

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 4.5.2013

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svaren på frågorna ska skrivas på **skilda pappersark**.

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.**

Skriv med tydlig handstil.

Svaren 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.

Det är förbjudet att använda mobiltelefon under provets gång.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.kauppakamari.fi. **Resultaten publiceras tidigast under veckan 25.**

Följande provtillfälle hålls i november 2013

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

UPPGIFT 1

Pekka köpte genom ett köpebrev som undertecknats 27.1.2013 en enrummare i Helsingfors centrum för en köpesumma på 140 000 euro. Bostaden var tom och i dåligt skick.

Pekka lät i februari 2013 utföra en s.k. ytrenovering i bostaden, där väggarna tapetserades, taket målades, den fasta inredningen byttes ut osv. De totala kostnaderna för renoveringen uppgick inklusive löner till 10 000 euro.

Pekka hyrde 1.4.2013 ut bostaden till ett lands ambassad med stöd av ett tvåårigt hyresavtal. Enligt hyresavtalet skulle hyran för hela hyresperioden betalas på en gång och Pekka fick alltså i april 2013 hyresinkomster för 24 månader, 700 euro/månad = 16 800 euro. I hyresavtalet avtalades det dessutom om att hyrestagaren på egen bekostnad skulle låta installera balkongsglas på bostadens balkong under år 2013.

Pekka betalar bolagsvederlaget, som år 2013 uppgår till 100 euro per månad, och som ska betalas den 5 varje månad under de två följande åren. I nuläge framgår det inte summan av bolagsvederlaget för år 2014. Dess belopp framkommer i slutet av år 2013.

Besvara följande frågor som berör beskattningen av hyresinkomsterna. Motivera dina svar.

- A) Hur behandlas kostnaderna för renoveringen (10 000 euro) vid Pekkas beskattning?
- B) Vid vilket års beskattning räknas hyresinkomsten (16 800 euro) som inkomst för Pekka och vid vilket års beskattning avdras kostnaderna för bolagsvederlaget för enrummaren?
- C) Vilken betydelse har hyresavtalets villkor gällande balkongsglasen vid beskattningen?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 2

Marja M vänder sig till Asunnonvälitys A för att be om råd gällande uthyrningen av en bostad. Hon berättar följande:

Marjas och hennes make Mikko M:s äktenskap har två veckor tidigare upplösts genom ett domstolsbeslut. Makarna har alltså beviljats äktenskapsskillnad. Marja har hittat en ny partner som hon tänker flytta samman med. Den bostad hon bor i på hyra kommer således att bli ledig. Mikko M hade redan två månader tidigare flyttat ut ur bostaden för att arbeta utomlands i fyra månader. Marja vill hyra ut bostaden med stöd av ett underhyresförhållande. Hon frågar om det är möjligt och hur hon ska handla.

Vilka frågor ska Asunnonvälitys A utreda utgående från det som berättats här ovan för att Marja M:s uthyrningsuppdrag ska kunna skötas felfritt?

Marja M uppger vidare att hon behöver hitta en bostad till sig själv och sin nya partner. Bostaden ska ha tre rum och kök, gärna också bastu. Om bostaden inte har någon bastu, ska det finnas en bastu i huset. Dessutom ska bostaden vara belägen i ett hus som har tvättstuga och där det veterligen inte inom den närmaste tiden kommer att utföras några omfattande renoveringar. Asunnonvälitys A berättar att man för en annan uppdragsgivares räkning precis hade utarbetat ett utkast till annons gällande en bostad som motsvarar Marjas önskemål.

"En trerummare med bastu hyrs ut för viss tid. Hyran är 700 euro per månad. Asunnonvälitys A, tfn 123456."

Marja undrar om Asunnonvälitys A verkligen har för avsikt att publicera en sådan annons i tidningen. A uppger emellertid för Marja att det endast är fråga om ett utkast.

Med vilka uppgifter ska Asunnonvälitys A komplettera annonsen så att den uppfyller de lagstadgade kraven?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 3

Du njuter en vårvinterdag av solskenet på förmedlingsrörelsens kontor, där du fungerar som ansvarig föreståndare. Det är mitt i den bråda vårsäsongen, då också efterfrågan på semesterbostäder börjar bli livligare. Dina tankar förirrar sig då och då till den resa till södern som väntar efter ett par veckor. Du vaknar upp ur dina tankar då en man som verkar bekant stiger in genom förmedlingsrörelsens dörr. Du har sett de tidningsartiklar som skrivits om honom i den lokala dagstidningen. Du har läst att han är en företagare som varit framgångsrik inom fiskpartihandeln.

Mannen går fram och talar med en av de representanter som arbetar i din förmedlingsrörelse. Mannen har på förmedlingsrörelsens webbplats sett en annons angående ett ståtligt fritidsobjekt vid havsstranden i Porkkala. Det är fråga om en fritidsbostad som ägs av föräldrarna till en framgångsrik NHL-ishockeyspelare. Objektet har varit till försäljning i snart ett år och det har inte direkt förekommit trängsel bland de potentiella köparkandidaterna. Intresset har begränsats av det begärda priset på 1,3 miljoner euro och av den instabila ekonomiska situationen. Enligt uppdragsgivaren kan därför också ett långvarigt hyresförhållande komma i fråga.

