

AHM-provet 4.5.2019

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 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 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 24.**

Följande mäklarprov ordnas **23.11.2019**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

Din vän Matti har nyss börjat jobba på förmedlingsrörelsen för hyreslägenheter Koti Oy. Matti kontaktar dig och berättar om följande iakttagelser som han gjort:

- a) Koti Oy har två verksamhetsställen, ett i Helsingfors och ett i Uleåborg, men rörelsen har bara en ansvarig föreståndare.
- b) Vid Koti Oy:s verksamhetsställe i Helsingfors arbetar fem personer varav en har AFM-behörighet och en AHM-behörighet. En av de fem deltar inte i skötseln av förmedlingsuppdrag. Vid verksamhetsstället i Uleåborg arbetar tre personer, varav en har AHM-behörighet, medan de två andra inte har AFM- eller AHM-behörighet. Alla som arbetar vid verksamhetsstället i Uleåborg sköter förmedlingsuppdrag.
- c) Avtalen om förlängning av uppdragsavtal ingås ofta via e-postmeddelanden, både då uppdragsgivaren är konsument och då denne är näringsidkare, eftersom det ofta är svårt att hitta en tid för ett möte som passar båda parterna.
- d) I sådana fall där en hyresgäst t.ex. via e-post meddelar Koti Oy att han eller hon letar efter en hyresbostad, lägger Koti Oy på sin Facebook-sida ut en annons där det uppges att rörelsen har en hyresgäst som letar efter en viss typ av objekt.
- e) Koti Oy marknadsför sina hyresförmedlingstjänster med hjälp av reklambroschyrer som delas ut till kunderna. I reklambroschyrerna nämns dock inte förmedlingsarvodets belopp.
- f) Om en lägenhet som Koti Oy förmedlar hyrs ut som personalbostad till ett företag, tas förmedlingsarvodet alltid ut hos hyresgästen.
- g) Koti Oy har endast ett bankkonto på vilket reservationsavgifter, hyresgarantier och förmedlingsarvoden inbetalas.

Ta ställning till var och en av Mattis iakttagelser genom att redogöra för om verksamheten är förenlig med lagar, förordningar och/eller god förmedlingssed vid förmedlingen av hyreslägenheter. Ge ett motiverat svar.

Uppgift 2

- a) Hyresgästerna har i vissa fall rätt att delta i bostadsaktiebolagets bolagsstämma.

Får en hyresgäst delta i beslutsfattandet och omröstningen vid bolagsstämman? Får en hyresgäst som har hyrt en affärslokal av husbolaget delta i bolagsstämman, och vilket är fallet då det är fråga om en hyresgäst som har hyrt en lägenhet? Ge två konkreta exempel på situationer där hyresgästen får delta i bolagsstämman.

- b) Du har till uppgift att förmedla en bostad och hyresvärden Matti vill med stöd av ett tidsbestämt avtal hyra ut bostaden till Paavo, en ung man som verkar vara tillförlitlig och förnuftig. Paavo är omyndig ännu i ett par månaders tid. Vem ska underteckna hyresavtalet, och vilken typ av hyresavtal kan ingås?

- c) Din vän Manu har köpt en bostad 28.2.2019. I köpebrevet har det avtalats om att säljaren svarar för alla vederlag fram till slutet av februari. Manu har betalat vederlagen för mars och april. Säljaren har å sin sida lämnat vederlagen för november, december, januari och februari obetalda. Disponentintyget har utfärdats 31.11.2018, då det inte ännu fanns några obetalda vederlag.

Hos vem har husbolaget rätt att yrka på betalning av de obetalda vederlagen? Vilken betydelse har villkoret i köpebrevet? Hos vem lönar det sig för husbolaget att försöka driva in vederlagen? Ge ett motiverat svar.

Uppgift 3

Kaisa har i slutet av år 2018 fått en fritidsfastighet i gåva av sina föräldrar. Kaisa behöver inte själv fritidsbostaden, och hon har därför hyrt ut fastigheten med stöd av ett hyresavtal som gäller tills vidare. Hyresgästen betalade Kaisa en hyresgaranti som motsvarar två månaders hyra. Hyresavtalet trädde i kraft i början av april 2019.

Vid gåvobeskattningen hade fastighetens värde fastställts till 200 000 €. Kaisa betalade 20 200 € i gåvoskatt för gåvan. Vid tidpunkten för gåvoöverlåtelsen var det gängse värdet på fastighetens mark 20 000 €. Det gängse värdet på den bostadsbyggnad som finns på fastigheten var 120 000 € och bastubyggnadens gängse värde var 60 000 €. Innan uthyrningen inleddes lät Kaisa utföra en lätt renovering i bostadsbyggnaden, som innebar att byggnaden målades både utvändigt och invändigt. Renoveringen medförde kostnader på 10 000 €. För denna renovering tog Kaisa ett banklån, på vilket hon betalar ränta. I samband med lånet tog banken ut 100 € av Kaisa i form av olika avgifter. Dessutom betalar Kaisa årligen fastighetsskatt för fastigheten samt den avgift som väglaget tar ut. Kaisa betalade också ett förmedlingsarvode till X LKV Oy, som hon anlätade som mäklare vid uthyrningen av fastigheten.

