

FRÅGA 1

- a) I lagen föreskrivs det endast att god förmedlingssed ska iakttas i förmedlingsverksamheten.
- b) Den ansvariga föreståndaren är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas och att verksamheten utövas lagenligt. Den ansvariga föreståndaren ansvarar dessutom för att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som har avlagt hyresmäklarprov med godkänt resultat och ansvarar även i övrigt för personalens utbildning. Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person med yrkeskompetens, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Kompetensen ska visas genom ett mäklarprov.

Uppdragsgivaren, dennes motpart och andra personer har rätt att kräva ersättning av den ansvariga föreståndaren för en skada som orsakats av ett fel från förmedlingsrörelsens sida. Detta kräver dock att skadan orsakats genom uppsåt eller grov oaktsamhet från den ansvariga föreståndarens sida.

- c) En reservationsavgift får debiteras ifall det avtalats om saken i uppdragsavtalet. Efter att avgiften har mottagits får förmedlingsrörelsen inte ta emot något annat anbud eller någon annan reservationsavgift förrän den första avgiften har återbetalts eller det har blivit klart att avgiften ska tillfalla uppdragsgivaren. Angående reservationen ska det upprättas en handling som innefattar alla anbudsvillkor och även ett eventuellt villkor om förverkande av reservationsavgiften. Ifall anbudet ges under sådana omständigheter där det är oskäligt svårt att upprätta en handling behöver en sådan dock inte upprättas.

Det kan vara motiverat att använda sig av en reservationsavgift t.ex. då uppdragsgivaren orsakas kostnader på grund av hyresanbudets villkor och hyresavtalet inte ingås omedelbart.

- d) Reservationsavgifter och säkerheter är kundmedel och ska hållas åtskilda från förmedlingsrörelsens egna medel. Kundmedlen ska deponeras på ett särskilt bankkonto eller förvaras på något annat tillförlitligt sätt. Ifall dessa föreskrifter överträds ska den ansvariga föreståndaren dömas till böter för förmedlingsverksamhetsförseelse.

FRÅGA 2**a) Lånets ränta och bikostnader (5 p)**

- räntan = ränta på skuld för inkomstens förvärvande, 58 § i inkomstskattelagen (1 + 1)
- bikostnaderna = utgifter för hyresinkomstens förvärvande, 54 § 1 mom. i inkomstskattelagen (eller 29 §) (1 + 1)
- Båda avdras till den del de motsvarar hyresbruket, dvs. enligt förhållandet 8/12. 4/12 betraktas som sådana levnadskostnader som inte kan avdras (egen användning, även den tid bostaden står tom räknas till egen användning, HFD 1881/2008). Detsamma gäller alla andra kostnader som hänför sig till stugan, dvs. också avskrivningen. (1)

b) Beräkning av avskrivningen (4 p)

- Den totala anskaffningsutgiften 200 000 € + överlåtelseskatten på 4 %, dvs. 8 000 € = 208 000 € (1)
- Från detta belopp avdras kostnaderna för marken och el-, vatten- och avloppsanslutningen (exemplet i boken på s. 82–83), den återstående delen hänför sig till byggnaden. (1)
- För byggnadens del görs en avskrivning på 4 %. (1)
- 114 § i inkomstskattelagen och 34 § 2 mom. 2 punkten i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (1)

c) Anläggning av gräsmatta (1 p)

- Det är fråga om en grundlig förbättring av marken. Kostnaderna för gräsmattan får inte alls avdras eftersom marken inte är sådan egendom som är underkastad förlitning (kostnaderna får avdras först då överlåtelsevinsten beräknas). Se s. 83 i boken. (1)

FRÅGA 3

1. Hyresgästen ska betala hyra.
2. Hyresgästen har rätt att välja att betala hyran via banken, posten eller direkt till hyresvärden.
3. Hyresgästen har rätt att använda bostaden som gemensamt hem för sig och sin make eller partner samt familjens barn.
4. Bostaden får också användas av hyresgästens nära släktingar, om detta inte medför olägenhet för hyresvärden.
5. Hyresgästen är skyldig att följa husets ordningsregler.
6. Hyresgästen är skyldig att vårda lägenheten omsorgsfullt och ersätta hyresvärden för den skada som han eller hon eller en gäst uppsåtligen eller genom vårdslöshet vållar hyresvärden.
7. Hyresgästen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärden om en skada eller annan brist i lägenheten.
8. Hyresvärden har rätt att komma in i lägenheten vid en lämplig tidpunkt för att övervaka lägenhetens skick samt för att utföra behövliga reparationer.
9. Hyresvärden får förevisa lägenheten om avsikten är att den ska säljas eller hyras ut på nytt.
10. Om lägenheten under en längre tid inte används ska hyresgästen underrätta hyresvärden om detta.

FRÅGA 4

Köpet gäller en bostadsaktielägenhet i ett radhusbolag. För underhållsansvarets del tillämpas i detta fall bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Enligt lagen om bostadsaktiebolag hör badrummets vattenisolering till bolagets underhållsansvar (4 kap. 2 §), ifall inte något annat föreskrivs i bolagsordningen (4 kap. 1 §).

