

AHM-provet 16.5.2015

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 1-3** 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 varje uppgift är 10 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. 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. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 26.**

Följande mäklarprov ordnas **5.9.2015**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

- a) I vilken form ska hyresavtalet för en bostadslägenhet ingås? Vilken inverkan har hyresavtalets form på hyresförhållandet?
- b) Redogör för de sätt på vilka ett tidsbestämt hyresavtal gällande en bostadslägenhet kan upphöra. Kan ett tidsbestämt hyresavtal fortgå, och under vilka förutsättningar i så fall?
- c) För vilket ändamål kan hyresgivaren använda den hyressäkerhet som hyrestagaren ställt för en bostadslägenhet?
- d) Hur preskriberas en hyresfordring?
- e) På vilket sätt ska en sådan delgivning som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet i regel ske i förhållande till den som hyr en bostadslägenhet? Vilka undantag från huvudregeln anges i lagen?

Uppgift 2

Du deltar i dag i AHM-examensprovet och ditt mål är att avlägga ett godkänt prov, så att du kan fungera som ansvarig föreståndare för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter.

- a) Vilka skyldigheter uppställer förmedlingslagstiftningen för den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter?
- b) Vad ska du i egenskap av ansvarig föreståndare särskilt beakta från och med 1.1.2016?
- c) Vilka påföljder kan den ansvariga föreståndaren påföras för försummelser av sina skyldigheter?

I svaret ska du ge en konkret redogörelse för saken. Inga poäng ges för bara laghänvisningar.

Uppgift 3

Marja äger en vinterbonad fritidsfastighet vid Päijännes strand. Hon har i december 2014 första gången ingått ett hyresförmedlingsavtal med en förmedlingsrörelse som sköter uthyrning av semesterbostäder. Avtalet är gällande under kalenderåret 2015 och enligt avtalet får Marja själv använda fastigheten under de tider då den inte blir uthyrd. Marja har fått fritidsbostaden i arv efter sin mor år 2012 och fastighetens värde fastställdes då vid arvsbeskattningen till 200 000 euro. Marja har använt fastigheten som sin fritidsbostad sedan år 2012.

Du äger rörelsen för förmedling av hyreslägenheter och Marja frågar Dig följande:

- 1) Hur beräknas den avskrivning som ska dras av från hyresinkomsten för skatteåret 2015 i detta fall?
- 2) Hur avdras löpande kostnader, såsom fastighetsskatt, försäkringsavgifter och elavgifter?
- 3) Ifall uthyrningsverksamheten är förlustbringande, får jag avdra förlusten vid min beskattning och hur beviljas avdraget i så fall?

Vad svarar du Marja? Motivera ditt svar.

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. Svartalternativen får alltså inte kompletteras med egen text. Uppgiften omfattar två sidor. Uppgiftspapperen lösgörs från varandra då svaren lämnas in.

- 1) I bostadsaktiebolaget As Oy Riitalinna genomfördes en s.k. traditionell rörreovering, i anslutning till vilken bolagets vatten- och avloppsrör förnyades, badrummen renoverades och bostädernas elmätare förnyades, liksom husbolagets elledningar. Den lilla enrummare som bolagets delägare Arttu äger är uthyrd till Alma. Alma blev tvungen att flytta ut och bo någon annanstans under den tid renoveringen pågick (tre månader i enlighet med renoveringstidtabellen), eftersom lägenheten inte kunde användas då den inte var försedd med vare sig vatten eller el under denna tid. Vilka av följande påståenden är korrekta?

<input type="checkbox"/>	a) Alma har rätt att få ersättning för sina flyttkostnader av Arttu.
<input type="checkbox"/>	b) Alma har rätt till befrielse från skyldigheten att betala hyra eller rätt till sänkt hyra för den tid renoveringen pågick.
<input type="checkbox"/>	c) Arttu har rätt att få ersättning för utebliven hyresinkomst av As Oy Riitalinna för den tid renoveringen pågick.
<input type="checkbox"/>	d) Arttu har rätt till befrielse från skyldigheten att betala bolagsvederlag för den tid renoveringen pågick eftersom bostaden inte kunde användas under denna tid.

