

AFM-provet 21.11.

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med tydlig handstil.

Svaren på uppgifterna 1 och 3–6 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.**

Svaren på uppgiften 2 ska skrivas på **separata svarpapper (rutpappersark)**. Nämnden rekommenderar att längden på 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.**

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

Maximipoängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

Kom ihåg att returnera pappren för alla uppgifter. Papper 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. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 3.**

Följande mäklarprov ordnas **10.4.2021**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Uppgiften omfattar två delar. Punkterna 1–4 ska besvaras genom att ett kryss antecknas i rutan framför 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 nummerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden. Punkterna 5–7 ska besvaras på de rader som finns på uppgiftspappret.

1. Kalle köpte i maj 2018 bostadsaktier i ett radhus. I försäljningsbroschyren fanns bl.a. ett omnämnande av att bostaden har ett eget stort gårdsområde. I juli fick Kalle emellertid veta att bostädernas gårdsområden inte hör till bostäderna utan är i bolagets besittning. Han ringde säljaren, som alltid hade trott att gården hörde till bostaden. - Dessutom hade Kalle genast efter flytten upptäckt att säljaren hade fört med sig den tvättmaskin och torktumlare som hörde till bostadens fasta installationer. I april 2020 uppgav styrelsens ordförande för Kalle att gårdsområdena var bolagets, och att de inte var i aktieägarnas besittning. Kalle kontaktade säljaren och yrkade på prisnedsättning på grund av de uppgifter som getts om gårdsområdets äganderättsförhållanden och på grund av att han hade blivit tvungen att köpa en ny tvättmaskin och torktumlare. Hos förmedlingsrörelsen yrkade han på skadestånd för gårdsområdets del.

<input type="checkbox"/>	a) Kalle har inte förlorat sin rätt att yrka på prisnedsättning hos säljaren, eftersom han gjort en anmälan om felet inom två år från besittningsöverlåtelsen.
<input type="checkbox"/>	b) Kalle är inte berättigad till prisnedsättning, eftersom gårdsområdet står till hans förfogande på samma sätt oavsett i vems besittning det är.
<input type="checkbox"/>	c) Säljaren hade rätt att föra med sig tvättmaskinen och torktumlaren, eftersom säljaren hade köpt dem till bostaden.
<input type="checkbox"/>	d) Förmedlingsrörelsen är inte ersättningsskyldig, eftersom den har agerat omsorgsfullt.

2. Vilket eller vilka av följande påståenden är korrekt/korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Köparen av en ny bostad har rätt till ersättning för en skada som har orsakats av ett fel i bostaden bara om felet beror på att säljaren har varit vårdslös.
<input type="checkbox"/>	b) Då en privatperson säljer en begagnad bostad, har köparen rätt till ersättning för en skada bara om säljaren har varit grovt vårdslös.
<input type="checkbox"/>	c) Om säljaren har hemlighållit sådana omständigheter som påverkar bostadsköpet men som köparen borde ha noterat vid förhandsgranskningen, har köparen inte rätt till någon som helst ersättning.
<input type="checkbox"/>	d) Vid köp av en ny bostad har köparen rätt till ersättning för en indirekt skada bara om skadan beror på vårdslöshet från säljarens sida.

3. Vilket eller vilka av följande påståenden är korrekt/korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Enligt lagen om bostadsköp är bostaden behäftad med ett ekonomiskt fel om köparen blir tvungen att genomföra en dyr renovering i bostaden inom 6 månader efter överlåtelsen av bostadens besittning.
<input type="checkbox"/>	b) Då en anordning som hör till bostaden är behäftad med ett fel, kan köparen välja att rikta sina yrkanden aningen mot anordningens leverantör eller mot bostadens säljare.
<input type="checkbox"/>	c) Köparen av en delägarbostad har rätt att få prisnedsättning till följd av ett fel i bostaden.
<input type="checkbox"/>	d) Bostadens köpare kan enligt lagen om bostadsköp yrka på ersättning hos disponenten, om det disponentintyg som denne gett säljaren innehåller ett fel som orsakar köparen skada.

4. Vilket eller vilka av följande påståenden är korrekt/korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Förvararen av skyddsdocumenten vid bostadsköp är inte förpliktad att bedöma huruvida den finansiering som föreslagits i ekonomiplanen är tillräcklig för att objektet ska kunna färdigställas.
<input type="checkbox"/>	b) Kostnaderna för fel som upptäckts före årsgranskningen täcks inte ur insolvenssäkerheten för en färdig ny bostad.
<input type="checkbox"/>	c) Bostadens säljare svarar för sådana uppgifter som dennes fastighetsmäklare gett eller underlåtit att ge före affären också då säljaren har gett mäklaren korrekta uppgifter om de aktuella omständigheterna.
<input type="checkbox"/>	d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas inte på affärer som gäller tidsandelsbostäder.

