

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 19.11.2011

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 12.1.2012. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 12.5.2012.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

FRÅGA 1

Vilka är de huvudsakliga uppgifterna för förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare?

Under vilka förutsättningar kan den ansvariga föreståndaren personligen bli skadeståndsskyldig?
Ge exempel. Hur skiljer sig detta ersättningsansvar från förmedlingsrörelsens ersättningsansvar?

FRÅGA 2

Besvara följande frågor:

- a) Under vilka förutsättningar är det kapital- eller finansieringsvederlag som betalats till ett bostadsaktiebolag och som hänför sig till en uthyrd aktielägenhet avdragbart vid beskattningen av hyresinkomsten?
- b) Makarna äger tillsammans ($\frac{1}{2}$ och $\frac{1}{2}$) de aktier som berättigar till besittning av två aktielägenheter. Båda lägenheterna är uthyrda. Makarna har en gemensam skuld ($\frac{1}{2}$ och $\frac{1}{2}$) som hänför sig till anskaffningen av den ena aktielägenheten. Av makarna är det frun som betalar ränteutgifterna i anslutning till denna skuld. Vid vems beskattning avdras ränteutgifterna för skulden? Motivera ditt svar.
- c) A hyr ut den etta han äger till sitt myndiga barn B. A har tagit ett lån för att finansiera ettan och betalar en ränta på 3 % på lånet till banken. B betalar hyra för bostaden till A. Hyran är emellertid lägre än gängse hyra. Får A dra av den betalda räntan på lånet vid sin beskattning? Motivera ditt svar.

FRÅGA 3

- a) Redogör kortfattat för vad som avses med grundlig förbättring och årlig reparation av en bostadslägenhet eller byggnad.
- b) Redogör kortfattat för hur de ovan nämnda åtgärderna inverkar på storleken av det allmänna bostadsbidraget, bostadstillägget och bostadsbidraget för pensionstagare.
- c) Vem kan få de olika typerna av bostadsstöd i Finland?
- d) Du arbetar som bostadsförmedlare på en medelstor studieort, där det tidvis råder brist på hyresbostäder samtidigt som det tidvis till och med förekommer ett överutbud. Din uppdragsgivare ber dig ge råd om hur han med hjälp av lagenliga avtalsvillkor kan försöka trygga sina hyresinkomster året om ifall hyrestagaren är en studerande. Vad svarar du?
- e) Din uppdragsgivare ställer frågor om villkoren för höjning av hyran och om avtalstiden samt om hur kommande höjningar av bolagsvederlaget eventuellt inverkar på höjningen av hyran. Förklara för honom också hur det faktum att avtalet är tidsbundet eventuellt inverkar på höjningen av hyran.

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 i fråga om en aktielägenhet som är till uthyrning

- () skaffa ett disponentsintyg
- () inhämta en utredning om lägenhetens egenskaper av uppdragsgivaren
- () utföra en syn i lägenheten
- () skaffa en utredning om låneandelens storlek

2. Förmedlingsrörelsen ska i broschyren angående en hyresbostad informera om

- () huruvida hyrestagaren har rätt att använda en tvättstuga och bastu som inte hör till bostaden
- () betydande reparationer och grundliga förbättringar av byggnaden som bostadsaktiebolaget fattat beslut om eller som man annars med säkerhet har kännedom om, samt presentera en uppskattning av när de kommer att genomföras
- () antalet rum i bostaden
- () eventuell förskottshyra och krav på säkerhet
- () hyresgivarens namn och adress

3. Enligt bostadsaktiebolagslagen är en delägare skyldig

- () att informera bolaget om ett fel som han eller hon upptäckt i fråga om en vattenkran
- () att på sin egen bekostnad reparera wc-stolens vattenbehållare
- () att på sin egen bekostnad reparera den ursprungliga elspisen
- () att se till att de löv som samlats på lägenhetens balkong städas bort

4. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses

- () att uppdragsavtalet har upprättats enligt den form som föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter
- () att syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen verkligen ska utföra arbete till förmån för uppdragsgivaren
- () att uppdragsgivaren inte tidigare har bjudit ut objektet till en hyrestagare
- () att uppdragsgivaren verkligen äger objektet

5. Enligt bostadsaktiebolagslagen

- () svarar bolaget för underhållet av en bastu som byggts i efterhand, på grund av att bolaget har gett lov till byggandet av bastun
- () svarar delägaren för underhållet av badrummets vattenbarriär, som på en tidigare delägares försorg förnyats i efterhand
- () svarar delägaren för underhållet av wc-stolarna alltid då delägaren har bytt ut dem till något annat märke än vad som ursprungligen fanns i bostaden
- () hör det gårdsområde som finns invid en radhuslägenhet alltid till lägenheten och dessutom det område som finns invid husets gavel till gavellägenheten, ifall områdena är omgärdade med staket

6. Förmedlingsrörelsen ska vid marknadsföringen av en hyresbostad, i fråga om en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende, åtminstone uppge

- bostadsutrymmenas yta
- golvytan
- byggnadsytan
- den yta som ska dammsugas

7. Aktielägenheternas yta ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

- i alla bostadsaktiebolag
- endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1992
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1972

8. Då hyresgivaren är uppdragsgivare, kan man hos hyrestagaren ta ut

- ett arvode för upprättande av hyresavtalet
- en visningsavgift för att bostaden visas
- en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten
- ersättningar på högst 100 euro

9. Sambons samtycke behövs för uthyrningen när det är fråga om

- den ena sambons alla bostadsaktier
- en aktielägenhet som är i parets gemensamma ägo
- en sådan aktielägenhet i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som använts som parets gemensamma bostad
- aktier som berättigar till en garageplats och som hyrs ut tillsammans med en aktielägenhet

10. En förmedlingsrörelse ska

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