

# AHM-provet 12.11.2016

---

## 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** ska skrivas på **separata svarpapper (rutpappersark)**.

- **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. 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](http://www.keskuskauppakamari.fi). **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 52.**

Följande mäklarprov ordnas **22.4.2017**.

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

### Uppgift 1

A) Får en förmedlingsrörelse betala tipsarvode till en person vars tips leder till att ett uppdragsavtal ingås eller till att förmedlingsarvode betalas?

B) När ska en förmedlingsrörelse identifiera sin kund och vad grundar sig denna skyldighet på? Vilka personer är förmedlingsrörelsen skyldig att identifiera?

C) Vad avses med en faktisk förmånstagare inom fastighetsförmedlingsverksamheten? Hur kan en faktisk förmånstagare identifieras?

D) När är en förmedlingsrörelse skyldig att göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion? (Nämn minst två situationer.) Till vem ska anmälan göras?

Ge ett motiverat svar på varje fråga.

## Uppgift 2

- A) Din kund Matti vill hyra ut den trerummare han äger i ett gammalt husbolag. Han vill att avtalet ska innehålla ett avtalsvillkor som innebär att hyresintäkterna tryggas då bolagsvederlaget i något skede kommer att höjas på grund av renoveringar i husbolaget. Med hjälp av hurdana avtalsvillkor tryggar du båda parternas ställning?
- B) Redogör för Matti med tanke på vilka situationer en säkerhet kan ställas, hur stor säkerheten kan vara och till förmån för vem den kan ställas. Kan avtalet hävas ifall den avtalade säkerheten inte ställs? Är det möjligt att använda säkerheten för betalning av hyra?

### Uppgift 3

Den estniske medborgaren Andrus K, som är stadigvarande bosatt i Tallinn, har 10.11.2016 köpt en enrummare i Helsingfors centrum som placeringslägenhet. Han bjuder ut lägenheten till uthyrning från och med 1.1.2017. Du fungerar som hyresmäklare i detta sammanhang. Andrus frågar Dig följande:

1. Blir jag tvungen att betala skatt på hyresinkomsterna i Finland?
2. Får jag vid beskattningen i Finland avdra räntorna på det lån som jag tagit hos en bank i Tallinn? Jag tog lånet uttryckligen för att skaffa denna lägenhet i Helsingfors.
3. Hur sker beskattningen av mina hyresinkomster i praktiken i Finland, dvs. när och till vem ska jag lämna in deklarationen över mina inkomster? När ska skatten betalas?
4. Innan lägenheten hyrs ut låter jag under november-december utföra små reparationsarbeten (tapetsering, målning osv.) i lägenheten. Reparationsarbetena har karaktären av årsreparationer och kostnaderna för dem kommer att uppgå till ca 2 000 euro. Får jag avdra dessa kostnader vid beskattningen av hyresinkomsterna, trots att jag betalar dem under år 2016?
5. Får jag avdra kostnaderna för båtresorna mellan Tallinn och Helsingfors från hyresinkomsterna, då det är fråga om att jag besöker Finland i ärenden som berör uthyrningen av lägenheten?
6. Uppkommer det beskattningsbar inkomst för mig i det fall att hyresgästen skadar bostaden, exempelvis har sönder köksskåpen, och hyressäkerheten används för betalning av de reparationskostnader som jag orsakas av detta? Får kostnaderna för reparationen avdras?

Ge ett motiverat svar. Besvara också punkterna 2–6 även om du i punkt 1 anser att Andrus K inte ska betala skatt på de hyresinkomster han får i Finland.

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

1. 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. |

2. 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 hittats för objektet.                               |

3. 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.                                 |

4. Makens samtycke behövs

|  |  |
|--|--|
|  | a) för uthyrning av garageaktier som är i den andra makens ägo.  |
|  | b) alltid för uthyrning av en aktielägenhet som är i den andra makens ägo.   |
|  | c) alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet som är i den andra makens ägo.  |
|  | d) för uthyrning av en aktielägenhet i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då lägenheten används som gemensam bostad och är i den andra makens ägo. |

VÄND!

5. Med det faktum att ett uppdragsavtal är verkligt avses enligt god förmedlingssed

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

6. Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser

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

7. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

|  |  |
|--|--|
|  | a) svarar bolaget för underhållet av badrummets vattenisolering.   |
|  | b) svarar aktieägaren för underhållet av toalettstolen och dess behållare.   |
|  | c) svarar bolaget för underhållet av den bastu som byggts i en lägenhet i efterhand, på grundval av att bolaget gett tillstånd till byggandet av bastun. |
|  | d) är aktieägaren skyldig att på egen bekostnad reparera elspisen.   |

8. Ytan för varje aktielägenhet ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

|  |  |
|--|--|
|  | a) i samtliga bostadsaktiebolag.   |
|  | b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning ändrats efter det nämnda datumet. |
|  | c) endast i bolag som registrerats i handelsregistret efter 1.1.1992.  |
|  | d) endast i bolag som registrerats i handelsregistret efter 1.1.1972.  |

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

|  |  |
|--|--|
|  | a) det normala förmedlingsarvodet.   |
|  | b) en skälig ersättning för upprättande av hyresavtalet.                   |
|  | c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten. |
|  | d) en avgift på högst 100 euro för inhämtande av kreditupplysningar.       |

10. En förmedlingsrörelse har ingått ett uppdragsavtal med en hyresvärd om uthyrning av en aktielägenhet. Förmedlingsrörelsen ska i detta fall

|  |   |
|--|---|
|  | a) svara för upprättandet av hyresavtalet, ifall inte något annat avtalats. |
|  | b) verifiera hyresvärdens identitet.  |
|  | c) dra försorg om både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen.      |
|  | d) kontrollera att hyresvärden har rätt att hyra ut bostaden.               |