*Punkterna 5–7 ska besvaras på de rader som finns på uppgiftspappret. Svaret ska rymmas på de rader som anvisats för det, och den överstigande delen läses inte. Bara en textrad får skrivas på varje rad. **Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet.***

1. De dokument som hänför sig till uppdraget ska förvaras fem år efter att uppdraget upphört. Vad ska man därefter ta hänsyn till vid hanteringen och förvaringen av dokumenten? Vilken aktör utövar tillsyn över att fastighetsförmedlingsrörelserna iakttar dataskyddsbestämmelserna?

2. Liisa köpte en bostad av Risto, som å sin sida hade köpt bostaden av Urakoitsija U då bostaden var ny. Risto hade bott i bostaden i tre år. Snart upptäckte Liisa sådana fel i bostaden som hon ville att Urakoitsija U skulle reparera. Under vilka förutsättningar är Urakoitsija U skyldig att utföra reparationerna och vad grundar sig denna skyldighet på?

3. I ett fall ingicks ett uppdragsavtal med fastighetsmäklaren hemma hos kunderna. Kunderna begärde att mäklaren skulle inleda arbetet genast följande dag. Mäklaren antecknade detta i uppdragsavtalet. Efter tretton dagar ville kunderna emellertid återkalla uppdraget med hänvisning till de bestämmelser om ångerrätt som gäller hemförsäljningsavtal. Förmedlingsrörelsen yrkade på att kunderna skulle betala hälften av arvodet samt ersätta dokumentkostnaderna. Rörelsen hade redan hunnit börja fullfölja uppdraget. Fanns det ens någon ångerfrist kvar? Kunderna hänvisade till att man inte ens hade hunnit hålla någon enda visning. Gör en bedömning av kundernas rätt att återkalla avtalet och av mäklarens rätt till arvode eller ersättning.

Uppgift 2

Uppgiften ska besvaras på ett särskilt svarspapper. Du ska returnera svarspappret då du avlägsnar dig från provet. Svaret får vara högst två sidor långt. Den överstigande delen läses inte.

Paret A och B, som nu är i pensionsåldern, har tillsammans byggt ett parhus på ett trivsamt bostadsområde i Helsingfors stad år 1984. De äger hälften av tomten var, liksom hälften av den parhusbyggnad och det garage som finns på tomten. De har förfogat över tomten och byggnaden gemensamt, så att tomtens östra del och den östra lägenheten har tillhört paret A och den västra delen paret B. Paret har solidariskt delat upp reparations- och underhållskostnaderna samt skötsel av gårdsområdet mellan sig, så att vardera paret svarat för hälften. Det har inte uppkommit några tvister under åren, utan samlevnaden har fungerat smidigt. Paret A har emellertid på grund av sin livssituation beslutat avstå från sin halva, och de har gett dig i uppdrag att sälja den. En ny potentiell köpare (X) har redan hittats, men objektet är förknippat med följande olösta frågor:

1. Besittningen av fastigheten har baserat sig på ett muntligen avtalat arrangemang, även om det i tiden kan ha upprättats något inofficiellt inbördes dokument om saken.
2. Hela tomten belastas enligt gravationsbeviset av inteckningar till ett värde av 200 000 euro, för vilka det överlåts fyra pantbrev till ett värde av 50 000 euro. Två av pantbreven påträffades i paret A:s byrålåda, men två av pantbreven är försvunna.
3. Båda lägenheternas kalla terrasser har i tiden byggts om till uppvärmda bostadsutrymmen. Man har inte ansökt om bygglov för ombyggnadsarbetena, och utvidgningarna har lett till att det nu finns ett större antal "kvadratmeter" på tomten än vad detaljplanen tillåter.
4. I den halva som ägs av paret B har det för ett par månader sedan uppdagats en omfattande fuktskada i bastun och badrummet. Man håller som bäst på att utreda skadans omfattning.
5. Köparen X vill använda sin halva av fastigheten som säkerhet för sitt lån, men enligt banken är det i nuläget inte möjligt, om inte också paret B:s andel ställs som säkerhet.

Paret A och köparen X är i övrigt villiga att ingå en affär. Också den andra ägarparten, paret B, ställer sig positivt till affären, även om paret känner naturlig misstro gentemot den nya grannen. Alla parter funderar emellertid på de ovan nämnda omständigheterna, och på de oklarheter som dessa eventuellt senare kommer att föranleda i förhållandena mellan dem.

Presentera ditt rättsligt motiverade ställningstagande till hur oklarheterna kan lösas på ett sådant sätt att senare meningsskiljaktigheter så väl som möjligt kan undvikas.

OBS! På grund av den bindande tomtindelningen kan tomten inte delas, och paret B vill inte under några omständigheter omvandla fastigheten till bolagsform.

Uppgift 3 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid 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.

