i uppgiften.*

1. Aarno köpte år 2015 en egnahemshusfastighet för en köpesumma på 200 000 €. Aarno betalade på grundval av köpet 8 000 € i överlåtelseskatt. Fastigheten har varit uthyrd under hela den tid Aarno ägt den. Innan uthyrningsverksamheten inleddes utförde Aarno en renovering av egnahemshuset, som innefattade målning av ytterväggarna, målning och tapetsering av innerväggarna samt istandsättning av dörrar och fönster. Denna renovering orsakade kostnader på sammanlagt 10 000 €. Aarno har vid beskattningen för åren 2015–2019 dragit av sammanlagt 32 000 € från sina kapitalinkomster i form av avskrivningar rörande egnahemshusets anskaffningsutgift. Aarno sålde våren 2020 fastigheten för en köpesumma på 300 000 €. Aarno betalade i samband med köpslutet X LKV Oy, som var mäklare vid affären, ett förmedlingsarvode på 5 000 €. Besvara följande tre frågor. Du får en poäng för varje korrekt svar.

Hur stor är den avdragbara anskaffningsutgiften för Aarnos fastighet vid beräkandet av överlåtelsevinsten?

Anskaffningsutgiften är \_\_\_\_\_ €

En hur stor presumtiv anskaffningsutgift skulle Aarno i detta fall få dra av vid beräkandet av överlåtelsevinsten?

Den presumtiva anskaffningsutgiften är \_\_\_\_\_ €

Hur stor överlåtelsevinst uppkommer för Aarno?

Överlåtelsevinsten är \_\_\_\_\_ €

2. Hanna köpte aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet genom ett köpebrev som upprättats 6.3.2020, där köpesumman var 300 000 €. De aktier som Hanna köpte belastades enligt disponentyget vid tidpunkten för köpet av en bolagslåneandel på 20 000 €, vilken hänförde sig till den takrenovering som bolaget låtit utföra år 2015. I bostadsaktiebolaget genomfördes en rörrenovering år 2019. Vid den bolagsstämma som hölls i juni 2020 fattades ett beslut där man fastställde de aktiespecifika låneandelarna för det bolagslån som tagits för rörrenoveringen. De aktier som Hanna äger belastas enligt bolagsstämmans beslut av en bolagslåneandel på 60 000 €.

Hur stor överlåtelseskatt måste Hanna betala? Anteckna skattegrunden och skattesatsen (skatteprocenten) i schemat nedan. Svaret bedöms på grundval av dessa, och korrekta svar på vardera punkten ger en poäng. Ett eventuellt fel som berör skattens belopp påverkar inte bedömningen.

$$\frac{\text{skattegrunden}}{\text{skattegrunden}} \times \frac{\text{skattesatsen}}{\text{skattesatsen}} \% = \frac{\text{skattens belopp}}{\text{skattens belopp}}$$

I punkterna 3–7 finns det bara ett korrekt påstående. Välj det korrekta påståendet och anteckna ett kryss i rutan framför det. Du får en poäng för varje korrekt svar.

3. Vilket av följande stämmer, då det är fråga om sådan förlust som avses i 50 § i inkomstskattelagen, som uppkommit vid överlåtelse av en fysisk persons egendom?

<input type="checkbox"/>	a) Överlåtelseförlusten dras av från kapitalinkomsterna under de 10 skatteår som följer efter skatteåret i fråga.
<input type="checkbox"/>	b) Överlåtelseförlusten får dras av bara från överlåtelsevinsten.
<input type="checkbox"/>	c) På grundval av överlåtelseförlusten uppkommer inget underskott för kapitalinkomstslaget.
<input type="checkbox"/>	d) Överlåtelseförlusten får dras av som underskottsgottgörelse från förvärvsinkomstskatten.

