

FASTIGHETSMÄKLARPROV 21.11.2009

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-5 ska skrivas på skilda pappersark. Fråga 6 besvaras på provpapperet. (OBS! Fråga 6 omfattar två sidor.)

Skriv tydligt ditt **namn** och din **personbeteckning** på varje svarpapper.

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar är en A4-sida. Den absoluta maximilängden på svaret är två sidor per fråga. **Den del av svaret som överskrider två sidor lämnas oläst.**

Lämna en marginal på minst två centimeter vid sidan av varje svarpapper för poängsättning.

Skriv med tydlig handstil.

Essäsvaren ska vara motiverade. Det räcker inte med endast paragrafhänvisningar.

Det maximala poängtalet för varje uppgift är 10 poäng.

I provet får Finlands Lag, särtryck av författningarna samt lösexemplar av författningssamlingen användas (dvs. endast sådant material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det material som använts granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Provresultatet meddelas samtliga deltagare per brev efter att resultaten fastställts. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.keskuskauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 12.1.2010. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 8.5.2010.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

Taxichaufför Tauno T sökte en köpare för en fritidsfastighet vid havsstranden i Sastmola kommun. På uppdrag av Tauno T skötte Kiinteistövälitysluok Oy förmedlingen av fastigheten. Enligt det försäljningsprospekt som Kiinteistövälitysluok Oy:s representant Seppo R uppgjort salufördes ett 1,5 hektar stort outbrutet område som hörde till lägenheten Liinakko Rnr 5:12. På det outbrutna området fanns en 120 kvadratmeter stor stockvilla som byggts år 1925 samt en vedbod och en strandbastu. Till det outbrutna området hörde också en 80 meter lång strandremsa. I anslutning till försäljningsprospektet fanns en kartsnitt över området. Det begärda priset var 120 000 euro.

Marja S, företagare inom kosmetikbranschen, bekantade sig 29.5.2009 tillsammans med Seppo R med det område som var till försäljning, med områdets gränser och med de byggnader som var belägna på området. Eftersom strandområdet huvudsakligen bestod av en tätbevuxen udde med oframkomlig terräng, förevisade Seppo R områdets strandlinje från stranden till en grannfastighet som var belägen en bit från området. Marja S gav ett anbud på 120 000 euro för det outbrutna området, med en reservation som gällde tilläggsbyggnadsrätt. Seppo R vidarebefordrade anbudet till Tauno T, som godkände anbudet. På initiativ av Marja S ingick Tauno T och Marja S, med bistånd av Seppo R och med iakttagande av de formkrav som gäller för fastighetsköp, 19.6.2009 ett föravtal där parterna förband sig att senast 2.10.2009 ingå ett slutligt köpavtal där köpesumman var 120 000 euro, under förutsättning att tilläggsbyggnadsrätt på 100 våningskvadratmeter skulle beviljas för området. Tauno T överlämnade 17.7.2009 de pantbrev som grundade sig på en inteckning som tidigare fastställts i lägenheten Liinakko och vars sammanlagda värde uppgick till 100 000 euro till Banken som säkerhet för det lån på 60 000 euro som han behövde för sitt taxiföretag. Efter att tilläggsbyggnadsrätt erhållits ingick Tauno T och Marja S 20.8.2009 ett slutligt avtal om köp av det outbrutna området, varvid också besittningen av det outbrutna området övergick till Marja S. I september 2009 lät Tauno T avverka hela trädbeståndet på lägenheten Liinakko och sålde virket. Avverkningen sträckte sig dock inte till det sålda området.

Under den gångna hösten har Marja S konstaterat att den strandlinje som hör till det outbrutna området de facto inte är 80 meter lång, såsom förmedlingsrörelsens representant Seppo R uppgett, utan bara 40 meter. Då Marja S frågade om saken, konstaterade Seppo R att de uppgifter han gett om strandlinjens längd grundade sig på de uppgifter och kartor som Tauno T gett honom. Seppo R konstaterade att han hade överlämnat en tomtkarta över området i samband med det slutliga köpavtalet som ingåtts 20.8.2009. Marja S ställde också Tauno T frågor om strandlinjens längd. Denne konstaterade att det beroende på vattenståndet förekommer naturliga variationer i strandlinjens längd. Då vattenståndet är 60 centimeter lägre än normalt kan det outbrutna områdets strandlinje t.ex. vara upp till 100 meter lång.

