

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 20.11.2010

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-4 ska skrivas på skilda pappersark.

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.

Resultaten publiceras tidigast 12.1.2011. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 7.5.2011.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET

FRÅGA 1

- a) Vad föreskrivs om god förmedlingssed?
- b) Vad föreskrivs om den ansvariga föreståndaren och om hans eller hennes ansvar?
- c) Vad föreskrivs om reservationsavgift i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter och när är det enligt din uppfattning motiverat att använda sig av en reservationsavgift?
- d) Finns det något att klandra på i förmedlingsrörelsens verksamhet om förmedlingsrörelsen har ett enda bankkonto på vilket bl.a. reservationsavgifter, arvoden och säkerheter inbetalas? Kan detta tillvägagångssätt ha några konsekvenser för rörelsens ansvariga föreståndare? Motivera ditt svar.

FRÅGA 2

Du arbetar som hyresmäklare i Kuusamo. Du har specialiserat dig på hyresförmedling som gäller kortvarig uthyrning av semesterbostäder på området. Den 20 november 2010 får du besök av Heimo V, som uppger följande för Dig:

"Hösten 2010 köpte jag en fritidsfastighet i Kuusamo kommun, nära slalomcentret i Ruka. Tomtens storlek är 5 000 m². På tomten finns en 180 m² stor byggnad som omfattar bostadsutrymmen samt förråd och andra motsvarande utrymmen. Fastigheten är belägen vid stranden till en vacker sjö, så den kan i praktiken hyras ut året om. Fastigheten är ansluten till kommunaltekniken och den är självfallet försedd med elektricitet och andra moderna bekvämligheter. Köpesumman var 200 000 euro och därutöver betalade jag också överlåtelseskatt på köpet.

Fastighetsköpet finansierade jag delvis med mina besparingar och tog därutöver en kredit på 100 000 euro, på vilken jag betalar en årlig ränta på 2,5 %. Därutöver betalade jag en avgift på 1 000 euro till banken i samband med att jag lyfte lånet.

Jag har för avsikt att börja hyra ut den här fastigheten från och med ingången av år 2011, under skidsäsongen till slalomåkare och under andra årtider till personer som vill idka stugliv. Om verksamheten får en god start kommer jag att fortsätta med hyresverksamheten också under kommande år. Avsikten är att hyresgästerna ska hyra fastigheten för 1-2 veckor, ibland t.o.m. för en månad. Om jag inte får fastigheten uthyrd under någon del av året står bostaden tom eller så använder jag den själv som fritidsbostad.

Under våren 2011 har jag tänkt förbättra fastigheten genom att anlägga gräsmatta på tomten, på ett ca 2 000 m² stort område. Kostnaderna för detta torde uppgå till ca 5 000 euro.

Låt oss anta att jag under kalenderåret 2011 skulle få bruttohyresinkomster på 10 000 euro för fastigheten och att bestämmelserna om beskattning av hyresinkomster år 2011 är desamma som under år 2010. Låt oss vidare anta att jag skulle få fastigheten uthyrd för åtta månader. I fyra månader skulle jag ha bostaden i mitt eget bruk eller så skulle den stå tom under denna tid. Kan du utreda följande frågor som hänför sig till beskattningen för år 2011:

- a. Hur avdras låneräntorna (ca 2 500 euro) och lånebikostnaderna (1 000 euro) vid min beskattning?
- b. Hur beräknas den avskrivning som får göras i fråga om hyresinkomsterna?
- c. Hur får jag avdra kostnaderna för anläggning av gräsmattan vid min beskattning?"

Vad svarar du Heimo V? När det gäller beräkningen av avskrivningen räcker det att du redogör för de omständigheter och principer på basis av vilka avskrivningen beräknas (i svaret behöver man alltså inte i detalj beräkna beloppet av den avskrivning som får göras vid beskattningen för år 2011). Nämn också de tillämpliga bestämmelserna.

FRÅGA 3

Räkna upp de viktigaste rättigheterna och skyldigheterna som hyresgästen och hyresvärden har under hyresförhållandets giltighetstid enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (10 st.).

FRÅGA 4

Din vän Hanski köpte förra månaden en bostadsaktielägenhet via en förmedlingsrörelse. Hanski vet att du har studerat inför AHM-examen och ber dig därför om sakkunnigråd angående de problem som uppkommit efter köpet.

Enligt försäljningsbroschyren framgår det av bolagsordningen att det är fråga om en 82 m² stor radhuslägenhet med tre rum och kök. Framför bostaden finns ett stort gårdsområde med planteringar.

Hanski flyttade tillsammans med sin maka in i bostaden och efter ett par veckors boende framgick det att det finns en fuktskada i badrummet. Vattenisoleringen i badrummet har uppenbarligen gett vika och fukt har trängt genom väggen in i vardagsrummet samt in i grannlägenhetens sovrum.

Dessutom har disponenten meddelat att säljaren har lämnat vederlaget obetalt för sammanlagt fem månader.

Hanski har också tänkt plantera växter och bygga en patio på gården. Disponenten har emellertid meddelat att styrelsen beslutat att man inte får plantera något på gården och att det är förbjudet att bygga en patio.

Måste Hanski själv reparera fuktskadan eller kan han kräva att någon annan aktör ska utföra reparationsarbetena? Ska Hanski göra en anmälan om fuktskadan till någon?

Hanski vill ersätta plastmattan i vardagsrummet med laminat och flytta köksskåpen till en annan vägg. Måste han anmäla detta till någon?

Vilken betydelse har säljarens obetalda bolagsvederlag för Hanskis del?

Kan bolagets styrelse förbjuda planteringar och byggandet av en patio?

Hanski är på väg utomlands för ett år och vill hyra ut bostaden. Vilka dokument behöver du få av Hanski och behövs det tillstånd av Hanskis maka för att bostaden ska få hyras ut? Kan förmedlingsarvodet tas ut hos hyrestagaren?

Ge ett motiverat svar!