4. Vilket av följande påståenden stämmer när det gäller skattefrihet vid försäljning av egen bostad?

<input type="checkbox"/>	a) Den skattskyldige eller dennes familj ska ha använt den bostad som är föremål för överlåtelsen som sin egen stadigvarande bostad precis före överlåtelsen.
<input type="checkbox"/>	b) För att överlåtelsen ska vara skattefri ska bostadens ägare ha bott i bostaden i minst två år utan avbrott under sin ägartid. Det spelar ingen roll hur länge någon annan bott i bostaden.
<input type="checkbox"/>	c) Vid beskattningen av ett dödsbo beaktas också den tid arvlåtaren bott i bostaden som boendetid, om denne bodde i bostaden fram till sin död.
<input type="checkbox"/>	d) Om den skattskyldige äger ett 300 m <sup>2</sup> stort egnahemshus och har använt en del som omfattar 200 m <sup>2</sup> som sin egen bostad, är överlåtelsen i sin helhet skattefri.

5. Vilket av följande påståenden är korrekt när det gäller rätten att under skatteåret 2020 dra av räntan för ett lån som hänför sig till anskaffning av första bostad?

<input type="checkbox"/>	a) Hela räntans belopp får dras av från kapitalinkomsterna.
<input type="checkbox"/>	b) Normalt får 15 % av bostadslånets ränta dras av från kapitalinkomsterna, men när det gäller första bostad får 17 % av räntan dras av från kapitalinkomsterna.
<input type="checkbox"/>	c) Den underskottsgottgörelse som beviljas på grundval av räntan höjs med två procentenheter.
<input type="checkbox"/>	d) Räntan dras av från förvärvsinkomsterna, höjd med två procentenheter.
<input type="checkbox"/>	e) Räntan är en levnadskostnad som inte är avdragbar.

6. Hanna har för 15 år sedan köpt en skogslägenhet för en köpesumma på 100 000 €. I samband med köpet betalade Hanna 4 000 € i överlåtelseskatt. Under den tid Hanna ägt fastigheten har hon sålt skog från den och gjort ett skogsavdrag på 60 000 € vid beskattningen. Hanna säljer år 2020 skogsfastigheten till ett byggbolag för 150 000 €. Hanna äger inte och har inte heller förut ägt några andra skogslägenheter. Vilket av följande påståenden är korrekt på grundval av det som angetts ovan?

<input type="checkbox"/>	a) Överlåtelsen är skattefri.
<input type="checkbox"/>	b) Den skattepliktiga överlåtelsevinstens belopp är 46 000 €.
<input type="checkbox"/>	c) Den skattepliktiga överlåtelsevinstens belopp är 90 000 €.
<input type="checkbox"/>	d) Den skattepliktiga överlåtelsevinstens belopp är 106 000 €.
<input type="checkbox"/>	e) Den skattepliktiga överlåtelsevinstens belopp är 150 000 €.

7. Vilket av följande påståenden är korrekt?

<input type="checkbox"/>	a) Vid överlåtelse av en fastighet som är belägen i Finland ska överlåtelseskatt betalas i Finland, oavsett i vilken stat parterna i köpet är bosatta och oavsett om de är allmänt skattskyldiga i Finland eller inte.
<input type="checkbox"/>	b) Vid överlåtelse av en fastighet som är belägen i Finland eller aktier i ett finskt bostadsaktiebolag ska överlåtelseskatt betalas, om åtminstone den ena parten i köpet är allmänt skattskyldig i Finland.
<input type="checkbox"/>	c) Vid överlåtelse av aktier i ett finskt bostadsaktiebolag ska överlåtelseskatt betalas, om åtminstone den ena parten i köpet är allmänt skattskyldig i Finland.
<input type="checkbox"/>	d) Vid överlåtelse av aktier i ett finskt bostadsaktiebolag ska överlåtelseskatt betalas bara om vardera parten i köpet är allmänt skattskyldig i Finland.

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

*Svaren på punkterna 1–4 ska skrivas i det utrymme som anvisats för dem på svarsappret.*

1.

Den värderingsmetod som oftast används vid värdering av aktielägenheter är

\_\_\_\_\_metoden.

2.

