

Uppgift 1

A) Nej, det får den inte. Att betala arvode för ett tips som leder till att ett uppdragsavtal ingås och till att förmedlingsarvode betalas är enligt 2 kap. 1 § i konsumentskyddslagen marknadsföring som strider mot god sed. Förfarandet strider därmed även mot god förmedlingssed.

1 poäng.

B) Tillämplig lag är i detta fall lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Enligt penningtvättslagen är förmedlingsrörelser rapporterings-skyldiga (2 § i penningtvättslagen). En förmedlingsrörelse ska identifiera sina fasta kunder, samt tillfälliga kunder i det fall där omfattningen av en enskild affärstransaktion eller flera sammanhängande affärstransaktioner sammanlagt uppgår till minst 15 000 euro (7 § penningtvättslagen). I praktiken har en förmedlingsrörelse ytterst få fasta kunder. Sådana kunder kan utgöras exempelvis av byggföretag som upprepade gånger anförtror förmedlingsrörelsen uppdrag, eller av placerarkunder som upprepade gånger ingår avtal om försäljnings- och/eller hyresförmedlingsuppdrag med förmedlingsrörelsen.

I samband med förmedlingsuppdrag som berör försäljning eller köp av ett objekt uppgår förmedlingsobjektets värde nästan alltid till minst 15 000 euro. I samband med hyresförmedlingsuppdrag överskrids däremot denna gräns i allmänhet inte för en enskild hyresposts del. Enligt god förmedlingssed rekommenderas det dock att förmedlingsrörelsen även i dessa fall ska identifiera sin kund genom att kontrollera dennes identitet. En förmedlingsrörelse ska således i praktiken alltid identifiera sina kunder.

Uppdragsgivarna är förmedlingsrörelsens egentliga kunder. Också uppdragsgivarens motpart (i allmänhet alltså en köpare eller hyresgäst) måste dock betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den mening som avses i penningtvättslagen, även om förmedlingsrörelsen inte står i avtalsförhållande till motparten.

Förmedlingsrörelsen ska identifiera sin kund när kundförhållandet etableras, exempelvis när ett uppdragsavtal ingås eller när ett köpanbud eller en hyresansökan görs, eller senast innan kunden får bestämmanderätt över de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen (7 § i penningtvättslagen). Också en person som agerar för uppdragsgivarens, köparens eller hyresgästens räkning ska identifieras. Lagstiftningen om penningtvätt förutsätter alltså att kunden identifieras också i samband med förmedling av hyreslägenheter.

4 poäng.

C) **Med en faktisk förmånstagare avses** en fysisk person, dvs. den person för vilken en affärstransaktion utförs (t.ex. med stöd av fullmakt) eller, om kunden är en juridisk person (ett företag eller en sammanslutning), den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kunden (8 § i penningtvättslagen).

För att kunna identifiera den verkliga förmånstagaren ska förmedlingsrörelsen först utreda vem som har ägande- och bestämmanderätt i kundföretaget. I svaret krävdes det att examinanden skulle känna till att förmedlingsrörelsen ska utreda dels för vem rättshandlingen utförs och dels vem som agerar för uppdragsgivarens räkning. Dessutom skulle det framgå av svaret hur den verkliga förmånstagaren i praktiken kan identifieras.

En fysisk person kan identifieras genom att hans eller hennes identitet fastställs med hjälp av ett dokument som utfärdats av en myndighet, t.ex. ett giltigt körkort eller pass eller ett identitetskort som utfärdats efter 1.3.1999 eller ett FPA-kort försett med fotografi. En juridisk person, dvs. en sammanlutning eller en stiftelse, kan identifieras t.ex. med hjälp av ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur något annat offentligt register.

3 poäng.

D) Förmedlingsrörelsen ska enligt 9 § 3 mom. i penningtvättslagen särskilt uppmärksamma sådana affärstransaktioner hos kunden som till sin struktur eller storlek eller i förhållande till förmedlingsrörelsens storlek eller verksamhetsställe avviker från det som är normalt. Likaså ska förmedlingsrörelsen uppmärksamma affärstransaktioner som inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller som inte är förenliga med förmedlingsrörelsens erfarenheter eller uppgifter om kunden. Det krävdes att examinanden i svaret skulle nämna minst två situationer där förmedlingsrörelsen ska göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion. Det kan vara fråga om en tvivelaktig affärstransaktion t.ex. om köparen vill ingå en affär snabbt och vill betala in en stor handpenning på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto. Detsamma gäller också om köparen inte går med på att redogöra för medlens ursprung eller om köparens identitet inte kan verifieras. Det kan likaså vara fråga om en tvivelaktig affärstransaktion då en hyresgäst vill göra en förskottsbetalning av hyran för ett dyrt objekt för ett helt år.

Mäklaren ska i enlighet med förmedlingsrörelsens egna anvisningar utan dröjsmål göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion till kontaktpersonen (den som svarar för rapporterna om misstänkt penningtvätt) eller direkt till **centralen för utredning av penningtvätt** (23 § i penningtvättslagen).

2 poäng.

