

AHM-provet 29.8.2020

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med **tydlig handstil**.

Ge en **motivering** till svaret på varje fråga (om inte annat särskilt anvisas i uppgiften). Enbart paragrafhänvisningar räcker inte.

- **Svaren på uppgift 1 (punkterna 5–7) ska skrivas på separata svarpapper (rutpappersark).**
- **Svaren på uppgifterna 1 (punkterna 1–4), 2, 3 och 4 ska skrivas på uppgiftspapprena.**

Kom ihåg att returnera svarpapperen för alla uppgifter. Svarpapper ska returneras även för en uppgift som du inte har svarat på. **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.

Ge de andra deltagarna en möjlighet att koncentrera sig på tentamen. Om du har frågor från övervakaren, räck upp handen och vänta på att övervakaren ska komma till dig.

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.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 44.**

Följande mäklarprov ordnas **21.11.2020**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1 Namn _____ Personbeteckning _____

Punkterna 1–4 ska besvaras på **uppgiftspappret**, genom att ett kryss antecknas i rutan framför det eller de korrekta påståendena. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss vid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden.

Du har ingått ett uppdragsavtal angående uthyrning av en bostad som Maija äger. Maija har uppgett för dig att hon nästa vecka kommer att ge sig av på en jordenruntresa för ett halvt år, trots eventuella coronabegränsningar, och att Matti kommer att sköta hennes ärenden under denna tid eftersom det kan vara svårt att nå henne själv under resan.

1. Maija berättar att hon redan för ett par år sedan har upprättat en intressebevakningsfullmakt, där hon befullmäktigat Matti att sköta hennes ärenden.

	a) Matti kan med stöd av intressebevakningsfullmakten sköta uthyrningen av bostaden på Maijas vägnar, bara han först meddelar förmyndarmyndigheten, dvs. Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (företagshandläggningen), om att intressebevakningsfullmakten har trätt i kraft eftersom Maija åker i väg på en jordenruntresa och inte själv kan sköta sina ärenden.
	b) Efter att Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har fastställt intressebevakningsfullmaktens ikraftträdande blir Matti Maijas intressebevakare.
	c) Då en aktielägenhet hyrs ut med stöd av en intressebevakningsfullmakt, måste tillstånd till uthyrningen alltid sökas hos Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.
	d) Intressebevakningsfullmakten ska innefatta underskrifter av två ojäviga vittnen.

2. Det energicertifikat som bostadsaktiebolaget lämnat in har upprättats år 2017. Enligt energicertifikatet är bostadsaktiebolagets energiprestandaklass C. Energiprestandaklassen ska i annonsen och i försäljningsbroschyren anges enligt följande:

	a) C
	b) C ₂₀₁₃
	c) C ₂₀₁₇
	d) C ₂₀₂₀

3. Den kinesiske medborgaren Jing, som har för avsikt att flytta till Finland för att arbeta här, är intresserad av att hyra Maijas bostad. Jing har inte någon finsk personbeteckning. Hyresavtalet skulle undertecknas av Risto, som är finsk medborgare och som Jing har befullmäktigat till detta.

	a) Eftersom Jing kommer från ett land utanför EU- och EES-området, ska han hos försvarsministeriet anhålla om tillstånd till ingående av hyresavtalet, antingen före hyresavtalet ingås eller senast två månader efter att det ingåtts.
	b) Ifall ett hyresavtal ingås med Jing, ska förmedlingsrörelsen förvara uppgifter om hans nationalitet och resedokument (dvs. pass).
	c) Eftersom Risto agerar som Jings representant vid ingåendet av hyresavtalet, ska förmedlingsrörelsen identifiera Risto, kontrollera hans identitet och inhämta en s.k. PEP-utredning om honom.
	d) Enligt penningtvättslagen ska varje rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler göra en riskbedömning av sin egen verksamhet, vilken ska uppdateras regelbundet.

