

## **PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 8.5.2010**

### **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.

Provresultatet meddelas samtliga deltagare per brev efter att resultaten fastställts. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi).

**Resultaten publiceras tidigast 22.6.2010.** De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 20.11.2010.

**VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET**

**FRÅGA 1**

- a) Redogör kortfattat för hur en tjänstebostad definieras.
- b) Vad föreskrivs det om den situation där en tjänstebostad är uthyrd med stöd av ett huvudhyresavtal?
- c) Vad föreskrivs det om den situation där en tjänstebostad är uthyrd med stöd av ett underhyresavtal?
- d) Hur lång är uppsägningstiden för hyresgästen när det är fråga om en tjänstebostad,
  - dels för en huvudhyresgäst
  - dels för en underhyresgäst?
- e) Har arbetsgivaren rätt att säga upp hyresavtalet för en tjänstebostad så att det upphör samtidigt som hyresgästens arbetsförhållande även om hyresavtalet är tidsbundet? Motivera ditt svar.

**FRÅGA 2**

Du arbetar som hyresmäklare och får idag, 8.5.2010, besök av Pekka N. som talar om följande för dig:

”Jag äger en bostadsaktiebostad (en etta) i Tammerfors, som jag fått i arv efter min far år 2008. Bostaden har varit i mitt eget bruk, men under sommaren 2010 kommer jag att flytta och hyra ut bostaden. Jag ger nu Dig i uppdrag att hitta en lämplig hyresgäst till bostaden. Låt oss anta att vi får bostaden uthyrd från och med 1.7.2010 och att hyresgästen bor kvar åtminstone till slutet av år 2011. Låt oss även anta att beskattningsbestämmelserna är desamma år 2011 som år 2010.

Vid husbolagets vårbolagsstämma har det nyss fattats beslut om att man i början av år 2011 ska genomföra en balkongrenovering i huset, där balkongerna totalrenoveras (bl.a. ska betongeringen förstärkas och alla ytor förnyas). Enligt de preliminära beräkningarna uppgår kostnaderna för balkongrenoveringen för min bostads del till ca 5 000 euro. Varje delägare kan välja att betala sin andel av kostnaderna antingen i form av en engångsprestation 1.3.2011 eller i form av ett månatligt kapitalvederlag (ca 75 euro/månad) under fem års tid från och med mars 2011.

I samband med balkongrenoveringen kan varje delägare även, om han eller hon så önskar, skaffa balkongglas till sin balkong. Installeringen av balkongglas skulle för min bostads del kosta ca 2 000 euro. Det byggföretag som utför balkongrenoveringen skaffar och installerar balkongglasen och varje kund avtalar särskilt om installeringen och betalningen med byggföretaget.

I anslutning till det ovan sagda har jag några frågor gällande beskattningen av hyresinkomster, som jag önskar att Du svarar på:

- a) Hur behandlas prestationen vid min beskattning om jag 1.3.2011 betalar den ovan nämnda engångsprestationen på 5 000 euro till husbolaget?
- b) Hur behandlas beloppet vid min beskattning om jag skaffar balkongglas till min bostad och därmed betalar byggföretaget 2 000 euro i början av år 2011?
- c) Kan jag avdra låneräntorna och de bikostnader som hänför sig till lånet (expeditionsavgiften mm.) vid min beskattning om jag tar ett lån på 7 000 euro hos banken för att finansiera de nämnda utgifterna?”

Ge kortfattade och exakta svar på de frågor Pekka N ställt och motivera dina svar. Nämn också de tillämpliga paragraferna i samband med fråga c).

**FRÅGA 3**

- a) Vad avses med ett hyresförhållande i andra hand och under vilka förutsättningar kan ett sådant hyresförhållande föreligga?
- b) En dödsbodelägare kommer till ditt kontor och vill avtala om uthyrning av en bostadsaktiebostad som tillhör dödsboet. Vad ska du ta hänsyn till innan du ingår ett uppdragsavtal med delägaren?
- c) Vilka är de centrala uppgifterna för den ansvarige föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler? Ge även exempel.
- d) Vilka åtgärder ska en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler vidta då den tar emot ett anbud gällande ingående av ett hyresavtal?
- e) Folkpensionsanstalten beviljar hushåll med små inkomster fyra olika slag av bostadsbidrag. Beskriv kortfattat de olika slagen av bostadsbidrag och vem som är berättigad till bidragen.