1 p

Ifall det är fråga om att vattenisoleringen har gett vika, ska bolaget på sin egen bekostnad låta reparera vattenisoleringen och de andra konstruktionerna samt åtgärda de skador som lägenheten invändigt orsakats av läckaget, dvs. återställa badrummet till den basnivå som gäller i bolaget (4 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag).

1 p

Aktieägaren är skyldig att informera om sådana fel eller brister i aktielägenheten som denne observerat och som bolaget är skyldigt att avhjälpa (4 kap. 8 § i lagen om bostadsaktiebolag). Anmälan ska göras utan dröjsmål. Hanski ska alltså omedelbart informera bolaget om skadorna, dvs. i praktiken disponenten eller styrelsen.

1 p

Eftersom det är fråga om köp av en bostadsaktielägenhet, tillämpas bestämmelserna i lagen om bostadsköp på förhållandet mellan säljaren och köparen. Ifall det är fråga om en begagnad bostad, tillämpas bestämmelserna i 6 kap. i lagen om bostadsköp på situationen. Den aktuella fuktskadan kan utgöra ett fel ifall säljaren har varit medveten om bristen och underlåtit att upplysa köparen om den (6 kap. 11 §). Även ett dolt fel kan innebära att bostaden är behäftad med ett fel, om bostaden avsevärt avviker från vad köparen hade anledning att förutsätta. Ifall den nämnda fuktskadan utgjorde ett dolt fel uppfyller den inte nödvändigtvis de krav som ställs för att bostaden ska anses vara behäftad med ett fel, eftersom bostadsaktiebolaget ska låta reparera skadorna. Ifall tröskeln för fel överskrids, ska köparen anmäla felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom en skäligen tid efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts (6 kap. 14 § i lagen om bostadsköp). Hanski ska alltså anmäla felet till säljaren som fort som möjligt.

1 p

Enligt lagen om bostadsaktiebolag (3 kap. 7 §) svarar köparen (vid sidan av säljaren) för sådana bolagsvederlag som säljaren har försummat att betala, dock högst till ett belopp som motsvarar bolagsvederlaget för den månad då äganderätten övergick och för de omedelbart föregående fem månaderna. För att köparen ska bli ansvarig för vederlagen krävs det dock att det disponentsintyg som skaffats före köpet innehåller ett omnämmande av de obetalda och

förfallna vederlagen. Hanski kan alltså bli skyldig att svara för säljarens obetalda vederlag.

1 p

Enligt 5 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag har en aktieägare rätt att göra ändringar i en aktielägenhet. Av texten i frågan framgår det dock att gårdsområdet enligt bolagsordningen inte är i delägarnas besittning, vilket innebär att det inte i det aktuella fallet är fråga om delägarens aktielägenhet. Rätten att utföra ändringsarbeten gäller därmed inte gårdsområdet och bolaget har således möjlighet att förbjuda ändringsarbetena (5 kap. 8 § i lagen om bostadsaktiebolag).

1 p

När det gäller laminatet och köksskåpen är det fråga om sådant underhållsarbete som utförs av aktieägaren. Enligt 4 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag ska aktieägaren på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett underhållsarbete som kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för eller på användningen av bolagets eller en annan aktieägares aktielägenhet. Bytet av plastmattan mot laminat kan inverka på golvet's stegljudisolering (när det gäller ett radhus är en annan bedömning också möjlig) och därför kan det finnas skäl att anmäla om saken. Flyttandet av köksskåpen kan däremot inte i sig anses ha sådana verkningar som avses i paragrafen. Ifall kranarnas eller avloppens plats samtidigt ändras ska man dock göra en anmälan om saken.

1p

Det är fråga om en bostad som varit i Hanskis eget bruk, vilket innebär att Hanski inte ska betraktas som en sådan näringsidkare som avses i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Ifall uthyrningen ska skötas med hjälp av en förmedlingsrörelse, ska bestämmelserna i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas på uthyrningen (1 §). Förmedlingsrörelsen ska ingå ett uppdragsavtal med Hanski, i den form som föreskrivs i lagen (skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem, 5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). Dessutom ska Hanski fylla i och underteckna en blankett med uppgifter om lägenheten eller en motsvarande utredning angående bostadens egenskaper och hyresvillkoren (god förmedlingssed). Därutöver ska ett disponentsintyg skaffas angående bostaden. 1 p

Av frågan framgår det att Hanski ensam äger bostaden och i princip kan bestämma över den utan tillstånd av sin maka. Ifall det dock är fråga om en aktielägenhet som enbart eller huvudsakligen är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem, behövs tillstånd av maken både för försäljning och för uthyrning av lägenheten. Med make avses både en äkta

make och en part i ett registrerat parförhållande. Eftersom det uppenbart är fråga om en bostad som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem behövs alltså makans samtycke till uthyrningen (39 § i äktenskapslagen).

1 p

Enligt 20 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter får förmedlingsarvode endast tas ut hos uppdragsgivaren. I detta fall är uppdragsgivaren Hanski, dvs. hyresvärden. Förmedlingsarvode får alltså inte tas ut hos hyresgästen. I lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter krävs det att god förmedlingssed ska iakttas. Enligt god förmedlingssed får man inte i detta fall heller kräva att hyrestagaren ingår ett uppdragsavtal.

1 p