

FRÅGA 1

a) Ett uppdragsavtal är ett skriftligt eller elektroniskt dokument, som ska vara uppgjort så att dess villkor inte ensidigt kan ändras. Mäklaren kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte ingår i avtalet. Angående förändringar i priset kan man emellertid avtala också på annat sätt. Uppdragsavtalet ska innehålla uppgifter åtminstone om uppdragsgivarens namn och adress, förmedlingsrörelsens firma, besöksadress och namnet på den person som sköter uppdraget, uppdragets innehåll och ersättning samt den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid. Uppdragsavtalet får gälla högst fyra månader i sänder och en överenskommelse om förlängning av avtalet får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut.

Uppdragsgivaren har rätt att säga upp avtalet om det har blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren att förmedlingsuppdraget utförs. I detta fall ska uppdragsgivaren ersätta förmedlingsrörelsen för de skäligena kostnader som orsakats av det arbete som förmedlingsrörelsen redan utfört.

(Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter)

2 p.

b) När en bostad hyrs ut ska annonseringen åtminstone innehålla uppgifter om bostadens läge, typ och rumsantal samt ytan av de bostadsutrymmen som uteslutande är i hyresgästens bruk. Annonsen ska dessutom innehålla uppgifter om bostadens hyra, förskottshyra och säkerhet, hyrestiden för ett hyresavtal på viss tid samt kontaktuppgifterna till den näringsidkare som ansvarar för marknadsföringen. Vid visningen ska en broschyr om bostaden finnas till påseende. Broschyren kan också utgöras av en sammanställning med en förteckning som innehåller information om flera bostäder. Vid visningen ska också energicertifikatet för byggnaden vara framlagt.

(Statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder och lagen om energicertifikat för byggnader)

2 p.

c) En förmedlingsrörelse ska ha en ansvarig föreståndare som har visat sin yrkeskompetens genom ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Den ansvariga föreståndaren ska se till att god förmedlingssed iakttas, att verksamheten utövas lagenligt och att personalen har tillräcklig yrkeskompetens. Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats.

(Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler)

2 p.

d) Uppdragsgivaren och dennes motpart har rätt att kräva ersättning direkt av den ansvariga föreståndaren för ett fel från förmedlingsrörelsens sida, om skadan har orsakats av att den ansvariga föreståndaren uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har försummat sina skyldigheter.

(Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler)

2 p.

e) Ett tidsbestämt hyresavtal gäller en bestämd tid, men domstolen kan berättiga hyresgästen eller hyresvärden att säga upp hyresavtalet på en särskild grund. Hyresgästen kan ges rätt att säga upp avtalet av hälsoskäl, på grund av flyttning till en annan ort eller om det är oskäligt att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden. Hyresvärden kan ges rätt att säga upp avtalet om han eller hon behöver lägenheten själv eller om det är oskäligt att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.

(Lagen om hyra av bostadslägenhet)

FRÅGA 2**1) Beräkning av avskrivningen (5 p.)**

- Vid beskattningen av hyresinkomsterna får endast anskaffningsutgiften för byggnaden avdras genom avskrivningar. (1 p.)
- Anskaffningsutgiften för byggnaden bestäms på basis av det värde som fastställts för byggnaden vid arvsbeskattningen. (1 p.)
- Då man vid arvsbeskattningen fastställer värdet på hela fastigheten, ska man från detta värde avdra den andel som hänför sig till marken samt el-, vatten- och avloppsanslutningsavgifterna (exemplet på s. 82–83 i boken). Den återstående delen hänför sig till byggnaden. (1 p. För denna poäng krävdes ett klargörande av att byggnadens värde ska särskiljas från värdet på hela fastigheten.)
- På byggnaden görs en årlig degressiv avskrivning på 4 %. (1 p.)
- 114 § i inkomstskattelagen och 34 § 2 mom. 2 punkten i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (För ett omnämnande av endera bestämmelsen gavs 1 p.)

2) Renoveringskostnaderna (1 p.)

- Då renoveringen utförs omedelbart efter förvärvet av egnahemshusfastigheten (arvet) och innan hyresverksamheten inleds, ska kostnaderna läggas till byggnadens anskaffningsutgifter. Kostnaderna ökar därmed avskrivningsgrunden och avdras genom avskrivningar på 4 %. (1 p.)

3) Arvsskatten (1 p.)

- Arvsskatten är inte avdragbar vid inkomstbeskattningen. (1 p.)

4) Hushållsavdraget (2 p.)

- Det finns ingen rätt till hushållsavdrag eftersom Marja inte använder egnahemshusfastigheten som bostad. (1 p.)
- 127 a § i inkomstskattelagen (1 p.)

5) Skadeståndet (1 p.)

- Skadeståndet utgör ersättning för en sakskada och är därmed skattefri inkomst. (1 p.)

FRÅGA 3

Ett uppdragsavtal får enligt 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter vara gällande högst fyra månader i sänder. En överenskommelse om förlängning av uppdragsavtalet får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut. Johanna får således inte ännu komma överens om en förlängning av avtalet.

