

## Uppgift 1

- a) Ett hyresavtal ska ingås och ändras skriftligen. Avtalet kan även ingås muntligen eller konkludent. Denna typ av avtal kan emellertid vara gällande bara tills vidare. (2p)
- b) Ett tidsbestämt hyresavtal upphör då tidsfristen löpt ut. Avtalet fortgår endast om så skriftligen avtalas. Det är redan då det ursprungliga hyresavtalet ingås möjligt att avtala om att avtalet fortgår efter att tidsfristen har löpt ut. Avtalet kan fortgå en viss tid eller tills vidare. (2p)
- c) En säkerhet ställs med avseende på den skada som uppkommer om avtalsparten inte uppfyller sina skyldigheter. Ur säkerheten är det således möjligt att ta ut t.ex. obetalda hyror och ersättning för skador som hyrestagaren orsakat bostaden. (2p)
- d) Hyresfordringar preskriberas enligt 4 § i lagen om preskription av skulder (3 år efter förfallodagen för respektive hyresrat). (2p)
- e) Enligt huvudregeln ska delgivningen ske genom ett rekommenderat brev. Meddelanden om uppsägning samt varningar och meddelanden om hävning utgör emellertid undantag från detta. (2p)

## Uppgift 2

- A) Enligt 5 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska en förmedlingsrörelse ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt.

Den ansvariga föreståndaren ska se till att han eller hon kontinuerligt upprätthåller sin egen yrkesskicklighet. Den ansvariga föreståndaren ska t.ex. känna till den lagstiftning som berör fastighetsförmedlingsbranschen. För att upprätthålla och utveckla sin yrkeskunskap ska han eller hon således hålla sig underrättad om ändringarna i den lagstiftning som reglerar förmedlingsverksamheten och dess tillämpningspraxis, ta del av relevant litteratur och andra publikationer samt delta i utbildningsevenemang inom branschen. Dessutom ska den ansvariga föreståndaren se till att det bland dem som deltar i förmedlingsverksamheten vid förmedlingsrörelsens alla verksamhetsställen finns åtminstone en person med sådan yrkeskompetens som visats genom AFM-examen. Som deltagande i förmedlingsverksamheten betraktas bl.a. ingående av uppdragsavtal, mottagande av köpanbud, förevisning av objekt som är till salu och upprättande av köpebrev. Även om det inte i lagen har uppställts några krav på yrkesskickligheten hos andra personer än den ansvariga föreståndaren, ska den ansvariga föreståndaren se till att också de andra personer som deltar i förmedlingsverksamheten har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som krävs för uppgiften. Detta betyder i praktiken också att den ansvariga föreståndaren ska se till att de som anställs hos förmedlingsrörelsen men som saknar tillräcklig erfarenhetsbaserad yrkesskicklighet får tillbörlig introduktion i sina uppgifter.

Sammanlagt 5 poäng.

- B) Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler har 1.5.2013 utökats med ett nytt 5 § 1 mom., men det nya momentet tillämpas först från och med 1.1.2016. I det nya momentet bestäms det att den ansvariga föreståndaren ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje verksamhetsställe har sådan yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov, och att även andra som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter. Med personer som utför förmedlingsuppdrag avses enligt den motivering som ingår i regeringens proposition gällande lagändringen sådana personer som aktivt sköter förmedlingsuppdrag. Exempelvis skötsel av bara förvaltnings- eller kontorssysslor vid en förmedlingsrörelse betraktas inte som utförande av förmedlingsuppdrag, och personer som sköter sådana uppgifter beaktas således inte vid bedömningen av huruvida kravet på yrkeskompetens uppfylls. Med anställningskravet avses enligt lagens motivering att de personer som utför förmedlingsuppdrag i princip ska stå i anställningsförhållande till förmedlingsrörelsen. Om antalet anställda som utför förmedlingsuppdrag vid förmedlingsrörelsen eller vid ett av dess verksamhetsställen och som har avlagt AFM- eller AHM-examen minskar så att antalet underskrider hälften av alla anställda, och det inte är fråga om bara en tillfällig minskning, ska den ansvariga föreståndaren se till att de ovan nämnda minimikraven uppfylls inom tre månader.

Sammanlagt 3 poäng.

- C) Om den ansvariga föreståndaren uppsåtligen eller av grov oaktsamhet försummar att fullgöra sina skyldigheter, kan han eller hon personligen bli ersättningsskyldig gentemot uppdragsgivaren, dennes motpart eller någon annan person (6 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler). En försummelse av de skyldigheter som föreskrivs för den ansvariga föreståndaren kan även medföra administrativa påföljder. Enligt 18 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan

regionförvaltningsverket ge förmedlingsrörelsen en skriftlig varning ifall den ansvariga föreståndaren har försummat sina skyldigheter.

Sammanlagt 2 poäng.

### Uppgift 3

- 1) Från arvsbeskattningsvärdet (200 000 euro) särskiljs byggnadens gängse värde vid tidpunkten för arvsfånget (dvs. tomtens och anslutningsavgifternas värde avdras från arvsbeskattningsvärdet). (2 p)

Från byggnadens värde, som erhållits på det ovan nämnda sättet, görs därefter en årlig avskrivning på högst 4 %. (2 p)

Den del av den nämnda avskrivningen som motsvarar antalet hyresdagar är avdragbar. För den tid fastigheten är i privat bruk eller står tom är det inte möjligt att göra något avdrag. (2 p)

Se Myrsky - Rabinä s. 122 och s. 131–132.

- 2) Avdragen görs på motsvarande sätt som i punkten ovan. Kostnaderna får avdras för den tid fastigheten är uthyrd. (1 p)
- 3) De utgifter som överskrider hyresinkomsterna får avdras från eventuella övriga kapitalinkomster. (1 p) Det kan också uppkomma ett underskott för kapitalinkomstslagens del (1 p), som får avdras i form av underskottsgottgörelse från de skatter som hänför sig till förvärvsinkomsterna. (1 p) Se Myrsky - Rabinä, s. 80.

### Uppgift 4

- 1) b
- 2) c eller inget kryss
- 3) c och d
- 4) b, c och d
- 5) a
- 6) c
- 7) c och d
- 8) a och b
- 9) a och b
- 10) d