

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 12.5.2012

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-3 ska skrivas på **skilda pappersark**. Fråga 4 besvaras på provpapperet.
(OBS! Fråga 4 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.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.kauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 20.6.2012. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 17.11.2012.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

a) Matti vill underteckna ett uppdrag angående uthyrning av en tvårummare i Berghäll. Då du tar del av ärendet märker du att bostaden ägs av Mattis 16-åriga dotter.

- Kan Matti underteckna uthyrningsuppdraget?
- Behövs tingsrättens tillstånd till uthyrningen ifall ett hyresavtal ingås för sex år? Hur är det om hyresavtalet gäller fyra år?

b) Anna bor på hyra i en bostad i Bäckby. Anna vill å sin sida veta följande:

- Har Anna rätt att med stöd av ett underhyresavtal upplåta den bostad hon hyr eller en del av bostaden till någon annan?
- Skulle hyresvärden kunna förbjuda underuthyrningen?
- Vem ansvarar gentemot hyresvärden för eventuella skador i bostaden ifall underuthyrning är möjlig?
- Finns det några begränsningar i fråga om underhyresförhållandets längd?
- Kan Anna överföra hyresavtalet som sådant till sin pojkvän ifall underuthyrning inte är möjlig?
- Skulle Anna kunna överföra hyresavtalet till sin mor ifall pojkvännen inte vill hyra bostaden?

FRÅGA 2

Syskonen Pekka och Maire som är bosatta i Kuopio kommer i dag till dig och berättar följande:

”Vår far Ville dog 1.1.2012. Han ägde ensam bl.a. en egnahemshusfastighet i Kuopio. Fastigheten har varit uthyrd redan i några års tid, eftersom vår far bodde på ett vårdhem under sina sista år. Vi är de enda arvingarna till vår far. Våra föräldrar hade skiljt sig redan för flera år sedan. Vår far har upprättat ett testamente enligt vilket äganderätten till den aktuella egnahemshusfastigheten tillfaller Pekka, medan Maire får rätt till hyresintäkterna under sin livstid eller tills Pekka och Maire beslutar sig för att sälja fastigheten.

Under skatteåret 2011 gjordes en avskrivning från hyresinkomsterna och den oavskrivna utgiftsresten uppgick vid utgången av år 2011 till 68 000 euro. Vid arvsbeskattningen fastställdes egnahemshusfastighetens värde till 250 000 euro.

Den nuvarande hyresgästen har sagt upp hyresavtalet så att det upphör 1.7.2012 och vi funderar nu på om det lönar sig för oss att fortsättningsvis hyra ut egnahemshusfastigheten eller om vi ska sälja den. Beslutet påverkas också av följande frågor:

- a) Som vems inkomst beskattas hyresinkomsten för år 2012?
- b) Kan den relativa andel av arvsskatten som hänför sig till egnahemshusfastigheten avdras vid beskattningen av hyresinkomsten för år 2012?
- c) Kan avskrivningen avdras vid beskattningen av hyresinkomsten för år 2012?

Vad svarar du Pekka och Maire? Ge ett motiverat svar.

FRÅGA 3

- a) Vad betyder det att en bostad är en personalbostad?
- b) Har arbetsgivaren rätt att säga upp hyresavtalet i fråga om en personalbostad så att det upphör samtidigt som hyresgästens anställningsförhållande, oavsett om hyresavtalet eventuellt är tidsbundet?
- c) Vad bestäms det om den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse, dennes ersättningsansvar och rörelsens försäkring?
- d) En förmedlingsrörelse har ett bankkonto. Kontot används förutom för den egna betalningsrörelsen även för deposition av medel som utgör hyressäkerheter. Finns det något klandervärt i detta förfarande? Kan förfarandet medföra några påföljder för rörelsens ansvariga föreståndare?

FRÅGA 4 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

OBS! Frågan omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

1) Förmedlingsrörelsen ska skaffa information om den bostad som hyrs ut

	genom att ställa frågor till uppdragsgivaren
	genom att inspektera bostaden
	genom att skaffa ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
	först då det hittats en hyresgäst för objektet

2) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

	informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
	sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
	sköta underhållet av diskmaskinen
	sköta underhållet av diskbänkens diskho

3) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsplan obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk bara i sådana bostadsaktiebolag som har fler än sex bostäder
	får disponenten vägra lämna ut en konditionsgranskning gällande bolagets rörsystem till en sådan förmedlingsrörelse som med stöd av ett uppdragsavtal förmedlar en bostad i bolaget

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

	är alltid densamma som lägenhetsytan
	är densamma som byggnadsytan
	har definierats i SFS-standarderna
	ska uppges i annonseringen och broschyren

5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag har en förmedlingsrörelse

	alltid rätt att få ett disponentsintyg
	rätt att få ett disponentsintyg om den anförtrotts ett giltigt hyresuppdrag av bostadens ägare
	rätt att få ett disponentsintyg om den har anförtrotts ett giltigt köpuppdrag
	rätt att få ett disponentsintyg om den har anförtrotts ett giltigt försäljningsuppdrag

6) Förmedlingsrörelsen har i samband med ett hyresuppdrag

	en skyldighet att svara för upprättandet av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats
	en skyldighet att kontrollera hyresvärdens identitet senast innan hyresavtalet ingås
	lov att ta emot avgifter för visningar av bostaden, ifall man avtalat om detta med uppdragsgivaren
	en skyldighet att fördela förmedlingsarvodet mellan hyresgästen och hyresvärden, ifall de avtalar om detta

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

	en hyresvärd som har för avsikt att på grund av flyttning till utlandet hyra ut sitt egnahemshus som han eller hon använt som sin egen bostad,
	en hyresgäst som har för avsikt att hyra en bostad för sitt eget bruk
	ett byggföretag som har för avsikt att hyra ut en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk
	en privatperson som har för avsikt att hyra ut aktier som berättigar till besittning av en garageplats som varit i personens egen användning

8) Den som lever i ett registrerat parförhållande

	behöver sin makes samtycke för uthyrning av en aktielägenhet som använts som makarnas gemensamma hem
	behöver sin makes samtycke för uthyrning av den andra makens alla bostadsaktier
	behöver aldrig något samtycke av maken för uthyrning av sina egna bostadsaktier
	behöver aldrig något samtycke av maken för uthyrning av sin egen fastighet

9) Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

	ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring
	ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen
	ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap
	ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring

10) Förmedlingsrörelsen

	bär ansvar för fel som orsakats av oaktsamhet
	ska för att frigöra sig från ansvar visa att rörelsen har handlat omsorgsfullt
	ska återbetala förmedlingsarvodet om det förekommit ett sådant fel i förmedlingsrörelsens prestation som orsakat uppdragsgivaren väsentlig olägenhet
	har en ansvarig föreståndare som kan bli skadeståndsskyldig