Du gräver fram pappren gällande objektet och märker att lagfartsbeviset och gravationsbeviset är daterade den 15 januari, då även uppdragsavtalet angående objektet senast förlängdes med 3 månader. Uppdragsavtalet har alltså hunnit löpa ut. Representanten ringer således på din begäran genast upp objektets ägare och meddelar efter samtalet att uppdragsgivarna samtyckt till att förlänga uppdragsavtalet med en månad. Representanten bandade också samtalet och uppger att saken alltså är i sin ordning.

Mannen meddelar att han vill hyra det aktuella fritidsobjektet för sitt företags bruk. Samtidigt talar han om att det är bråttom att sköta avtalsfrågorna. Han vill hyra fritidsbostaden för att tillfälligt kunna lagra ett inkommande parti på 1 000 kg frusen fisk (bl.a. lax, sik, röding och olika kaviarer). På fastigheten finns utöver fritidsbostaden två stora lagerbyggnader och ett båthus. Mannen uppger att han inte hinner bekanta sig närmare med objektet. Han säger att han litar på de uppgifter som framgår av annonsen och på de bilder som finns på webbplatsen. Mannen vill ge ett anbud gällande hyran. Han konstaterar också att hyresavtalet ovillkorligen måste ingås inom tre dagar. Mannen uppger att han är beredd att kontant ställa en säkerhet som motsvarar tre månaders hyra (3 x 9 000 euro). Han berättar att han äger 70 % av sitt företag och hans fru 30 %. Frun skulle dock inte personligen vara närvarande då avtalet undertecknas. Mannen konstaterar dessutom att han inte i onödan vill lämna in dokumenten på förhand, utan att han lämnar in dem genast efter att avtalet ingåtts.

(uppgiften fortsätter på nästa sida...)

(... fortsättning från föregående sida)

Representanten vänder sig till dig för att be om hjälp. Representanten funderar på vad som ska beaktas då hyresanbudet lämnas, på basis av det som mannen uppgett. Dessutom funderar representanten på om identitetsbevis alls behöver företas då mannen är bekant. Redogör för följande för representanten:

- A) Hurdana åtgärder ska vidtas för identifiering av kunden i det aktuella fallet och vad grundar sig åtgärderna på?
- B) Uppkommer det för förmedlingsrörelsen en skyldighet att kontrollera informationen i det aktuella fallet och vilka åtgärder ska förmedlingsrörelsen vidta med anledning av detta?
- C) Representanten vill också försäkra sig om att lagfartsbeviset är tillräckligt nytt, det är ju ändå mindre än 4 månader gammalt. Vad svarar du?
- D) En annan av din rörelses representanter har för en vecka sedan förevisat objektet för en köparkandidat som var synnerligen intresserad av det. Representanten kommer nu och frågar dig vad som händer med förmedlingsarvodet om uppdragsgivarna säljer objektet till denna köpare genast efter att uppdragsavtalet löpt ut?
- E) Har förlängningen av uppdragsavtalet skett på ett sådant sätt att din förmedlingsrörelse säkert har rätt till arvode för uppdraget?

Ge ett motiverat svar.

UPPGIFT 4

Ville Vuokralainen har i augusti 2012 hyrt en enrummare i As Oy Hajulinna av Sisko Sijoittaja. På nyårsnatten lade Ville märke till en mörk fläck i tamburparketten utanför badrummet och informerade följande morgon Sisko om saken. Sisko bad samma dag bolagets disponent E. Epätoivo komma till platsen.

Epätoivo utförde omedelbart en fuktmätning i bostaden, varvid man upptäckte en omfattande fuktskada som orsakats av brister i golvbrunnens tätning och i vattenisoleringen. Fuktskadan hade spritt sig till en stor del av badrummet, liksom till parkettgolvet i hela tamburen.

Epätoivo meddelade i detta skede Sisko att hon är skyldig att stå för alla reparationskostnader, eftersom man i bolaget från första början iakttagit en praxis enligt vilken alla aktieägare reparerar sina egna badrum. Denna praxis har emellertid inte ännu hunnit skrivas in i bolagsordningen. Sisko är i varje fall skyldig att betala för bostadens parkett och badrumskakel, eftersom aktieägaren enligt lagen ansvarar för bostadens ytmaterial. Sisko har dessutom i efterskott låtit bygga en dekorativ väggkonstruktion av tegel i badrummet, vilken bolaget inte heller ansvarar för.

För att skadorna inte skulle förvärras vidtog bolaget dock omedelbart reparationsåtgärder och lät torka och reparera konstruktionerna och ytorna samt väggkonstruktionen av tegel. Reparationen räckte två månader och bostaden var i skick den 1 mars.

Ville hade under hösten lidit av flera bihåleinflammationer, som måste ha berott på fuktskadorna i bostaden. Ville yrkade på att Sisko skulle bevilja honom hyresbefrielse för 8 månader samt betala ersättning för läkarkostnaderna, flyttkostnaderna och hyran för en ersättande bostad.

Ta ställning till följande:

- A) Hur fördelar sig ansvaret för reparationerna mellan bostadsaktiebolaget och aktieägaren? Hur bedömer du disponentens påståenden angående reparationskostnaderna?
- B) Hur bedömer du Villes yrkanden gentemot Sisko?

Ge ett motiverat svar.