

# AHM-provet 21.11.2015

---

## 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 svarspapper (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.** 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 svarspapperen för alla uppgifter. Provdeltagarens namn och personbeteckning samt uppgiftens nummer ska tydligt antecknas på varje svarspapper.**

**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 1.**

Följande mäklarprov ordnas **23.4.2016**.

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

## Uppgift 1

Du har nyss inlett bostadsförmedlingsverksamhet som ansvarig föreståndare för din egen förmedlingsrörelse. En bekant till dig ringer och berättar att han har för avsikt hyra ut den bostad han äger tillsammans med sin fru för den tid hans utlandskommendering pågår. Din bekant önskar att du ska åta dig förmedlingsuppdraget.

Du börjar genast sköta uppdraget. Du hänger upp en annons angående bostaden i ditt fönster. Din bekant har för avsikt att komma och underteckna uppdragsavtalet följande morgon. Detta gör han också. Bostaden ska hyras ut möblerad, och i avtalet intas ett villkor om att hyrestagaren inte får ha husdjur och om att det inte är tillåtet att röka i bostaden. Ni antecknar också att du får ta emot en reserveringsavgift av hyrestagarkandidaten. Hyran skulle enligt din uppskattning vara 750 euro per månad. Då ditt förmedlingsarvode inklusive mervärdesskatt emellertid uppgår till 930 euro, avtalar ni om att begära 905 euro per månad i hyra under det första halvåret.

Du beslutar dig för att lägga ut en annons angående bostaden på dina internetsidor och i en dagstidning. Du hinner dock inte göra detta innan hyrestagarkandidaten Timo T, som sett annonsen i ditt fönster, redan kommer in på ditt kontor. Ni ger er tillsammans i väg för att se på bostaden. Timo T är mycket intresserad och vill betala en reserveringsavgift för bostaden. Du upprättar ett skriftligt reserveringsavtal och tar emot 100 euro i reserveringsavgift. För att säkerställa att ett hyresavtal uppkommer föreslår du att Timo T också ska betala in en hyresgaranti på ditt kundmedelskonto. Detta vill Timo emellertid inte göra, eftersom han ännu vill diskutera saken med sin flickvän, som kommer att flytta med honom. Du säkerställer ännu att Timo T inte har några husdjur och att ingen i familjen röker.

Du utarbetar hyresavtalet, som förses med behövliga villkor, inklusive förbud mot husdjur och rökning. Avtalet undertecknas av Timo T i egenskap av hyrestagare samt av din bekant i egenskap av hyresgivare. Förmedlingsarvodet betalas av din bekant.

Efter ett drygt år kontaktar din bekant dig. Hans fru har läxat upp honom grundligt. Fruen hade först nu fått veta hur mycket din bekant betalat dig i förmedlingsarvode. Dessutom fanns det katthår i bostaden efter hyrestagarna. Det hade också uppenbarats sig pälsångrar i bostaden. Din bekant anser att du borde ha försäkrat dig om hyrestagarnas renlighet och om att det inte fanns några skadedjur i deras förra bostad, som tillsammans med textilierna kunde överföras till din bekants och hans frus hem. Fruen skulle hellre ha hållit bostaden tom, eftersom uthyrningen medfört så mycket förtret.

Du börjar fundera på hur ditt första förmedlingsuppdrag egentligen blev skött. Du upptäcker sådana brister i ditt förfarande som inte längre skulle förekomma då du har över ett års erfarenhet av arbetet. Du vänder dig till din vän som varit verksam inom branschen i flera års tid och ber denne ge sin åsikt om bristerna. Du frågar också om du borde returnera förmedlingsarvodet eller en del av det.

## Uppgift 2

En bekant kund kontaktar dig och berättar att hans hyrestagare upprepade gånger har ordnat fester i bostaden och att grannarna har klagat hos husbolagets disponent. Kunden vill hitta en ny hyrestagare och vill att du ska sköta saken. Han frågar dig hur han ska agera för att bli av med den nuvarande hyrestagaren. Han förmodar att hyrestagaren kommer att motsätta sig detta. Redogör för hur och under vilka förutsättningar kunden kan agera i en dylik situation.

