

AHM-provet 11.11.2017

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.** Maximipoängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

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

Kom ihåg att returnera svarpapperen 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.

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.keskuskauppakamari.fi. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 52.**

Följande mäklarprov ordnas **14.4.2018**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Redogör för följande i den situation där du har en konsumentkund:

- a) Vad har det föreskrivits om uppdragsavtalets form?
- b) Vad betyder det att uppdragsavtalen sammanträffar och vilka konsekvenser har detta?
- c) Hur kan man avtala om att uppdragsavtalet ska fortgå?
- d) När kan uppdragsgivaren säga upp avtalet? När har uppdragsgivaren rätt att häva avtalet?
- e) Vilka uppgifter ska åtminstone tas in i uppdragsavtalet?

Uppgift 2

- a) Du har fått i uppdrag att hyra ut den tvårummare som Elviira E äger i Jyväskylä, för att användas som delad lägenhet. Den visning som du ordnade besöktes av ca 30 personer. Efter visningen har Elviira bland de hyresgästkandidater som du presenterat valt ut Matti från Uleåborg, som studerar till lärare, och Teppo från Åbo, som studerar handelsvetenskaper.

Hurdana avtalsalternativ föreslår du, så att både hyresgästernas och hyresvärdens intressen blir beaktade i avtalet? Ta i ditt svar särskilt hänsyn till den ändring rörande bostadsbidraget som trädde i kraft i början av augusti.

I svaret behöver avtalen inte behandlas i detalj, utan det räcker att redogöra för de huvudsakliga avtalsalternativen och för ansvaret främst för hyran.

- b) Du står i beråd att hyra ut en stor radhusbostad på Degerö i Helsingfors, som ägs av din kund Ville, till en ambassadör från en sydamerikansk stat och dennes familj. Ambassadören med familj är en krävande hyresgäst, men ambassaden skulle betala jättehög hyra. Ambassadören vill att Ville ska göra följande ändringar och förbättringar i bostaden:

- Badrumskranarna ska bytas ut till förgyllda kranar.
- Väggarna och taken i alla rum ska målas gula.
- Spisen i köket ska förnyas.
- Kylskåpet ska förnyas.
- En lekstuga ska byggas på gården.

Ge Ville råd. Vilka av de ovan nämnda ändringarna ska anmälas till husbolaget, och är någon av ändringarna sådan att husbolaget kan hindra att den genomförs?

Uppgift 3

Kalle, som är stadigvarande bosatt i Finland, investerar i bostäder. Han äger flera aktielägenheter i huvudstadsregionen, samt en bostadslägenhet i Kouvola. Kalle berättar i dag, 11.11.2017, följande för dig:

- a) Jag ärvde den trerummare som är belägen i Kouvola efter min mor år 2014. Min mor hade skiljt sig från min far redan många år tidigare, och det hade förrättats avvitrning mellan dem. Min mor använde bostaden som sin stadigvarande bostad. Vid arvsbeskattningen efter min mor uppskattades bostaden vara värd 80 000 euro, vilket också enligt min uppfattning motsvarade bostadens gängse värde vid den tidpunkt då min mor avled. Värdet på aktielägenheter i Kouvola har emellertid börjat sjunka. Om jag säljer aktielägenheten ännu under år 2017, kommer jag således inte att få 80 000 euro för den. Jag förmodar att försäljningspriset snarare skulle ligga kring 70 000 euro.

Hur beaktas detta vid min inkomstbeskattning för år 2017 eller därefter?

- b) Jag har tänkt skaffa en egnahemshusfastighet i Järvenpää och därefter genast hyra ut den. Kan du redogöra för hur bostadens anskaffningsutgift bildas och för hur den avdras vid beskattningen av hyresinkomsterna? Upprätta en exempelkalkyl som utvisar hur stor den avdragbara post är som jag kan dra av från mina hyresinkomster vid beskattningen för skatteåret 2018, under förutsättning att jag skaffar fastigheten i december 2017, fastighetens köpesumma är 200 000 euro och jag hyr ut fastigheten från och med 1.1.2018.
- c) Jag äger en fritidsbostad i Fuengirola i Spanien. Det är fråga om en ca 60 m² stor lägenhet i ett tvåvåningsradhus. Eftersom jag inte själv hinner fira semester där, har jag tänkt att jag via en hyresmäklare i Finland ska hyra ut bostaden för kalenderåret 2018. Kan du berätta vilka omständigheter som definierar i vilket land hyresinkomsterna för bostaden beskattas?

Utarbeta motiverade svar på varje fråga.

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. Verkställande direktören vid ett byggföretag meddelar dig att byggföretaget av misstag har betalat ogrundade arvoden till din förmedlingsrörelse. Din förmedlingsrörelse har 1.1.2017 ingått ett uppdragsavtal med byggföretaget, och enligt avtalsvillkoren gäller uppdragsavtalet fram till 16.1.2018. Verkställande direktören har emellertid hört att den maximala giltighetstiden för ett uppdragsavtal enligt lagen är fyra månader, vilket innebär att avtalet har upphört att gälla redan 1.5.2017. Vad svarar du verkställande direktören?

<input type="checkbox"/>	a) I en sådan situation som det här är fråga om är avtalets giltighetstid inte begränsad.
<input type="checkbox"/>	b) Verkställande direktören har rätt, och ditt företag återbetalar förmedlingsarvodena.
<input type="checkbox"/>	c) Du uppmanar byggföretaget att föra saken till konsumenttvistnämnden för behandling.
<input type="checkbox"/>	d) Du konstaterar att begränsningen av giltighetstiden nog gäller det aktuella uppdraget, men att uppdragsavtalet enligt lagen alltid fortgår fyra månader i sänder om det inte sägs upp innan perioden löpt ut.

