

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 16.11.2013

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-3 ska skrivas på **skilda pappersark**. Fråga 4 besvaras på provpapperet. **(OBS! Fråga 4 omfattar två olika sidor.)**

Skriv tydligt ditt **namn**, din **personbeteckning och frågans nummer** på varje svarpapper.

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar är en A4-sida. Den absoluta maximilängden på svaret är två sidor per fråga. **Den del av svaret som överskrider två sidor lämnas oläst.**

Lämna en marginal på minst två centimeter vid sidan av varje svarpapper för poängsättning.

Skriv med tydlig handstil.

Essäsvaren ska vara motiverade. Det räcker inte med endast paragrafhänvisningar. Frågan kan vara uppdelad i flera underkategorier. Av svaret bör det framgå till vilken underkategori respektive svar hör.”

Det maximala poängtalet för varje fråga är 10 poäng.

Det är förbjudet att använda mobiltelefon under provets gång.

I provet får Finlands Lag, särtryck av författningarna samt lösexemplar av författningssamlingen användas (dvs. endast sådant material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det material som använts granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Efter att examensresultaten fastställts informeras varje deltagare personligen om resultatet per brev på den adress som deltagaren har uppgett i samband med sin anmälan. Information om examensresultaten ges inte per telefon. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.kauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast under veckan 2. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls i maj 2014.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Fråga 1

Pekka äger en egnahemshusfastighet som han skaffat år 2005. Fastigheten är belägen på ett detaljplaneområde i den omedelbara närheten av Jyväskylä stads centrum. Fastighetens köpesumma var 400 000 euro och Pekka betalade 16 000 euro i överlåtelseskatt. Fastighetens markyta omfattar 2 000 m² och bostadsbyggnadens yta är 200 m². Det finns inga andra byggnader på fastigheten. Pekka har tillsammans med sin familj bott i huset fram till 31.7.2013. Fastigheten har varit uthyrd sedan början av augusti.

Redogör för hur den avskrivning som får göras från hyresinkomsten ska beräknas vid beskattningen för år 2013. Du kan besvara frågan också genom att upprätta en kalkyl av vilken det framgår vilka omständigheter som ska beaktas då avskrivningens belopp beräknas. Du behöver inte räkna ut avskrivningens belopp i euro.

Fråga 2

Du har nyligen inlett bostadsförmedlingsverksamhet som ansvarig föreståndare för din egen förmedlingsrörelse för hyresbostäder. Din bekant, sömmerskan Outi O som är granne med din rörelse, vill hjälpa dig och berättar att hennes bror Riku R och dennes fru Riitta R ska ta ett sabbatsår och tänker hyra ut sin gemensamma bostad för denna tid. Outi O frågar dig om hon kan rekommendera dig för att sköta hyresförmedlingen av bostaden.

Du börjar raskt sköta uppdraget. Efter att ha ringt Riku R och säkerställt att bostaden ska hyras ut, sätter du upp en annons om bostaden i din förmedlingsrörelses fönster. Riku R har för avsikt att följande dag komma och underteckna uppdragsavtalet. Detta gör han också. Bostaden hyrs ut möblerad och i avtalet antecknas ett villkor om att hyrestagaren inte får ha katter, hundar eller kaniner och om att det inte är tillåtet att röka i bostaden. Ni antecknar också att du kan ta emot reservationsavgift av en hyrestagarkandidat. Hyran skulle enligt din bedömning vara 750 euro per månad. Eftersom ditt förmedlingsarvode jämte mervärdesskatt emellertid uppgår till 915 euro, avtalar ni om att den begärda hyran är 826,25 euro per månad.

Du beslutar dig för att lägga ut annonsen om bostaden på din webbplats och i en dagstidning. Du hinner dock inte göra detta innan hyrestagarkandidat Jaana J, som sett annonsen i ditt fönster, stiger in och du tillsammans med henne beger dig i väg för att se på bostaden. Jaana är mycket intresserad och vill betala reservationsavgift för bostaden. Du upprättar ett skriftligt hyresavtal och tar emot 100 euro i reservationsavgift. För att säkerställa att ett hyresavtal uppkommer, föreslår du att Jaana också ska betala in en hyressäkerhet på ditt kundmedelskonto. Detta vill Jaana emellertid inte göra, eftersom hon ännu vill förhandla med sin pojkvän. Du försäkrar dig ännu om att Jaana inte har husdjur och om att ingen i familjen röker.

Du upprättar ett hyresavtal som innehåller behövliga villkor, inklusive restriktioner gällande husdjur och rökning. Avtalet undertecknas av hyrestagaren Jaana J samt av hyresgivarna Riku och Riitta R. Förmedlingsarvodet betalas av Riku.