Säljaren av en aktielägenhet har för tre år sedan låtit utföra en badrumsrenovering i sin bostad och samtidigt förnyat bolagets bruksvattenrör för badrummets del. Bolagets disponent har uppgett för säljaren att bolaget nog kommer att gottgöra säljaren för detta i framtiden. Beslutet om gottgörelsen fattas av

\_\_\_\_\_.

3.

Säljaren, som är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, meddelar att objektet inte får säljas till någon annan än en person med finländskt ursprung. Strider detta förfarande mot någon lag, och vilken i så fall?

\_\_\_\_\_

4.

Du har fått ett köpanbud för en fastighet, och anbudet innefattar ett villkor om en standardersättning på 5 000 €. Du har lämnat anbudet till säljaren, och säljaren har genom sin underskrift i går godkänt det. I dag meddelar anbudsgivaren att han ändå inte tänker köpa fastigheten. Säljaren yrkar på betalning av standardersättningen. Vad säger du till säljaren?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Punkterna 5–9 ska besvaras på uppgiftspappret, genom att ett kryss antecknas i rutan framför det eller de korrekta påståendena. För dessa punkters del är det inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss vid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text.*

5. Den fastighet som är till försäljning är föremål för säljarens inteckningar. Det är fråga om elektroniska pantbrev. Pantbreven har inte överlåtits som pant. Överföringen av pantbreven till köparen

<input type="checkbox"/>	a) sker automatiskt.
<input type="checkbox"/>	b) sker genom att säljaren lämnar in en ansökan om detta till Lantmäteriverket.
<input type="checkbox"/>	c) förutsätter alltid medverkan av säljarens bank.

6. I köpebrevet gällande en fastighet kan följande giltiga villkor tas in:

	a) Äganderätten övergår då den återstående delen av köpesumman har betalats.
	b) Äganderätten övergår 6 år efter att köpet bestyrkts.
	c) Köparen får aldrig sälja fastigheten vidare utan säljarens tillstånd.

7. Genom din förmedling såldes en 7 år gammal begagnad aktielägenhet för en månad sedan. Besittningen övergick till köparen i går och nu meddelar köparen att kyl- och frysskåpet har bytts ut. I bostaden finns inte längre det kyl- och frysskåp av märket De Luxé som fanns där vid visningen, utan en anspråkslösare modell. Det fanns inget omnämmande av saken i broschyren eller köpebrevet. Du kontaktar säljaren som berättar att han har hämtat tillbaka det ursprungliga kyl- och frysskåp som fanns i köket.

Vad uppger du för parterna i köpet?

	a) Säljarens tillvägagångssätt är korrekt.
	b) Det kyl- och frysskåp som fanns i bostaden vid visningen ska finnas där.
	c) I lagen om bostadsköp finns en uttrycklig bestämmelse om tillbehör.

8. Säljaren vill undvika ansvar för fel och önskar att köpebrevet för den fastighet som ska säljas ska innefatta ett omnämmande av att fastigheten "säljs i befintligt skick". Hur förhåller du dig i egenskap av fastighetsmäklare till ett sådant villkor?

	a) Det är fråga om ett sedvanligt och giltigt villkor som eliminerar säljarens ansvar för fel.
	b) Det är fråga om ett sedvanligt och giltigt villkor men det eliminerar inte säljarens ansvar för fel.
	c) Det måste anses vara fråga om en allmänt utformad ansvarsfriskrivningsklausul, och det är inte förenligt med god förmedlingssed att använda sig av sådana.

9. Din vän Kerttu har avlagt AFM-provet för nio år sedan. Nuförtiden arbetar hon vid ett byggföretag. På byggföretagets webbplats står det att Kerttu är AFM. Vad anser du om saken?

	a) Bara den som arbetar vid en fastighetsförmedlingsrörelse får använda beteckningen AFM.
	b) Kerttu får använda beteckningen eftersom hon har avlagt AFM-provet.
	c) Bara den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse får använda beteckningen AFM.