### Uppgift 3

1. Pekka ger dig i uppdrag att förmedla en enrummare i Lahtis centrum. Pekka berättar för dig att han köpte enrummaren i slutet av oktober 2015 och genast därefter lät utföra en liten renovering i bostaden, Renoveringskostnaderna uppgick till 4 000 euro. Renoveringen omfattade förnyande av laminatgolven, tapetsering av väggar, målning av taket, byte av köksmaskiner och annan motsvarande ytrenovering. Pekka frågar dig hur denna kostnad på 4 000 euro ska beaktas vid hans beskattning, om man utgår från att bostaden första gången blir uthyrd redan från och med 1.12.2015.

2. Vidare frågar Pekka dig om han vid sin beskattning får avdra avgiften för den låneskyddsförsäkring som hänför sig till det lån han tog för att finansiera anskaffningen av enrummaren. Låneskyddsförsäkringen tryggar betalningen av lånet och dess räntor ifall Pekka blir arbetslös eller arbetsoförmögen eller avlider. Pekka berättar att han betalade 500 euro i avgift för låneskyddsförsäkringen samtidigt som han lyfte lånet i mitten av oktober. Samma avgift kommer att tas ut under de följande åren. Avgiften sjunker dock en aning i takt med att lånekapitalet minskar.

3. Slutligen frågar Pekka dig hur de poster som nämnts ovan i 1 och 2 punkten egentligen ska beaktas vid hans beskattning, om man antar att posterna i sin helhet är direkt avdragbara från hans kapitalinkomster och att han inte har några andra kapitalinkomster än nettohyran för december, 500 euro. Vad svarar du Pekka om man utgår från att bara följande poster inverkar på beskattningen av Pekkas kapitalinkomster och att de poster som Pekka yrkat på avdrag för avdras som sådana (alltså oavsett vad du svarar ovan):

Hysesinkomster	600 euro
Skötselvederlag	- 100 euro
Renoveringskostnader	- 4 000 euro
Låneskyddsförsäkringsavgift	- 500 euro

Motivera ditt 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.

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. Förmedlingsrörelsen ska**

<input type="checkbox"/>	a) i uppdragsdagboken anteckna bara de uppdragsavtal som ingåtts med konsumenter.
<input type="checkbox"/>	b) iaktta god förmedlingssed bara ifall man kommit överens om detta.
<input type="checkbox"/>	c) alltid bara bevaka sin uppdragsgivares intressen.
<input type="checkbox"/>	d) på kundmedelskontot deponera också sådana reserveringsavgifter eller hyresgarantier som betalats av näringsidkarhyrestagare.

**2. Förmedlingsrörelsen ska förvara hyresavtalen för sådana företagsindustriella objekt som rörelsen förmedlat**

<input type="checkbox"/>	a) 2 år efter att uppdragsavtalet upphört.
<input type="checkbox"/>	b) 2 år efter att hyresavtalet ingåtts.
<input type="checkbox"/>	c) 5 år efter att kundförhållandet upphört.
<input type="checkbox"/>	d) 5 år efter att uppdragsavtalet upphört.

**3. Då man talar om ett verkligt uppdragsavtal avser man att**

<input type="checkbox"/>	a) uppdragsgivaren inte har gett någon annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet.
<input type="checkbox"/>	b) uppdragsavtalet har ingåtts i korrekt form.
<input type="checkbox"/>	c) syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen ska utföra arbete till förmån för uppdragsgivaren.
<input type="checkbox"/>	d) uppdragsgivaren har rätt att disponera objektet.

**4. Då hyresgivaren är uppdragsgivare, är det möjligt att**

<input type="checkbox"/>	a) med ett företag som hyr en affärslokal för sin egen verksamhet avtala om att hyrestagaren betalar förmedlingsrörelsen en ersättning för upprättandet av hyresavtalet.
<input type="checkbox"/>	b) kräva en visningsavgift för förevisning av bostaden för en fysisk person som har för avsikt att hyra en bostad för sin egen räkning.
<input type="checkbox"/>	c) hos en fysisk person som har för avsikt att hyra en bostad för sin egen räkning ta ut en ansökningsavgift för handläggning av bostadsansökningsblanketten och kontroll av kreditupplysningarna.
<input type="checkbox"/>	d) debitera hyresgivaren för annonserings- och marknadsföringskostnaderna, ifall det avtalats om saken i uppdragsavtalet.

