

# AHM-provet 5.9.2015

---

## 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 flervalssuppgift, 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 omprovning.

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 42.**

Följande mäklarprov ordnas **21.11.2015**.

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

### **Uppgift 1**

Redogör för en konsument för uppdragsavtalets form och minimikrav.

## Uppgift 2

- A) Vilka principer ska den som sköter förmedlingsuppdrag iaktta i sin verksamhet enligt de etiska regler som Kiinteistövaliokunta ry (KVKL) utarbetat för mäklare? Nämn minst sex (6) principer.
- B) Redogör för hur god förmedlingssed och de etiska reglerna skiljer sig från varandra i fråga om sin bakgrund och betydelse?

### Uppgift 3

I dag får Du besök av Marjatta, som uppger följande för Dig:

”Jag blev änka i början av juni, då min make Aleksi dog. Vi har två gemensamma barn som redan är vuxna. Aleksi och jag ägde tillsammans ( $\frac{1}{2}$  och  $\frac{1}{2}$ ) en aktielägenhet i staden Träskända.

Aktielägenheten ska nu hyras ut, och du får i uppdrag att sköta förmedlingen. Barnen och jag har kommit överens om att åtminstone inte under de följande ca två åren förrätta någon avvittring eller något arvsskifte. Vi har avtalat om att den hyresinkomst som erhålls för aktielägenheten, efter att utgifterna avdragits, ska fördelas så att jag får hälften av inkomsten och mina barn får en fjärdedel vardera.

I husbolaget genomförs nu under hösten målning av balkongerna och fönstren, och disponenten har meddelat att den andel av kostnaderna som hänförs till vår bostad uppgår till 2 000 euro. Beloppet kan betalas antingen på en gång eller i form av finansieringsvederlag under fem års tid (ca 40 €/månad).

Redogör för beskattningen av hyresinkomsten:

- 1) Som vems inkomst beskattas hyresinkomsten vid beskattningen för år 2015? (Nämn noggrant de korrekta skattesubjekten och deras andel av inkomsterna.)
- 2) Är det för aktielägenhetens del möjligt att göra någon avskrivning vid beskattningen för år 2015, och hur skulle den i så fall beräknas?
- 3) Hur beaktas den ovan nämnda renoveringskostnaden vid inkomstbeskattningen om den betalas som en engångsprestation under år 2015?

Vad svarar du Marjatta? Motivera ditt svar.

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

Uppgiften omfattar **två sidor**. 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 alternativ är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.*

**1.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska en aktionär underrätta bostadsaktiebolaget om

<input type="checkbox"/>	a) byte av toalettstol.
<input type="checkbox"/>	b) byte av kökskran.
<input type="checkbox"/>	c) målning av golvet i vardagsrummet
<input type="checkbox"/>	d) installering av golvvärme i badrummet.

**2.** Hyresgivaren får häva hyresavtalet utan förvarning då

<input type="checkbox"/>	a) det varje vecka ordnats fester i bostaden, i samband med vilka det förekommit oväsen.
<input type="checkbox"/>	b) hyrestagaren har underlåtit att informera om en läcka i värmeelementet som denne upptäckt i bostaden.
<input type="checkbox"/>	c) hyrestagaren har lämnat hyran för tre månader obetald.
<input type="checkbox"/>	d) ett utrymme som har hyrts ut som förråd används som bostad av hyrestagaren.

**3.** Man kan på ett tillförlitligt sätt utreda vilka personer som är dödsbodelägare

<input type="checkbox"/>	a) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av tingsrätten.
<input type="checkbox"/>	b) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av Skatteförvaltningen.
<input type="checkbox"/>	c) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av magistraten.
<input type="checkbox"/>	d) av ett bouppteckningsinstrument som fastställts av länsstyrelsen.

**4.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) övergår ansvaret för betalningen av vederlagen alltid vid den tidpunkt då besittningsrätten övergår.
<input type="checkbox"/>	b) övergår ansvaret för vederlagen till köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår.
<input type="checkbox"/>	c) övergår ansvaret för vederlagen till köparen då köparen har registrerat sitt ägande i bostadsaktiebolagets aktiebok.
<input type="checkbox"/>	d) kan säljaren och köparen i köpebrevet avtala om ansvaret för betalningen av vederlagen på ett sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget.

**5.** Vilka av följande hyresjusteringsvillkor i hyresavtalet är lagenliga, giltiga, specificerade och skäligen, då parterna har ingått ett hyresavtal för en bostadslägenhet som gäller tillsvidare? Enligt avtalet höjs hyran årligen den 1 juni.

<input type="checkbox"/>	a) med 2 procent.
<input type="checkbox"/>	b) i enlighet med förändringen av levnadskostnadsindexet.
<input type="checkbox"/>	c) med 5 euro.
<input type="checkbox"/>	d) enligt avtal.

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

**6.** Om förmedlingsrörelsen förevisar en bostadslägenhet som den hyr ut för en hyrestagarkandidat, ska det vid visningen finnas

	a) en kalkyl över boendekostnaderna.
	b) en broschyr.
	c) ett energicertifikat, oavsett längden på det hyresförhållande som ska ingås.
	d) den förra hyrestagarens hyresavtal.

**7.** Då förmedlingsrörelsen tar emot en reserveringsavgift för en hyreslägenhet, ska förmedlingsrörelsen se till att

	a) det utarbetas ett skriftligt dokument över mottagandet av reserveringsavgiften och dess villkor.
	b) uppdragsgivaren så fort som möjligt underrättas om mottagandet av reserveringsavgiften.
	c) reserveringsavgiften förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.
	d) nya reserveringar eller hyresanbud tas emot bara av sådana hyrestagarkandidater som är beredda att betala en högre hyra för objektet än vad som skulle betalas enligt den gällande reserveringen.

**8.** Förmedlingsrörelsen ska inhämta uppgifter om den bostad som den hyr ut

	a) genom att ställa frågor till uppdragsgivaren.
	b) genom att förrätta en syn i bostaden.
	c) genom att skaffa ett disponentsintyg för en aktielägenhet.
	d) först då en hyrestagare hittats för objektet.

**9.** Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) har en förmedlingsrörelse alltid rätt att få ett disponentsintyg.
	b) har en förmedlingsrörelse rätt att få ett disponentsintyg ifall den har ett gällande uthyrningsuppdrag som den anförtrotts av bostadens ägare.
	c) har en förmedlingsrörelse rätt att få ett disponentsintyg ifall den har ett gällande köpuppdrag.
	d) har en förmedlingsrörelse rätt att få ett disponentsintyg ifall den har ett gällande försäljningsuppdrag.

**10.** Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska förmedlingsrörelsen i samband med skötseln av ett uppdrag

	a) utarbeta ett hyresavtal ifall man särskilt avtalat om saken.
	b) alltid också dra försorg om hyrestagarens intressen.
	c) alltid också dra försorg om hyresgivarens intressen.
	d) redogöra för hyresförhållandets parter för de praktiska förfarandena i anslutning till en hyressäkerhet.