Riku kontaktar dig ett drygt år senare. Riitta har gett honom en ordentlig uppläxning. Hon hade först nyligen fått veta hur mycket Riku betalat dig i förmedlingsarvode. I ditt sinne drar du den slutsatsen att Riku vill blidka Riitta, eftersom han yrkar på skadestånd av dig. I bostaden fanns det katthår efter hyresgästerna. Dessutom hade det uppenbarats sig pälsängor i bostaden. Riku anser att du borde ha försäkrat dig om hyrestagarnas renlighet och om att det inte i deras förra bostad fanns skadedjur som tillsammans med textilierna kunde sprida sig till paret R:s hem.

Du börjar fundera på hur det första förmedlingsuppdraget egentligen blev skött. Du upptäcker sådana brister i ditt förfarande som du inte med ett års erfarenhet längre skulle göra dig skyldig till. Du vänder dig till din vän som arbetat inom branschen i flera år och ber vännen ta ställning till bristerna. Du frågar också om du borde betala tillbaka förmedlingsarvodet eller en del av det till Riku. Vad svarar din vän?

Fråga 3

Din gamla kund Touho Tilhi ringer dig och berättar om sina planer på att flytta utomlands. Han vill därför sälja eller alternativt hyra ut sin bostad i ett parhus med två bostäder byggt år 1991, en fastighet byggd år 1978 som han fått genom arv och en fritidsbostad byggd år 1981. Parhusbostaden förmedlade din förmedlingsrörelse till honom hösten 2012. Touho äger också en aktielägenhet i ett höghus byggt år 1980, som är uthyrd. Den vill han fortsättningsvis behålla i sin ägo.

Touho ber dig sköta försäljningen eller uthyrningen av hans parhusbostad, den ärvda fastigheten och stugan på grundval av de gamla uppgifterna och dokumenten, eftersom de finns i ditt arkiv. Han har dem också kvar själv och de båda känner till vilka dokument som behövs. Han är snart på väg på resa och vill sköta saken snabbt. Besvara Touhos frågor och motivera dina svar.

- a) Är det möjligt att sälja eller hyra ut min parhusbostad, som utgör en del av ett bostadsaktiebolag, samt min fastighet och stuga med hjälp av de gamla uppgifterna och dokumenten?
- b) Jag har hört att man i samband med försäljning av nya bostäder måste skaffa ett energiintyg. Alla de objekt jag äger är gamla. Jag vill inte skaffa några onödiga dokument. Inte behöver jag väl något energiintyg för något av dessa objekt, oberoende av om de säljs eller hyrs ut?
- c) Ett byte av hyrestagare pågår i fråga om den höghusbostad som är uthyrd. Som bilaga till disponentsintyget finns något slags energiintyg. Är det måntro giltigt?
- d) E-post är en utmärkt uppfinning. Visst kan ett uppdragsavtal nuförtiden ingås per e-post?

Ge en rättslig motivering till dina svar och nämn också de tillämpliga lagrummen.

FRÅGA 4 Namn _____ Personbeteckning _____

OBS! Frågan omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje nummerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

- 1) Ett dödsbo vill lämna en fastighet till uthyrning via den förmedlingsrörelse där du arbetar. Dödsbodeläggarna framgår på ett tillförlitligt sätt av

<input type="checkbox"/>	a) det bouppteckningsinstrument vars delägarförteckning magistraten har fastställt.
<input type="checkbox"/>	b) den förtydligande lagfart som beviljats dödsboet.
<input type="checkbox"/>	c) en obruten släktutredning gällande den avlidne.
<input type="checkbox"/>	d) det bouppteckningsinstrument som granskats av skattebyrån.

- 2) Den värderingsmetod som används mest vid värderingen av bostadsaktier är

<input type="checkbox"/>	a) kostnadsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	b) affärsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	c) avkastningsvärdeometoden.
<input type="checkbox"/>	d) den metod som grundar sig på en analys av kassaflödet.

- 3) En förmedlingsrörelse ska, vid marknadsföringen av en bostad som ska hyras ut, beträffande en lägenhet eller byggnad som används som bostad uppge

<input type="checkbox"/>	a) byggnadsytan.
<input type="checkbox"/>	b) bostadsutrymmenas yta.
<input type="checkbox"/>	c) våningsytan.
<input type="checkbox"/>	d) den yta som behöver dammsugas.

- 4) En förmedlingsrörelse har ingått ett uppdragsavtal om uthyrning av en aktielägenhet. Förmedlingsrörelsen ska då

<input type="checkbox"/>	a) dra försorg om upprättandet av ett hyresavtal, om inte något annat har avtalats.
<input type="checkbox"/>	b) kontrollera hyresgivarens identitet bara om objektets värde överskrider 250 000 euro.
<input type="checkbox"/>	c) ha tillstånd att ta emot visningsavgifter, om man avtalat om det med uppdragsgivaren.
<input type="checkbox"/>	d) granska hyresgivarens rätt att hyra ut bostaden.

