



Fråga 1

Punkt A – max 3 p

- Kostnaderna för renoveringen (10 000 euro) fogas till aktielägenhetens anskaffningsutgift. Kostnaderna får inte avdras vid inkomstbeskattningen, eftersom renoveringen gjordes omedelbart efter anskaffningen och innan hyresverksamheten inleddes. (3 p)

Punkt B – max 4 p

- Hela hyresinkomsten utgör i enlighet med kassapincipen inkomst för år 2013. (2 p)
- Utgifterna för bolagsvederlaget för hela hyrestiden får avdras vid beskattningen för år 2013 (113 § i inkomstskattelagen: kassapincipen iakttas, ”om inte något annat följer av särskilda skäl”; det särskilda skälet är att även inkomsten beskattas som inkomst för ett år). (2 p) Utgifterna för vederlaget får i sista hand avdras enligt uppskattning och beloppet kan även senare korrigeras så att det svarar mot det faktiska realiserade vederlagets belopp (Pekka känner i slutet av år 2013 till vederlagets belopp för år 2014 och Pekka kan alltså i sin skattedeklaration för år 2013 uppge det korrekta beloppet för vederlaget år 2014. Det exakta beloppet för vederlaget år 2015 klagörs först senare.)
 - o Om examinanden svarade att vederlaget avdras enligt kassapincipen gavs 1 poäng för svaret.

Punkt C – max 3 p

- De renoveringar som hyresgästen utför i enlighet med vad som avtalats i hyresavtalet utgör beskattningsbar hyresinkomst för hyresvärden det år då hyresgästen utför renoveringen. Balkongglasens värde utgör således beskattningsbar hyresinkomst för Pekka vid beskattningen för år 2013. (3 p) (Det krävdes inte att det av svaret framgick att Pekka samtidigt får avdra anskaffningsutgiften för balkongglasen genom linjära avskrivningar på 10 %.)



Fråga 2

Om bostaden var avsedd som makarnas gemensamma hem, skulle man utreda om äktenskapsskillnaden och avvitrningen vunnit laga kraft. I annat fall behövs makens samtycke till uthyrningen. (39 § i äktenskapslagen)

Marja behöver hyresvärdens samtycke till andrahandsuthyrningen. (44 § i lagen om hyra av bostadslägenhet)

Marja ska skriftligen underrätta hyresvärden om överlåtelsen av hyresrätten. (44 § i lagen om hyra av bostadslägenhet)

Dessutom ska man utreda att den hyresvärd som tillåtit andrahandsuthyrningen har rätt att hyra ut bostaden (t.ex.) genom att skaffa ett disponentsintyg.

För att annonsen ska uppfylla de krav som ställs i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska den kompletteras med uppgifter om bostadens läge och typ, ytan för de bostadsutrymmen som är uteslutande i hyresgästens bruk, hyrestiden då det är fråga om ett hyresavtal på viss tid (samt eventuell förskottshyra och säkerhet).



Fråga 3

A) Hurdana åtgärder ska vidtas för identifiering av kunden i det aktuella fallet och vad grundar sig åtgärderna på?

Tillämplig lag är i detta fall lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och av finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt). Fastighetsmäklare är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen om penningtvätt (2 § 1 mom. 16 punkten). I lagen om penningtvätt åläggs fastighetsförmedlingsrörelser en skyldighet att utföra kundkontroll, dvs. att identifiera sin kund och kontrollera kundens identitet, vid behov utreda den verkliga förmånstagaren och övervaka kundförhållandet (6–9 §). Av svaret skulle det framgå att kundkontrollen förutsätter att de nämnda åtgärderna vidtas och att förmedlingsrörelserna är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen.

