

Uppgift 1

Vad betyder hemförsäljning i samband med hyresförmedlingsverksamhet och vad är följden om mäklaren inte i en hemförsäljningssituation handlar i enlighet med sina föreskrivna skyldigheter?

Med hemförsäljning avses enligt 6 kap. 6 § i konsumentskyddslagen en situation där ett avtal ingås eller konsumenten lämnar ett anbud gällande ett avtal någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler, då parterna samtidigt är närvarande.

Med hemförsäljningsavtal avses också ett avtal som ingås

- 1) i näringsidkarens affärslokaler eller med hjälp av något medel för distanskommunikation omedelbart efter det att konsumenten kontaktats personligen på en plats som inte är näringsidkarens affärslokal, eller
- 2) under ett introduktionsbesök som näringsidkaren organiserat i syfte att bjuda ut eller som leder till att näringsidkaren bjuder ut konsumtionsnyttigheter till konsumenten.

Vid hemförsäljning har konsumenten rätt att frånträda avtalet genom att meddela säljaren detta på ångerblanketten eller på något annat entydigt sätt inom 14 dagar (6 kap. 14 § i konsumentskyddslagen).

Om mäklaren inte innan uppdragsavtalet ingåtts har gett konsumenten information om villkoren, tidsfristerna och förfarandena för utövande av ångerrätten, upphör ångerfristen 12 månader efter utgången av den normala ångerfristen. Ifall ångerrätten brukas har mäklaren i detta fall inte rätt till arvode eller ersättning för den prestation som utförts för fullföljande av avtalet.

Sammanlagt 3 poäng.

A) En kund har uttryckligen bett mäklaren komma hem till sig för att avtala om ett uthyrningsuppdrag. Är det i denna situation fråga om hemförsäljning?

Det är alltid fråga om hemförsäljning då ett avtal om ett hyresförmedlingsuppdrag ingås någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler (6 kap. 6 § i konsumentskyddslagen). Detta påverkas inte av om kunden bett mäklaren komma hem till sig uttryckligen för att ingå ett uppdragsavtal. 1 poäng

B) Vilka skyldigheter medför hemförsäljning för mäklaren och vilka åtgärder ska mäklaren vidta för att trygga sina egna rättigheter i en hemförsäljningssituation?

Vid hemförsäljning ska konsumenten alltid ges förhandsinformation om förmedlingstjänsterna samt en ångeranvisning och ångerblankett innan ett avtal ingås, t.ex. ett förmedlingsavtal. Ifall kriterierna för hemförsäljning uppfylls då avtalet ingås på elektronisk väg (via e-post eller med hjälp av Tupas-identifiering), ska kunden likaså alltid ges en ångeranvisning och ångerblankett innan avtalet ingås.

För att förmedlingsuppdraget ska kunna börja utföras innan ångerfristen på 14 dagar har löpt ut, ska kunden uttryckligen begära detta genom en konkret åtgärd (6 kap. 15 § i konsumentskyddslagen), t.ex. genom att kryssa för ett uttryckligt villkor gällande detta på uppdragsavtalsblanketten (det räcker alltså inte att avtalsvillkoret ingår i avtalstexten). Dessutom ska man alltid särskilt avtala om ersättningen för de tjänster som utförs före eventuellt bruk av ångerrätten, t.ex. ifall det hittas en köpare för objektet innan ångerfristen löpt ut. Det är även möjligt att särskilt avtala om att uppdraget börjar utföras genast, men att objektets marknadsföring inleds först efter att ångerfristen

löpt ut. Vid fastställandet av en skälig ersättning utgår man från utgifterna för anskaffningen av dokument och för marknadsföringen av objektet samt från de arbetstimmar som lagts ner på uppdraget.

Kunden är alltså inte skyldig att betala förmedlingsarvode för tjänster som delvis eller i sin helhet har tillhandahållits under ångerfristen, om kunden utnyttjar sin ångerrätt i den situation där mäklaren har börjat fullfölja avtalet under ångerfristen 1) om detta sker utan en uttrycklig begäran från kundens sida eller 2) om kunden inte informerats om villkoren, tidsfristerna och förfarandena för utövande av ångerrätten eller 3) om det inte avtalats om ersättningskyldighet för sådana prestationer som utförs för fullföljande av avtalet. Mäklaren kan säkerställa sin rätt till arvode och ersättning för sina prestationer bara med hjälp av dessa åtgärder.

Sammanlagt 3 poäng.

A) Vad avses vid hyresförmedling med en blankett för uppgifter om bostaden eller med motsvarande blankett och i hurdana situationer ska en sådan användas?