En överenskommelse om förlängning av avtalet ska ingås enligt samma bestämmelser som gäller ingående av ett uppdragsavtal, dvs. skriftligen eller i elektronisk form, på ett sådant sätt att avtalsvillkoren inte ensidigt kan ändras och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. En ny avtalsblankett behöver dock inte fyllas i, utan man kan avtala om förlängning av uppdragsavtalet genom en anteckning i de ursprungliga avtalshandlingarna, som dateras och undertecknas på nytt.

En överenskommelse om förlängning av uppdragsavtalet kan inte träffas via e-post.

Förmedlingsrörelsen ska alltid innan ett hyresavtal undertecknas säkerställa hyresgästens betalningsförmåga genom att kontrollera hyresgästens kreditupplysningar. Förmedlingsrörelsen ska i enlighet med kreditupplysningslagen på förhand informera hyresgästen om att personkreditupplysningar används och meddela ur vilka register kreditupplysningarna skaffas eller har skaffats. Denna information kan ges t.ex. i samband med marknadsföringen, i kundbrev eller i standardavtal. Ett samtycke av hyresgästen kan också utvisa att denne getts den aktuella informationen.

Kunden kan identifieras med hjälp av körkortet eller ett FPA-kort som är försett med fotografi.

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 enligt god förmedlingssed

- (x) skaffa ett disponentsintyg eller motsvarande uppgifter om det objekt som hyrs ut
- (x) intervjua den hyresvärd som är uppdragsgivare angående objektets egenskaper och hyresförhållandets villkor
- () skaffa kreditupplysningar angående den hyresvärd som är uppdragsgivare
- (x) vid besiktningen bekanta sig med bolagets gemensamma utrymmen

2. Förmedlingsrörelsen får som säkerhet för hyresanbudet ta emot en reservationsavgift av den som vill hyra bostaden, om

- (x) man med hyresvärden har avtalat om rätten att ta emot en reservationsavgift i uppdragsavtalet
- () den hyra som erbjuds åtminstone motsvarar den hyra som nämns i broschyren
- (x) det finns ett gällande uppdragsavtal angående objektet
- () ett tidigare anbud för vilket reservationsavgift betalats har förkastats och man har lovat returnera reservationsavgiften

3. Förmedlingsrörelsernas verksamhet övervakas av

- () Närings-, trafik- och miljöcentralen
- () Finansinspektionen
- (x) Regionförvaltningsverket
- () Konsumenttvistnämnden

4. Hyresförmedlingsarvodet kan enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tas ut

- (x) hos uppdragsgivaren
- () hos uppdragsgivarens motpart
- () i form av inträdesavgift hos en hyresgäst som bekantar sig med den bostad som ska hyras ut
- () bara hos hyresvärden

5. På förmedlingsrörelsens marknadsföring tillämpas

- () för förmedlingstjänsternas del förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder
- (x) för förmedlingstjänsternas del konsumentskyddslagen
- (x) för förmedlingstjänsternas del förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter
- (x) för den bostads del som är till uthyrning förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

6. I bostadsaktiebolagets bolagsordning ska ytan för varje aktielägenhet antecknas. Denna yta ska mätas med iakttagande av beräkningsmetoden för mätning av lägenhetsytan

- () när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1969
- (x) när det är fråga om bolag som är grundade efter 1.1.1992
- () när det är fråga om hus som är byggda efter 1.1.1992
- () för alla bostadsaktiebolags del

7. Enligt aktiebolagslagen

- () övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid tidpunkten för köpet
- (x) övergår ansvaret för vederlagen på köparen vid den tidpunkt då äganderätten övergår
- () kan köparen bli ansvarig för säljarens obetalda bolagsvederlag för högst tre månader innan äganderätten övergått
- () kan man i köpebrevet avtala om betalningsansvaret på ett sådant sätt som är bindande också för bostadsaktiebolaget

8. Angående den hyresbostad som är föremål för förmedling ska förmedlingsrörelsen för hyrestagaren presentera

- (x) en broschyr
- () uppdragsgivarens hemförsäkringsbrev
- (x) en utredning angående hyresvärdens äganderätt eller rätt att hyra ut bostaden, innan hyresavtalet ingås
- () uppdragsavtalet

9. Enligt aktiebolagslagen

- () ansvarar bostadens ägare för underhållet av toalettstolen
- () ansvarar bostadens ägare för underhållet av de ursprungliga vattenkranarna
- () ansvarar bostadsaktiebolaget för underhållet av den ursprungliga elspisen
- (x) ska delägaren informera bostadsaktiebolaget om ett byte av toalettstol

10. Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses att

- () uppdragsavtalet har upprättats i rätt form
- () uppdragsavtalet innefattar de uppgifter som lagen kräver
- (x) uppdragsavtalet inte ingås endast för debitering av arvodet
- (x) förmedlingsrörelsen har för avsikt att vidta förmedlingsåtgärder till förmån för uppdragsgivaren