- 2) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) svarar aktieägaren för underhållet av vattenelementet i vardagsrummet.
<input type="checkbox"/>	b) svarar bolaget för underhållet av diskhon i köket.
<input type="checkbox"/>	c) svarar aktieägaren för underhållet av det säkerhetslås som i efterhand installerats på ytterdörren.
<input type="checkbox"/>	d) svarar bolaget för underhållet av den bastu som aktieägaren i efterhand byggt i ett klädrum, eftersom bolaget gett lov till byggandet av bastun.

- 3) Maija har fått bostadsaktier i gåva av sina föräldrar. Maija ber bostadsaktiebolagets disponent göra en anteckning om hennes aktieinnehav i bolagets aktiebok. I detta syfte ska Maija tillställa bostadsaktiebolaget

<input type="checkbox"/>	a) en utredning om att överlåtelseskatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	b) en utredning om att gåvoskatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	c) gåvobrevet.
<input type="checkbox"/>	d) en kopia av aktiebrevet eller aktiebrevet i original.

- 4) I ett hyresförhållande (i fråga om bostadslägenheter)

<input type="checkbox"/>	a) har det stadgats att ett belopp som motsvarar två månaders hyra utgör säkerhetens maximibelopp.
<input type="checkbox"/>	b) kan man vid ingåendet av hyresavtalet av särskilda skäl avtala om förskottshyra och samtidigt komma överens om att förskottshyran gottgörs i samband med de sista hyror som betalas inom ramen för hyresförhållandet.
<input type="checkbox"/>	c) ska man i uppsägningsmeddelandet nämna grunden för uppsägningen och när hyresförhållandet upphör.
<input type="checkbox"/>	d) är flyttningsdagen en måndag, om uppsägningstiden vid uppsägningen av hyresavtalet löper ut en söndag (som är den sista dagen i månaden).

- 5) Samtycke av sambon behövs

<input type="checkbox"/>	a) för uthyrning av en aktielägenhet som är i gemensam ägo.
<input type="checkbox"/>	b) för försäljning av bostadsaktier som är i den andra sambons ägo.
<input type="checkbox"/>	c) för uthyrning av en aktielägenhet som är i den ena sambons ägo, då lägenheten används som gemensam bostad.
<input type="checkbox"/>	d) för försäljning av garageaktier som är i den ena sambons ägo.

Uppgift 4 Namn _____ Personbeteckning _____

6) Ett uppdragsavtal som berättigar till förmedlingsarvode kan ingås med en konsumentkund

a) muntligen, i närvaro av två vittnen.
b) per telefon, ifall kunden genom ett textmeddelande kvitterar att ett avtal har uppkommit.
c) skriftligen, på ett sådant sätt att avtalsvillkoren inte ensidigt kan ändras och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem.
d) i vilken form som helst, så länge förmedlingsrörelsen klarar av att visa att ett avtal har ingåtts.

7) När det gäller förmedlingsrörelsens kundmedelskonto

a) får medel som finns på kontot användas för betalning av förmedlingsrörelsens annonskostnader i anslutning till uppdraget i fråga.
b) får medel som finns på kontot användas för kvittning av förmedlingsarvodet genast efter att ett hyresanbud gällande en aktielägenhet har godkänts.
c) ska den reservingsavgift som erhållits som säkerhet för ett hyresanbud deponeras på kontot.
d) kan missbruk av de medel som finns på kontot leda till straff.

8) Affärsvärdemetoden

a) förutsätter att det finns jämförelseköp.
b) lämpar sig väl för värdering av aktielägenheter.
c) förutsätter utredning av objektets nettovinst.
d) lämpar sig väl för värdering av specialbyggnader.

9) I samband med förmedlingsverksamhet kan det vara fråga om ett hemförsäljningsavtal då

a) uppdragsavtalet ingås hemma hos kunden.
b) uppdragsavtalet ingås utanför kundens hem.
c) uppdragsavtalet ingås med en säljare som är näringsidkare.
d) uppdragsavtalet ingås i förmedlingsrörelsens verksamhetslokal dagen efter att förmedlingsrörelsens representant träffat kunden i dennes hem.

10) Förmedlingsrörelsen har enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter rätt till arvode

a) både av hyrestagaren och av hyresgivaren, ifall det tydligt avtalats om saken.
b) bara av hyresgivaren.
c) bara av hyrestagaren.
d) bara av uppdragsgivaren.