

PROV FÖR HYRESLÄGENHETS- OCH HYRESLOKALSMÄKLARE 21.11.2009

Läs dessa anvisningar innan provet börjar

Svaren på frågorna 1-3 ska skrivas på skilda pappersark. Fråga 4 besvaras på provpapperet. (OBS! Fråga 4 omfattar två sidor.)

Skriv tydligt ditt **namn** och din **personbeteckning** på varje svarpapper.

Nämnden rekommenderar att längden på varje svar är en A4-sida. Den absoluta maximilängden på svaret är två sidor per fråga. **Den del av svaret som överskrider två sidor lämnas oläst.**

Lämna en marginal på minst två centimeter vid sidan av varje svarpapper för poängsättning.

Skriv med tydlig handstil.

Essäsvaren ska vara motiverade. Det räcker inte med endast paragrafhänvisningar.

Det maximala poängtalet för varje uppgift är 10 poäng.

I provet får Finlands Lag, särtryck av författningarna samt lösexemplar av författningssamlingen användas (dvs. endast sådant material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det material som använts granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Provresultatet meddelas samtliga deltagare per brev efter att resultaten fastställts. Förteckningen över dem som godkänts i provet publiceras dessutom på adressen www.keskuskauppakamari.fi.

Resultaten publiceras tidigast 12.1.2010. De som underkänts i provet tillställs i anslutning till meddelandet av resultatet anvisningar för rättelseyrkan.

Följande provtillfälle hålls 8.5.2010.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET

FRÅGA 1

Berätta kort vad följande begrepp betyder, och vad som eventuellt har bestämts om dem i samband med yrkesmässig hyresförmedling.

- 1) reserveringsavgift
- 2) säkerhet
- 3) förskottshyra
- 4) kundmedel
- 5) förmedlingsprovision

Vad bör förmedlaren berätta om följande frågor för sina kunder – hör allt ens till förmedlarens upplysningsplikt?

- 6) vattenavgift
- 7) kabel-TV-avgift
- 8) uppvärmningskostnader
- 9) bolagsvederlag
- 10) beskattningsbar hyresinkomst

FRÅGA 2

Du arbetar som hyresförmedlare och får idag, 21.11.2009, besök av Sulevi S, som berättar följande för Dig:

"Jag äger en bostadsaktielägenhet (en etta) i centrum av Åbo. Jag köpte bostaden år 2007. Vid köpet var bostaden i gott skick och köpesumman var 80 000 euro. Dessutom betalade jag överlåtelseskatt på 1,6 %, dvs. 1 280 euro. Jag har i praktiken inte gjort några renoveringar alls i bostaden.

För närvarande bor jag ensam i ettan, men jag kommer att flytta ut ur bostaden i början av år 2010, eventuellt vid ingången av mars 2010. Jag kommer alltså att hyra ut bostaden under våren 2010 och ger nu Dig i uppdrag att hitta en lämplig hyresgäst.

För anskaffning av bostaden tog jag ett lån, vars räntor jag har fått avdra som bostadslåneräntor vid beskattningen. I början av år 2010 återstår ännu ca 40 000 euro av lånet.

Då jag vill höja värdet på ettan, har jag tänkt ingå ett sådant avtal med hyresgästen att jag t.ex. under hösten 2010 kunde låta utföra en badrumsrenovering i bostadsaktielägenheten och i samband med den också låta bygga en bastu i lägenheten. Jag har utrett att kostnaderna för detta, inklusive arvoden för arbetet, kommer att uppgå till ca 25 000 euro. I hyresavtalet har jag tänkt avtala om att hyran kommer att stiga med 150 euro/månad efter badrumsrenoveringen.

Jag har några frågor angående beskattningen av hyresinkomsterna, som jag önskar att Du ska svara på:

1. Hur stor avskrivning får jag göra på basis av köpesumman för ettan (80 000 euro) vid beskattningen av hyresinkomsterna?
2. Kan jag vid beskattningen av hyresinkomsterna på något sätt avdra den överlåtelseskatt jag betalat, och i så fall hur?
3. Kan jag vid beskattningen av hyresinkomsterna på något sätt avdra kostnaderna för badrumsrenoveringen, och i så fall hur?
4. Hur kan jag vid beskattningen avdra de låneräntor jag betalat år 2010?
5. Om jag i avvikelser från mina planer flyttar ut ur ettan redan under julhelgen 2009 och om vi då genast lägger ut bostaden för uthyrning, får jag i detta fall avdra de skötselvederlag som jag betalar från och med januari också för de månader då bostaden står tom men under vilka uppdragsavtalet är gällande?"