Besvara följande frågor:

- a) Utgör hyresgarantin beskattningsbar inkomst för Kaisa?
- b) Vilka av de ovan nämnda utgifterna får Kaisa avdra vid beskattningen? Beräkna avskrivningsbasen i det fall att utgifterna avdras som årliga avskrivningar vid beskattningen och räkna ut hur stort beloppet av avskrivningen för skatteåret 2019 kan vara som högst.
- c) Kaisa har inga andra kapitalinkomster än de hyresinkomster hon får från fritidsfastigheten. Om hyresinkomsterna under skatteåret blir mindre än de avdrag som får göras från inkomsterna, hur kan Kaisa då avdra den del av utgifterna för uthyrningen som överskrider hyresinkomsterna?

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 alternativ är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.

1. Vid fastighetsvärdering

	a) förutsätter omkostnadsvärdeметoden att det finns jämförelseköp.
	b) lämpar sig avkastningsvärdeметoden väl för värdering av obebyggda tomter.
	c) förutsätter omkostnadsvärdeметoden att objektets nettoavkastning utreds.
	d) förutsätter affärernas jämförbarhet enligt saluvärdeметoden att affärsobjekten är belägna på samma område.

2. På förmedlingsrörelsens verksamhet tillämpas

	a) diskrimineringslagen.
	b) den s.k. lagen om penningtvätt bara ifall det i samband med affären utförs kontantbetalningar på över 15 000 euro.
	c) den s.k. lagen om förmedlingsrörelser.
	d) förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder, ifall bostäder marknadsförs bland konsumenter.

3. Förmedlingsrörelsen ska föra uppdragsdagbok. Denna dagboks

	a) bilagor omfattar mottagna köpanbud.
	b) bilagor omfattar disponentintygen för de objekt som är föremål för försäljning.
	c) förvaringstid omfattar enligt lagen 10 år från det att uppdragsavtalet ingicks.
	d) förvaringstid omfattar enligt lagen 5 år från det att kundförhållandet upphörde.

4. Med det faktum att ett uppdragsavtal är verkligt avses

	a) att uppdragsgivaren inte har gett någon annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet.
	b) att uppdragsavtalet har upprättats i rätt form.
	c) att syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen de facto utför arbete till förmån för uppdragsgivaren.
	d) att uppdragsgivaren har rätt att disponera över objektet.



5. Ett dödsbo vill ge den förmedlingsrörelse där du arbetar i uppdrag att hyra ut en fastighet. Vem som är dödsbodelägare framgår på ett tillförlitligt sätt av

	a) det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning magistraten har fastställt.
	b) den förtydligande lagfart som har beviljats dödsboet.
	c) en obruten släktutredning gällande den avlidne.
	d) det bouppteckningsinstrument som har granskats av Skatteförvaltningen.

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

	a) genom att ställa frågor till uppdragsgivaren.
	b) genom att förrätta en syn i bostaden.
	c) genom att skaffa ett disponentintyg då det är fråga om en aktielägenhet.
	d) genom att skaffa det senaste bokslutet då det är fråga om en aktielägenhet.

7. Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

	a) är alltid densamma som lägenhetsytan.
	b) är densamma som våningsytan.
	c) har definierats i SFS-standarderna.
	d) ska uppges i annonseringen och i broschyren gällande en hyreslägenhet.

8. Enligt lagstiftningen om förmedlingsrörelser

	a) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.
	b) ska förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare alltid ha AFM-behörighet.
	c) ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap.
	d) ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring.

9. När det gäller en förmedlingsrörelse

	a) bär rörelsen ansvar för fel som baserar sig på vållande.
	b) ska rörelsen för att vara fri från ansvar visa att den har agerat omsorgsfullt.
	c) ska rörelsen återbetala förmedlingsarvodet i det fall att förmedlingsrörelsens prestation varit behäftad med ett fel som orsakat uppdragsgivaren väsentligt men.
	d) kan rörelsens ansvariga föreståndare bli skadeståndsskyldig.

10. Beteckningen hyreslägenhetsmäklare får användas

	a) av den som har avlagt hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklarexamen och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
	b) av den som har avlagt fastighetsmäklarexamen och som är anställd hos ett byggföretag.
	c) av den som är anställd hos en förmedlingsrörelse och som sköter hyresförhandlingsuppgifter.
	d) bara av den ansvariga föreståndaren, om föreståndaren har avlagt fastighetsmäklarexamen.