

Uppgift 1

Formkraven anges i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt. Ett skriftligt avtal ska alltså upprättas i två exemplar: ett för uppdragsgivaren och ett för den som anförtros uppdraget. Underskrifter krävs. Ett elektroniskt uppdragsavtal ingås med hjälp av ett identitetskort eller certifikat, så att uppgifterna inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Det ska finnas möjlighet att skriva ut och spara avtalsvillkoren. (6 p.)

Minimikrav:

Uppdragsgivarens namn och adress

Förmedlingsrörelsens firma

Besöksadress och namnet på den person som svarar för uppdraget

Uppdragets innehåll

Förmedlingsarvodet, tillräckligt noggrant specificerat

Datumet för mottagande av uppdraget och uppdragets giltighetstid

Förmedlingsrörelsens identifikationsuppgifter inklusive FO-nummer

(4 p.)

Uppgift 2

A Bedömningsgrunderna innefattar en mer omfattande redogörelse för de principer som nämns i KVKL:s etiska regler än vad som krävts för fulla poäng i svaret. Principerna har emellertid inte belysts på ett uttömmande sätt, utan de framgår av KVKL:s etiska regler.

Mäklaryrkets anseende

Alla fackmän inom fastighetsförmedlingsbranschen ska agera så att mäklaryrket bevarar sitt goda anseende som en viktig servicenäring.

Yrkesskicklighet

En mäklare ska upprätthålla och utveckla sin yrkesskicklighet.

God förmedlingssed

God förmedlingssed ska iakttas inom förmedlingsverksamheten.

Sakkunnigråd och marknadskännedom

En mäklare får inte ge råd eller anvisningar om frågor som inte hör till hans eller hennes kompetensområde, utan ska hänvisa dem som behöver råd om en sådan fråga till en annan sakkunnig. En mäklare ska ha kännedom om förhållandena inom de marknader beträffande vilka han eller hon ger sina kunder råd. Mäklaren ska också följa fastighets- och bostadsmarknadernas utveckling på lokal-, regional- och riksplanet.

Yrkesetik

En mäklare ska utföra sitt förmedlingsuppdrag yrkeskunnigt, omsorgsfullt och med iakttagande av god förmedlingssed, samt med beaktande av både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Även om uppdragsgivaren är förmedlingsrörelsens huvudman, ska förmedlingsrörelsen bevaka båda parternas intressen. Förmedlingsrörelsen ska ge information om objektet på ett objektivt sätt, också om sådana frågor som är ofördelaktiga för uppdragsgivaren.

Yrkesmässig diskretion

En mäklare ska alltid och under alla omständigheter iakttä ovillkorlig diskretion i förhållande till både kunder och tredje parter i alla frågor som hänför sig till mäklarens verksamhetsområde.

Ärlighet

En mäklare ska agera öppet och transparent i förhållande till parterna i köpet (eller något

annat avtal). Ingen får diskrimineras på grund av ras, övertygelse, kön eller ursprung. En mäklare ska bl.a. informera om sin egen roll ifall han eller hon tillsammans med en samarbetspart bedriver s.k. kundstyrning, antingen genom att rekommendera samarbetspartens tjänster eller genom att ge kundens kontaktuppgifter till samarbetsparten.

Rättvisa

En mäklare ska säkerställa att de ekonomiska förpliktelser och förbindelser som uppkommer i och med överenskommelser som han eller hon har utarbetat fastställs skriftligen (bl.a. avtal mellan parterna).

Ansvar för egen och anställdas verksamhet

Förmedlingsrörelsen ansvarar både för sin egen verksamhet och för den verksamhet som bedrivs vid alla dess verksamhetsställen (både åtgärder och försummelser).

Tystnadsplikt och behandling av personuppgifter

En mäklare ska känna till vilka omständigheter som får yppas för köparkandidater, kolleger och myndigheter, samt vilka omständigheter som är sekretessbelagda. Personuppgifter får insamlas bara för de ändamål som krävs för utförande av förmedlingsuppdrag, och uppgifterna får inte senare behandlas på ett sätt som strider mot dessa ändamål. Personuppgifterna ska vara korrekta, relevanta med avseende på förmedlingsuppdraget och tillräckliga för det ändamål för vilket de behandlas. Privatlivsskyddet får inte ogrundat kränkas eller äventyras.

