

Nämnden för mäklarprov

### Uppgift 1

Brister:

- a. Marknadsföringen inleddes innan uppdragsavtalet ingåtts. (God hyresförmedlingssed) 2 p.
- b. Hyresgivarens rätt att hyra ut lägenheten utreddes inte, och ingen sådan utredning lades fram för hyrestagaren. (10 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) 2 p.
- c. Samtycke till uthyrning av lägenheten inhämtades inte av lägenhetens andra ägare. 2 p.
- d. Mäklaren får inte utan skriftligt avtal ta emot andra penningprestationer som är avsedda för uppdragsgivaren än en reserveringsavgift. (10 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) 2 p.

Skadeståndsskyldigheten: 2 p.

Mäklaren svarar inte för hyrestagarens avtalsbrott eller försummelser eller för skador som hyrestagaren orsakat.

De brister som hänförde sig till förmedlingsuppdraget hade inte orsakat skada eller olägenhet för uppdragsgivaren och inte heller för bostadens andra ägare (frun).

Nämnden för mäklarprov

## Uppgift 2

Hyresvärden har enligt 8 kap. 61 § 4 punkten i lagen om hyra av bostadslägenhet rätt att häva hyresavtalet om hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten. Boende är förknippat med vissa ljud och sådana måste tolereras, men också aktiviteter som är tillåtna och godtagbara kan betraktas som störande liv ifall de orsakar oskälig olägenhet för grannarna. Störande liv i en lägenhet kan bestå t.ex. av oväsen, slagsmål och högljudd musik, men t.ex. ljud från barns lekar betraktas som normala då de förekommer under de tider som ordningsstadgan tillåter. Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet ansvarar hyresgästen för störningen också då han eller hon tillåter ett störande liv i sin lägenhet. Hyresgästen svarar således för störning som orsakas t.ex. av hans eller hennes familjemedlemmar och gäster.

Vid bedömningen av störningen är det av betydelse om den upprepas samt vilken tid på dygnet det störande livet förs. Hyresvärden är skyldig att påvisa störningen. För att det ska finnas en grund för hävning krävs det återkommande likgiltighet gentemot grannarna. Det finns skäl för hyresvärden att samla in bevis t.ex. genom att intervjua flera grannar om huruvida det förekommit störning, om störningens art samt om när grannarna lidit av störningen. Hyresvärden kan också använda sig av polisen som vittne då polisen besökt platsen på grund av störning. Hyresvärden ska åberopa hävningsgrunden inom en skälig tid efter att hyresvärden fått kännedom om saken.

Av svaret skulle det framgå att hyresvärden bevisligen ska delge hyresgästen en skriftlig varning för att kunna använda sig av sin hävningsrätt. Ifall hyresgästen rättar sig efter varningen, föreligger inte längre hävningsrätt. Syftet med varningen är att ge hyrestagaren möjlighet att korrigera sitt agerande. I lagen anges det inte hur många varningar hyresvärden ska ge hyresgästen innan avtalet hävs. I oklara fall är det motiverat att ge hyresgästen flera varningar, så att det förfarande eller den försummelse som utgör grund för varningen vid en helhetsbedömning av situationen kan anses vara av större än ringa betydelse.

I lagen fastställs det inte heller hur länge varningen är gällande, vilket innebär att denna fråga i praktiken avgörs genom en helhetsbedömning av situationen. Ifall det är fråga om hyresgästens första störning och det därefter förlöpt en lång tid utan störningar, t.ex. över ett år, finns det skäl för hyresvärden att ge en ny varning innan hyresavtalet eventuellt hävs. Ifall hyresgästen däremot har fått flera varningar under den tid hyresförhållandet varat, kan även en lång tid utan störningar berättiga till hävning av hyresavtalet. Kunden ska upplysas om att ingen varning behövs ifall det förfarande från hyresgästens sida som utgör grund för hävningen är upprepat och hyresgästen redan

## Nämnden för mäklarprov

tidigare getts en varning, eller om hyresgästen på ett synnerligen klandervärt sätt har fört ett störande liv.

