

AHM-provet 22.4.2017

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.** Maximipöängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

- **Svaren på uppgift 4 ska skrivas på uppgiftspappret.**

Svaren på uppgiften skrivs i enlighet med det reserverade utrymmet. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipöängantalet för denna uppgift är 10 poäng.

Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter. 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 23.**

Följande mäklarprov ordnas **11.11.2017**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

- a) Kerttu G ingår ett uppdragsavtal med dig gällande uthyrning av ett garage vars aktier hon äger. Du beställer ett disponentsintyg beträffande garageaktierna. Enligt intyget äger Kerttu aktierna ensam. Du känner emellertid till att Kerttus make Hannu har avlidit för en och en halv månad sedan. Du frågar Kerttu om saken och hon berättar att så är fallet, och att bouppteckning har förrättats för en vecka sedan, men att avvittring eller arvsskifte inte ännu har förrättats. Till dödsbodelägarna hör utöver Kerttu också parets fullvuxna barn.
Vem antecknar du som hyresvärd, och behövs någon annans samtycke till uthyrningen?
- b) Vilket skydd åtnjuter den som hyr en bostadslägenhet i samband med bostadens ägarbyte?
- c) Maija har hyrt ut en tidigare butikslokal som arbetsrum till hemsömmerskan Liisa, som är privatföretagare. Nu har hon fått höra från grannar som bor i huset att Liisa då och då har övernattat i bostaden. Maija skyndar sig till platsen för att kontrollera hur bostaden är möblerad. Det är nu oklart för henne vilken hyreslag som ska tillämpas på lokalen. Butiken är redan stängd och Liisa blir upprörd över att Maija kräver att bli insläppt och inte på förhand har meddelat att hon är på väg.
Ska lagen om hyra av bostadslägenhet eller lagen om hyra av affärslokal tillämpas på hyresavtalet? Har hyresvärden rätt att besöka bostaden utan förvarning?

Uppgift 2

Maija bedriver uthyrningsverksamhet i Helsingfors, där hon hyr ut bostadslägenheter. Beträffande de lägenheter som omfattas av uthyrningsverksamheten skedde följande under år 2016:

- a) I en enrummare som är belägen i Böle utfördes invändigt en tämligen omfattande renovering av årsreparationskaraktär efter att den förra hyresgästen flyttade ut och följande hyresgäst flyttade in. På grund av denna renovering var utgifterna för uthyrningen av lägenheten (8 000 €) större än inkomsterna (6 000 €). Uthyrningsverksamheten medförde alltså till denna del en *förlust* på 2 000 €. För de övriga lägenheternas del gav uthyrningsverksamheten, med beaktande av också de omständigheter som presenteras nedan, ett positivt resultat. Vinsten uppgick till sammanlagt 12 000 €. Hur beaktas detta i Maijas inkomstbeskattning för skatteåret 2016?
- b) Maija har tagit banklån för anskaffningen av en enrummare som är belägen i Hertonäs. För tryggnad av återbetalningen av detta lån jämte räntor i händelse av arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall har Maija tecknat en *låneskyddsförsäkring*. År 2016 betalade Maija 500 € för denna försäkring. Hur beaktas detta i Maijas inkomstbeskattning för skatteåret 2016?
- c) X, som varit hyresgäst i en enrummare i Norra Haga, betalade såsom *avtalsvite* Maija ett belopp som motsvarar en månads hyra (700 €) efter att ha hävt det tidsbestämda hyresavtalet i förtid. Maija lyckades dock få en ny hyresgäst till lägenheten, så att den inte stod tom en enda månad. Hur beaktas detta i Maijas inkomstbeskattning för skatteåret 2016?
- d) För anskaffningen av en lägenhet i Malmgård hade Maija tagit ett banklån med fast ränta. Detta lån återbetalade Maija med hjälp av ett lån med rörlig ränta som hon tog hos en annan bank. För den förtidiga återbetalningen av lånet med fast ränta betalade Maija banken en *ränteskillnadsersättning* på 1 500 €. Hur beaktas detta i Maijas inkomstbeskattning för skatteåret 2016?
- e) Maija ingick i juli 2016 ett RS-avtal gällande anskaffning av en enrummare på Busholmen. Bostaden kommer att bli klar i slutet av år 2017, och Maija har för avsikt att genast hyra ut den. Maija betalade de första raterna av köpesumman i augusti och december 2016. För betalningen av dessa tog Maija banklån. Banklånet förenades med ett *avtal om räntetak*. För detta avtal betalade Maija år 2016 banken 1 000 €. Hur beaktas detta i Maijas inkomstbeskattning för skatteåret 2016?

Ge ett motiverat svar på varje fråga.

Uppgift 3

Du har skaffat en hyresgäst till en ägare av en bostadslägenhet som innehar aktier i As Oy Trumpin Torn. Husbolaget kommer nu att inleda en fasad- och balkongsrenovering, som räcker åtminstone sex månader. Under den tid renoveringen pågår kommer byggnaden att vara beklädd med presenningar och fönstren att vara övertäckta. Balkongerna kan inte användas under denna tid.

Matti S. har hyrt bostaden. Han kommer till dig och meddelar argsint att han inte har fått någon information om renoveringen, som kommer att inledas om en månad. Matti S. har av sin ytterst kompetenta ingenjörsvän fått höra att man enligt lagen alltid ska informera om en renovering minst sex månader innan den inleds. Matti S. konstaterar att han inte kommer att godkänna renoveringen samt att han, i det fall att renoveringen inleds trots att han motsätter sig den, inte kommer att betala någon hyra alls under den tid renoveringen pågår. Dessutom kräver Matti S. att hyresvärden ska ersätta de kostnader som orsakas av boendet på annat håll samt flyttkostnaderna.

Är de argument som hyresgästen Matti S. framställt berättigade? Ge ett motiverat svar. Redogör för vad God hyressed innebär i fråga om hyresvärdens underrättelseskyldighet.

Uppgift 4 Namn _____ **Personbeteckning** _____

Besvara uppgiften på det utrymme som getts på uppgiftspappret. Svaren behöver inte motiveras.
Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

a) Objektets värde fås genom kapitalisering av de framtida årliga intäkter som objektet ger under sin brukstid. Vilken värderingsmetod är det fråga om?

b) Vilken eller vilka är påföljderna för en förmedlingsrörelses fel i förhållande till en hyresvärd som är rörelsens uppdragsgivare?

c) Nämn två delar av de grundläggande system inuti en bostad som enligt grundregeln i lagen om bostadsaktiebolag omfattas av bolagets underhållsansvar.

d) Vilka åtgärder innefattar kundkontrollen då uppdragsgivaren är en enskild fysisk person?

e) När tillämpas den s.k. bostadsmarknadsföringsförordningen på verksamheten vid en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler?