Uppgift 2

A)

Hyran bestäms enligt vad som avtalats mellan hyresvärden och hyresgästen (27 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Hyresvärden har inte ensidig rätt att höja hyran. Avtalsenliga hyreshöjningar är möjliga bara om ett villkor om saken har tagits in i hyresavtalet. **1 p.**

Den grund enligt vilken hyran höjs får i princip väljas fritt, men för att grunden ska vara giltig ska den specificeras tillräckligt noggrant. **Grunden** för höjningen och **den tidpunkt vid vilken höjningen träder i kraft** ska antecknas i avtalet. Höjningen ska vara skälig. Enligt god hyressed får hyreshöjningen inte vara större än 15 procent per år. **2 p.**

Följande grunder för höjning av hyran kan tas in i hyresavtalet:

- en viss procentsats (t.ex. 3 %),
- levnadskostnadsindexet (eller något motsvarande index),
- ett fast eurobelopp,
- höjningen av bostadsaktiebolagets skötselvederlag, eller
- en kombination av de ovan nämnda grunderna. Det är möjligt att avtala om höjningen t.ex. så att hyran årligen höjs i enlighet med förändringen av levnadskostnadsindexet, dock med minst tre procent. **1 p.**

Om det inte i hyresavtalet har avtalats om hur hyran justeras under den tid hyresförhållandet varar, eller om hyresvärden vill justera hyran eller ett villkor som berör höjning av hyran, ska hyresvärden sträva efter att ändra hyrans belopp antingen genom att avtala om det, genom att säga upp hyresavtalet eller genom ett domstolsbeslut. **1 p.**

Max 4 poäng.

B)

I samband med ett hyresavtal är det möjligt att avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser (8 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). En säkerhet kan ställas både av hyresvärden och av hyresgästen. **2 p.**

Säkerheten ska ställas med tanke på alla eventuella försummelse av de avtalade förpliktelserna. Hyresvärden kan lida skada av att hyror lämnas obetalda och av att reparationer eventuellt måste utföras i den uthyrda lägenheten på grund av hyresgästens vanskötsel av den. Hyresvärden kan å sin sida ställa en säkerhet t.ex. i en sådan situation där hyresgästen i början av hyresförhållandet renoverar hyreslägenheten på sin egen bekostnad. **3 p.**

Då det är fråga om hyra av en bostadslägenhet får säkerhetens belopp inte vara större än tre månaders hyra. Ett villkor som avser en större säkerhet är ogiltigt. **1 p.**

Om säkerheten inte ställs inom avtalad tid, utgör detta en grund för hävning av hyresavtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte om säkerheten ställs innan meddelandet om hävning hunnit delges. **1 p.**

Hyresgästen har inte rätt att använda säkerheten för betalning av hyra, exempelvis genom att lämna de senaste månadernas hyra obetald med hänvisning till säkerheten. Säkerheten ställs för hela den tid hyresförhållandet varar, och den returneras till motparten först då hyresförhållandet upphör. I annat fall skulle hyresvärden bära risken för avtalsbrott som hänför sig till hyresförhållandet (skador i lägenheten). **1 p.**

Max 6 poäng.

Uppgift 3

1. Andrus K ska betala skatt på hyresinkomsterna i Finland (1 p.). Andrus K är begränsat skattskyldig i Finland, eftersom han bor i Estland men äger en aktielägenhet i Finland som han får hyresinkomster för. Enligt skatteavtalet mellan Estland och Finland är han skattskyldig i Finland för de hyresinkomster som han får här. Estland ser till att inkomsterna inte beskattas dubbelt. (1 p.) (Exemplet i verket Rabinä – Myllymäki på s. 391–392)
2. Andrus K får dra av räntorna för sitt lån vid beskattningen i Finland, eftersom lånet hänförs till den uthyrda aktielägenhet som finns i Finland. (1 p.)
3. Andrus K ska våren 2018 lämna in en skattedeklaration till Skatteförvaltningen i Finland (eller returnera den förhandsifyllda skattedeklarationen) (1 p; för att examinanden skulle få en poäng måste det tydligt framgå av svaret att skattedeklarationen ska lämnas uttryckligen till Skatteförvaltningen i Finland). Det kan bestämmas att förskottsskatt ska betalas för hyresinkomsterna i Finland. Skatten fastställs i varje fall som restskatt i Finland. (1 p.)
4. Andrus K får inte avdra kostnaderna för renoveringen vid sin beskattning, eftersom renoveringen har utförts omedelbart efter köpet av aktielägenheten (1 p.) och före uthyrningen av den (1 p.).
5. Andrus K får avdra kostnaderna för resorna mellan Tallinn och Helsingfors från hyresinkomsterna, om resorna hänförs till hyresverksamheten (t.ex. deltagande i en bolagsstämma, visning av bostaden el. dyl.). Det är fråga om en utgift som Andrus K har haft för att förvärva eller bibehålla inkomsterna. (1 p.)
6. Ersättningen för en sakskada är skattefri inkomst för Andrus K (1 p; för att examinanden skulle få en poäng skulle det av svaret uttryckligen framgå att ersättningar för sakskador är skattefri inkomst, och att detta inte påverkas av om ersättningen betalas med hjälp av hyressäkerheten). Reparationskostnaderna är i sin helhet avdragbara. (1 p.)

Uppgift 4

1 a, b

2 a, b, c

3 a, c

4 d

5 b

6 b, c

7 a, d

8 c

9 ingenting

10, a, b, c, d