

AHM-provet 15.11.2014

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 2.**

Följande mäklarprov ordnas **16.5.2015**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1

En ny ivrig försäljningsrepresentant har börjat arbeta vid en förmedlingsrörelse och har några frågor som kräver din sakkunskap. Du hjälper din unga kollega genom att besvara följande frågor:

- a) Vad betyder hemförsäljning i samband med hyresförmedlingsverksamhet och vad händer om mäklaren inte i en hemförsäljningssituation handlar i enlighet med sina föreskrivna skyldigheter?
- b) En kund har uttryckligen bett mäklaren komma hem till sig för att avtala om ett uthyrningsuppdrag. Är det i denna situation fråga om hemförsäljning?
- c) Vilka skyldigheter medför hemförsäljning för mäklaren och vilka åtgärder ska mäklaren vidta för att trygga sina egna rättigheter i en hemförsäljningssituation?
- d) Vad avses vid hyresförmedling med en blankett för uppgifter om bostaden eller med motsvarande blankett och i hurdana situationer ska en sådan användas?

Ge ett motiverat svar på varje fråga!

Uppgift 2

Besvara följande frågor:

1. Antti äger en enrummare som han har använt som sin stadigvarande bostad. Han flyttade ut från bostaden 1.12.2013 och hyrde ut den från och med 1.1.2014. I december 2013 lät han utföra en renovering i lägenheten, där en bastu byggdes. Kostnaderna för renoveringen var sammanlagt 15 000 euro (arbetet + förnödenheterna + mervärdesskatten). Antti betalade 2.1.2014 alla kostnader för renoveringen till det byggföretag som utfört renoveringen. Hur beaktas kostnaderna för denna renovering vid beskattningen av Anttis hyresinkomster?
2. Tuula äger en enrummare som varit uthyrd i många års tid. Hyresförhållandet upphörde 31.12.2013. Tuula tog själv lägenheten i bruk för boende och lät i januari 2014 utföra följande renoveringar i lägenheten: 1) en basturenovering, där en bastu byggdes i enrummaren – kostnaderna för denna renovering var sammanlagt 15 000 euro (arbetet + förnödenheterna + mervärdesskatten), samt 2) en köksrenovering där kaklen, arbetsbänkarna och spisen förnyades – kostnaderna för denna renovering var sammanlagt 3 000 euro (arbetet + förnödenheterna + mervärdesskatten). Hur beaktas kostnaderna för dessa renoveringar, som Tuula betalade i slutet av januari 2014, vid beskattningen av Tuulas hyresinkomster?

Uppgift 3

Det förälskade unga paret Tiina och Timo ska flytta ihop. Båda bor ännu hos sina föräldrar och de känner inte till så mycket om hyrestagarens rättigheter och skyldigheter. De kommer till ditt kontor efter att de i fönstret sett många annonser gällande bostäder som finns till uthyrning. Innan de fattar beslut om att hyra en bostad vill de emellertid få reda på följande:

- a) Hur mycket är Tiina och Timo skyldiga att betala i förmedlingsarvode om de hyr någon av de bostäder som bjuds ut på ditt kontor?
- b) Tiina och Timo tänker inte ännu gifta sig. Kan någon av dem bo kvar i bostaden ifall de går skilda vägar och hyresavtalet ingåtts i bådars namn? Vad är fallet om avtalet ingåtts bara i den enas namn?
- c) När har hyresgivaren rätt att innehålla hyressäkerheten? Hur kan Tiina och Timo bevisa att de inte skadat lägenheten ifall hyresgivaren hävdar att de gjort det?
- d) Hur sägs ett hyresavtal upp? Vilken är uppsägningstiden?
- e) Kan hyresgivaren höja hyran? På vilken grund?

Ge ett motiverat svar på varje fråga!

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) Då hyresgivaren är uppdragsgivare, är det möjligt att hos hyrestagaren ta ut

<input type="checkbox"/>	a) en inträdesavgift eller visningsavgift för visning av bostaden.
<input type="checkbox"/>	b) en avgift på högst 120 euro för kontroll av kreditupplysningarna.
<input type="checkbox"/>	c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten.
<input type="checkbox"/>	d) ersättningar på högst 60 euro.

2) Avkastningsvärdemetoden

<input type="checkbox"/>	a) lämpar sig väl för värdering av egnahemshus.
<input type="checkbox"/>	b) lämpar sig väl för värdering av affärslokaler.
<input type="checkbox"/>	c) är beroende av den räntesats som används vid värderingen.
<input type="checkbox"/>	d) förutsätter att kapitalskatten beaktas.

3) Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

<input type="checkbox"/>	a) omfattar också ytan för källarvåningens förråd, om utrymmet är varmt och över 220 cm högt.
<input type="checkbox"/>	b) är densamma som våningsytan.
<input type="checkbox"/>	c) är alltid densamma som lägenhetsytan, oavsett byggnadstyp.
<input type="checkbox"/>	d) har definierats i SFS-standarden 5139.

4) I ett bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) har aktieägaren obegränsad rätt att göra ändringar på gårdsområdet i anslutning till sin egen radhuslägenhet, vilket avgränsats med hjälp av staket.
<input type="checkbox"/>	b) har aktieägaren obegränsad rätt att göra ändringar på gårdsområdet i anslutning till sin egen radhuslägenhet, om ändringarna inte orsakar skada för bolaget eller för andra aktieägare och området enligt bolagsordningen är i aktieägarens besittning.
<input type="checkbox"/>	c) svarar bolaget för underhållet av en bastu som i efterskott byggs i en lägenhet, på grundval av att bolaget beviljat tillstånd till byggandet av bastun och disponenten har granskat arbetet (ifall det inte finns några bestämmelser om underhållet i bolagsordningen).
<input type="checkbox"/>	d) är aktieägaren skyldig att på egen bekostnad reparera bostadens ursprungliga elspis (ifall det inte finns några bestämmelser om underhållet i bolagsordningen).

5) Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses

<input type="checkbox"/>	a) att uppdragsavtalet har ingåtts i rätt form.
<input type="checkbox"/>	b) att uppdragsavtalets undertecknare har identifierats.
<input type="checkbox"/>	c) att uppdragsavtalet har diarieförts.
<input type="checkbox"/>	d) att förmedlingsrörelsen har för avsikt att på grundval av uppdragsavtalet börja utföra arbete till förmån för uppdragsgivaren.

Uppgift 4 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

6) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) svarar aktieägaren för underhållet av badrummets lavoar.
	b) svarar bostadsaktiebolaget för underhållet av badrummets ursprungliga kakel.
	c) svarar bostadsaktiebolaget för underhållet av bostadens ursprungliga elspis.
	d) svarar aktieägaren för avlägsnandet av skräp från den balkong som finns utanför lägenheten.

7) I bostadsaktiebolaget As Oy Kauhulinna finns det 20 lägenheter, varav alla har olika ägare. I As Oy Kauhulinna

	a) har den som hyr en affärlägenhet som är i bolagets ägo rätt att vara närvarande vid bolagsstämman då man fattar beslut om ändring av bolagets ordningsregler.
	b) har den som hyr en bostadslägenhet som är i en aktieägares ägo rätt att vara närvarande då man vid bolagsstämman fattar beslut om fördelningen av de parkeringsplatser som bolaget förfogar över.
	c) har den som hyr en bostadslägenhet som är i bolagets ägo rätt att föra talan och anlita ett biträde vid bolagsstämman då man fattar beslut om en rörrenovering.
	d) har den som hyr en bostadslägenhet som är i en aktieägares ägo rätt att delta i omröstningen då man vid bolagsstämman fattar beslut om fördelningen av de parkeringsplatser som bolaget förfogar över.

8) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) ska alltid vid bolagsstämman presenteras samt läggas fram styrelsens skriftliga redogörelse för underhållsbehov.
	b) har en förmedlingsrörelse som har ett giltigt uppdrag gällande försäljning eller uthyrning av en aktielägenhet rätt att få en kopia av anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som berör lägenheten i fråga.
	c) övergår ansvaret för vederlagen till köparen vid den tidpunkt då köpet ingås.
	d) ska disponentsintyget innehålla ett omnämmande av en sådan varning gällande besittningstagande som bostadsaktiebolagets styrelse utfärdat beträffande lägenheten i fråga.

9) Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet är delgivning genom ett rekommenderat brev tillräcklig för att delgivningsskyldigheten ska uppfyllas när det gäller

	a) hyrestagarens anmälan om uppsägning.
	b) hyresgivarens anmälan om höjning av hyran.
	c) hyrestagarens uppmaning som berör brister i bostaden.
	d) hyresgivarens varning om hävning.

10) Godtagbara grunder för uppsägning av ett bostadshyresförhållande (som gäller tills vidare) är

	a) höjning av hyran till skälig gängse nivå.
	b) en genomgripande totalrenovering av ett bostadshus som är i dåligt skick.
	c) försäljning av bostaden.
	d) hyresgivarens behov av att överlåta bostaden i sin egen arbetstagares bruk.