

AHM-provet 23.11.2019

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 2.**

Följande mäklarprov ordnas **25.4.2020**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

- a) A, som bedriver uthyrning av placeringsbostäder, vänder sig till en förmedlingsrörelse. Han vill att rörelsen ska åta sig att förmedla en av hans placeringsbostäder. Han vill att det i uppdragsavtalet antecknas att man vid marknadsföringen av bostaden ska uppge att bostaden hyrs ut bara till en person som talar felfri finska. Detta beror på att han vet att de andra som bor i huset ställer sig avvisande till personer vars etniska bakgrund är utländsk, och han vill inte att det ska uppkomma gräl och missämja i huset. Detta skulle väsentligen påverka boendetrivseln både för de nuvarande och för de nya invånarna. Han anser att det är korrekt att informera om saken genast, så att sådana personer som är olämpliga som hyresgäster inte slösar bort sin tid genom att i onödan komma till visningarna.

Till en av visningarna kommer dock B, som har gambisk bakgrund och som talar finska med stark brytning. Mäklaren uppger att hyresvärden A har meddelat att han inte hyr ut bostaden till en person som inte talar felfri finska och som har utländsk bakgrund. B blir upprörd och meddelar att han kommer att vidta åtgärder eftersom han har blivit diskriminerad på grund av sin utländska bakgrund. Mäklaren blir rädd och konstaterar att han har uppfattat uppdragsgivarens anvisning felaktigt. Mäklaren konstaterar att det egentligen ligger till så att bostaden redan har blivit uthyrd.

Bedöm förmedlingsrörelsens, hyresvärden A:s och kunden B:s förfarande ur lagstiftningens synvinkel. Har detta förfarande några konsekvenser, och i så fall hurdana och under vilka förutsättningar?

- b) Du arbetar som hyresförhandlare vid en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Katja, som studerar handelsvetenskaper för tredje året, ska åka till Australien som utbytesstuderande för ett och ett halvt år. Katja vill hyra ut sin enrummare i Havshagen för den tid utbytesstudierna pågår. Katja vänder sig till dig och vill ingå ett hyresförmedlingsuppdrag.

Vilka åtgärder som lagen om penningtvätt kräver ska du åtminstone vidta för Katjas del?

Uppgift 2

- a) Kan ett tidsbestämt hyresavtal sägas upp? Bedöm saken ur hyresvärdens synvinkel. Ge ett exempel!
- b) Din gamla kund Pate tar kontakt med dig. Pate äger en hyreslägenhet i ett bostadsaktiebolag. Pate har i går fått en kallelse till bolagsstämma av husbolaget i fråga. Ett av de ärenden som ska behandlas vid bolagsstämman är att fatta beslut om att den lägenhet som Pate äger ska övertas i bolagets besittning för tre år.

Disponenten har dagen innan berättat för Pate att hans hyresgäst Liisa under den gångna sommaren och tidiga hösten flera gånger per vecka har ordnat nattliga fester där det spelats musik med hög volym och förts annat oväsen. Flera grannar har tiotals gånger klagat över saken hos husbolagets disponent. En gång har t.o.m. polisen besökt lägenheten kl. 4.00 för att avlägsna berusade festdeltagare från bostaden. Samtidigt avlägsnade polisen Liisa som hade slocknat i bolagets bastu.

Pate förundrar sig över bolagets agerande, eftersom han tidigare bara har fått ett e-postmeddelande om saken, där det anmärktes på att hyresgästen hade fört oväsen. Disponenten uppger att hyresgästen har fått en tillbörlig varning rörande övertagandet av bostadens besittning, som förmedlats av en stämningsman.

- Bedöm de grunder för övertagande av besittningen som nämns i lagen och ta ställning till huruvida sådana grunder föreligger i det aktuella fallet. Kan bolagsstämman fatta beslut om övertagande av besittningen?
 - Pate frågar dig om han själv kan häva hyresavtalet och hur det i så fall ska göras? Ge ett kortfattat svar!
- c) Ge två exempel på sådana villkor för årlig justering av hyran som enligt lagen kan tas in i ett sådant hyresavtal för en bostadslägenhet som gäller tills vidare.

Uppgift 3

Sami och Sanna har bott i en lägenhet under perioden 1.6.2012–31.10.2019. De köpte våren 2012 de aktier som berättigar till besittning av lägenheten. Köpesumman för aktierna var 200 000 €, och Sami och Sanna betalade 3 200 € i överlåtelseskatt i samband med köpet. Efter köpet av aktierna, men innan de flyttade in i lägenheten, lät de utföra en renovering av den. I samband med renoveringen målades och tapetserades lägenhetens väggar och tak. Detta orsakade kostnader på 2 000 €. Dessutom förnyade de lägenhetens kök, vilket orsakade kostnader på 12 000 €.

Sami och Sanna har år 2019 köpt en ny bostad och hyr ut den ovan nämnda lägenhet som de köpt år 2012. Innan uthyrningen inleddes i november 2019 lät Sami och Sanna ett parkettföretag slipa och lacka lägenhetens parkettgolv, byta ut golvlister samt utföra andra mindre reparationer. Dessa orsakade kostnader på sammanlagt 4 000 €. Dessutom lät de bygga en bastu i lägenheten, som inte förut haft någon sådan. Byggandet av bastun orsakade kostnader på 14 000 €.

