

AHM-provet 14.4.2018

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 1-2 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.

- **Svaren på uppgifterna 3-4 ska skrivas på uppgiftspapprena.** Uppgiftspecifika svarsanvisningar finns vid varje uppgift. Svaren på uppgifterna skrivs i enlighet med det reserverade utrymmet. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipoängantalet för varje 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.

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 kommer 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.keskuskauppakamari.fi. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 23.**

Följande mäklarprov ordnas **10.11.2018**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Veikko Vuokralainen hade hyrt en tvårummare i huvudstadsregionen. Hyresförhållandet inleddes 1.10.2016, och det kunde enligt avtalet avslutas tidigast 18 månader efter att det inletts. Enligt avtalet skulle hyresförhållandet fortgå tills vidare ifall det inte avslutades vid den nämnda tidpunkten. Som hyra hade man avtalat om 950 euro per månad. Hyressäkerheten var 1 900 euro. Enligt hyresavtalets villkor skulle ett belopp som motsvarade en månads hyra betalas i avtalsvite ifall hyresavtalet sades upp i förtid.

Veikko trivdes inte i bostaden. Han ansåg att förorten var otrivsamt och stökigt. Till slut sade han 15.2.2018 upp hyresavtalet så att det skulle upphöra 31.3.2018.

Hyresvärden hade befullmäktigat den förmedlingsrörelse han anlitat att vidta de åtgärder som hänförde sig till avslutandet av hyresförhållandet med Veikko. Bostaden inspekterades. Förmedlingsrörelsen meddelade att 450 euro av Veikkos hyressäkerhet skulle återbetalas till honom. Från hyressäkerheten hade förmedlingsrörelsen innehållit 950 euro i avtalsvite för att hyresförhållandet hade sagts upp i förtid, 300 euro för att man måste låta måla väggarna i vardagsrummet eftersom det fanns hål i dem efter tavelkrokar, 175 euro för bristfällig städning och 25 euro för förmedlingsrörelsens handläggningsavgift.

Veikko vänder sig till dig och frågar om de nämnda innehållningarna är befogade. Han godkände inte avtalsvitet, eftersom han hade blivit tvungen att flytta på grund av yttre omständigheter. Han hyste betänkligheter också beträffande de övriga innehållna beloppen. Vad svarar du Veikko då han frågar:

- a) På vilka grunder och hur kan hyresgästen säga upp ett tidsbestämt hyresavtal?
- b) Är det i detta fall tillåtet att använda sig av avtalsvite?
- c) Kan hyresvärden debitera hyresgästen för renoveringen av väggarna?
- d) Veikko anser att man hade avtalat om att han inte behövde städa. Hyresvärden kommer inte ihåg något sådant. Behöver Veikko betala för städningen?
- e) Har förmedlingsrörelsen rätt att ta ut en handläggningsavgift?

Uppgift 2

Ägaren till en aktielägenhet som är uthyrd kan själv utföra olika reparationsarbeten och renoveringar i lägenheten. Redogör för hur de utgifter som föräns av dylika reparationsarbeten och renoveringar beaktas vid aktieägarens inkomstbeskattning.

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. Giltighetstiden för ett förmedlingsuppdrag

	a) är högst 4 månader, då uppdragsgivaren är en fysisk person som lämnar en bostad som är i hans eller hennes eget bruk till uthyrning.
	b) är högst 4 månader, då uppdragsgivaren är en fysisk person som lämnar en av de fem investeringsbostäder han eller hon äger till uthyrning.
	c) är alltid högst 12 månader.
	d) kan alltid avtalas fritt.

2. Bostadsmarknadsföringsförordningen tillämpas på en förmedlingsrörelses annonsering av hyresbostäder

	a) i tidningar.
	b) på förmedlingsrörelsens egen webbplats.
	c) i sociala medier.
	d) i reklamannonser på spårvagnar.

3. Förmedlingsrörelsen

	a) ska informera konsumentköparen om släktskapsförhållandet ifall den bostad som förmedlingsrörelsen bjuder ut ägs av förmedlingsrörelsens ägares svärmor.
	b) ska informera konsumentuppdragsgivaren om saken ifall förmedlingsrörelsens ägares syster har lämnat ett hyresanbud gällande den bostad som förmedlingsrörelsen bjuder ut.
	c) ska låta bli att ta ut ett förmedlingsarvode av konsumentuppdragsgivaren ifall maken till en anställd vid förmedlingsrörelsen hyr den bostad som förmedlingsrörelsen bjuder ut.
	d) ska låta bli att ta ut ett förmedlingsarvode av konsumentuppdragsgivaren ifall en anställd vid förmedlingsrörelsen hyr den bostad som förmedlingsrörelsen bjuder ut.

4. När det gäller en förmedlingsrörelse

	a) ska personuppgiftslagen tillämpas på dess verksamhet.
	b) ska personuppgiftslagen tillämpas på dess verksamhet först från och med 25.5.2018.
	c) ska konsumentskyddslagen tillämpas på dess verksamhet då förmedlingstjänster tillhandahålls en konsument.
	d) måste rörelsen få tillstånd av en konsumentkund för att få bedriva direktmarknadsföring via e-post.



5. Förmedlingsrörelsen ska ha

a) en ansvarsförsäkring som uppfyller de föreskrivna kraven.
b) en rättsskyddsförsäkring som uppfyller de föreskrivna kraven.
c) en garantideposition som godkänts av regionförvaltningsverket.
d) en tillförlitlig och kompetent ansvarig föreståndare.

6. Lagen om bostadsaktiebolag

a) anger hur underhållsansvaret fördelas mellan bolaget och aktieägaren, om inte något annat har avtalats i bolagsordningen.
b) förutsätter att alla renoveringar som görs i bostaden ska ske med bolagets tillstånd.
c) anger lägenhetens basutrustningsnivå.
d) är alltid tillämplig också på ömsesidiga fastighetsaktiebolag, om dessa omfattar bostäder.

7. Beträffande en fastighet som hyrs ut

a) framgår äganderätten av lagfartsintyget.
b) framgår gränserna av gravationsbeviset.
c) framgår delägarna i det dödsbo som äger fastigheten av den förtydligande lagfarten, ifall sådan har beviljats.
d) förutsätter uthyrningen alltid panthavarens samtycke.

8. På den verksamhet som bedrivs då en förmedlingsrörelse tillhandahåller konsumenter förmedlingstjänster tillämpas

a) förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter.
b) konsumentskyddslagen.
c) bostadsmarknadsföringsförordningen.
d) bostadsproduktionsförordningen.

9. Vid fastighetsvärdering

a) fastställs objektets värde vid användning av avkastningsvärdeometoden genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid.
b) förutsätter användningen av saluvärdeometoden att det finns ett tillräckligt antal jämförbara affärer.
c) måste variationsintervallet vid värderingen alltid vara mindre än 15 %.
d) är den ränteprocentssats som används i samband med avkastningsvärdeometoden alltid densamma som grundräntan.

10. Förmedlingsrörelsen ska

a) försäkra sig om att hyresvärden har rätt att hyra ut objektet.
b) svara för upprättandet av hyresavtalet, ifall inte något annat har avtalats.
c) ta ut förmedlingsarvode bara hos hyresvärden.
d) föra in alla förmedlingsuppdrag i uppdragsdagboken.