De kundkontrollåtgärder som förutsätts i lagen om penningtvätt gäller alla fasta kundförhållanden, och även tillfälliga kundförhållanden då omfattningen av en enskild affärstransaktion eller flera sammanhängande affärstransaktioner sammanlagt uppgår till minst 15 000 euro. En hyrestagare betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den mening som avses i lagen om penningtvätt även om förmedlingsrörelsen inte står i avtalsförhållande till uppdragsgivarens motpart. I samband med förmedlingsuppdrag som berör hyresförmedling överskrids inte gränsen på 15 000 euro för ett enskilt månadsbelopp del, men i det aktuella fallet uppgår den säkerhet som ska betalas i samband med att hyresavtalet ingås till sammanlagt 27 000 euro, vilket innebär att gränsen överskrids. Det är dessutom förenligt med god förmedlingssed att alltid identifiera kunden och kontrollera kundens identitet. Av svaret skulle det framgå vad skyldigheten att identifiera kunden grundade sig på i det aktuella fallet.

Förmedlingsrörelsen ska identifiera den verkliga förmånstagaren enligt hyresavtalet samt vid behov kontrollera dennes identitet. Med verklig förmånstagare avses den fysiska person, dvs. människa, till förmån för vilken en affärstransaktion utförs (t.ex. med stöd av en fullmakt) eller, om kunden är en juridisk person (ett företag eller en sammanslutning), den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kundföretaget. I det aktuella fallet agerade både mannen och hustrun för företagets räkning. Förmedlingsrörelsen kan utgå från antagandet om att båda har bestämmanderätt i företaget då bådas ägarandel i företaget är större än 25 %. För att kunna identifiera den verkliga förmånstagaren ska förmedlingsrörelsens representant först utreda vem som har ägande- och bestämmanderätt i företaget. Detta kan utredas t.ex. med hjälp av aktieägarförteckningen eller aktieboken. Förmedlingsrörelsen får också lita på de utredningar som kunden har lämnat in, om det inte finns särskilda skäl att ifrågasätta utredningarnas äkthet. I det aktuella fallet behövde man inte ta ställning till om det eventuellt finns några oklarheter i dokumenten. Det var tillräckligt att examinanden förstått hur saken ska utredas och på vilka grunder utredningar ska inledas.

Då man känner till vem eller vilka som representerar företaget, kan dessa personers identitet kontrolleras med hjälp av ett tillförlitligt dokument. Dessa dokument utgörs av följande gällande dokument som utfärdats av finska myndigheter: 1) körkort (även av papp), 2) identitetskort utfärdat av polismyndigheten, giltighetstiden för identitetskort som utfärdats före 1.3.1999 har löpt ut 31.12.2002, 3) pass, 4) fotoförsedda FPA-kort,



Ett fotoförsett FPA-kort har inte utfärdats av polismyndigheten och är således inte ett officiellt identitetsbevis. Kortet kan dock i regel användas som identitetshandling t.ex. i banker och därför rekommenderas det att också förmedlingsrörelser ska godta detta kort för bestyrkande av identiteten. FPA har 13.10.2008 upphört att utfärda fotoförsetta FPA-kort. Alla kort som utfärdats före detta datum är dock gällande i normal ordning och förnyade kort utfärdas fram till år 2014.

5) främlingspass eller resedokument för flykting.

En förutsättning för att identitetshandlingen ska godtas är att den berörda personen kan identifieras med hjälp av dokumentets fotografi. Dokument utan fotografi kan inte användas för styrkande av identiteten.

I svaret krävdes kännedom om åtminstone en godkänd identitetshandling. Det förutsattes inte att alla godkända identitetshandlingar skulle räknas upp. Vidare krävdes det att examinanden förstått att lagen om penningtvätt förutsätter att uppgifterna om kundkontroll ska bevaras på det sätt som föreskrivs i lagen (10 § i lagen om penningtvätt). I svaret krävdes det dock inte några närmare detaljer om hur uppgifterna om kundkontroll ska förvaras.