Sami och Sanna gav i slutet av oktober 2019 en förmedlingsrörelse i uppdrag att sköta uthyrningen av lägenheten. Sami och Sanna betalade förmedlingsrörelsen ett förmedlingsarvode på 1 000 €. Hyresavtalet undertecknas i mitten av december och hyresgästen får lägenheten i sin besittning 22.12.2019. Hyresgästen betalar hyra från och med 1.1.2020.

Lägenhetens skötselvederlag är 300 € per månad och vattenavgiften är 15 € per person. Enligt hyresavtalet svarar hyresvärden för avgifterna för bilplatsens användning, vilka uppgår till 20 € per månad. Sami och Sanna betalar även finansieringsvederlag till följd av den takrenovering som bostadsaktiebolaget låtit utföra år 2015. Finansieringsvederlaget uppgår till 120 € per månad. I bostadsaktiebolagets bokföring har finansieringsvederlagen fonderats.

Sami och Sanna har ett lån som hänför sig till anskaffningen av bostaden, och de betalar ränta på lånet till banken.

Besvara på grundval av det som angetts ovan följande frågor.

- a) Räkna upp de i uppgiften angivna utgifter som Sami och Sanna får avdra från sina kapitalinkomster, och uppge om dessa utgifter ska avdras enligt kassapincipen eller genom årliga avskrivningar?

Varje utgiftspost som felaktigt uppgetts vara avdragbar ger en minuspoäng i punkt a (minimipoängantalet är 0 p.).

- b) Får Sami och Sanna göra hushållsavdrag för kostnaderna för de renoveringsarbeten som de låtit utföra i november 2019? Ge ett motiverat svar.
- c) Ifall Sami och Sanna eventuellt senare säljer bostaden, är den överlåtelsevinst som de då får beskattningsbar inkomst? 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.

Obs! 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. Om förmedlingsrörelsen inte på begäran tillställs ett energicertifikat, trots att ett sådant enligt lagen ska upprättas angående det berörda objektet,

<input type="checkbox"/>	a) kan objektet inte hyras ut.
<input type="checkbox"/>	b) ska uppdragsgivaren underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	c) ska hyresgästen underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	d) får man i annonsen för energiklassens del ange klass H.

2. Beteckningen fastighetsmäklare får användas

<input type="checkbox"/>	a) av den som har avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	b) endast av den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse.
<input type="checkbox"/>	c) av den som har avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos ett byggföretag.
<input type="checkbox"/>	d) endast av verkställande direktören för en förmedlingsrörelse eller av den företagare som ansvarar för förmedlingsrörelsens verksamhet.

3. På verksamheten vid en förmedlingsrörelse tillämpas

<input type="checkbox"/>	a) diskrimineringslagen.
<input type="checkbox"/>	b) konsumentskyddslagen.
<input type="checkbox"/>	c) förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter.
<input type="checkbox"/>	d) lagen om penningtvätt.

4. Delägarna i ett dödsbo

<input type="checkbox"/>	a) kan omfatta universella testamentstagare.
<input type="checkbox"/>	b) kan omfatta en sambo i egenskap av legattagare.
<input type="checkbox"/>	c) omfattar med stöd av den lagstadgade arvsrätten kusiner.
<input type="checkbox"/>	d) framgår av lagfartsintyget, ifall dödsboet har beviljats förtydligande lagfart.



5. För att köpslut ska vara jämförbara krävs det enligt handelsvärdemetoden

	a) att det inte är fråga om köp som slutits mellan privatpersoner.
	b) att köpen har slutits inom de senaste tre månaderna.
	c) att köpobjekten är belägna inom samma område.
	d) att köpen har slutits med assistans av en förmedlingsrörelse och därmed registrerats i prisregistret.

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 disponentsintyg då det är fråga om en aktielägenhet.
	d) först då en hyresgäst har hittats för objektet.

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

	a) motsvarar den yta som behöver dammsugas.
	b) motsvarar byggnadsytan.
	c) motsvarar alltid lägenhetsytan.
	d) har definierats i SFS-standarden 5139.

8. Enligt lagstiftningen om bostadsdatasystemet

	a) ska ett bostadsaktiebolag senast 31.12.2022 överföra sin aktiebok till magistraten, som därefter svarar för boken.
	b) ska ett bostadsaktiebolag senast 31.12.2032 överföra sin aktiebok till Lantmäteriverket, som därefter svarar för boken.
	c) är det frivilligt att överföra aktieboken.
	d) ska köparen, ifall det ingås en affär rörande en aktielägenhet och bolaget har införts i aktielägenhetsregistret, ansöka om registrering av sin äganderätt och lämna in aktieboken i pappersform för makulering.

9. Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos hyresgästen ta ut

	a) en visningsavgift för visning av bostaden.
	b) en skälig ersättning för upprättande av hyresavtalet.
	c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten.
	d) ersättningar på högst 30 euro.

10. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) är förmedlingsrörelsen alltid berättigad att få ett disponentintyg.
	b) är förmedlingsrörelsen berättigad att få ett disponentintyg ifall rörelsen har ett giltigt hyresförmedlingsuppdrag.
	c) är förmedlingsrörelsen berättigad att få ett disponentintyg ifall rörelsen har ett giltigt köpuppdrag.
	d) är förmedlingsrörelsen berättigad att få ett disponentintyg ifall rörelsen har ett giltigt försäljningsuppdrag.