Pulla Oy äger en bostad i det lilla radhusbolaget As Oy Vaahteranlehti, som omfattar tre bostäder. Bolaget har redan överfört sin aktiebok till bostadsdatasystemet. Pulla Oy har anhållit om registrering av sitt ägande och det har gjorts en elektronisk ägaranteckning för Pulla Oy. Du ingår ett uppdragsavtal gällande försäljning av bostaden med Pulla Oy:s verkställande direktör Marko. Av handelsregisterutdraget rörande Pulla Oy framgår det att Antti är ordförande för Pulla Oy:s styrelse och att Minna och Marja är styrelsemedlemmar. Outi är suppleant i styrelsen. Pulla Oy:s verksamhetsområde är bageriverksamhet. Enligt handelsregisterutdraget har de två styrelsemedlemmarna tillsammans namnteckningsrätt i bolaget, medan verkställande direktören ensam har namnteckningsrätt. Antti och Marko äger tillsammans Pulla Oy:s aktiestock. Ägandet fördelar sig så att Antti äger 90 % av aktierna och Marko 10 %. Antti och Marko har inte sinsemellan avtalat om någon bestämmanderätt som skulle avvika från äganderättsandelarna.

1. Vem eller vilka är för Pulla Oy:s del sådana verkliga förmånstagare som avses i penningtvättslagen?

<input type="checkbox"/>	a) Antti, Minna, Marja, Outi och Marko
<input type="checkbox"/>	b) Antti och Marko
<input type="checkbox"/>	c) Antti
<input type="checkbox"/>	d) Marko

2. Vems eller vilken aktörs beslut behövs för försäljning av bostadsaktierna?

<input type="checkbox"/>	a) För affären behövs inget särskilt beslut, utan Marko kan i egenskap av bolagets verkställande direktör ensam ingå affären i bolagets namn.
<input type="checkbox"/>	b) För affären krävs styrelsens beslut.
<input type="checkbox"/>	c) För affären krävs bolagsstämman beslut.
<input type="checkbox"/>	d) För affären krävs Anttis beslut.

3. När det gäller den bostad som är i Pulla Oy:s ägo eller den fastighet/byggnad som är i As Oy Vaahteranlehtos ägo ska man före marknadsföringen inleds inhämta

<input type="checkbox"/>	a) en aktielägenhetsutskrift.
<input type="checkbox"/>	b) bolagets bolagsordning.
<input type="checkbox"/>	c) ett energicertifikat.
<input type="checkbox"/>	d) ett lagfartsintyg.

4. Erkki har på Etuovi sett annonsen rörande den bostad som är i Pulla Oy:s ägo och kontaktar dig. Han ber dig sända disponentintyget till honom per e-post, varefter han kommer att fatta beslut om huruvida han vill se bostaden på plats. Hur kan du handla med iakttagande av god förmedlingsset?

<input type="checkbox"/>	a) Du sänder disponentintyget till Erkki, eftersom disponentintyget får sändas till alla som begär det.
<input type="checkbox"/>	b) Du svarar Erkki att disponentintyget inte alls behövs, eftersom det har gjorts en elektronisk ägaranteckning för Pulla Oy, varvid alla behövliga uppgifter framgår av det intyg över lägenheten som kan beställas via bostadsdatasystemet.
<input type="checkbox"/>	c) Du får sända objektets försäljningsbroschyr till Erkki.
<input type="checkbox"/>	d) Du får inte sända disponentintyget till Erkki, eftersom det får sändas bara till den som överväger att ge ett köpanbud.

5. Efter att ha gjort sig förtrogen med bostaden beslutar Erkki ge ett anbud för den, där han erbjuder 100 000 euro som skuldfri köpesumma. I köpanbudet antecknas det att en låneandel på 20 000 euro hänför sig till aktierna, vilken köparen åtar sig att svara för. I anbudet kan det på ett sätt som är bindande för parterna avtalas om

<input type="checkbox"/>	a) en standardersättning på 4 000 euro.
<input type="checkbox"/>	b) en standardersättning på 3 200 euro.
<input type="checkbox"/>	c) en standardersättning på 2 000 euro.
<input type="checkbox"/>	d) en standardersättning på 3 000 euro, varutöver det avtalas att den som drar sig ur affären ska betala motparten full ersättning för den faktiska skada som uppkommer till följd av detta.

6. Pulla Oy och Erkki har nått avtal om affären. Affären ingås på traditionellt sätt genom att köpebrevet skrivs under för hand i samband med köpslutet.

a) Enligt god förmedlingssed räcker det att du sänder utkastet till köpebrev till parterna så att de kan ta del av det dagen före köpslutet.
b) Eftersom utkastet till köpebrev innehåller Erkkis personbeteckning, får du sända det e-postmeddelande som innefattar utkastet endast via en skyddad förbindelse eller i krypterad form, trots att Erkki skulle ha gett sitt uttryckliga samtycke till att dokument som innehåller hans personbeteckning får sändas via oskyddad e-post.
c) Du ska se till att aktiebrevet finns tillgängligt vid köpslutet och att det är försett med en anteckning om överlämning till Pulla Oy.
d) Efter köpslutet ska du omedelbart sända köpebrevet till disponenten för att uppgifter om den nya ägaren ska antecknas i aktieboken.

