

Fråga 1

a)

Skyldighet att betala förmedlingsarvode uppkommer då ett hyresavtal ingås eller uppdragsgivaren vägrar ingå ett hyresavtal som är förenligt med uppdraget. Förmedlingsarvodet betalas av uppdragsgivaren. Om ett företag hyr en bostad som personalbostad, får arvode emellertid tas ut av företaget även om företaget inte är uppdragsgivare, ifall man avtalat om detta. Dessutom kan man skriftligen avtala om särskilda åtgärdsarvoden (t.ex. för anskaffning av disponentsintyg eller annonsering).

b)

Uppgifter om bostadens läge, typ och rumsantal samt ytan av de bostadsutrymmen som hyresgästen ensam förfogar över

Hyran samt eventuell förskottshyra och säkerhet

Längden på ett tidsbestämt hyresavtal

Namnet på den näringsidkare som svarar för marknadsföringen och dennes kontaktuppgifter

c)

Uppgifter om hyresgästen och hyresvärden samt specificering av den bostad som hyrs ut

Uppgifter om bostadens skick

Hyresförhållandets längd

Hyrans belopp

Uppgifter om eventuella övriga avgifter, såsom vattenavgift

Sättet för betalning av hyran och betalningsdagen

Grunderna för justering av hyran

d)

Ett hyresförhållande som gäller tills vidare fortgår tills det sägs upp. Både hyresgästen och hyresvärden får säga upp ett hyresavtal som gäller tills vidare.

Då hyresvärden säger upp avtalet är uppsägningstiden sex månader, om hyresförhållandet har varat minst ett år innan det sägs upp. För hyresförhållanden som varat en kortare tid än detta är uppsägningstiden tre månader.

Då hyresgästen säger upp avtalet är uppsägningstiden alltid en månad.

Uppsägningstiden börjar löpa vid uppsägningsemånadens slut, om inte något annat har avtalats.

Fråga 2

- 1) Beskattningen sker enligt inkomstskattelagen; även omfattande hyresverksamhet beskattas alltid enligt inkomstskattelagen (HFD 1988 B 508); alltså inte enligt näringskattelagen. **(2 p)**
- 2) De kostnader som avtalet om räntetak medför avdras vid bolagets beskattning såsom sådana utgifter för inkomstens förvärvande som hänför sig till hyresverksamheten. **(2 p)**
- 3) Avgifterna för låneskyddsförsäkringen är livförsäkringsavgifter och är därmed inte avdragbara vid Liisa A:s beskattning. **(2 p)**
- 4) Den överlåtelseskatt som hänför sig till anskaffningen av aktielägenheten adderas till aktielägenhetens anskaffningsutgift och kan således inte avdras vid bolagets löpande inkomstbeskattning. **(2 p)**
- 5) Kostnaderna för de reparationer som utförts omedelbart efter anskaffningen ökar bostadsaktiernas anskaffningsutgift och kan således inte avdras vid bolagets löpande inkomstbeskattning. **(2 p)**

Fråga 3

- a) Innan mäklaren börjar utföra förmedlingsuppdraget, ska han eller hon utreda vad uppdragsgivarens rätt att hyra ut bostaden grundar sig på. Av husbolagets disponent erhålls ett disponentsintyg, av vilket äganderätten framgår, samt ett energiintyg. Anni är inte bostadens ägare. Hon behöver således en fullmakt för att ingå uppdragsavtalet.

Innan hyresavtalet ingås ska mäklaren lägga fram utredning om vad rätten att hyra ut bostaden grundar sig på. Mäklaren är också skyldig att informera uppdragsgivarens motpart om tidpunkten för reparationerna och om hur länge de kommer att räcka.

- b) Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Förmedlingsrörelsen kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte satts upp på detta sätt. Avtal om hyrans belopp kan emellertid också ingås på andra sätt.

Uppdragsavtalet ska innehålla uppgifter om uppdragsgivarens namn och adress, förmedlingsrörelsens firma, adress och namnet på den person som utför uppdraget, en specifikation av uppdragets innehåll och av arvudet, samt den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid.

Uppdragsavtalet får gälla högst fyra månader i sänder. En överenskommelse om förlängning av avtalet får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut.

- c) En höjning av hyran förutsätter ett avtal om saken. När det är fråga om ett tidsbestämt hyresavtal som gäller en kortare tid än tre månader får hyran inte höjas. Då hyresavtalet gäller tills vidare, får hyran höjas i enlighet med vad som avtalats om saken. Grunden för en hyreshöjning kan t.ex. utgöras av ett indexvillkor eller ett villkor om en procentuell höjning eller en höjning med ett visst eurobelopp.