Ge korta och exakta svar på Sulevi S:s frågor, motivera dina svar och nämn också de lagrum som blir tillämpliga i samband med frågorna 3 och 4.

FRÅGA 3

a) Matti M är på väg att ge ut för uthyrning den bostadslägenhet han äger. Hur ska ett uppdragsavtal gällande förmedlingen ingås?

Uppfyller ett e-postmeddelande de formkrav som anges i lagen?

b) Vad avses med att uppdragsavtalen motsvarar varandra?

c) Hur debiteras förmedlingsarvodet då avtalen motsvarar varandra?

d) Vad ska förmedlingsrörelsen enligt god hyresförmedlingssed beakta vid säkerställandet av hyrestagarens betalningsförmåga?

FRÅGA 4 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentesen framför det korrekta alternativet. I varje underpunkt (a, b, c osv.) kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är fullständigt korrekt.

- a) Då ett hyresavtal ingås angående en hyresbostad som ägs av en minderårig
- räcker det att avtalet undertecknas av barnets ena förälder som är barnets vårdnadshavare
 - krävs det alltid tillstånd av förmyndarrätten för att avtalet ska kunna ingås
 - krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet ingås för viss tid och gäller mer än 6 år
 - krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet gäller till dess att den minderåriga fyller 20 år
- b) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att
- själv reparera skador som upptäckts i vattenisoleringen i bostadens badrum
 - informera bolaget om de skador som han eller hon upptäckt
 - själv reparera sprickor i badrummets lavoar
 - själv reparera fel i bostadens ursprungliga kylskåp
- c) Innan en bostad som ska hyras ut läggs ut på hyresmarknaden ska förmedlingsrörelsen
- alltid skaffa protokollen från bostadsaktiebolagets bolagsstämma
 - intervjua hyresvärderna
 - kontrollera hyresvärdens rätt att hyra ut bostaden
 - bekanta sig med bostaden
- d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen då
- uppdragsgivaren är en hyresgäst som vill hyra en bostad för sitt eget bruk
 - uppdragsgivaren är en hyresvärd som vill hyra ut sin bostad på grund av att han eller hon flyttar utomlands för ett år
 - uppdragsgivaren är ett byggföretag som vill hyra ut en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk
 - uppdragsgivaren är en privatperson som vill hyra ut garageaktier som han eller hon själv innehaft
- e) Enligt lagen om bostadsaktiebolag
- har förmedlingsrörelsen alltid rätt att få ett disponentsintyg
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande hyresuppdrag
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande köpuppdrag
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande säljuppdrag

f) Sambons samtycke behövs

- för uthyrning av den andra sambons alla bostadsaktier
- alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet som den andra äger
- för uthyrning av den andra sambons aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn
- för uthyrning av den andra sambons aktier i ett bostadsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn

g) När det gäller personer som lever i ett registrerat parförhållande

- krävs partnerns samtycke för uthyrning av den andra partnerns alla bostadsaktier
- behöver partnern aldrig några samtycken för uthyrning av de bostadsaktier som han eller hon äger
- behöver partnern aldrig några samtycken för uthyrning av en fastighet som han eller hon äger
- behövs samtycke för uthyrning av en bostadsaktielägenhet som har använts som gemensamt hem

h) Uppgifter om ytan på de bostadsbyggnader som finns på en fastighet

- framgår av lagfartsbeviset
- framgår av gravationsbeviset
- framgår av fastighetsregisterutdraget
- ska begäras av uppdragsgivaren

i) Förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren kan sinsemellan

- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivaren använt som sin egen bostad
- fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivarens dotter använt som studiebofastad
- alltid fritt avtala om ansvarsfördelningen, förutsatt att en eventuell ansvarsbegränsningsklausul är specificerad
- avtala om förmedlingsarvodets debiteringsgrund, förutsatt att arvodet till sitt belopp är skäligt

j) Förmedlingsrörelsen

- ska svara för upprättandet av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats
- ska alltid skaffa officiella kreditupplysningar angående uppdragsgivaren
- ska granska hyresgivarens identitet, dock endast om objektets värde överskrider 250 000 euro
- får ta emot avgifter för tillträde till visningar, om förmedlingsrörelsen har avtalat om det med uppdragsgivaren