Kundkontrollåtgärdernas omfattning och grundlighet bestäms på basis av en riskbaserad bedömning (6 § i lagen om penningtvätt). Av svaret skulle det framgå att examinanden förstått att kundkontrollåtgärderna grundar sig på en riskbaserad bedömning, som förmedlingsrörelsen själv ska utföra i varje enskild situation. I det aktuella fallet ska skärpta åtgärder för kundkontroll vidtas (17 § i lagen om penningtvätt) eftersom hustrun, som förfogar över 30 % av bestämmanderätten i företaget, inte är närvarande vid identifieringen och styrkandet av identiteten för kundföretagets del (identifiering på distans).

För att minska risken för penningtvätt och finansiering av terrorism ska förmedlingsrörelsen i detta fall:

1) kontrollera kundens identitet med hjälp av ytterligare handlingar och uppgifter från en pålitlig källa. En sådan handling kan t.ex. vara ett utdrag ur befolkningsregistret. Dessutom ska en kopia av identitetshandlingen begäras av kunden.

2) säkerställa att betalningen i samband med affärstransaktionen görs från ett kreditinstitutskonto eller betalas in på ett konto som tidigare öppnats i kundens namn. Detta kan ske t.ex. genom att kunden ombes lämna in ett kontoutdrag av vilket det kontonummer som används vid affärstransaktionen samt kontoinnehavaren framgår.

ELLER

3) kontrollera kundens identitet med ett identifieringsverktyg eller ett kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer eller med hjälp av någon annan teknik för elektronisk identifiering som är informationssäker och bevislig. Ett sådant elektroniskt certifikat är t.ex. de nätbankkoder som bankerna utfärdar (Tupas-certifikat).

I svaret krävdes det att examinanden förstått att det i den aktuella situationen är fråga om identifiering på distans och att detta alltid kräver skärpta åtgärder för kundkontroll. Förmedlingsrörelserna ska undvika identifiering på distans och använda sig av detta endast i undantagsfall.



Enbart paragrafhänvisningar, utan tillämpning av lagrummen på det aktuella fallet, gav inte poäng.

Sammanlagt 3 poäng.

B) Uppkommer det för förmedlingsrörelsen en skyldighet att kontrollera informationen i det aktuella fallet och vilka åtgärder ska förmedlingsrörelsen vidta med anledning av detta?

I det aktuella fallet väcks misstankar på grund av kundens brådska, syftet med ingåendet av hyresavtalet, kontantbetalningen av hyressäkerheten och av att eventuella behövliga handlingar skulle tillställas först efter att avtalet undertecknats. Affären verkar misstänkt. Av svaret skulle det framgå att det uppkommer en utredningsskyldighet för förmedlingsrörelsen, samt på vilka grunder utredningsskyldigheten uppkommer (9 § i lagen om penningtvätt). Det räckte inte enbart med ett konstaterande av att utredningsskyldighet uppkommer. Av svaret skulle det även framgå att kunden ska ombes lämna in behövliga utredningar om företagets ägare (t.ex. företagets aktieägarförteckning eller aktiebok) innan hyresavtalet undertecknas.

Av svaret skulle det dessutom framgå att förmedlingsrörelsen är skyldig att kontrollera sin kunds verksamhet och att det krävs fortlöpande övervakning av kundförhållandet. Det räcker med sådan övervakning med hjälp av vilken man kan upptäcka bruk av tjänster som avviker från kundens normala verksamhet.

Då det är fråga om en tveklaktig affärstransaktion eller förmedlingsrörelsen misstänker att kundens affärstransaktion är förknippad med penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda medlens ursprung och användningsändamål. Detta skulle framgå av svaret. En sådan formfri utredning ska innefatta uppgifter om 1) från vilken affärstransaktion eller rättshandling pengarna härstammar, 2) medlens användningsändamål, 3) namnen på affärstransaktionens parter och deras kontaktuppgifter och 4) arten av kundens verksamhet (från vilken verksamhet medlen härstammar).

