

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 17.11.2012

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 16.1.2013. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 4.5.2013.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

- a) Redogör för förutsättningarna för uppkomsten av skyldigheten att betala förmedlingsarvode för ett förmedlingsuppdrag som gäller en hyresbostad, samt för vem som är skyldig att betala förmedlingsarvode. Har förmedlingsrörelsen rätt att ta ut andra avgifter hos uppdragsgivaren eller dennes motpart, och under vilka förutsättningar i så fall?
- b) Vilka minimiuppgifter ska ingå i en tidningsannons genom vilken en bostad som är till uthyrning marknadsförs?
- c) Vilka minimiuppgifter ska antecknas i ett hyresavtal?
- d) Hur sägs ett hyresavtal upp?

FRÅGA 2

Du arbetar som hyresmäklare i Helsingfors. Du får i dag, den 17 november 2012, besök av Liisa A som uppger följande för dig:

"Jag fick ett betydande arv efter min far, som i huvudsak består av börsaktier till ett värde av ca fem miljoner euro. Jag har för avsikt att grunda bolaget A Ab, vars verksamhetsområde kommer att bestå av uthyrning av aktielägenheter och fastigheter. Bolaget kan köpa upp lägenheter och fastigheter som är avsedda såväl för bostadsbruk som för affärsverksamhet. Jag tänker först placera ett grundkapital på ca tre miljoner euro i bolaget, med hjälp av vilket bolaget ska skaffa bostäder och fastigheter att hyra ut. Bolaget kommer inte att bedriva någon annan verksamhet än hyresverksamhet.

Kan du besvara några frågor som gäller beskattningen:

- A. Enligt vilken skattelag beskattas bolagets verksamhet vid inkomstbeskattningen?
- B. Om bolaget köper aktier som berättigar till besittning av bostadslägenheter också med hjälp av lånefinansiering och lånet förenas med ett avtal om räntetak som skydd mot en eventuell räntehöjning, får bolaget i detta fall vid sin beskattning avdra de kostnader som avtalet medför?
- C. Eftersom jag i praktiken också själv blir tvungen att ingå proprieborgen för bolagets eventuella skulder, skulle jag teckna en s.k. låneskyddsförsäkring för min egen del. Får jag avdra avgifterna för denna försäkring vid min egen personliga beskattning?
- D. Om bolaget köper aktier som berättigar till besittning av bostadslägenheter, hur behandlas den överlåtelseskatt som hänför sig till förvärvet av aktierna vid bolagets beskattning?
- E. Om bolaget köper aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet som är i dåligt skick och bolaget utför reparationer i bostaden innan hyresverksamheten inleds, hur behandlas utgifterna för dessa reparationer vid bolagets beskattning?

Ge Liisa A svar på frågorna, punkt för punkt. Motivera varje svar.

FRÅGA 3

Du arbetar som ansvarig föreståndare för en bostadsförmedlingsrörelse. I dag, den 17 november 2012, kommer Anni Asiakas till dig och vill ge dig ett uppdrag.

”Jag söker en hyresgäst för en bostad som min mor äger. Bostaden omfattar tre rum och kök och den är delvis möblerad. Nästa år kommer det dock att utföras omfattande reparationer i huset. Under den tid reparationerna pågår kan man inte bo i huset. Efter att reparationerna utförts vill jag höja hyran, vilket jag i fortsättningen vill göra varje år. Efter reparationerna, kommer jag att ta möblerna i eget bruk och bostaden hyrs ut omöblerad. Jag vill att bostaden först hyrs ut med stöd av ett tidsbestämt avtal och därefter, då reparationerna är klara, med stöd av ett hyresavtal som gäller tills vidare.”

- a) Behöver du utföra några tilläggsutredningar? Hurdana? Behöver du några handlingar innan du börjar förmedla bostaden?
- b) Vad föreskrivs det om uppdragsavtalets innehåll?
- c) Vad föreskrivs det om höjning av hyran och om uppsägning då det är fråga om ett tidsbestämt hyresavtal och vad föreskrivs det då det är fråga om ett avtal som gäller tills vidare?

