

## PROVET FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 10.5.2014

### Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med tydlig handstil.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga. Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgifterna 1-2** ska skrivas **på separata svarpapper (rutpappersark)**. Nämnden rekommenderar att längden på varje svar omfattar en A4-sida. Den ovillkorliga övre gränsen utgörs av två sidor per uppgift. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.** Maximipoängantalet för vardera uppgiften är 10 poäng.
- **Svaren på uppgifterna 3A och 3B** ska skrivas i **det svarsutrymme som finns på uppgiftspapperet**. Maximipoängantalet för vardera uppgiften är 5 poäng.
- **Uppgift 4** är en flervalstuppgift, som besvaras genom att **de rätta alternativen kryssas för på uppgiftspapperet**. Maximipoängantalet för denna uppgift är 10 poäng.

**Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter. Deltagarens namn och personbeteckning och uppgiftsnummer 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 sådant 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 omprovning.

Information om provresultaten ges inte per telefon. En förteckning över dem som avlagt ett godkänt prov offentliggörs på adressen [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi). **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 26.**

Följande mäklarprov ordnas 15.11.2014.

**VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!**

### Uppgift 1

- 1) Hyrestagaren utför på egen bekostnad reparationer i den aktielägenhet som denne hyrt. Hur behandlas kostnaderna för dessa reparationer i hyresgivarens beskattning?
- 2) Hyrestagaren orsakar en skada på byggnaden som hör till den egnahemshusfastighet denne hyrt. Hyrestagaren betalar skadestånd till hyresgivaren. Hur behandlas skadeståndet i hyresgivarens beskattning?
- 3) Hyresgivaren skaffar en aktielägenhet och finansierar den genom att hos banken ta ett lån med en amorteringstid på fem år. Hyresgivaren betalar i förskott ränteutgiften för hela lånetiden under det år då lägenheten köps och hyrs ut. Hur behandlas engångsbetalningen i hyresgivarens beskattning?

## Uppgift 2

Då det är fråga om ett konsumentförhållande:

- a) Vad föreskrivs det om uppdragsavtalets form?
- b) Vad avses med att uppdragsavtalen sammanträffar och vilka följder har detta?
- c) Hur kan man avtala om förlängning av uppdragsavtalet?
- d) I vilka situationer kan uppdragsgivaren säga upp avtalet? I vilka situationer har uppdragsgivaren rätt att häva avtalet?
- e) Vilka uppgifter ska åtminstone ingå i uppdragsavtalet?

### **BAKGRUNDSINFORMATION TILL UPPGIFTERNA 3 A OCH 3 B**

Vesa Vuokranantaja tar kontakt med dig och berättar om sin enrummare i husbolaget Asunto Oy Auringonvalo, som han köpt i placeringssyfte och som för närvarande är uthyrd. Den nuvarande hyrestagaren har emellertid på grund av studier på en annan ort precis sagt upp hyresavtalet så att det upphör 31.5.2014. Vesa vill inte förlora någon tid utan vill att du snabbt hittar en ny hyresgäst och att ni ingår ett uppdragsavtal gällande uthyrningen. Vesa vill säkerställa att hyresförhållandet blir så långt som möjligt, så att han inte ständigt måste leta efter en ny hyrestagare.

**OBS!** Svaren på frågorna 3 A och 3 B ska skrivas direkt i det svarsutrymme som finns på uppgiftspapperet. Den överstigande delen läses inte. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in. Maximipoängantalet för uppgift 3 A är 5 poäng och maximipoängantalet för uppgift 3 B är 5 poäng. **Kom ihåg att svara direkt på uppgiftspapperet!**

**VÄND!**





**Uppgift 4 Namn** \_\_\_\_\_ **Personbeteckning** \_\_\_\_\_

Besvara uppgiften på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet eller de korrekta alternativen. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. **Anteckna inget annat än ett kryss framför det riktiga eller de riktiga alternativen. Svarsalternativen får alltså inte kompletteras med egen text.** Uppgiften omfattar två sidor. Uppgiftspappret lösgörs då svaren lämnas in.