**5. Då det är fråga om ett uppdragsavtal om hyresförmedling som ingås mellan ett byggföretag och en förmedlingsrörelse**

<input type="checkbox"/>	a) finns det inte några föreskrifter om avtalets form.
<input type="checkbox"/>	b) är avtalets maximala giltighetstid 4 månader.
<input type="checkbox"/>	c) tillämpas vid objektets marknadsföring den s.k. bostadsmarknadsföringsförordningen, ifall förmedlingsuppdraget gäller en bostad och målgruppen är fysiska personer som har för avsikt att hyra en bostad för sin egen räkning.
<input type="checkbox"/>	d) kan villkoren avtalas fritt.

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

**6.** Fru B har köpt en enrummare i As Oy Hupilinna av herr A. Köpet har gjorts 31.10.2015. Fru B får i dag till sin förskräkelse höra att vederlagen för juli, augusti, september och oktober är obetalda. Vederlaget för november har fru B själv i korrekt ordning betalat på förfallodagen 5.11.2015. Disponentsintyget är daterat 31.7.2015 och enligt intyget fanns det inga obetalda vederlag. Fru B vägrar betala de obetalda vederlagen till bolaget, eftersom herr A enligt köpebrevet svarar för vederlagen fram till slutet av oktober. Herr A hade i samband med köpslutet uppgett att han betalat alla förfallna vederlag, och hade därmed uppenbart lurats.

Kryssa för det/de korrekta påståendena angående skyldigheten att betala de ovan nämnda obetalda vederlagen och angående indrivningen av dem.

<input type="checkbox"/>	a) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för juli, augusti, september och oktober bara av herr A, såsom det avtalats i köpebrevet.
<input type="checkbox"/>	b) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för juli, augusti, september och oktober förutom av herr A även av fru B.
<input type="checkbox"/>	c) As Oy Hupilinna har rätt att kräva vederlagen för augusti, september och oktober förutom av herr A även av fru B, och vederlaget för juli bara av herr A.
<input type="checkbox"/>	d) As Oy Hupilinna har rätt att hota fru B med att lägenheten tas i bolagets besittning.

**7.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) ska det användningsändamål som anges för lägenheten i bolagsordningen antecknas i disponentsintyget.
<input type="checkbox"/>	b) ska den yta som anges för lägenheten i bolagsordningen antecknas i disponentsintyget.
<input type="checkbox"/>	c) ska ett bostadsaktiebolag alltid ha en disponent.
<input type="checkbox"/>	d) kan disponenten befullmäktiga sina anställda att underteckna disponentsintyget.

**8.** Kryssa för det/de korrekta påståendena angående uppsägningstiderna då det är fråga om ett hyresavtal som gäller tills vidare.

<input type="checkbox"/>	a) Uppsägningstiden för hyrestagaren till ett garage är en månad om avtalet har varat under ett år och om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
<input type="checkbox"/>	b) Uppsägningstiden för hyresgivaren till en bostadslägenhet är tre månader då avtalet har varat över ett år.
<input type="checkbox"/>	c) Uppsägningstiden för hyresgivaren till en kontorslokal är tre månader, om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
<input type="checkbox"/>	d) I hyresavtalet för en lagerlokal kan man avtala om en ömsesidig uppsägningstid på 4 månader.

**9.** Kryssa för det/de korrekta påståendena om ett hyresavtal som ingås för viss tid.

<input type="checkbox"/>	a) I ett hyresavtal som ingås för viss tid avtalas det både när avtalet börjar gälla och när det upphör.
<input type="checkbox"/>	b) Ett hyresavtal som ingås för viss tid upphör att gälla utan åtgärder, då den avtalade tiden har löpt ut.
<input type="checkbox"/>	c) Ett hyresavtal som ingås för viss tid kan upphöra också till följd av hävning av avtalet.
<input type="checkbox"/>	d) Ett hyresavtal som ingås för viss tid kan inte sägas upp under den tid avtalet gäller.

**10.** Maija har sålt sin aktielägenhet till Matti. Matti ber att bostadsaktiebolagets disponent ska anteckna Matti som aktieägare i bolagets aktiebok. Vilka handlingar ska Matti tillställa bostadsaktiebolaget?

<input type="checkbox"/>	a) Aktiebrevet som kopia eller i original.
<input type="checkbox"/>	b) En utredning om att skatten på försäljningsvinsten har betalats.
<input type="checkbox"/>	c) En utredning om att överlåtelseskatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	d) Köpebrevet.