Av svaret skulle det framgå att examinandens förstått vilka alternativa åtgärder förmedlingsrörelsen ska vidta med anledning av den utredning kunden gett. Om kundens utredning är tillräcklig, behövs ingen tilläggsutredning. Om förmedlingsrörelsen även efter utredningarna anser att affärstransaktionen är tveklaktig, har förmedlingsrörelsen tre handlingsalternativ för affärstransaktionens del:

- 1) att slutföra affärstransaktionen i normal ordning,
- 2) att avbryta affärstransaktionen för utredningar, eller
- 3) att vägra utföra affärstransaktionen.

Om kunden vägrar ge behövliga utredningar, ska kundförhållandet avslutas.

Av svaret skulle det också framgå att förmedlingsrörelsen enligt 23 § i lagen om penningtvätt kan vara skyldig att underrätta centralen för utredning av penningtvätt om en tveklaktig affärstransaktion. Dessutom skulle det framgå i vilken konkret situation förmedlingsrörelsen borde göra en underrättelse i det aktuella fallet. Det kan anses utgöra en grund för en underrättelse att det inte erhållits tillräcklig utredning om ursprunget eller användningsändamålet för de



medel som hänför sig till affärstransaktionen, t.ex. på grund av att kunden inte har velat lämna in några handlingar innan avtalet ingås.

Enbart paragrafhänvisningar, utan tillämpning av lagrummen på det aktuella fallet, berättigade inte till poäng.

Sammanlagt 2 poäng.

Svaren på punkterna A och B i fråga 3 har behandlats som en helhet, så att de fakta som framförts i svaret har beaktats i poängsättningen oberoende av om de har nämnts i samband med A- eller B-punkten.

C) Enligt god förmedlingssed får lagfartsbeviset vara högst 3 månader gammalt vid den tidpunkt då uppdraget utförs. Lagfartsbeviset är alltså i detta fall alltför gammalt och representanten ska skaffa ett nytt lagfartsbevis. 1 p

D) Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode då en affär uppkommer under den tid uppdragsavtalet är gällande. I uppdragsavtalet är det emellertid möjligt att avtala om s.k. arvode efter avtalstidens utgång. Då krävs det att de åtgärder som förmedlingsrörelsen vidtagit under uppdragsavtalets giltighetstid väsentligen har inverkat på den affär som uppkommit senare. 1 p

I detta fall har de åtgärder som inverkar på köpet vidtagits efter uppdragsavtalets utgång och det finns därmed inte rätt till arvode efter avtalstidens utgång. 1 p

E) Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska ett uppdragsavtal och även ett avtal om förlängning av uppdragsavtalet sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. En förlängning av uppdragsavtalet som sker per telefon uppfyller inte detta krav. 1 p

Enligt lagen får förmedlingsrörelsen inte åberopa ett villkor som inte har upprättats i rätt form. Förmedlingsrörelsen har alltså inte rätt till arvode i det aktuella fallet. 1 p

Fråga 4

A) Ansvaret för underhållet av bolagets byggnad och övriga utrymmen fördelas mellan aktieägaren och bolaget i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag, om inte något annat bestäms i bolagsordningen. 4 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag

As Oy Harjulinnas vedertagna reparationspraxis är inte av betydelse med avseende på ansvarsfördelningen, eftersom bolagsordningen inte innehåller bestämmelser om ändring av ansvarsfördelningen (ingen ändring har registrerats). Disponenten har fel och Sisko kan kräva att bolaget utför de reparationer som föreskrivs i lagen.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget underhålla bostädernas konstruktioner och isolering. I det aktuella fallet är badrummets bristfälliga vattenisolering och golvbrunn sådana fel som hör till bolagets ansvarsområde. 4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag **2 p**

Bolaget ska på egen bekostnad låta reparera badrummets vattenisolering och golvbrunn samt de övriga skadade konstruktionerna. Dessutom ska bolaget reparera de delar av bostaden invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller på grund av reparation av ett sådant fel. Bolaget ska alltså återställa badrummet och tamburen i ett sådant skick som motsvarar bolagets basnivå (parkett och kakel). 4 kap. 2 § 2–3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag

