

AHM-provet 10.11.2018

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med **tydlig handstil**.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga (om inte annat särskilt anvisas i uppgiften). Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgifterna 1-3 ska skrivas på separata svarpapper (rutpappersark).**

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar omfattar högst en A4-sida. Den ovillkorliga övre gränsen utgörs av två sidor per uppgift. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipöängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

- **Uppgift 4 är en flervalsuppgift, som besvaras genom att de rätta alternativen kryssas för på uppgiftspapprena.** Maximipöängantalet för denna uppgift är 10 poäng.

Kom ihåg att returnera svarpapperna för alla uppgifter. Svarpapper ska returneras även för en uppgift som du inte har svarat på. **Provdeltagarens namn och personbeteckning samt uppgiftens nummer** ska tydligt antecknas på varje svarpapper.

I provet är det tillåtet att använda FINLANDS LAG, särtryck av författningar samt lösexemplar som hör till författningssamlingen (endast material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det använda materialet granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Mobiltelefonerna ska vara avstängda under hela provtillfället.

Ge de andra deltagarna en möjlighet att koncentrera sig på tentamen. Om du har frågor från övervakaren, räck upp handen och vänta på att övervakaren ska komma till dig.

Efter att provresultaten fastställts informeras varje provdeltagare personligen om resultatet genom ett brev som sänds på den adress som han eller hon har uppgett i samband med sin anmälan. Den vars prestation blivit underkänd får i samband med informationen om resultatet anvisningar för begäran om omprövning.

Information om provresultaten ges inte per telefon. En förteckning över dem som avlagt ett godkänt prov offentliggörs på adressen www.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 1.**

Följande mäklarprov ordnas **4.5.2019**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Vilka krav ställer lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter på uppdragsavtalet (form, innehåll, giltighetstid, uppsägning och hävning)?

Uppgift 2

1. Din vän Pekka bor på hyra. Han skulle ha möjlighet att via en vän få en större och billigare bostad, som han skulle vilja flytta in i så snart som möjligt. Pekka hade undertecknat det gällande hyresavtalet i all hast och inte noggrant läst igenom dess villkor. Nu undrar Pekka om de villkor som tagits in i avtalet över huvud taget är lagliga.

”Hyresavtalet är gällande tills vidare från och med 1.7.2018. Uppsägningstiden bestäms enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Den första möjliga uppsägningdagen är 31.12.2018. Flyttningdagen är den dag hyresavtalet upphör att gälla.”

- a) Är de ovan angivna villkoren lagliga?
- b) Pekka skulle vilja säga upp avtalet så snart som möjligt. När skulle hyresförhållandet som tidigast upphöra?

Ge ett motiverat svar.

2. Matti bor i en trerummare vid havsstranden. Han har hyrt lägenheten av sin vän Liisa. Då Matti återvände efter en två veckors utlandsresa 15.6.2018 märkte han att taket i sovrummet hade blivit buckligt under den tid han varit på resa, och att taken bar spår av en vattenskada på ungefär en kvadratmeters yta. Matti hörde av sin granne Mikko att det hade ösregnat och stormat ovanligt häftigt 1.6.2018, vilket hade orsakat en oförutsedd skada på husbolagets plåttak. Taket i Mikkos lägenhet hade likaså skadats.

Matti underrättade samma dag Liisa om sin iakttagelse. Eftersom Matti lider av astma, skaffade han sig genast ersättande inkvartering via airbnb. Liisa underrättade å sin sida omedelbart disponenten om skadan. Disponenten såg genast till att inleda torkning av lägenheten, varefter taket reparerades och målades på tillbörligt sätt. Matti flyttade tillbaka till den reparerade bostaden 15.7.2018.

- Matti yrkar hos Liisa på hyresbefrielse för perioden 1.6–14.7.2018 samt på ersättning för flyttningskostnaderna.
- Liisa yrkar hos husbolaget på vederlagsbefrielse för den tid reparationsarbetet pågått.

Bedöm om Mattis och Liisas yrkanden är berättigade och motivera ditt svar.

Försäkringsfrågorna skall inte behandlas i svaret.

Uppgift 3

A har 1.12.2017 köpt en fastighet (som omfattar marken och en byggnad avsedd för bostadsbruk) för en köpesumma på 300 000 €. A hyrde ut fastigheten 1.1.2018. Hyresverksamheten har fortgått under hela år 2018 och kommer att fortgå även därefter.

1. Redogör för hur avskrivningen från hyresinkomsterna beräknas vid beskattningen för skatteåret 2018.
2. A har för avsikt att under sommaren 2019 (då hyresverksamheten alltså fortgår) utföra följande förbättringsåtgärder på fastigheten:
 - a) asfaltera tomtens infart som för närvarande är belagd med sand,
 - b) måla hela byggnaden, samt
 - c) bygga ett åstak i stället för det nuvarande platta taket på bostadsbyggnaden.