7. Efter köpslutet kontaktar Erkki dig och ber dig radera alla uppgifter som sparats om honom. Vad svarar du Erkki?

a) Eftersom Erkki har s.k. rätt att bli glömd, raderar du utan ogrundat dröjsmål alla uppgifter som berör honom och underrättar honom om saken.
b) Du underrättar Erkki om att de uppgifter som berör honom inte kan raderas, eftersom förmedlingsrörelselagen och penningtvättslagen förpliktar förmedlingsrörelsen att förvara uppgifterna en bestämd tid.
c) Du meddelar att ni inte berörs av dataskyddsförordningens förpliktelser eftersom det är fråga om en liten privat byrå med bara två mäklare. Således kan Erkki inte begära att uppgifterna om honom ska raderas.
d) Du meddelar att Erkki inte har rätt att begära att uppgifterna om honom ska raderas eftersom han inte står i något avtalsförhållande till er förmedlingsrörelse.

8. Erkki tänker hyra ut den bostad som han har köpt och överväger således att ge er förmedlingsrörelse i uppdrag att sköta uthyrningen av bostaden. Erkki ber dig därför uppge vilket/vilka av följande påståenden som är korrekt/korrekta:

a) Hyran kan i hyresbostadsannonseringen uppges uppgå till olika belopp beroende på t.ex. om bostaden hyrs som personalbostad eller för privat bruk.
b) De som vill komma och se på den bostad som ska hyras ut får inte debiteras någon inträdesavgift för att få komma på en visning av hyresbostaden.
c) I hyresavtalet kan man på ett bindande sätt avtala om att uppsägningstiden kan börja tidigast sex månader efter att hyresavtalet ingåtts.
d) Förmedlingsarvode får inte tas ut hos den hyresvärd som är uppdragsgivare, om dottern till en mäklare som är anställd hos förmedlingsrörelsen hyr bostaden som sitt hem, även om dottern inte själv är anställd hos rörelsen.

9. Erkki är dessutom intresserad av de bestämmelser som berör den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Vilket/vilka av följande påståenden är korrekt/korrekta?

a) Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska ha avlagt ett godkänt prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare (AHM).
b) Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska vara myndig.
c) Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen har AHM-kompetens.
d) Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan personligen bli ansvarig för en skada som uppdragsgivaren har orsakats av ett fel från förmedlingsrörelsens sida.

10. Vilket/vilka av följande påståenden gäller i fråga om det uppdrag som eventuellt ingås med Erkki angående förmedling av hyreslägenheten, då lägenheten inte hör till Erkkis näringsverksamhet?

a) Förmedlingsrörelsens FO-nummer ska antecknas i uppdragsavtalet.
b) Uppdragsavtalets giltighetstid kan förlängas genom att man avtalar om saken per telefon med Erkki.
c) Förmedlingsrörelsen behöver inte vidta sådana kundkontrollåtgärder som avses i penningtvättslagen i fråga om Erkki, eftersom den månatliga hyrans belopp inte överskrider 10 000 euro.
d) Det är inte fråga om hemförsäljning, ifall Erkki har kallat förmedlingsrörelsens representant till sitt hem för att ingå uppdragsavtalet.

Uppgift 4 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid 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.

1. Med stöd av lagen om hyra av bostadslägenhet är flyttningsdagen enligt ett avtal som är gällande tills vidare en

<input type="checkbox"/>	a) måndag, om hyresavtalet upphör på en lördag.
<input type="checkbox"/>	b) måndag, om hyresavtalet upphör på en fredag.
<input type="checkbox"/>	c) lördag, om hyresavtalet upphör på en fredag.
<input type="checkbox"/>	d) lördag, om hyresavtalet upphör på en lördag.

2. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) ska det användningsändamål som angetts för lägenheten i bolagsordningen antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	b) ska antalet personer som bor i lägenheten antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	c) ska uppgifter om att bolagets styrelse tilldelat en aktieägare en varning om besittningsövertagande antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	d) har alla lägenhetens samägare var för sig rätt att få ett disponentintyg.

3. Ett hyresavtal kan hävas utan varning, då

<input type="checkbox"/>	a) det inte har ställts en sådan säkerhet som anges i hyresavtalet inom den avtalade tiden.
<input type="checkbox"/>	b) lägenheten har hyrts som lagerutrymme men används som bostad.
<input type="checkbox"/>	c) hyrorna för 3 månader är obetalda.
<input type="checkbox"/>	d) en vägg i lägenheten har målats utan lov.

