

# AHM-provet 23.4.2016

---

## **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 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.

**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 22.**

Följande mäklarprov ordnas **12.11.2016**.

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

### Uppgift 1

- a) Beskriv med hjälp av exempel när förmedlingsrörelsen kan ta ut förmedlingsarvode för ett hyresavtal hos både hyresvärden och hyresgästen, då båda är fysiska personer.
  
- b) Finns det något klandervärt i förmedlingsrörelsens verksamhet ifall förmedlingsrörelsen använder sig av ett och samma bankkonto för inbetalning av bl.a. reserveringsavgifter, förmedlingsarvoden och hyressäkerheter? Kan detta tillvägagångssätt medföra några påföljder för rörelsens ansvariga föreståndare?
  
- c) Hur ska uppdragsgivaren Yritys Oy identifieras då ett uppdragsavtal gällande hyresförmedling ingås, och vilka identitetshandlingar godkänns?
  
- d) Är det möjligt för förmedlingsrörelsen att på något sätt utreda hyresgästens betalningsförmåga? Ifall detta är möjligt, måste hyresgästen då informeras om åtgärden?

## Uppgift 2

1. Herr X kommer in på ditt kontor och vill att du ska se till att hans etta hyrs ut till en långvarig hyresgäst. Herr X köpte i all hast bostaden förra veckan, och därför förblev de frågor som berörde husbolaget outredda och bolagets papper ogenomlästa i samband med köpslutet. Herr X ber dig om råd för att utreda dessa frågor. Herr X har efter köpslutet fått höra att man i bolaget redan länge har diskuterat en renovering av byggnadens fasader. Dessutom har badrummet i hans bostad genomgått en fullständig renovering för fyra år sedan, och han skulle vilja ha all tillgänglig information om renoveringen.

Med hjälp av vilka olika dokument kan de frågor som X ställt utredas?

2. Hyresvärdens uppsägningsmeddelande ska enligt lagen om hyra av bostadslägenhet innehålla ett omnämmande av grunden för uppsägningen. Redogör för vad lagen stadgar om uppsägningsgrunderna för ett avtal som är i kraft tills vidare samt ge tre praktiska exempel på sådana uppsägningsgrunder som ger rätt att säga upp hyresavtalet. Ge också ett exempel på en grund som enligt din uppfattning inte ger rätt att säga upp hyresavtalet.

### Uppgift 3

1. En fysisk person äger aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. Han har hyrt ut bostadslägenheten och får hyresinkomster för den. Han betalar bl.a. kapitalvederlag, dvs. finansieringsvederlag, till bostadsaktiebolaget. Redogör för vad som avses med *principen om likvärdighet* mellan bostadsaktiebolaget och dess aktieägare i samband med beskattningen av hyresinkomsterna och de vederlag som ska avdras från inkomsterna.

2. En fysisk person äger aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. Han har hyrt ut bostadslägenheten och får hyresinkomster för den. De utgifter (6 000 €) som har orsakats av uthyrningen är större än inkomsterna (5 000 €). Redogör för hur den negativa posten på 1 000 € ska beaktas i samband med den fysiska personens inkomstbeskattning, då man utgår från att personen i fråga inte har några andra poster som ska beaktas vid kapitalinkomstbeskattningen.

#### **Uppgift 4**

Under vilka förutsättningar kan förmedlingsrörelsen bli skadeståndsskyldig gentemot uppdragsgivaren eller dennes motpart?

Under vilka förutsättningar kan förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare personligen bli skadeståndsskyldig?

Vilken myndighet övervakar förmedlingsrörelserna?

Vilka tvångsmedel kan denna myndighet använda mot en förmedlingsrörelse och i vilka situationer kan tvångsmedel användas?