Då Banken fick kännedom om försäljningen, uppskattade den att lägenheten Liinakkos värde hade sjunkit avsevärt och beslutade kräva att Tauno T ska återbetala lånet redan innan det förfaller till betalning. Tauno T vägrade betala och konstaterade att han är medellös eftersom han använt pengarna för misslyckade placeringar. Banken har beslutat realisera lägenheten Liinakko och även det outbrutna området. Banken har informerat Marja S om saken, som överraskades av denna information, eftersom det enligt henne inte borde finnas några panträtter som hänför sig till moderfastigheten.

Marja S vänder sig till dig med sina bekymmer. Enligt hennes uppfattning är det outbrutna området behäftat med ett betydande kvalitetsfel när det gäller strandlinjen och ett eventuellt rättsligt fel när det gäller panträtten. Dessutom anser hon att områdets värde sjunkit på grund av att landskapet förändrats. Hon vill ändå stå fast vid köpet, men vill ha ekonomisk gottgörelse av säljaren och fastighetsförmedlingsrörelsen som är ansvariga för felen.

– Gör en bedömning av säljarens och fastighetsförmedlingsrörelsens ansvar och motivera ditt svar.

FRÅGA 2

A bjuder ut ett ca 4 000 kvadratmeter stort outbrutet område av sin lägenhet X till försäljning. Det outbrutna området gränsar till ett småhusområde som byggts redan på 1960-talet. Det finns emellertid ingen gällande detaljplan för området. I den generalplan som Mäntsälä kommunfullmäktige godkänt år 1995 hör det outbrutna området till ett område som försetts med beteckningen M (jord- och skogsbruksdominerat område).

B planerar bygga ett egnahemshus på det outbrutna området och vill före köpet få klarhet angående följande frågor:

- a) Kan kommunen träda in som köpare vid försäljningen av det outbrutna området?
- b) Kan B bli tvungen att betala något till kommunen för byggplatsens bygggrätt?
- c) Vilka av de tillstånd som anges i markanvändnings- och bygglagen kan B eventuellt behöva och av vilken myndighet utfärdas de?
- d) Måste B vidta några särskilda åtgärder för att det outbrutna området ska ombildas till en separat fastighet?

FRÅGA 3

Akseli A meddelar vid premiärvisningen av en bostad att han är beredd att köpa den bostadsaktie du förmedlar till det försäljningspris som anges i uppdragsavtalet, vilket är detsamma som nämns i tidningsannonsen och i försäljningsprospektet. Då du med belåtenhet underrättar säljaren om detta blir säljaren till din förvåning inte särskilt nöjd. Det framgår att Mauno M, som är en nära bekant till säljaren, direkt har kontaktat säljaren och erbjudit sig att köpa bostadsaktien, dock till ett pris som är en aning lägre än det pris säljaren begärt. Säljaren vill sälja bostaden till Mauno, som är en rejäl kille, och undrar om han nu ändå måste sälja bostadsaktien till Akseli A, eftersom denne erbjudit det pris som nämndes i tidningsannonsen. Vidare funderar säljaren att det lägre försäljningspriset uppvägs av den inbesparing han gör i fråga om förmedlingsarvodet om han säljer bostadsaktien till Mauno. Åtminstone måste arvodet sänkas, eftersom du inte har något att göra med Maunos villighet att köpa bostaden.

Bostaden säljs således till Mauno M. I köpebrevet antecknar du att bostadsaktiens skuldfria pris är 185 000 euro. Några månader senare tar Mauno M kontakt med dig. Bostadsaktiebolaget har ett lån varav en andel på 4 800 euro hänför sig till den bostad han köpt. Det fanns inget omnämnande av detta i försäljningsprospektet. Du förklarar för Mauno att bolagets lån nämndes i disponentensintyget, vilket han borde ha granskat före köpet. Det är i alla händelser säljaren som är skyldig att betala denna andel av bostadsaktiens lån, eftersom bostaden enligt köpebrevet inte belastades av något lån. Det är således onödigt att Mauno vänder sig till dig.

Mauno hyser betänkligheter över dina svar då han hör att du ännu håller på och förbereder dig inför AFM-examen. Han vill kontrollera vad din mer erfarna kollega anser om dessa frågor. Samtidigt vill han för säljarens del veta om det är möjligt att denne ställs till svars för något gentemot Akseli A, då Akseli A hade meddelat att han var villig att köpa bostadsaktien före Mauno och skulle ha betalat ett högre pris för den, som dessutom motsvarade det begärda priset.