4. As Oy X:s byggnad är belägen på en valfri hyrestomt. Aktieägaren Z har inte ännu betalat/löst in den andel av hyrestomten som hänför sig till Z:s lägenhet. Eftersom Z inte har löst in sin egen andel av hyrestomten, är Z skyldig att i anslutning till tomten betala bolaget

<input type="checkbox"/>	a) kapitalvederlag.
<input type="checkbox"/>	b) hyra.
<input type="checkbox"/>	c) tomthyresvederlag.
<input type="checkbox"/>	d) skötselvederlag.

5. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	c) ska rätten till inlösen regleras i bostadsaktiebolagets bolagsordning.
<input type="checkbox"/>	b) ska inlösenpriset betalas till husbolagets styrelse.
<input type="checkbox"/>	c) börjar fristen för inlösen löpa då äganderätten har övergått och styrelsen har underrättats om saken, i det fall där bolagets aktiebok inte ännu har överförts till bostadsdatasystemet.
<input type="checkbox"/>	d) kan rätten till inlösen gälla bara garageaktier i bolaget.

6. Ett bostadsaktiebolag omfattar 20 aktielägenheter. Vid bolagets bolagsstämma fattas det i dag beslut om en rörreovering. Vem av de nedan nämnda har rätt att delta i bolagsstämman (utan fullmakt)?

<input type="checkbox"/>	a) En person vars närvaro bolagsstämman vid stämman beslutar tillåta.
<input type="checkbox"/>	b) Hyresgästen till en affärslägenhet som ägs av en aktieägare.
<input type="checkbox"/>	c) Hyresgästen till en bostadslägenhet som ägs av bolaget.
<input type="checkbox"/>	d) Biträdet till en person som en aktieägare befullmäktigat att delta i bolagsstämman.

7. Vilka av följande villkor för justering av hyran som inkluderats i hyresavtalet betraktas som lagenliga, giltiga, specificerade och skäliga, då ett husbolag ingår ett hyresavtal med din kund. Avtalet gäller tills vidare. Enligt avtalet kan hyran årligen 1.1 höjas

<input type="checkbox"/>	a) med 2 procent.
<input type="checkbox"/>	b) i enlighet med levnadskostnadsindexets förändring.
<input type="checkbox"/>	c) med 5 euro per år.
<input type="checkbox"/>	d) enligt beslut av husbolagets styrelse.

8. Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska en aktieägare underrätta bostadsaktiebolaget om

	a) byte av toalettstol.
	b) byte av kran i köket.
	c) byte av vardagsrummets plastmatta till parkett.
	d) installation av golvvärme i badrummet.

9. I ett bostadsaktiebolag

	a) ska beslut om totalrenovering av en byggnads fasader fattas genom majoritetsbeslut vid bolagsstämman (beslutet ska biträdas av mer än hälften av de avgivna rösterna) och kostnaderna fördelas enligt den grund för fördelning av vederlaget som anges i bolagsordningen.
	b) kan kostnaderna för en övergripande VVSE-sanering fördelas jämnt mellan lägenheterna, under förutsättning att beslutet fattas med kvalificerad majoritet vid bolagsstämman (beslutet ska biträdas av 2/3 av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna).
	c) ska beslut om grundlig renovering av lägenheternas ursprungliga balkonger fattas genom majoritetsbeslut vid bolagsstämman och kostnaderna fördelas enligt den grund för fördelning av vederlaget som anges i bolagsordningen, dock så att de lägenheter som saknar balkong befrias från skyldigheten att betala vederlag till denna del.
	d) ska beslut om ändring av bolagsordningen alltid fattas med 2/3 majoritet vid bolagsstämman.

10. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) ska en redogörelse för behovet av underhåll läggas fram vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma med fem års mellanrum.
	b) ska en ordinarie bolagsstämma hållas inom sex månader från räkenskapsperiodens utgång.
	c) ska kallelsen till en bolagsstämma sändas senast två (2) veckor före bolagsstämman.
	d) ska beslut om fastställelse av bokslutet fattas vid en ordinarie bolagsstämma.

Uppgift 5 Namn _____ Personbeteckning _____

Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Skriv alla svar på de ställen som anvisats för dem på uppgiftspappret. Det är inte tillåtet att skriva några motiveringar eller övriga extra texter på uppgiftspappret. Läs också noggrant igenom de nedanstående närmare anvisningar som berör de olika punkterna i uppgiften.