Ett tidsbestämt hyresavtal gäller en viss tid. Domstolen kan dock ge en avtalspart rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal på en särskild grund. Uppsägningstiden för ett hyresavtal som gäller tills vidare är för hyresgästens del en månad. För hyresvärdens del är uppsägningstiden tre månader. Om hyresförhållandet har fortgått minst ett år, är uppsägningstiden för hyresvärdens del emellertid sex månader.

Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter
Lagen om hyra av bostadslägenhet

Sammanlagt 10 p.

OBS! Frågan omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

1) Iakttagandet av god förmedlingssed

X	a) hör till förmedlingsrörelsens lagstadgade skyldigheter
	b) är obligatoriskt endast för de förmedlingsrörelser som har förbundit sig till det
	c) är obligatoriskt endast för förmedlingsrörelser som hör till branschorganisationerna
	d) hör till de frågor som är beroende av förmedlingsrörelsens egen prövning.

2) Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses

X	a) att syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen verkligen utför arbete till förmån för uppdragsgivaren
	b) att uppdragsgivaren inte har gett en annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet
	c) att uppdragsgivaren verkligen äger objektet
	d) att uppdragsavtalet har ingåtts i rätt form och diarieförts.

3) Då ett hyresavtal ingås angående en hyresbostad som ägs av en minderårig

	a) krävs det alltid tillstånd av förmyndarrätten för att avtalet ska kunna ingås
	b) krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet gäller längre än till dess att den minderårige fyller 21 år
X	c) krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet ingås för viss tid och gäller mer än 8 år
	d) räcker det att avtalet undertecknas av barnets ena förälder som är barnets vårdnadshavare.

4) Förmedlingsrörelsen ska skaffa information om den bostad som hyrs ut

X	a) genom att ställa frågor till hyresvärden
X	b) genom att inspektera bostaden
X	c) genom att skaffa t.ex. ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
	d) endast om hyresvärden är uppdragsgivare.

5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att

X	a) informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
	b) sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
X	c) sköta underhållet av diskmaskinen
X	d) sköta underhållet av elspisen.

- 6) Förmedlingsrörelsen ska i marknadsföringen uppge bostadsutrymmenas yta i fråga om en bostad som hyrs ut. När det gäller ytan

X	a) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens lägenhetsyta
	b) är bostadsytan för en höghuslägenhet oftast densamma som lägenhetens våningsyta
	c) är bostadsytan för en radhuslägenhet oftast densamma som lägenhetens byggnadsyta
	d) har det sedan år 1962 krävts att den yta som antecknas i bostadsaktiebolagets bolagsordning ska mätas i enlighet med normen för lägenhetsytan.

- 7) Makens samtycke behövs

	a) för uthyrning av den andra makens alla bostadsaktier
	b) alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet
X	c) för uthyrning av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden används som makarnas gemensamma bostad
	d) för uthyrning av garageaktier, om de hyrs ut i anslutning till bostadsaktier.

- 8) En förmedlingsrörelse ska

X	a) på begäran av regionförvaltningsverket tillstålla det sådana hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat
X	b) förvara de hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat i 5 år efter att uppdragsavtalet löpt ut
	c) alltid iaktta lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter då uppdraget gäller en aktielägenhet
	d) på begäran av länsstyrelsen tillstålla den sådana hyresavtal som förmedlingsrörelsen upprättat.

- 9) Susanna har ingått ett hyresuppdragsavtal med dig gällande aktier som berättigar till en garageplats i ett bostadsaktiebolag. Enligt disponentsintyget är Susanna ensam ägare till aktierna. Susannas make har dött och Susanna har lämnat bouppteckningsinstrumentet till dig. Av detta framgår det att Susanna och den avlidne makens minderåriga barn A och B är dödsbodelägare. Du har hittat en hyresgäst och håller på att upprätta ett hyresavtal.

	a) Susanna är hyresvärd och för uthyrningen behövs samtycke av A och B.
	b) Susanna, A och B är hyresvärdar.
	c) Susannas makes dödsbo är hyresvärd.
X	d) Susanna är ensam hyresvärd.

- 10) Då hyresvärden är uppdragsgivare, är det möjligt att hos hyresgästen ta ut

	a) ett skäligt arvode för upprättande av hyresavtalet.
	b) en visningsavgift för att bostaden visas.
	c) en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketter.
	d) ersättningar på högst 100 euro.