**FRÅGA 4**                      **Namn** \_\_\_\_\_ **Personbeteckning** \_\_\_\_\_

OBS! Fråga 4 omfattar två sidor.

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

a) Om förmedlingsrörelsen förevisar en hyresbostad för en eventuell hyresgäst, ska det vid visningen finnas

- en broschyr över hyresobjektet.
- en kalkyl över boendekostnaderna.
- ett energicertifikat.
- en låneandelskalkyl.

b) Förmedlingsrörelsen ska

- svara för att ett hyresavtal upprättas, om inte något annat har avtalats.
- bevaka hyresvärdens intresse.
- bevaka hyresgästens intresse.
- delge bostadsaktiebolaget de uppgifter som gäller hyresgästen.

c) Beteckningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare får användas

- av den som avlagt examen för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
- av den som avlagt examen för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare och som är anställd hos ett byggföretag.
- av den som är anställd som försäljningsrepresentant hos en förmedlingsrörelse.
- bara av den ansvarige föreståndaren, om denne har avlagt examen för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare.

d) Den nya lagen om bostadsaktiebolag träder i kraft

- 1.1.2010, dvs. den har redan trätt i kraft.
- 1.1.2011.
- 1.7.2010.
- 1.9.2010.

e) De personer som är dödsbodelägare framgår på ett tillförlitligt sätt

- av det bouppteckningsinstrument som registrerats vid tingsrätten.
- av det bouppteckningsinstrument som granskats av skatteverket.
- av det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning har fastställts av magistraten.
- av det förtydligande av lagfart som beviljats i dödsboets namn gällande fastigheten.

f) Dödsbodeläggarna kan omfatta

- universaltestamentstagare.
- legatstagare.
- bröstarvingar med stöd av den lagliga arvsrätten.
- kusiner med stöd av den lagliga arvsrätten.

g) Då förmedlingsrörelsen tar emot en reservationsavgift för en hyresbostad, ska den se till att

- det utarbetas ett skriftligt dokument över mottagandet av reservationsavgiften och dess villkor.
- uppdragsgivaren så snabbt som möjligt informeras om mottagandet av reservationsavgiften.
- reservationsavgiften förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.
- nya reservationer eller hyresanbud bara tas emot av sådana eventuella hyresgäster som är beredda att betala högre hyra för objektet än vad som erbjudits i samband med den aktuella reservationen.

h) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår.
- kan köparen ibland bli tvungen att ansvara för säljarens obetalda bolagsvederlag.
- kan säljaren och köparen i köpebrevet avtala om sättet för betalning av vederlagen på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget.
- övergår ansvaret för betalning av vederlagen alltid vid den tidpunkt då besittningsrätten övergår.

i) I ett bostadsaktiebolag

- har en delägare obegränsad rätt att göra ändringar på sitt gårdsområde.
- får en delägare göra ändringar på sitt gårdsområde om ändringarna inte orsakar bolaget eller andra delägare olägenhet och delägaren enligt bolagsordningen förfogar över området.
- får en delägare göra vilka som helst ändringar på sitt gårdsområde och bolagsstämman eller styrelsen kan inte uppställa några begränsningar för ändringar av gårdsområdet, om delägaren enligt vedertagen praxis förfogar över gårdsområdet, även om det inte i bolagsordningen fastställts att området är sådant som en delägare förfogar över.
- har man alltid rätt att fritt göra planteringar.

j) En förmedlingsrörelse har enligt förmedlingslagen rätt att ta ut arvode

- både hos hyresgästen och hyresvärden, om man tydligt avtalat om det.
- bara hos hyresvärden.
- bara hos hyresgästen.
- bara hos uppdragsgivaren.