1. Simo har år 2008 köpt aktier som berättigar till besittning av en lägenhet, för en köpesumma på 250 000 €. Till aktierna hänförde sig vid tidpunkten för köpslutet en bolagslåneandel på 50 000 €, vilket innebär att den skuldfria köpesumman var 300 000 €. Simo betalade i samband med köpslutet 4 000 € i överlåtelseskatt. Simo bodde i lägenheten 1.8.2008–31.5.2010 och 1.1.2015–30.4.2015. I övrigt har bostaden varit uthyrd. År 2020 fick Simo 10 000 € i hyresinkomster. Simo har under år 2020 betalat 5 000 € i skötselvederlag, och 2 000 € i kapitalvederlag som inkomstförts i bolagets bokföring. Simo sålde bostaden genom ett köpebrev som upprättats 20.11.2020. Köpesumman var 520 000 € och den skuldfria köpesumman var 580 000 €. Simo har under den tid han ägt bostaden betalat kapitalvederlag på 50 000 € som fonderats i bostadsaktiebolagets bokföring, samt kapitalvederlag på 12 000 € som betraktats som inkomst i bostadsaktiebolagets bokföring. Simo betalade i samband med försäljningen ett förmedlingsarvode på 15 000 € till X LVK Oy.

Besvara frågorna nedan på grundval av det som angetts ovan. Du får en poäng för varje korrekt svar.

- a) Hur stor är den rena hyresinkomst som Simo får under skatteåret 2020 (den skattepliktiga hyresinkomsten minskad med sådana utgifter för inkomstens förvärvande som hänför sig till hyresinkomsten)?

Hyresinkomsten är _____ €

- b) Hur stor överlåtelsevinst medför överlåtelsen av aktierna för Simo?

Överlåtelsevinsten är _____ €

- c) Utgör överlåtelsevinsten skattepliktig kapitalinkomst eller skattefri inkomst? Anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet.

	Överlåtelsevinsten är skattepliktig kapitalinkomst.
	Överlåtelsevinsten är skattefri inkomst.

2. Hur räknas överlåtelseskattens belopp i de två följande fallen? Anteckna skattegrunden och skattesatsen (skatteprocenten) i schemat. Om både skattegrunden och skattesatsen är korrekta, ges en poäng för vardera. Ett eventuellt fel som berör skattens belopp påverkar inte bedömningen.

- a) Överlåtelseobjektet är en fastighet på vilken det finns 90 ha skog och en förrådsbyggnad. Köpesumman är 300 000 €.

_____ X _____ % = _____
skattegrunden skattesatsen skattens belopp

- b) Aktier som berättigar till besittning av en lägenhet har överlåtits 5.5.2020. Aktiernas köpesumma är 500 000 €. I bostadsaktiebolaget har det utförts en rörsanering under åren 2019–2020. Vid den bolagsstämma som hölls 16.6.2020 fattade man beslut om de aktiespecifika låneandelarna för det bolagslån som tagits för saneringen. Till de överlåtna aktierna hänför sig enligt bolagsstämmans beslut en låneandel på 120 000 €.

_____ X _____ % = _____
skattegrunden skattesatsen 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. År 2019 fick Arto 10 000 € i hyresinkomster, och han sålde också aktier i ett börsbolag. Vid försäljningen av aktierna uppkom en överlåtelseförlust på 20 000 €. År 2020 fick Arto 10 000 € i hyresinkomster, och han sålde en fastighet vid vars överlåtelse det uppkom en överlåtelsevinst på 30 000 €. Hur mycket ska Arto på grundval av de uppgifter som angetts ovan betala i skatt på sin kapitalinkomst skatteåret 2020?

<input type="checkbox"/>	a) 3 000 €
<input type="checkbox"/>	b) 6 000 €
<input type="checkbox"/>	c) 9 000 €
<input type="checkbox"/>	d) 12 000 €

4. Elina, som är allmänt skattskyldig i Finland, äger en semesterbostad i Italien. Hon har sålt bostaden till en person som bor i Schweiz, och vid överlåtelsen uppkom överlåtelsevinst. Vilket av följande påståenden är korrekt, då du vet att det inte finns något skatteavtal som hindrar Finland från att beskatta överlåtelsevinsten?

<input type="checkbox"/>	a) Överlåtelsevinsten är inte skattepliktig i Finland, eftersom köparen är en person som är bosatt utomlands.
<input type="checkbox"/>	b) Överlåtelsevinsten är inte skattepliktig i Finland, eftersom överlåtelseobjektet inte finns i Finland.
<input type="checkbox"/>	c) Den överlåtelsevinst som erhållits från utlandet är skattepliktig förvärvsinkomst i Finland.
<input type="checkbox"/>	d) Den överlåtelsevinst som erhållits från utlandet är skattepliktig kapitalinkomst i Finland.

5. Vilket av följande påståenden är korrekt, då det är fråga om rätten att dra av räntor för en skuld som hänför sig till en fastighet eller lägenhet som hyrs ut?

<input type="checkbox"/>	a) Ränteutgiften får i sin helhet dras av från kapitalinkomsten.
<input type="checkbox"/>	b) Ränteutgiften får i sin helhet dras av från kapitalinkomsten bara om den hänför sig till anskaffning eller totalrenovering av hyresobjektet.
<input type="checkbox"/>	c) Av ränteutgiften får 15 % dras av från kapitalinkomsten, om räntan hänför sig till anskaffning eller totalrenovering av hyresobjektet.
<input type="checkbox"/>	d) Alla ränteutgifter är sådana levnadskostnader som inte är avdragbara vid beskattningen.