4.

	a) Maijas bostad hör till ett bostadsaktiebolag vars aktiebok har överförts till bostadsdatasystemet. Maija har emellertid inte registrerat sin äganderätt i elektronisk form. Maija ska innan hyresavtalet ingås anhålla hos Lantmäteriverket om att hennes ägande registreras som en elektronisk ägaranteckning, så att hon kan verifiera för hyresgästen att hon äger aktielägenheten i fråga.
	b) Du kan förplikta dem som kommer för att se på Maijas bostad att betala en inträdesavgift för att få gå på visningen, bara du har avtalat om saken med Maija.
	c) Efter att ett hyresavtal ingåtts för objektets del, ska förmedlingsrörelsen i uppdragsdagboken anteckna det datum då hyresavtalet ingicks, namnet på parterna i hyresavtalet, objektet för hyresavtalet, hyrans belopp och förmedlingsarvodet.
	d) Beteckningen hyreslägenhetsmäklare eller bostadsmäklare, eller förkortningen AHM, får användas bara av den som avlagt hyresmäklarprovet (AHM-provet).

OBS! Punkterna 5–7 ska besvaras på ett *särskilt svars*papper.

5. Också Marko har kontaktat dig och uppgett att han vill hyra Maijas bostad för att använda den som sitt hem. För att säkerställa att Maija ska hyra ut bostaden just till honom, föreslår Marko att han skulle ingå ett uppdragsavtal om hyra av en bostad med dig och att du med stöd av detta avtal skulle kunna ta ut förmedlingsarvodet hos honom, så att Maija inte behöver betala något förmedlingsarvode alls.

Hur bemöter du Markos förslag? Ge ett motiverat svar.

6. Minna har ingått ett uppdragsavtal med dig om uthyrning av de garageaktier som hon äger. Minna äger ensam de aktier som berättigar till besittning av garaget. Minna uppger att garaget har använts av hennes make Kimmo och att Kimmo förvarade sin motorcykel där. Kimmo avled emellertid för två månader sedan, och nu behövs garaget inte längre eftersom motorcykeln har sålts. Minna uppger att bouppteckningen efter Kimmo förrättades redan för en månad sedan, men att avvitrning eller arvsskifte inte ännu har förrättats. Minna och Kimmo hade inget äktenskapsförord, och Kimmo hade inte heller upprättat något testamente. Delägarna i dödsboet efter Kimmo omfattar utöver Minna även deras gemensamma 12-åriga dotter Matilda.

a) Vem eller vilka antecknar du som hyresvärd i hyresavtalet?

b) Behövs någon annan persons eller aktörs samtycke eller tillstånd till uthyrningen? Vilket och vems i så fall?

7. En inspektör från regionförvaltningsverket kontaktar den ansvarige föreståndaren vid en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, och ber om att få ta del av hyresavtalet och uppdragsavtalet angående ett hyresförhållande som inletts i maj 2016. Förmedlingsrörelsens ansvarige föreståndare uppger att dokumenten i fråga inte längre finns tillgängliga, eftersom det redan har förlöpt en så lång tid från uppdraget, och att förmedlingsrörelsen med återopande av sekretessbestämmelserna ändå inte kunde lämna ut dessa dokument till någon utomstående. Den ansvarige föreståndaren uppger att det emellertid finns en tillbörlig anteckning om avtalet i uppdragsdagboken.

Hur bedömer du situationen i egenskap av sakkunnig?

Uppgift 2 Namn _____ Personbeteckning _____

*Punkterna 1–2 ska besvaras på **uppgiftspappret**. Punkterna 3–5 ska besvaras på **uppgiftspappret**, genom att ett kryss antecknas i rutan framför det eller de korrekta påståendena. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss vid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden. Svarspappret ska lösas och lämnas in då du avlägsnar dig från provet.*

1.

Hyresvärden säger upp ett hyresavtal gällande en bostadslägenhet. Meddelandet ska enligt lagen om hyra av bostadslägenhet innehålla ett omnämmande av grunden för uppsägningen. Vad bestäms i den nämnda lagen om grunderna för uppsägning av ett avtal (som är gällande tills vidare)? Ge tre exempel på sådana uppsägningsgrunder på grundval av vilka hyresavtalet kan sägas upp.

2.

Hur stor kan säkerheten vara i samband med ett hyresförhållande som gäller en bostadslägenhet? Till förmån för vem kan säkerheten ställas? Kan säkerheten användas för kvittning av hyra?

3. Uppsägningstiden för ett hyresavtal gällande en bostadslägenhet

	a) räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett.
	b) kan börja löpa tidigast 12 månader efter att avtalet ingåtts, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.
	c) är alltid 6 månader då hyresvärden säger upp hyresavtalet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.
	d) räknas från delgivningen av uppsägningsmeddelandet, om parterna har avtalat om detta i hyresavtalet.

4. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) svarar bolaget för underhållet av badrummets vattenisolering.
	b) svarar bolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen.
	c) svarar bolaget för underhållet av toalettstolen.
	d) svarar bolaget för underhållet av en bastu som i efterhand byggts i en bostad, då bolaget har gett tillstånd till byggandet av bastun.

5. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

	a) ska en redogörelse för underhållsbehoven läggas fram vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma med 3 års mellanrum.
	b) kan bostadsaktiebolaget fatta beslut om att lösa in en aktieägares lägenhet, ifall aktieägaren lämnar vederlagen obetalda för ett halvt års tid och inte åtlyder den varning som tilldelas.
	c) ska grunderna för bilplatsernas fördelning fastställas i bolagsordningen.
	d) fattar disponenten beslut om tilldelandet av en varning rörande övertagande av lägenhetens besittning.

Uppgift 3 Namn _____ Personbeteckning _____

Svarspappret ska lösgöras och lämnas in då du avlägsnar dig från provet. Skriv alla svar på de ställen som anvisats för dem på svarspappret. Det är inte tillåtet att skriva motiveringar eller andra överflödiga texter på svarspappret, och sådana beaktas inte vid bedömningen. Läs också noggrant igenom de anvisningar som berör de olika punkterna i uppgiften.

1. Liisa har år 2015 fått aktier som berättigar till besittning av en lägenhet i gåva. Vid gåvobeskattningen ansågs lägenheten vara värd 250 000 €. Liisa hyrde ut lägenheten. Under år 2020 betalade hyresgästen i enlighet med hyresavtalet sammanlagt 8 000 € i hyra till Liisa. Dessutom betalade hyresgästen i enlighet med hyresavtalet 300 € till Liisa för den vattenavgift och avgift för bilplatsen som bostadsaktiebolaget tog ut hos Liisa. Liisa betalade år 2020 bostadsaktiebolaget 2 900 € i skötselvederlag samt 300 € i vattenavgift och avgift för bilplatsen. Under år 2020 betalade Liisa dessutom 2 000 € i kapitalvederlag med anledning av den takrenovering som utförts år 2012. Bostadsaktiebolaget har fonderat kapitalvederlaget i sin bokföring. Vidare skaffade Liisa en ny spis till bostaden istället för den som gått sönder. Spisen kostade 600 €, och Liisa betalade denna summa under år 2020. År 2017 utfördes en fasadrenovering i husbolaget, vars bolagslåneandel Liisa betalade på en gång. För betalningen av bolagslåneandelen tog Liisa ett banklån, med anledning av vilket Liisa under år 2020 betalade 3 000 € i amorteringar och 200 € i ränta.

Bemöt följande påståenden genom att anteckna ett kryss på rätt ställe (rätt/fel). För varje korrekt svar ges en poäng.

RÄTT FEL

a) Liisa får, om hon så önskar, göra en restvärdesavskrivning på högst 4 % av aktiernas anskaffningsutgift (det värde som använts vid gåvobeskattningen).		
b) De vattenavgifter och avgifter för bilplatsen som Liisa erhållit med stöd av hyresavtalet utgör skattepliktig kapitalinkomst för henne.		
c) Liisa får år 2020 dra av hela anskaffningsutgiften för spisen som en sådan utgift för inkomstens förvärvande som hänför sig till kapitalinkomsten.		
d) Liisa får dra av kapitalvederlaget för takrenoveringen som en sådan utgift för inkomstens förvärvande som hänför sig till kapitalinkomsten.		
e) Liisa får från sin kapitalinkomst dra av de amorteringar hon år 2020 betalat på det lån hon tagit för betalning av bolagslåneandelen.		
f) Liisa får dra av högst 15 % av den ränta hon betalat på lånet, dvs. 30 €. Räntans avdragbara belopp minskas i form av underskottsgottgörelse från förvärvsinkomstskatten.		

- g) Hur stor är Liisas kapitalinkomst för skatteåret 2020 (den skattepliktiga kapitalinkomstens belopp minskat med alla avdrag som får göras från kapitalinkomsten), då Liisa år 2020 inte har några andra kapitalinkomster eller avdrag än vad som nämnts ovan? Som svar räcker det att nämna bara eurobeloppet. För ett korrekt svar ges två poäng.

