

FRÅGA 1

Förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare ska vara anställd i huvudsyssla hos förmedlingsrörelsen.

Den ansvariga föreståndaren ser till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och handleder personalen. Den ansvariga föreståndaren ska känna till den lagstiftning som reglerar branschen samt den övriga lagstiftning som är av betydelse i samband med förmedlingsverksamheten. Den ansvariga föreståndaren ska se till att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som har avlagt AFM-examen (fastighetsmäklare) eller åtminstone AHM-examen (hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare). **4 p**

För att den ansvariga föreståndaren ska bli skadeståndsskyldig krävs det att han eller hon uppsåtligen eller av grov oaktsamhet har försummat sina uppgifter, t.ex. att han eller hon de facto inte har deltagit i förmedlingsrörelsens verksamhet eller medvetet har tillåtit lagstridigt handlande inom förmedlingsrörelsen. En försummelse av att utöva tillsyn över och handleda personalen utgör grund för ersättningsskyldighet om kunden orsakas skada och den ansvariga föreståndaren borde ha observerat detta. **3 p**

En förutsättning för att förmedlingsrörelsen ska bli ersättningsskyldig är att förmedlingsuppdraget har skötts okunnigt eller vårdslöst. Förmedlingsrörelsen har en obligatorisk ansvarsförsäkring med avseende på denna situation. **3 p**

FRÅGA 2

1. Vederlaget är avdragbart vid beskattningen av hyresinkomsten om bostadsaktiebolaget betraktar vederlaget som sin beskattningsbara inkomst (bokför vederlaget som inkomst i sin bokföring). **(2 p)** (HFD 1991 L 2275)
2. Räntan för skulden avdras av den skattskyldige, som är gäldenär **(2 p)** och som har betalat **(2 p)** räntan, dvs. frun avdrar räntan. (HFD 1995 B 523)
3. Gränsvärdet för hyresinkomstens belopp: värdet på den naturaförmån som bostaden i fråga utgör. **(2 p)**

Om värdet underskrider detta värde, bedrivs inte uthyrningsverksamhet i fast inkomstförvärvssyfte och A får således inte avdra räntan. **(2 p)** (HFD 2003:25)

FRÅGA 3

a) Vid en årsreparation istandsätts en lägenhet eller byggnad i det skick som motsvarar ursprungsskicket. Detta innebär t.ex. att väggarna målas och köksskåpen förnyas så att de motsvarar den ursprungliga köksinredningen. Byte av spis eller kylskåp räknas också till årsreparationer. Kostnaderna för årsreparationer avdras under det år de betalas. Vid en grundrenovering repareras eller utvidgas en lägenhet eller byggnad så att den får en högre standard. Installation av balkongglas betraktas t.ex. som grundrenovering. Kostnaderna för grundrenoveringar får avdras genom linjära avskrivningar under tio års tid. **2 p**

b) En grundrenovering kan innebära att det allmänna bostadsbidraget höjs, men den inverkar inte på studiestödets bostadstillägg eller på bostadsbidraget för pensionstagare. **2 p**

c) Ett hushåll med låga inkomster kan få allmänt bostadsstöd av FPA. Ett hushåll består av de personer som bor i samma bostad och bostadsstödet beviljas gemensamt. Bostadsbidrag för pensionstagare kan beviljas en folkpensions-, arbetspensions- eller invalidpensionstagare med låga inkomster. En studerande utan familj kan beviljas bostadstillägg till studiestödet. En värnpliktig kan under sin tjänstgöring i form av militärunderstöd beviljas ersättning för de skäligen boendekostnader som orsakas av hans stadigvarande bostad. **2 p**

d) Studerandena får studiestöd för läsåret och därför strävar många efter att säga upp hyresavtalet för sommaren. Hyresvärden/uppdragsgivaren kan kräva ett tidsbundet hyresavtal som upphör vid en tidpunkt då det råder brist på bostäder. **2 p**

e) Bostadsaktiebolagets aktieägare/hyresvärden betalar bolagsvederlag till bolaget. Hyresgästen betalar i enlighet med avtalet hyra till hyresvärden. Hyran för en bostadslägenhet höjs på det sätt som avtalats i hyresavtalet. Det är möjligt att avtala om hyresförhöjningar i hyresavtal som gäller tills vidare och i sådana tidsbundna avtal där hyrestiden överskrider två år. **2 p**

FRÅGA 4

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. Förmedlingsrörelsen ska i fråga om en aktielägenhet som är till uthyrning

- skaffa ett disponentsintyg
- inhämta en utredning om lägenhetens egenskaper av uppdragsgivaren
- utföra en syn i lägenheten
- skaffa en utredning om låneandelens storlek

2. Förmedlingsrörelsen ska i broschyren angående en hyresbostad informera om

- huruvida hyrestagaren har rätt att använda en tvättstuga och bastu som inte hör till bostaden
- betydande reparationer och grundliga förbättringar av byggnaden som bostadsaktiebolaget fattat beslut om eller som man annars med säkerhet har kännedom om, samt presentera en uppskattning av när de kommer att genomföras
- antalet rum i bostaden
- eventuell förskottshyra och krav på säkerhet
- hyresgivarens namn och adress

3. Enligt bostadsaktiebolagslagen är en delägare skyldig

- att informera bolaget om ett fel som han eller hon upptäckt i fråga om en vattenkran
- att på sin egen bekostnad reparera wc-stolens vattenbehållare
- att på sin egen bekostnad reparera den ursprungliga elspisen
- att se till att de löv som samlats på lägenhetens balkong städas bort

4. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses

- att uppdragsavtalet har upprättats enligt den form som föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter
- att syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen verkligen ska utföra arbete till förmån för uppdragsgivaren
- att uppdragsgivaren inte tidigare har bjudit ut objektet till en hyrestagare
- att uppdragsgivaren verkligen äger objektet

5. Enligt bostadsaktiebolagslagen

- svarar bolaget för underhållet av en bastu som byggts i efterhand, på grund av att bolaget har gett lov till byggandet av bastun
- svarar delägaren för underhållet av badrummets vattenbarriär, som på en tidigare delägares försorg förnyats i efterhand
- svarar delägaren för underhållet av wc-stolarna alltid då delägaren har bytt ut dem till något annat märke än vad som ursprungligen fanns i bostaden
- hör det gårdsområde som finns invid en radhuslägenhet alltid till lägenheten och dessutom det område som finns invid husets gavel till gavellägenheten, ifall områdena är omgärdade med staket

6. Förmedlingsrörelsen ska vid marknadsföringen av en hyresbostad, i fråga om en lägenhet eller byggnad som är avsedd för boende, åtminstone uppge

- bostadsutrymmenas yta
- golvytan
- byggnadsytan
- den yta som ska dammsugas

7. Aktielägenheternas yta ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

- i alla bostadsaktiebolag
- endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller i bolag vars bolagsordning har ändrats efter den nämnda tidpunkten
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1992
- endast i bolag som grundats efter 1.1.1972

8. Då hyresgivaren är uppdragsgivare, kan man hos hyrestagaren ta ut

- ett arvode för upprättande av hyresavtalet
- en visningsavgift för att bostaden visas
- en ansökningsavgift för behandling av hyresbostadsansökningsblanketten
- ersättningar på högst 100 euro

9. Sambons samtycke behövs för uthyrningen när det är fråga om

- den ena sambons alla bostadsaktier
- en aktielägenhet som är i parets gemensamma ägo
- en sådan aktielägenhet i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som använts som parets gemensamma bostad
- aktier som berättigar till en garageplats och som hyrs ut tillsammans med en aktielägenhet

10. En förmedlingsrörelse ska

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