Redogör för hur kostnaderna för dessa förbättringsåtgärder beaktas vid beskattningen av de hyresinkomster som A erhåller för fastigheten, då beskattningen verkställs för skatteåret 2019. Uthyrningen pågår alltså utan avbrott hela år 2019 och även år 2020. Ge ett motiverat svar.

Uppgift 4 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften omfattar **två papper**. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

Besvara uppgiften på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet eller de korrekta alternativen. Anteckna inget annat än ett kryss framför det riktiga eller de riktiga alternativen. Svartalternativen får alltså inte kompletteras med egen text.

Varje numrerad underpunkt ger ett poäng, men bara om varje alternativet är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.

1. En förmedlingsrörelse har ett objekt till uthyrning, som kräver att ett energicertifikat skaffas. I detta fall

	a) ska energiprestandaklassen i annonsen och broschyren anges med nothänvisningen 2013, om certifikatet har utfärdats före 1.6.2013.
	b) svarar byggnadens ägare eller ägarens representant för anskaffningen av energicertifikatet.
	c) kan man i hyresavtalet konstatera att energicertifikatet saknas, varvid hyresvärden inte bär ansvar för avsaknaden av certifikatet.
	d) kan man i annonsen uppge att energiprestandaklassen är H i det fall att energicertifikatet saknas trots att man gett uppmaningar och råd om saken.

2. Det krav på tillförlitlighet som ställs på förmedlingsrörelsens ansvarspersoner och ägare gäller

	a) den ansvariga föreståndaren.
	b) styrelsemedlemmarna.
	c) alla anställda som utför förmedlingsuppdrag.
	d) sådana delägare i förmedlingsrörelsen som äger mer än 30 % av aktiebolagets aktier.

3. För fastighetsvärderingens del kan man konstatera

	a) att affärernas jämförbarhet enligt affärsvärderingsmetoden förutsätter att affärerna har ingåtts inom de tre senaste månaderna.
	b) att beskattningsvärderingsmetoden är en allmänt använd fastighetsvärderingsmetod.
	c) att affärernas jämförbarhet enligt affärsvärderingsmetoden förutsätter att affärsobjekten är belägna på samma område.
	d) att Jakobsen-Sörensens multivariabelsystem är en fastighetsvärderingsmetod.

4. Förmedlingsrörelsen ska inhämta uppgifter om en bostad som ska hyras ut

	a) ur lägenhetsregistret.
	b) genom att förrätta en syn i bostaden.
	c) genom att skaffa ett disponentintyg då det är fråga om en aktielägenhet.
	d) av uppdragsgivaren.



5. Makens/sambons samtycke behövs

	a) för uthyrning av en bostad som är i sambons ägo och som använts som gemensam bostad.
	b) för uthyrning av en sommarstugefastighet som ägs av den ena parten i ett registrerat parförhållande.
	c) för uthyrning av en bostad som är i makens ägo, ifall makarna har ett gemensamt barn.
	d) för uthyrning av en bostad som ägs av den ena parten i ett registrerat parförhållande och som använts som gemensam bostad.

6. Vid marknadsföringen ska förmedlingsrörelsen beträffande en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende uppge åtminstone

	a) golvytan.
	b) bostadsutrymmenas yta.
	c) lägenhetsytan.
	d) byggnadsytan.

7. Ytan för varje aktielägenhet ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

	a) i samtliga bostadsaktiebolag.
	b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning ändrats efter det nämnda datumet.
	c) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1992.
	d) endast i bolag som registrerats efter 1.1.2013.

8. Enligt den lagstiftning som berör förmedlingsverksamheten

	a) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.
	b) krävs samma kompetens av alla förmedlingsrörelsens anställda som av den ansvariga föreståndaren.
	c) ska alla förmedlingsrörelsens anställda ha fyllt 25 år.
	d) ska förmedlingsrörelsen återbetala förmedlingsarvodet om förmedlingsrörelsens prestation varit behäftad med ett fel som orsakat uppdragsgivaren väsentligt men.

9. Mellan en förmedlingsrörelse och en konsumentuppdragsgivare

	a) kan man ingå ett uppdragsavtal med hjälp av e-postmeddelanden.
	b) kan man fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om hyra av en aktielägenhet som är avsedd att användas som uppdragsgivarens egen bostad.
	c) kan man fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om hyra av en aktielägenhet som är avsedd att användas som studieboende för uppdragsgivarens dotter.
	d) kan man avtala om att förmedlingsrörelsen som förmedlingsarvode får hela det belopp med vilket den slutliga hyran överskrider den begärda hyra som angetts i uppdragsavtalet, dock högst för 24 månaders tid.

10. Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos en konsumenthyresgäst ta ut

	a) en visningsavgift.
	b) ett arvode för upprättandet av hyresavtalet, ifall arvodet har nämnts redan i samband med marknadsföringen.
	c) en ansökningsavgift på högst 100 euro för behandlingen av blanketten för ansökan om en hyresbostad.
	d) ersättningar på högst 30 euro.