Hur bemöter din kollega med stöd av lagen de juridiska problem och frågor som aktualiserats i detta ärende? Granska också förmedlingsrörelsens ansvar för dina egna åtgärder.

Ge ett motiverat svar.

FRÅGA 4

Du arbetar som fastighetsförmedlare i Lahtis. Du får idag, 21.11.2009, besök av Marja P som bor i Lahtis. Marja har för avsikt att ge dig i uppdrag att förmedla den etta hon äger i Lahtis. Marja berättar följande för dig:

"Jag har fått ettan i min ägo år 2002, som utjämning vid avvittringen i samband med skilsmässan från min förra make. I avvittringshandlingen antecknades bostadens värde till 50 000 euro, vilket enligt vår uppfattning motsvarade bostadsaktielägenhetens gängse värde vid den aktuella tidpunkten. Detta belopp motsvarade samtidigt också beloppet av den fordran som uppkom vid avvittringen. Min man överlät således ettan till mig och några andra förmögenhetstransaktioner behövde inte utföras i samband med avvittringen. Överföringen av bostadsaktielägenheten medförde inga skattepåföljder vare sig för min förra make eller för mig, vilket jag nog förundrat mig över i efterhand.

Under den tid bostaden var i min makes ägo var den uthyrd och jag har fortsatt hyra ut bostaden. Ingen av oss har således bott i bostaden. Den nuvarande hyresgästen kommer att lämna bostaden vid årsskiftet 2009/2010 och försäljningen av bostaden kan därmed inledas i januari 2010.

Jag utförde en grundlig köksrenovering i ettan år 2006 och vid beskattningen av hyresinkomsterna betraktades en del av renoveringen som grundförbättring av bostaden. Därför har utgifterna för renoveringen till denna del avdragits vid beskattningen genom en linjär avskrivning på 10 % per år. Då jag också för år 2009 gör en linjär avskrivning på 10 % vid beskattningen av hyresinkomsterna återstår ett oavskrivet belopp på 6 000 euro vid ingången av år 2010.

I bostadsaktiebolaget utfördes en rörrenovering i slutet av år 2007. På grund av renoveringen har jag sedan 1.11.2007 betalat 100 euro/månad i kapitalvederlag, vilket jag också fått avdra vid beskattningen av hyresinkomsterna. Av det lån som husbolaget tagit för rörrenoveringen uppgår den andel som hänförs till ettan i början av januari 2010 enligt disponenten till ca 13 000 euro. Jag har tänkt betala denna andel av bolagets lån, dvs. 13 000 euro, genast i början av januari innan vi börjar marknadsföra bostadsaktielägenheten.

Kan du utreda följande frågor som hör samman med beskattningen för mig:

- 1) Hur bestäms den anskaffningsutgift som får avdras från försäljningspriset för ettan då jag på det ovan beskrivna sättet har fått ettan vid avvittringen i samband med skilsmässan från min make?
- 2) Varför behövde jag inte betala överlåtelseskatt för förvärvet år 2002, trots att det användes för kvittning av den fordran som uppkom gentemot min make vid avvittringen?
- 3) Kan jag vid beskattningen av försäljningsvinsten eller hyresinkomsterna på något sätt avdra den post på 6 000 euro som återstår av utgifterna för renoveringen?
- 4) Vilken inverkan har det på beskattningen av försäljningsvinsten om jag i början av januari, dvs. före bostaden säljs, betalar den andel på 13 000 euro av husbolagets lån som hänförs till bostaden?
- 5) Vilken inverkan har det på den överlåtelseskatt som påförs säljaren om jag i början av januari, dvs. före bostaden säljs, betalar den andel på 13 000 euro av husbolagets lån som hänförs till bostaden?"

Ge korta och exakta svar på Marja P:s frågor, motivera dina svar och nämn också de lagrum som blir tillämpliga i samband med frågorna 1, 2 och 5.

FRÅGA 5

Din kund Niklas N. tänker köpa en stor fastighet och funderar nu på olika alternativ. I första hand funderar Niklas på att bygga flera bostäder och grunda ett bostadsaktiebolag. Han frågar nu dig om han kan ingå reservationsavtal redan innan han fattat beslut om byggandet, så att han får klarhet i huruvida det finns något intresse för objektet. Som reservationsavgift har Niklas tänkt sig ett belopp som motsvarar mindre än 5 % av köpesumman.