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 nummerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

1) lakttagandet av god förmedlingssed

<input type="checkbox"/>	a) hör till förmedlingsrörelsens lagstadgade skyldigheter
<input type="checkbox"/>	b) är obligatoriskt endast för de förmedlingsrörelser som har förbundit sig till det
<input type="checkbox"/>	c) är obligatoriskt endast för förmedlingsrörelser som hör till branschorganisationerna
<input type="checkbox"/>	d) hör till de frågor som är beroende av förmedlingsrörelsens egen prövning.

2) Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses

<input type="checkbox"/>	a) att syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen verkligen utför arbete till förmån för uppdragsgivaren
<input type="checkbox"/>	b) att uppdragsgivaren inte har gett en annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet
<input type="checkbox"/>	c) att uppdragsgivaren verkligen äger objektet
<input type="checkbox"/>	d) att uppdragsavtalet har ingåtts i rätt form och diarieförts.

3) Då ett hyresavtal ingås angående en hyresbostad som ägs av en minderårig

<input type="checkbox"/>	a) krävs det alltid tillstånd av förmyndarrätten för att avtalet ska kunna ingås
<input type="checkbox"/>	b) krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet gäller längre än till dess att den minderårige fyller 21 år
<input type="checkbox"/>	c) krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet ingås för viss tid och gäller mer än 8 år
<input type="checkbox"/>	d) räcker det att avtalet undertecknas av barnets ena förälder som är barnets vårdnadshavare.

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

<input type="checkbox"/>	a) genom att ställa frågor till hyresvärden
<input type="checkbox"/>	b) genom att inspektera bostaden
<input type="checkbox"/>	c) genom att skaffa t.ex. ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
<input type="checkbox"/>	d) endast om hyresvärden är uppdragsgivare.

5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

<input type="checkbox"/>	a) informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
<input type="checkbox"/>	b) sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
<input type="checkbox"/>	c) sköta underhållet av diskmaskinen
<input type="checkbox"/>	d) sköta underhållet av elspisen.

- 6) Förmedlingsrörelsen ska i marknadsföringen uppge bostadsutrymmenas yta i fråga om en bostad som hyrs ut. När det gäller ytan

	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens lägenhetsyta
	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens våningsyta
	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som lägenhetens byggnadsyta
	d) har det sedan år 1962 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.

- 7) Makens samtycke behövs

	a) för uthyrning av den andra makens alla bostadsaktier
	b) alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet
	c) för uthyrning av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden används som makarnas gemensamma bostad
	d) för uthyrning av garageaktier, om de hyrs ut i anslutning till bostadsaktier.

- 8) En förmedlingsrörelse ska

	a) på begäran av regionförvaltningsverket tillställa det sådana hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat
	b) förvara de hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat i 5 år efter att uppdragsavtalet löpt ut
	c) alltid iaktta lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter då uppdraget gäller en aktielägenhet
	d) på begäran av länsstyrelsen tillställa den sådana hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat.

- 9) Susanna har ingått ett hyresuppdragsavtal med dig gällande aktier som berättigar till en garageplats i ett bostadsaktiebolag. Enligt disponentsintyget är Susanna ensam ägare till aktierna. Susannas make har dött och Susanna har lämnat bouppteckningsinstrumentet till dig. Av detta framgår det att Susanna och den avlidne makens minderåriga barn A och B är dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och håller på att upprätta ett hyresavtal.

	a) Susanna är hyresvärd och för uthyrningen behövs samtycke av A och B.
	b) Susanna, A och B är hyresvärdar.
	c) Susannas makes dödsbo är hyresvärd.
	d) Susanna är ensam hyresvärd.

- 10) Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos hyresgästen ta ut

	a) ett skäligt arvode för upprättande av hyresavtalet.
	b) en visningsavgift för att bostaden visas.
	c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketter.
	d) ersättningar på högst 100 euro.