Enligt 4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag ansvarar aktieägaren normalt för bostaden invändigt (ytmaterial såsom parkett och kakel). I det aktuella fallet utför bolaget de reparationer som bolaget ansvarar för enligt 4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, river konstruktioner och avlägsnar aktieägarens ytmaterial, vilket innebär att aktieägaren inte svarar för ytmaterialen såsom normalt. Disponent Epätoivo har således fel, As Oy Harjulinna ska återställa Sijoittajas bostad invändigt beträffande ytmaterialen, dvs. parketten och kaklen, så att dess skick motsvarar den s.k. basnivån i bolaget (den s.k. återställelseprincipen).

I svaret godkändes också termen ursprunglig nivå, ifall det framgick av svaret att examinandena förstått saken. **3 p**

I det aktuella fallet utgör den tegelväggkonstruktion som Sisko byggt i efterhand en tilläggskonstruktion eller en komplettering av inredningen. Tegelväggen hör inte till bolagets basnivå eller till de konstruktioner som bolaget ansvarar för. Sisko svarar därmed för de tilläggskostnader som bolaget orsakas av reparationen av tegelväggkonstruktionen. 4 kap. 2 § 2–3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag **1 p**

Det bör konstateras att bolaget inte ansvarar för tegelväggkonstruktionen även om bolaget underrättats om renoveringen och bolaget skulle ha haft möjlighet att övervaka aktieägarens renovering. I dylika fall fattar bolagen i regel inte uttryckliga beslut om ansvarsöverföring (från aktieägaren till bolaget) eftersom detta skulle strida mot jämlikhetsprincipen.

A-punkten sammanlagt 6 p.

B) Hyresgästen har rätt till befrielse från hyresbetalningen eller en skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken bostaden inte har kunnat användas eller under vilken bostaden inte har varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Rätten till hyresnedsättning eller hy-



resbefrielse uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden har fått kännedom om bristen i bostadens skick. Ville informerade Sijoittaja om felet först under nyårshelgen, så han är inte berättigad till nedsättning av hyran för tiden före detta. Bostadens skador hade i det aktuella fallet reparerats den 1 mars. Ville är därmed berättigad till hyresnedsättning eller hyresbefrielse för två månader, dvs. för januari och februari. 23 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet

2 p

I svaret godkändes både hyresnedsättning och hyresbefrielse.

För denna del gavs två poäng endast om det framgick av svaret att hyresnedsättning eller hyresbefrielse var möjlig bara för 2 månader. Enbart ett referat av lagparagrafen var inte tillräckligt till denna del.

Det gavs inga poäng för resonemang om rätten att häva hyresavtalet, eftersom frågan inte gällde detta utan endast Villes yrkanden gentemot Sijoittaja. I det aktuella fallet ansvarade dessutom inte hyresvärden för reparationen av felen.

Hyresgästen har rätt att få ersättning för den skada som hyresvärdens försummelser eller åtgärder orsakat hyresgästen (t.ex. ersättning för flyttkostnaderna). För att gå fri från ersättningskyldighet ska hyresvärden visa att hon handlat omsorgsfullt. Enligt vad som framgår av uppgiften har Sisko handlat omsorgsfullt eftersom hon vidtagit åtgärder och utan dröjsmål kontaktat disponenten. Bostadens bristfälliga skick har inte heller orsakats av hyresvärdens åtgärder. Sijoittaja är således inte skyldig att som skadestånd betala Ville ersättning för läkar-kostnaderna, flyttkostnaderna eller hyran för en ersättande bostad. 23 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet

2 p

Det förutsattes att examinanden i svaret tog ställning till alla Villes yrkanden, samt att hyresnedsättningen särskiljdes från Villes övriga yrkanden.

B-punkten sammanlagt 4 p.