Niklas har själv redan utrett frågan via internet och då noterat att han borde svara för de s.k. skyddsdocumenten, som kan förvaras antingen hos banken eller hos länsstyrelsen. Din kund vill ha så litet som möjligt att göra med banker och har valt att skyddsdocumenten ska förvaras hos länsstyrelsen. Han vill försäkra sig om att han har förstått saken rätt.

Han vet redan att åtminstone bolagets stiftelseurkund och handelsregisterutdrag hör till skyddsdocumenten. Omfattar skyddsdocumenten några handlingar som berör säkerheter och i så fall vilka?

Är situationen på något sätt annorlunda om objektet är ett delägarbolag?

Hör utredningar över specialarbeten till skyddsdocumenten?

På samma internet-sidor nämndes också insolvenssäkerheten. Din kund frågar dig ännu om det stämmer att denna säkerhet gäller tio år från det att kunden har godkänt bostaden för användning.

Om din kund nu köper fastigheten för det bolags räkning som han tänker grunda, men senare beslutar sig för att inte grunda bolaget, måste han då genomföra ett nytt köp och på nytt betala överlåtelsskatt för att kunna överföra fastigheten i sitt eget och sin frus namn?

Ge ett motiverat svar på Niklas N:s frågor.

FRÅGA 6

Namn _____ Personbeteckning _____

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentesen framför det korrekta alternativet. I varje underpunkt (a-j) kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är fullständigt korrekt.

a) Vid förmedling av en bostadsaktielägenhet ska disponentsintyget enligt god förmedlingssed alltid

- vara mindre än en månad gammalt
- vara mindre än 3 månader gammalt
- för informationens del vara uppdaterat till tidpunkten för köpet
- vara mindre än 2 månader gammalt

b) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

- själv reparera skador som upptäckts i vattenisoleringen i bostadens badrum
- informera bolaget om de skador som han eller hon upptäckt
- själv reparera sprickor i badrummets lavoar
- själv reparera fel i bostadens ursprungliga kylskåp

c) I samband med ett fastighetsköp ska köparen söka lagfart

- genast efter köpet
- genast efter att styckningen vunnit laga kraft då det är fråga om köp av ett outbrutet område
- inom 6 månader efter att styckningen vunnit laga kraft då det är fråga om köp av ett outbrutet område
- inom 6 månader efter köpet

d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen då det är fråga om

- aktier i ett bostadsaktiebolag
- försäljning av en sommarstugefastighet
- försäljning av en bostadsfastighet som används som egen bostad
- försäljning av garageaktier som innehafts av en privatperson

e) Sambons samtycke behövs

- för försäljning av den andra sambons alla bostadsaktier
- alltid för försäljning av en sommarstugefastighet som den andra äger
- för försäljning av den andra sambons aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn
- för försäljning av den andra sambons aktier i ett bostadsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn

f) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- har förmedlingsrörelsen alltid rätt att få ett disponentsintyg
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande hyresuppdrag
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande köpuppdrag
- har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande säljuppdrag

g) När det gäller personer som lever i ett registrerat parförhållande

- krävs partnerns samtycke för försäljning av den andra partnerns alla bostadsaktier
- behöver partnern aldrig några samtycken för försäljning av de bostadsaktier som han eller hon äger
- behöver partnern aldrig några samtycken för försäljning av en fastighet som han eller hon äger
- behövs samtycke för försäljning av en bostadsaktielägenhet som har använts som gemensamt hem

h) För att olika köp ska vara jämförbara krävs det enligt saluvärdesmetoden att

- köpen är s.k. normalköp
- det inte förlöpt alltför lång tid mellan köpen
- köpobjekten är av samma storleksklass
- köpavtalen har ingåtts genom förmedling av förmedlingsrörelsen och därmed finns i prisregistret

i) Förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren kan sinsemellan

- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om försäljning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivaren använder som sin egen bostad
- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om försäljning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivarens dotter använder som studiebofastad
- alltid fritt avtala om ansvarsfördelningen, förutsatt att en eventuell ansvarsbegränsningsklausul är specificerad
- avtala om förmedlingsarvodets debiteringsgrund, förutsatt att arvodet till sitt belopp är skäligt

j) Förmedlingsrörelsen

- ska tillställa köparen utkastet till köpebrev så att denne kan läsa det före köpet
- ska alltid skaffa officiella kreditupplysningar angående köparen
- ska granska köparens identitet, dock endast om köpesumman överskrider 60 000 euro
- får bara ta emot skriftliga köpanbud