6. Vilken av följande situationer är sådan att överlåtelseägaren inte behöver betala överlåtelseskatt, eftersom det är fråga om skattefri överlåtelse av första bostad?

<input type="checkbox"/>	a) Ilpo har inte förut ägt någon bostad. Som 44-åring köper han 50 % av en fastighet på vilken det finns ett egghemshus som han kommer att flytta in i.
<input type="checkbox"/>	b) Kati har som 8-åring fått aktier som berättigar till besittning av 50 % av en lägenhet i gåva, och har sålt aktierna som 22-åring. Kati har inte själv bott i lägenheten. Kati köper som 28-åring 50 % av en fastighet på vilken det finns ett egghemshus som hon flyttar in i tillsammans med sin sambo.
<input type="checkbox"/>	c) Martti äger en egghemshusfastighet i Tyskland, där hans föräldrar bor. Martti har inte själv bott i egghemshuset. Martti köper som 36-åring aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet och flyttar in i lägenheten.
<input type="checkbox"/>	d) Veera har en bostadsrättsbostad, där hon har bott i åtta års tid. Veera köper som 32-åring en fastighet på vilken det finns ett egghemshus som hon flyttar in i.

7. Vilken av följande situationer är sådan att det är fråga om skattefri överlåtelse av första bostad?

<input type="checkbox"/>	a) Matti äger aktier som berättigar till besittning av en lägenhet. Matti har bott i lägenheten tillsammans med sin dotter 1.1.2017–15.6.2018, varefter dottern som fyllde 18 år 20.7.2018 ensam har bott i bostaden fram till den överlåtelse av aktierna som äger rum 20.11.2020.
<input type="checkbox"/>	b) Minna har tillsammans med sin familj permanent bott i ett egghemshus i Åbo sedan år 2005. Minna har dessutom sedan år 2012 ägt en aktielägenhet i Lahtis. Minnas egentliga arbetsplats är belägen i Lahtis, och hon bor i lägenheten i Lahtis 3–5 dagar per vecka. Lägenheten har varit i Minnas eget bruk under hela den tid hon ägt den. Minna säljer aktielägenheten 20.11.2020.
<input type="checkbox"/>	c) Outi har under åren 1995–2009 tillsammans med sina föräldrar bott i det egghemshus som Outis föräldrar ägde. Efter att Outis föräldrar dött åren 2012 och 2018 ärvde Outi egghemshuset. Outi säljer egghemshuset 20.11.2020.

Uppgift 6 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid 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.

1. Du är ansvarig föreståndare i förmedlingsrörelsen Töpinä Tomi Ab. Församlingens kyrkvaktmästare Jani har kontaktat er förmedlingsrörelse och frågat efter en radhusbostad i Malm. Fastighetsmäklare Tomi tog upp kyrkvaktmästarens kontaktuppgifter och lovade att i mån av möjlighet återkomma till ärendet. Utbudet var inte så stort och därför publicerade Tomi en tidningsannons med rubriken: "Min kund söker en radhusbostad i Malm". Generallöjtnant Kaluuna, chef för en närliggande garnison, kontaktade Tomi och uppgav att han hade för avsikt att sälja sin radhuslägenhet i Malm. Kaluuna ingick ett uppdragsavtal rörande bostaden. Du beställde ett disponentintyg angående objektet, samt bolagsordningen och bolagets bokslut. Enligt disponentintyget omfattar lägenheten 4 r + k, och dess yta är 102 m². Bolaget har grundats och huset byggts år 1968. Det finns ingen redogörelse för behovet av underhåll, och i disponentintyget finns inget omnämnande av de renoveringar som utförts i lägenheten. I bolaget har man nyss fattat beslut om att aktieägarna själva ansvarar för vattenisoleringen i sina badrum. Tomi lade ut följande försäljningsannons angående objektet:

"Radhusbostad i Malm i Helsingfors, 4 r + k.

Lägenhetsyta 102 m², enligt bolagsordningen, har inte kontrollmätts.

Skuldfritt pris 420 000 euro."

1.1. Hur bedömer du sökannonsen?

<input type="checkbox"/>	a) Annonser är lagstridig, eftersom storleken på den bostad som söks inte har definierats närmare.
<input type="checkbox"/>	b) Annonser strider mot god förmedlingssed, eftersom förmedlingsrörelsen inte har fått något tillbörligt köpuppdrag från Jani.
<input type="checkbox"/>	c) Annonser strider i sin helhet mot god förmedlingssed.