Andra mäklare

En mäklare ska förhålla sig artigt och respektfullt gentemot andra mäklare. En mäklare ska bl.a. undvika sådana konflikter med en kollega som kan äventyra kundernas intressen.

Samarbete

Mäklarna ska sträva efter att utveckla det inbördes samarbetet i syfte att främja kundernas intressen.

Sammanlagt 6 poäng.

- B) I lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (4 §) och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (7 §) finns föreskrifter om mäklarens skyldighet att iaktta god förmedlingssed i all förmedlingsverksamhet. God förmedlingssed är en flexibel norm som kontinuerligt förändras. Dess innehåll påverkas bl.a. av domstolsbeslut, konsumenttvistnämndens rekommendationer, myndigheternas anvisningar, vedertagen praxis inom branschen samt

av nya verksamhetsmetoder och värderingar. God förmedlingssed bedöms med avseende på förmedlingsrörelsens kundkrets, med beaktande av både säljaren och köparen. God förmedlingssed innefattar också sådan god marknadsföringssed som avses i konsumentskyddslagen (1-2§).

De etiska reglerna berör däremot mäklarnas inbördes relationer. De etiska reglerna kan bl.a. anses innefatta ett sådant förbud mot otillbörligt förfarande som anges i 2 kap. 3 § i konsumentskyddslagen. Ett förfarande anses enligt 1 mom. 1 punkten i den nämnda paragrafen vara otillbörligt om det strider mot sådana ändamålsenliga förfaringsätt som är allmänt godtagbara inom näringsverksamheten. De etiska reglerna grundar sig också på lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet. I denna lag krävs det att näringsverksamheten ska vara förenlig med god affärssed (1 §). Till god affärssed hör bl.a. att iaktta lagar och sådana tillvägagångssätt som allmänt betraktas som godtagbara bland näringsidkarna. Begreppet god affärssed har inte definierats i någon lag, liksom inte heller begreppet god förmedlingssed. Även god affärssed är således en flexibel norm, som förändras med tiden och vars innehåll påverkas bl.a. av Centralhandelskammarens affärssedsnämnds utlåtanden, myndigheternas anvisningar samt av vedertagen praxis och de regelverk som berör branschen.

Som begrepp är god förmedlingssed mer omfattande än de etiska reglerna och sådan god affärssed som avses i lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet. Grunden för god förmedlingssed finns i den näringsrättsliga lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, där förutsättningarna för utövandet av förmedlingsverksamhet regleras. Såsom ovan konstaterats förutsätts det i denna lag att god förmedlingssed iakttas i all verksamhet. Detta innebär att en mäklare ska iaktta god förmedlingssed både i förhållande till kunderna och i förhållande till andra mäklare. Vad god förmedlingssed innebär i förhållande till andra mäklare framgår konkret av de etiska reglerna. Förhållandet mellan god förmedlingssed och de etiska reglerna kan därmed beskrivas så att god förmedlingssed är ett övergripande begrepp som de etiska reglerna sorterar under.

Sammanlagt 4 poäng.

Uppgift 3

Hysesinkomsten beskattas i enlighet med ägoförhållandena (1 p): ½ som Marjattas inkomst (1 p) och ½ som inkomst för Aleksis dödsbo (2 p).

- 1) Det är inte möjligt att göra någon avskrivning för aktielägenhetens del (2 p).
- 2) Om husbolaget inkomstför engångsprestationen, får den avdras från hyresinkomsten (2 p). Om husbolaget fonderar engångsprestationen, får den inte avdras från hyresinkomsten (1 p), utan läggs till aktielägenhetens anskaffningsutgift i samband med beskattningen av överlåtelse-vinsten (1 p).

Uppgift 4

1. a, b och d

2. c

3. c

4. b

5. a, b och c

6. b

7. a, b och c

8. a, b och c

9. b och d

10 b, c och d