

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 7.5.2011

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.keskuskauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 22.6.2011. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 19.11.2011.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

Berätta kortfattat vad som föreskrivs om

- a) uppdragsavtalets innehåll vid förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler?
- b) marknadsföringen av hyreslägenheter och hyreslokaler?
- c) kompetensen för den ansvarige föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler?
- d) ersättningsansvaret för den ansvarige föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler?
- e) uppsägning av ett hyresavtal som ingåtts för viss tid?

FRÅGA 2

Du arbetar som hyresmäklare i Lahtis och idag, den 7 maj 2011, får du besök av Marja S., som berättar följande för dig:

”Min far som dog för några veckor sedan ägde en egnahemshusfastighet nära Lahtis centrum som han bodde i tills han dog. Min far testamenterade fastigheten till mig. Den andra arvingen, dvs. min bror, får vid arvskiftet annan egendom till samma värde.

Eftersom egnahemshuset nu står tomt har jag tänkt låta utföra en ytrenovering i huset och hyra ut bostaden efter att renoveringen har blivit klar. I samband med ytrenoveringen ska bostadens väggar tapetseras, taken målas, skåpdörrarna och hushållsmaskinerna i köket förnyas samt andra motsvarande mindre reparationer utföras. Renoveringskostnaderna kommer att uppgå till ca 10 000 euro, varav arbetets andel utgör ca hälften. Renoveringen kommer att utföras av ett byggföretag från Lahtis.

Kan du klargöra följande frågor som hör samman med beskattningen av hyresinkomsten för mig:

- a) Hur beräknas den avskrivning som får göras från hyresinkomsten i detta fall?
- b) Hur avdras renoveringskostnaderna vid beskattningen av hyresinkomsten?
- c) Hur avdras arvsskatten vid beskattningen av hyresinkomsten?
- d) Hur beräknas hushållsavdragets storlek i denna situation?
- e) Om hyresgästen skulle råka skada byggnaden på något sätt (t.ex. orsaka en eldsvåda i bastun el. dyl.) skulle hyresgästen naturligtvis betala mig skadestånd för detta. Hur skulle detta skadestånd behandlas vid min beskattning?

Vad svarar du på de frågor som Marja S ställer? När det gäller beräkandet av avskrivningen räcker det att du utreder de omständigheter och principer på basis av vilka avskrivningen beräknas. Nämn också de centrala tillämpliga bestämmelserna i punkterna 1 och 4.

FRÅGA 3

Johanna J har ingått ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse angående uthyrning av den bostad hon äger. Uppdragsavtalet har ingåtts för viss tid för perioden 1.4–30.6.2011. Idag, den 7 maj 2011, ringer uppdragsgivaren Johanna J och berättar att hon ska åka på en flera månader lång utlandsresa. Hon meddelar att hon vill förlänga uppdragsavtalets giltighetstid åtminstone fram till slutet av sommaren. Hon uppger också att hon är beredd att vid behov skicka ett e-postmeddelande om förlängningen av uppdraget, men att hon är osäker på vad hon borde skriva i e-postmeddelandet.

Vad berättar du för uppdragsgivaren om uppdragsavtalets giltighet och förlängning?

Johanna J grubblar också på om förmedlingsrörelsen på något sätt kan kontrollera hyresgästens betalningsförmåga?

Ifall förmedlingsrörelsen kan det, måste hyresgästen då upplysas om åtgärden?

Vad svarar du Johanna?

Din kollega är osäker på vilka dokument som kan godkännas när det gäller att identifiera hyresgästen och frågar dig om ett gammalt körkort av papp duger som identifikationsdokument? Hur är det med FPA-kortet?

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 enligt god förmedlingssed

- skaffa ett disponentsintyg eller motsvarande uppgifter om det objekt som hyrs ut
- intervju den hyresvärd som är uppdragsgivare angående objektets egenskaper och hyresförhållandets villkor
- skaffa kreditupplysningar angående den hyresvärd som är uppdragsgivare
- vid besiktningen bekanta sig med bolagets gemensamma utrymmen

2. Förmedlingsrörelsen får som säkerhet för hyresanbudet ta emot en reservationsavgift av den som vill hyra bostaden, om

- man med hyresvärden har avtalat om rätten att ta emot en reservationsavgift i uppdragsavtalet
- den hyra som erbjuds åtminstone motsvarar den hyra som nämns i broschyren
- det finns ett gällande uppdragsavtal angående objektet
- ett tidigare anbud för vilket reservationsavgift betalats har förkastats och man har lovat returnera reservationsavgiften

3. Förmedlingsrörelsernas verksamhet övervakas av

- Närings-, trafik- och miljöcentralen
- Finansinspektionen
- Regionförvaltningsverket
- Konsumenttvistnämnden

4. Hyresförmedlingsarvodet kan enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tas ut

- hos uppdragsgivaren
- hos uppdragsgivarens motpart
- i form av inträdesavgift hos en hyresgäst som bekantar sig med den bostad som ska hyras ut
- bara hos hyresvärden

5. På förmedlingsrörelsens marknadsföring tillämpas

- för förmedlingstjänsternas del förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder
- för förmedlingstjänsternas del konsumentskyddslagen
- för förmedlingstjänsternas del förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter
- för den bostads del som är till uthyrning förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

6. I bostadsaktiebolagets bolagsordning ska ytan för varje aktielägenhet antecknas. Denna yta ska mätas med iakttagande av beräkningsmetoden för mätning av lägenhetsytan

- när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1969
- när det är fråga om bolag som är grundade efter 1.1.1992
- när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1992
- för alla bostadsaktiebolags del

7. Enligt aktiebolagslagen

- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid tidpunkten för köpet
- övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår
- kan köparen bli ansvarig för säljarens obetalda bolagsvederlag för högst tre månader innan äganderätten övergått
- kan man i köpebrevet avtala om betalningsansvaret på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget

8. Angående den hyresbostad som är föremål för förmedling ska förmedlingsrörelsen för hyrestagaren presentera

- en broschyr
- uppdragsgivarens hemförsäkringsbrev
- en utredning angående hyresvärdens äganderätt eller rätt att hyra ut bostaden, innan hyresavtalet ingås
- uppdragsavtalet

9. Enligt aktiebolagslagen

- ansvarar bostadens ägare för underhållet av toalettstolen
- ansvarar bostadens ägare för underhållet av de ursprungliga vattenkranarna
- ansvarar bostadsaktiebolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen
- ska delägaren informera bostadsaktiebolaget om ett byte av toalettstol

10. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses att

- uppdragsavtalet har upprättats i rätt form
- uppdragsavtalet innefattar de uppgifter som lagen kräver
- uppdragsavtalet inte ingås endast för debitering av arvudet
- förmedlingsrörelsen har för avsikt att vidta förmedlingsåtgärder till förmån för uppdragsgivaren