1.2. Hur bedömer du omnämmandet av ytan i försäljningsannonsen?

<input type="checkbox"/>	a) Annonserns uppgift om ytan är tillbörlig.
<input type="checkbox"/>	b) Annonsern är felaktig till den del den gäller uppgiften om sättet för mätning av ytan (lägenhetsytan).
<input type="checkbox"/>	c) Annonserns omnämnande "har inte kontrollmätts" visar för köparen att det hänför sig en osäkerhet på ca 10 procent till ytan.
<input type="checkbox"/>	d) Uppgiften om ytan eliminerar säljarens och förmedlingsrörelsens ansvar för eventuella fel i fråga om ytan.

1.3. Vilken betydelse har bolagets beslut om ansvaret för badrummens vattenisolering?

<input type="checkbox"/>	a) Beslutet eliminerar bolagets ansvar från och med den tidpunkt då beslutet fattades.
<input type="checkbox"/>	b) Beslutet eliminerar bolagets ansvar genast då bolagsstämmans beslut vinner laga kraft.
<input type="checkbox"/>	c) Beslutet eliminerar bolagets ansvar först då bolagsordningen har ändrats.
<input type="checkbox"/>	d) Beslutet eliminerar bolagets ansvar först då bolagsordningen har ändrats och ändringen har registrerats i handelsregistret.

1.4. Det har inte sammanställts någon redogörelse för behovet av underhåll i bolaget. Vad ska man uppge om saken för köparkandidaterna?

<input type="checkbox"/>	a) En redogörelse för behovet av underhåll är inte nödvändig i små bolag.
<input type="checkbox"/>	b) Bolagets styrelse kan fatta beslut om att ingen redogörelse sammanställs, och ett sådant beslut är korrekt.
<input type="checkbox"/>	c) Redogörelsen för behovet av underhåll ger inte köparen någon väsentlig tilläggsinformation.
<input type="checkbox"/>	d) Bolaget har agerat lagstridigt och det faktum att redogörelsen saknas är en risk också för säljarens del.

1.5. Har Kaluunas yrke någon betydelse då uppdragsavtalet ingås, föranleder yrket några utredningar eller åtgärder som avviker från det normala?

a) Ja, enligt penningtvättslagen.
b) Ja, enligt förmedlingsrörelselagen.
c) Ja, enligt diskrimineringslagen.
d) Nej, det föranleder inget särskilt.

2. Du har fått till uppgift att förmedla en kvotdel som utgör $\frac{1}{2}$ av en fastighet samt den byggnad som finns på kvotdelen. På fastigheten finns två fristående hus. Ägarna har avtalat om att dela upp fastigheten i två lika stora områden. Områdena har avskiljts från varandra med hjälp av ett trästaket.

2.1. Vilka kontroller eller utredningar behövs beträffande fördelningen av områdenas besittning innan försäljningen inleds?

a) Det ska säkerställas att det har sökts lagfart för avtalet om delning av besittningen.
b) Den gräns mellan områdena som angetts på kartan i avtalet om delning av besittningen ska jämföras med trästaketets placering.
c) Man ska bekanta sig med innehållet i avtalet om delning av besittningen.
d) Det ska säkerställas att avtalet om delning av besittningen har blivit inskrivet.

2.2. För att det ska vara möjligt att ansöka om inteckningar i det outbrutna område som säljaren äger förutsätts

a) samtycke av maken.
b) samtycke av den som äger fastighetens andra kvotdel.
c) samtycke av maken till den som äger fastighetens andra kvotdel.
d) en fastighetsingenjörskadefrihetsprövning.

3. I samband med fastighetsköpet har det inte avtalats något om de tillbehör som ingår i köpet. Bedömningen påverkas av

a) tillbehörets anknytning till fastigheten.
b) huruvida tillbehöret är behövligt med tanke på sedvanligt bruk av fastigheten.
c) ansvarsfördelningstabellen.
d) huruvida tillbehöret från första början har funnits på fastigheten.

4. General Kaluuna har köpt en obebyggd lägenhet på ett område som omfattas av en laga kraft vunnen detaljplan och för vilket tomtindelning fastställts. Köparen vill ansöka om bygglov. För att lov ska beviljas förutsätts

a) att andelarna i samfällda områden upplöses.
b) att en tomt bildas.
c) att inteckningarna upplöses.
d) tillstånd av Regionförvaltningsverket.

5. Kyrkvaktmästare Jani har köpt ett outbrutet område som hör till en fastighet på en ö. Till fastigheten hör en andel i stora samfällda vattenområden.

a) Köparen får automatiskt en andel i de samfällda vattenområdena.
b) Den fastighet som bildas av det outbrutna området får automatiskt en mantalsenlig andel i de samfällda vattenområdena.
c) Den fastighet som bildas av det outbrutna området får en andel i de samfällda vattenområdena bara om det uttryckligen har avtalats om saken i köpebrevet.
d) Den fastighet som bildas av det outbrutna området kan inte få någon andel i de samfällda vattenområdena ifall det bildas en tomt av det outbrutna området.