När hyresgivaren är uppdragsgivare, ska förmedlingsrörelsen hos uppdragsgivaren inhämta information både om det objekt som hyrs ut och om det hyresförhållande som ska ingås (9–11 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). Informationen kan inkluderas i eller fogas till uppdragsavtalet. För detta ändamål finns också en blankett för uppgifter om bostaden, som används som bilaga till uppdragsavtalet. Som bilaga är det också möjligt att använda den redogörelsebilaga som motsvarar blanketten. Uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet och blanketten för uppgifter om bostaden och bestyrker samtidigt uppgifterna.

När hyrestagaren är uppdragsgivare och hyresgivaren tar kontakt med förmedlingsrörelsen t.ex. med anledning av en annons om att en hyresbostad söks, ska förmedlingsrörelsen inhämta information om objektet innan bostaden bjuds ut till hyrestagaren. Det finns skäl att skaffa informationen skriftligen eller på något annat sådant sätt att det inte senare uppkommer tvister om dess innehåll. Ett sätt är att fylla i blanketten för uppgifter om bostaden och be hyresgivaren underteckna den. Hyresgivaren kan i detta fall samtidigt ge sitt samtycke till visning av bostaden.

Om den hyrestagare som ingått uppdragsavtalet inte vill hyra den aktuella bostaden, har förmedlingsrörelsen enligt god förmedlingssed rätt att förvara blanketten för uppgifter om bostaden för senare bruk. När förmedlingsrörelsen ingår ett nytt uppdragsavtal med en annan hyrestagare, får rörelsen underrätta hyrestagaren om det objekt beträffande vilket blanketten utarbetats. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen emellertid alltid först kontakta hyresgivaren och försäkra sig om att objektet fortfarande får bjudas ut.

Sammanlagt 3 poäng.

Uppgift 2

1.

- Det är fråga om en grundlig förbättring (1 p)
- Avskrivs genom linjära avskrivningar från och med år 2014 (1 p)
- Linjära avskrivningar under 10 år, dvs. 1 500 euro/år (1 p)

2.

- Basturenoveringen:
 - Det är fråga om en grundlig förbättring (1 p)
 - Hänför sig inte till hyresverksamheten, fogas till aktielägenhetens anskaffningsutgift (1 p)
- Köksrenoveringen:
 - Det är fråga om en årsreparation (1 p)
 - En del av kostnaderna hänför sig till hyresverksamheten och får avdras från hyresinkomsterna/vid kapitalbeskattningen (1 p)
 - En del av kostnaderna hänför sig till privatekonomin och får inte avdras från hyresinkomsterna (1 p)
 - Uppdelningen av kostnaderna i den del som hänför sig till hyresverksamheten och den del som hänför sig till privatekonomin måste bedömas på grundval av hyresförhållandets längd samt renoveringens art och omfattning (1 p)
 - Avdragsår: kostnaderna avdras antingen vid beskattningen för år 2013 (i avvikelse från kassapincipen, 113 § i inkomstskattelagen) eller enligt kassapincipen från kapitalinkomsterna, som utgifter för inkomstens förvärvande, år 2014 (1 p; en poäng gavs för ett omnämnande av någotdera av dessa alternativ)

Se Myrsky – Råbinä, s. 128–131

Uppgift 3

1. Förmedlingsarvode får tas ut bara hos uppdragsgivaren. Om bostäderna redan är föremål för förmedling, har ett uppdragsavtal gällande dem sannolikt ingåtts med hyresgivaren, vilket innebär att inget arvode får tas ut hos Tiina och Timo. (20 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter)
2. Om Tiina och Timo har hyrt bostaden tillsammans, har den ena av dem rätt att bo kvar ifall den andra flyttar ut. Ifall bara den ena av dem är hyrestagare, har han eller hon rätt att överföra hyresavtalet till sin make. (11 och 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet)
3. Om hyrestagaren orsakar hyresgivaren skada eller lämnar sin hyra obetald, får hyresgivaren ta ut ersättning ur hyressäkerheten. För normalt slitage är det emellertid inte möjligt att kräva ersättning. Det ankommer på hyresgivaren att visa att bostaden har skadats. För att undvika tvister finns det skäl att förrätta en gemensam syn före inflyttningen och efter utflyttningen.
4. Anmälan om uppsägning av hyresförhållandet ska göras skriftligen. Några andra formkrav finns inte. Avtalet upphör vid uppsägningstidens slut. Uppsägningstiden börjar löpa den sista dagen under uppsägningsmånaden. Uppsägningstiden är i allmänhet en månad då hyrestagaren säger upp avtalet och sex månader då hyresgivaren säger upp avtalet.
5. Hyran bestäms enligt avtalet. För att hyresgivaren ensidigt ska få höja hyran krävs det att man har avtalat om grunden för höjningen. Innan den höjda hyran träder i kraft ska hyrestagaren skriftligen underrättas om den nya hyran och om vid vilken tidpunkt den träder i kraft. (27 § i lagen om hyra av bostadslägenhet)

Uppgift 4

1)

2) b och c

3) d

4) b och d

5) d

6) a och d

7) b och c

8) b

9) b och c

10) a, b c och d