2. En annan av dina kunder är missnöjd med verksamheten vid din förmedlingsrörelse och frågar vem som egentligen övervakar förmedlingsrörelsernas verksamhet. Vad svarar du?

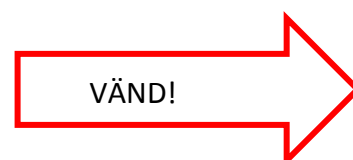
<input type="checkbox"/>	a) Verksamheten övervakas av Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.
<input type="checkbox"/>	b) Verksamheten övervakas av Finansinspektionen.
<input type="checkbox"/>	c) Verksamheten övervakas av Konsumenttvistnämnden.
<input type="checkbox"/>	d) Verksamheten övervakas av Regionförvaltningsverket.

3. Om en förmedlingsrörelse uppger att den har en hyresgäst för en viss typ av objekt,

<input type="checkbox"/>	a) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett reellt skriftligt hyresuppdrag från hyresgästen, och då betalas även arvodet av den hyresgäst som är uppdragsgivare.
<input type="checkbox"/>	b) krävs det inte något uppdragsavtal, bara hyresgästen har gett sina uppgifter skriftligen.
<input type="checkbox"/>	c) ska förmedlingsrörelsen som grund för marknadsföringen ha ett reellt skriftligt hyresuppdrag från hyresgästen, men i detta fall kan ett arvode tas ut också av hyresvärden.
<input type="checkbox"/>	d) strider marknadsföringen alltid mot god förmedlingssed.

4. Förmedlingsrörelsen ska i försäljningsannonsen och broschyren gällande en bostad anteckna bostadsutrymmenas yta. När det gäller denna yta

<input type="checkbox"/>	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som våningsytan.
<input type="checkbox"/>	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetsytan.
<input type="checkbox"/>	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som byggnadsytan.
<input type="checkbox"/>	d) har det sedan år 1982 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.



5. Vid användning av avkastningsvärdemetoden

	a) fastställs objektets värde genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid.
	b) fastställs objektets värde på basis av byggkostnaderna.
	c) fastställs värdet på basis av de köpesummor som betalats för motsvarande objekt.
	d) beaktas sådana avskrivningar som hänför sig till objektets ålder och slitage.

6. Mervi ingår ett uppdragsavtal med dig om uthyrning av ett garage i ett bostadsaktiebolag. Enligt disponentsintyget är Mervi ensam ägare till garageaktierna. Mervi berättar att hennes make har dött, och överlämnar bouppteckningsinstrumentet till dig. Enligt bouppteckningsinstrumentet är Mervis och den avlidne makens barn A och B dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och ska upprätta ett hyresavtal. Hyresvärd är

	a) Mervi, medan samtycke till uthyrningen krävs av A och B.
	b) Mervi, A och B.
	c) Mervis makes dödsbo.
	d) Mervi ensam.

7. Enligt lagstiftningen om förmedlingsrörelser

	a) ska en förmedlingsrörelse ha en ansvarsförsäkring.
	b) ska en förmedlingsrörelse ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen.
	c) ska en förmedlingsrörelse för att vara fri från ansvar visa att den agerat omsorgsfullt.
	d) ska en förmedlingsrörelse återbetala förmedlingsarvodet om förmedlingsrörelsens prestation varit behäftad med ett fel som orsakat uppdragsgivaren väsentligt men.

8. Välityslike Valpas Oy ordnade en visning i en tvårummare som ska hyras ut. En av dina vänner besökte visningen, där vännen fick reda på att lägenheten genom bolagsstämmans beslut nyss hade tagits i bostadsaktiebolagets besittning och att bolaget nu hade för avsikt att hyra ut lägenheten. Förmedlingsrörelsens representant ville att alla som var villiga att hyra lägenheten skulle anteckna sitt namn på en lista där de förband sig vid att hyra lägenheten, och dessutom begärde representanten en reservationsavgift på 300 euro av var och en av dem. Nu ber din vän att du i egenskap av sakkunnig ska ge välgrundade råd beträffande uthyrningen av lägenheten. Vilka av följande påståenden är korrekta?

	a) Bostaden kan hyras ut för den tid under vilken den är tagen i besittning.
	b) I detta fall finns det inga begränsningar för hyresavtalets giltighetstid.
	c) Det är ett lämpligt och tillåtet tillvägagångssätt att använda sig av en sådan lista som förmedlingsrörelsen sammanställt.
	d) Vid visningen borde det ha funnits en broschyr till påseende.

9. I samband med ett hyresuppdrag har förmedlingsrörelsen

	a) en skyldighet att svara för upprättandet av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats.
	b) en skyldighet att kontrollera hyresvärdens identitet senast innan hyresavtalet sluts.
	c) lov att ta emot avgifter för visningar av bostaden, ifall man avtalat om detta med uppdragsgivaren.
	d) en skyldighet att fördela förmedlingsarvodet mellan hyresgästen och hyresvärden, ifall de avtalar om detta.

10. Förmedlingsrörelsen ska förvara hyresavtalen för sådana affärlägenheter som den förmedlat

	a) två år efter att avtalet ingåtts.
	b) tre år efter att kundförhållandet upphört.
	c) fem år efter att uppdragsavtalet upphört.
	d) två år efter att uppdragsavtalet upphört.