- 1) Om förmedlingsrörelsen inte erhåller något energicertifikat trots att rörelsen begärt det och det enligt lagen ska finnas ett sådant angående objektet i fråga,

|  |   |
|--|---|
|  | a) kan objektet inte säljas eller hyras ut.                             |
|  | b) ska uppdragsgivaren informeras om saken och dess betydelse.          |
|  | c) ska köparna och hyrestagarna informeras om saken och dess betydelse. |
|  | d) kan man i annonsen ange energiklass H för objektet.                  |

- 2) Beteckningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare får användas

|  |  |
|--|--|
|  | a) av den som avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.                         |
|  | b) av den som avlagt fastighetsmäklarprovet och som är anställd hos ett byggföretag.                               |
|  | c) av den som avlagt juris kandidatexamen och som är anställd hos en förmedlingsrörelse.                           |
|  | d) endast av den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler. |

- 3) Förmedlingsrörelsen ska skaffa 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 beträffande en aktielägenhet. |
|  | d) först då man har hittat en hyresgäst för objektet.                 |

- 4) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

|  |  |
|--|--|
|  | a) hör det ingärdade gårdsområde som finns i anslutning till varje radhuslägenhet till lägenheten och dessutom det ingärdade gavelområdet till gavellägenheten.                        |
|  | b) är en aktieägare skyldig att underrätta bolaget om ett fel som han eller hon upptäckt i elspisen (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen).                    |
|  | c) är en aktieägare skyldig att på egen bekostnad reparera fel i den s.k. flottörventilen i toalettens vattenbehållare (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen). |
|  | d) svarar bolaget för underhållet av en bastu som i efterskott byggs i en lägenhet, på grundval av att bolaget beviljat tillstånd till byggandet av bastun.                            |

- 5) Enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen vid marknadsföringen av en bostad som ska säljas eller hyras ut, åtminstone beträffande en lägenhet eller byggnad som är avsedd för bostadsbruk uppge

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | a) bostadsutrymmenas yta. |
|  | b) golvytan.              |
|  | c) byggnadsytan.          |
|  | d) den totala ytan.       |

- 6) En aktielägenhets yta ska mätas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

|  |   |
|--|---|
|  | a) i alla bostadsaktiebolag.  |
|  | b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten. |
|  | c) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1992.  |
|  | d) endast i bolag som registrerats efter 1.1.1972.  |

- 7) Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

|  |   |
|--|---|
|  | a) ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring.                                     |
|  | b) ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen. |
|  | c) ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap.                      |
|  | d) ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring.                                 |

- 8) Då hyresgivaren är uppdragsgivare, är det möjligt att hos hyrestagaren ta ut

|  |   |
|--|---|
|  | a) ett skäligt arvode för upprättande av hyresavtalet.  |
|  | b) en ansökningsavgift för behandlingen av hyresbostadsansökningsblanketten och för kontrollen av kreditupplysningarna. |
|  | c) ersättningar på högst 120 euro.  |
|  | d) en visningsavgift för att bostaden visas.  |

- 9) Förmedlingsrörelsen ska förvara

|  |  |
|--|--|
|  | a) hyresavtal för affärslägenheter som förmedlingsrörelsen förmedlat i 5 år efter att uppdragsavtalet upphört.   |
|  | b) hyresavtal för bostadslägenheter som förmedlingsrörelsen förmedlat, men inte hyresavtal för affärslägenheter. |
|  | c) uppdragsavtal i 3 år efter att kundförhållandet upphört.  |
|  | d) uppdragsavtal i 5 år efter att uppdraget avslutats.   |

- 10) Enligt god förmedlingssed avses med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt att

|  |  |
|--|--|
|  | a) uppdragsavtalet har upprättats i rätt form och undertecknats.   |
|  | b) syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen verkligen utför arbete till förmån för uppdragsgivaren. |
|  | c) uppdragsgivaren inte har gett en annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet.                    |
|  | d) uppdragsavtalet har registrerats i diariet.   |