5 poäng

Av svaret skulle det framgå att den hyresvärd som vill använda sig av sin hävningsrätt ska ge ett skriftligt meddelande om hävningen. I hävningsmeddelandet ska hävningsgrunden och den tidpunkt då hyresförhållandet upphör nämnas, om avsikten är att hyresförhållandet ska upphöra senare än vid delgivningstidpunkten. På samma sätt som en varning ska också hävningsmeddelandet delges bevisligen, dvs. t.ex. genom kvittering av mottagaren eller genom att meddelandet sänds per post mot mottagningsbevis.

3 poäng

Om hyresgästen inte åttlyder hävningen och flyttar ut ur lägenheten då hyresförhållandet upphör, är hyresvärdens sista alternativ att ansöka om vräkning. Det var tillräckligt att examinanden i svaret nämnde vräkning och i huvuddrag redogjorde för vräkningsförfarandet. Vräkning inleds genom att tingsrätten tillställs en stämningsansökan, där det yrkas på hävning av hyresavtalet och vräkning. Stämningsansökan betraktas som ett ovan nämnt hävningsmeddelande, vilket innebär att något särskilt hävningsmeddelande inte måste ges då en stämningsansökan lämnas in. Då tingsrätten har meddelat hävningsdomen, söks verkställighet av vräkningen hos utsökningsverket. Det kan ta 2–6 månader innan vräkningen verkställs med hjälp av tingsrätten och utsökningsverket. Hyresvärden kan alltså inte själv verkställa vräkningen t.ex. genom att byta ut bostadens lås. Bostaden måste alltid tas ur hyrestagarens besittning i enlighet med utsökningsbalkens bestämmelser.

2 poäng

Nämnden för mäklarprov

**Uppgift 3**

Uppgift 1 (4 p)

- Eftersom kostnaderna för den nämnda renoveringen, som hade karaktären av en årsreparation, erlades genast efter anskaffningen av bostaden och innan den hyrdes ut (2 p), läggs kostnaderna till aktielägenhetens anskaffningsutgift (1 p) och beaktas vid beskattningen av överlåtelsevinsten (1 p).

För att examinanden skulle få de två första poängen krävdes det att svaret innehöll ett omnämmande av båda de ovan nämnda omständigheterna (genast efter anskaffningen av bostaden + innan den hyrdes ut). Ifall examinanden i svaret endast nämnt att "renoveringen utfördes före uthyrningen" eller något annat motsvarande, gavs inga poäng. I detta fall var det nämligen väsentligt att renoveringen utfördes genast efter anskaffningen (och samtidigt innan bostaden hyrdes ut).

För den följande poängen måste svaret innehålla ett uttryckligt omnämmande av att kostnaderna ska läggas till aktielägenhetens anskaffningsutgift.

För den sista poängen måste svaret innehålla ett uttryckligt omnämmande av att kostnaderna beaktas vid beskattningen av överlåtelsevinsten, i samband med en försäljning eller motsvarande.

Uppgift 2 (2 p)

- Låneskyddsförsäkringen är en livförsäkring, vilket innebär att avgiften inte får avdras. (1 p + 1 p)

Uppgift 3 (4 p)

- I enlighet med den kalkyl som presenterades i uppgiften (som alltså inte i detta sammanhang skulle ifrågasättas på något sätt) uppkom det ett underskott på 4 000 euro (1 p), som skulle avdras från skatterna på förvärvsinkomsterna (1 p, av svaret skulle det framgå att avdraget ska göras uttryckligen från skatterna på förvärvsinkomsterna) i form

Nämnden för mäklarprov

av underskottsgottgörelse (1 p) som utgjorde 1 200 euro eller 30 % (1 p, i svaret skulle antingen 1 200 euro eller 30 % nämnas).

#### Uppgift 4

1. d

2. d

3. c

4. a och d

5. a, c och d

6. c och d

7. a, b och d **ELLER** alla svarpunkter tomma.

8. a, c och d.

9. a, b och c.

10. a, c ja d.