- 5) Då en förmedlingsrörelse på uppdrag av en hyresgivare förevisar en stor aktielägenhet i ett höghus för en hyrestagarkandidat, ska det vid visningen finnas

<input type="checkbox"/>	a) en broschyr.
<input type="checkbox"/>	b) en kalkyl över boendekostnaderna.
<input type="checkbox"/>	c) ett energiintyg.
<input type="checkbox"/>	d) en kalkyl över låneandelen.

FRÅGA 4 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

- 6) I hyresavtalet för en bostadslägenhet har det avtalats att uppsägningstiden för båda avtalsparterna, dvs. hyresgivaren och hyrestagaren, är två månader och att uppsägningstiden börjar löpa då anmälan om uppsägningen delges. Vad anser du om dessa villkor i hyresavtalet?

<input type="checkbox"/>	a) Hyrestagaren och hyresgivaren kan i hyresavtalet, på ett sätt som är bindande för båda parterna, avtala att uppsägningstiden börjar löpa då anmälan om uppsägningen delges.
<input type="checkbox"/>	b) Hyresgivarens uppsägningstid börjar alltid löpa den sista dagen i kalendermånaden.
<input type="checkbox"/>	c) Ett avtalsvillkor genom vilket hyresgivarens uppsägningstid förkortas eller hyrestagarens uppsägningstid förlängs är ogiltigt.
<input type="checkbox"/>	d) Ett hyresavtal med de nämnda villkoren är ogiltigt.

- 7) Ett hyresavtal får hävas utan varning då

<input type="checkbox"/>	a) en sådan säkerhet som anges i hyresavtalet inte har ställts inom den tidsfrist som fastställts i avtalet.
<input type="checkbox"/>	b) det då och då nattetid ordnats fester i bostaden.
<input type="checkbox"/>	c) hyrorna för 2-3 månader är obetalda.
<input type="checkbox"/>	d) ett värmeelement i bostaden har målats utan tillstånd.

- 8) Din kund X är i färd med att köpa en affärslägenhet i ett bostadsaktiebolag. X vill omvandla lägenheten till en bostad. I bolaget uttas vederlag enligt lägenheternas yta, dock så att vederlaget för affärslägenheten multipliceras med två. Berätta för X hur beslutet enligt lagen om bostadsaktiebolag ska fattas ifall X yrkar på att bolaget ska omvandla lägenheten till en bostad och ändra vederlagets koefficient till ett.

<input type="checkbox"/>	a) Beslutet fattas av bolagsstämman med kvalificerad majoritet, där beslutet blir det förslag som har biträttats med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna. Dessutom krävs samtycke av X.
<input type="checkbox"/>	b) Beslutet fattas genom ett enhälligt beslut av dem som är närvarande vid bolagsstämman. X ska vara närvarande vid bolagsstämman.
<input type="checkbox"/>	c) Beslutet kräver samtycke av alla bolagets aktieägare.
<input type="checkbox"/>	d) Styrelsen kan ge X tillstånd att använda lägenheten som bostad om byggnadstillsynsmyndigheten ger tillstånd till det.

- 9) I ett bostadsaktiebolags bolagsordning finns följande bestämmelse om kallelsen till bolagsstämma: Kallelsen till bolagsstämma ska skriftligen tillställas varje aktieägare på den adress som aktieägaren uppgett för bolaget och genom ett meddelande i varje trappuppgång. Kallelsen ska delges tidigast fyra veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Hur ska kallelsen enligt bolagsordningen och lagen i detta fall delges?

<input type="checkbox"/>	a) Kallelsen ska bara sändas på de adresser som uppgetts av aktieägarna och som bolaget har kännedom om.
<input type="checkbox"/>	b) Kallelsen ska sändas på de adresser som uppgetts av aktieägarna och dessutom delges genom ett meddelande i varje trappuppgång.
<input type="checkbox"/>	c) Kallelsen ska delges tidigast fyra veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
<input type="checkbox"/>	d) Kallelsen ska delges tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman.

- 10) X har avlidit. X, som ägde bostadsaktier, efterlämnade en änka och en bröstarvinge, vilka på dödsboets vägnar har sålt bostadsaktierna till Z. Enligt delägarförteckningen är X ägare av aktierna. Vilken utredning ska köparen Z förete bostadsaktiebolaget för att antecknas i delägarförteckningen?

<input type="checkbox"/>	a) aktiebrevet i original eller en kopia av det
<input type="checkbox"/>	b) arvsskiftesinstrumentet
<input type="checkbox"/>	c) bouppteckningsinstrumentet
<input type="checkbox"/>	d) en utredning över att arvsskatten betalats