Den skattepliktiga kapitalinkomsten är _____ €

I punkterna 2 och 3 finns det 0–5 korrekta påståenden i vardera punkten. Anteckna ett kryss i rutan framför varje korrekt påstående. För vardera punkten ges en poäng om svaret är helt korrekt.

2. Olli, som hyr en fastighet, har på grundval av uppdragsavtalet gällande hyra av fastigheten betalat ett arvode till hyresmäklaren. Hur hanteras arvodet i Ollis beskattning?

<input type="checkbox"/>	a) Arvodet dras av det skatteår under vilket hyresavtalet har ingåtts.
<input type="checkbox"/>	b) Arvodet dras av det skatteår under vilket uppdragsavtalet gällande hyresförmedlingen har ingåtts.
<input type="checkbox"/>	c) Arvodet dras av det skatteår under vilket arvodet betalades.
<input type="checkbox"/>	d) Arvodet är en sådan levnadskostnad som inte är avdragbar.
<input type="checkbox"/>	e) Arvodet är en sådan utgift för inkomstens förvärvande som hänför sig till kapitalinkomsten.

3. Från vilka av följande poster får hyresvärden göra avdragbara avskrivningar vid beskattningen?

<input type="checkbox"/>	a) utgifterna för en sådan renovering som hyresvärden låtit utföra i aktielägenheten och som betraktas som en grundläggande renovering, då renoveringen har utförts efter att uthyrningen inletts
<input type="checkbox"/>	b) byggnadens anskaffningsutgift
<input type="checkbox"/>	c) anskaffningsutgiften för fastighetens mark
<input type="checkbox"/>	d) anskaffningsutgiften för de aktier som berättigar till besittning av lägenheten
<input type="checkbox"/>	e) anskaffningsutgiften för möbler till en lägenhet som hyrs ut möblerad

Uppgift 4 Namn _____ **Personbeteckning** _____

Svaren på punkterna 1–5 ska skrivas i det utrymme som anvisats för dem på svarpappret.

1. Den värderingsmetod som oftast används vid värdering av aktielägenheter är

_____metoden.

2. Säljaren, som är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, meddelar att objektet inte får hyras ut till någon annan än en person med finländskt ursprung. Strider detta förfarande mot någon lag, och vilken i så fall?

3. En förmedlingsrörelse har ingått ett uppdragsavtal med butiksdetektiv Pirkko, som söker en hyresbostad. Pensionären Kerttu, som äger en hyresbostad, tar kontakt med förmedlingsrörelsen och bjuder ut bostaden, som precis motsvarar hyresgästens krav. Kan du ingå ett sådant uppdragsavtal om uthyrning av bostaden med Kerttu som förpliktar henne att betala arvode? Hur motiverar du saken?

4. Hur utreder du uppgifterna om den bostad som hyrs ut då hyresgästen är uppdragsgivare?

5. Ett dödsbo vill hyra ut en fastighet som hör till dödsboet. Hur utreder du vilka som är dödsbodelägare?

Punkterna 6 och 7 ska besvaras på uppgiftspappret, genom att ett kryss antecknas i rutan framför det eller de korrekta påståendena. För dessa punkters del är det inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss vid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text.

6. Du har på uppdrag av ägaren hyrt ut en höghustvårummare i ett bostadsaktiebolag till en hyresgäst. Nu meddelar hyresgästen att kylskåpet i lägenheten inte fungerar. Vad gör du?

<input type="checkbox"/>	a) Du uppmanar hyresgästen att kontakta disponenten.
<input type="checkbox"/>	b) Du uppmanar hyresgästen att kontakta hyresvärden.
<input type="checkbox"/>	c) Du uppmanar hyresgästen att själv skaffa ett nytt kylskåp, eftersom det inte finns något omnämnande av saken i hyresavtalet.

7. Din vän Kerttu har avlagt AFM-provet för nio år sedan. Nuförtiden arbetar hon vid ett byggföretag. På byggföretagets webbplats står det att Kerttu är AFM. Vad anser du om saken?

	a) Bara den som arbetar vid en fastighetsförmedlingsrörelse får använda beteckningen AFM.
	b) Kerttu får använda beteckningen eftersom hon har avlagt AFM-provet.
	c) Bara den ansvarige föreståndaren för en förmedlingsrörelse får använda beteckningen AFM.