

Uppgift 1

Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt, och på ett sådant sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt. Uppdragsgivaren ska ha tillgång till avtalsvillkoren också då uppdragsavtalet har satts upp elektroniskt. Angående ändringar av de avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet är det dock möjligt att avtala också på något annat sätt under den tid förmedlingsavtalet är i kraft (5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)

Ett uppdragsavtal får gälla högst fyra månader i sänder. Uppdragsavtalet får förlängas tidigast en månad innan det löper ut. Avtalet om förlängning ska ingås på det sätt som anges ovan (5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)

Uppdragsavtalet ska innefatta omnämmanden åtminstone av uppdragsgivarens namn och adress, förmedlingsrörelsens firma, besöksadress och namnet på den person som utför uppdraget, en tillräcklig specifikation av uppdragets innehåll och av den ersättning som betalas för uppdraget samt den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid. (2 p.)

Uppdragsgivaren får säga upp uppdragsavtalet med omedelbar verkan om det på grund av

- uppdragsgivarens sjukdom eller en nära anhörigs eller en därmed jämförbar närstående persons sjukdom eller död eller
- någon lag eller myndighetsåtgärd eller
- någon annan huvudsakligen av uppdragsgivaren oberoende orsak blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren att förmedlingsuppdraget utförs. Avtalet får i detta fall sägas upp innan ett anbud som gäller förmedlingsobjektet har antagits. Uppdragsgivaren ska då ersätta förmedlingsrörelsen för skäligen kostnader för de åtgärder som rörelsen vidtagit för att utföra förmedlingsuppdraget (6 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)

Om det föreligger ett fel i förmedlingsrörelsens prestation, har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet. Avtalet får dock inte hävas om uppdragsgivaren har antagit ett anbud på förmedlingsobjektet eller om felet är litet sett från uppdragsgivarens synpunkt. Om felet har medfört men för uppdragsgivaren, har denne rätt att kräva nedsättning av förmedlingsarvodet och av den kostnadsersättning som eventuellt har överenskommit. Om menet är väsentligt, har förmedlingsrörelsen inte rätt till arvode eller ersättning. Om felet har orsakat skada, har uppdragsgivaren rätt att få ersättning för skadan (13 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). (2 p.)

Uppgift 2

1. a)

Pekkas hyresavtal gäller tills vidare, och uppsägningstiden bestäms utifrån sammanhanget, på det sätt som föreskrivs i lagen om hyra av bostadslägenhet. I det aktuella fallet är villkoren om den dag uppsägningstiden börjar samt om flyttningdagen av betydelse. Man har avtalat om dessa på ett sätt som avviker från lagen om hyra av bostadslägenhet.

Pekka och hyresvärden har avtalat om den första möjliga dag då uppsägningstiden kan börja och som det är möjligt för parterna att avtala om i hyresavtalet. Uppsägningstiden räknas från den sista dagen i den kalendermånad under vilken uppsägningen har skett, om inte något annat avtalas (52 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). För Pekka är den avtalade uppsägningstiden (1 månad) förenlig med lagen. Uppsägningstiden har inte förkortats i strid med lagen (52 § 4 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det villkor som ingår i avtalet är till denna del lagligt. (Villkoret i fråga har också nämnts som ett tillåtet villkor i anvisningarna om God hyresförmedlingssed och God hyressed.)

I hyresavtalet är det möjligt att avtala om flyttningdagen så att flyttningdagen är den dag avtalet upphör att gälla, varvid lägenheten i sin helhet ska ställas till hyresvärdens förfogande. Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet är flyttningdagen vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde (68 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det är möjligt att avvika från lagens bestämmelser i hyresavtalet, om inte något annat bestäms i lag eller det annars ska anses vara förbjudet (3 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Det avtal om flyttningdagen som ingår i Pekkas hyresavtal är giltigt och lagligt. (Också detta villkor har nämnts som ett tillåtet villkor i anvisningarna om God hyressed.)

Avtalets villkor om uppsägningstidens början och om flyttningdagen strider inte heller mot god sed, och de är inte heller i något annat avseende oskäliga, så att de skulle kunna jämkas eller lämnas obeaktade (6 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

1. b)

I det aktuella fallet kan uppsägningstiden börja löpa tidigast 31.12.2018, oavsett när Pekka säger upp avtalet före den nämnda tidpunkten. Hyresförhållandet kan upphöra tidigast 31.1.2019, då uppsägningstiden räknas från 31.12.2018 och uppsägningstiden är 1 månad (52 § 1 och 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Pekka ska tillstålla hyresvärden en anmälan om uppsägningen skriftligen och bevisligen.

Max 5 poäng.

2.

Matti är inte berättigad till befrielse från hyresbetalningen eftersom bostaden inte är obeboelig. Matti är dock berättigad till en skälig nedsättning av hyran. I det aktuella fallet är det fråga om en mycket liten olägenhet och hyresnedsättning, eftersom skadan berör bara en kvadratmeter av taket i ett av rummen i trerummaren. Hyresgästen har rätt till befrielse från hyresbetalningen eller rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken lägenheten inte har varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick (23 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). (1 p.)

Matti underrättade Liisa om skadan i bostaden 15.6.2018. Matti är berättigad till skälig nedsättning av hyran för tiden 15.6–14.7.2018. Rätten till hyresnedsättning börjar vid den tidpunkt då hyresvärden har fått kännedom om bostadens bristande skick (23 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). (1 p.)

Matti är inte berättigad till ersättning för flyttningskostnaderna. För att Matti skulle ha rätt att få ersättning för flyttningskostnaderna skulle det ha krävts vårdslöshet från Liisas sida. Bostadens bristfälliga skick beror dock inte på Liisa, och hon har inte heller i övrigt handlat vårdslöst i det aktuella fallet, eftersom hon omedelbart har underrättat husbolaget om skadan i lägenheten. Hyresgästen har rätt att av hyresvärden få ersättning för en skada som vållats av en försummelse eller åtgärd från hyresvärdens sida, ifall lägenheten är i bristfälligt skick (23 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). (1 p.)

I det aktuella fallet ska en kvadratmeter av sovrummets tak repareras. Användningen av hela lägenheten hindras således inte, och bostadsaktiebolagets drifts- och underhållskostnader minskar inte till följd av skadan. En aktieägare är berättigad till nedsättning av bolagsvederlaget då lägenheten inte kan användas för det ändamål som den är avsedd för. Från vederlaget avdras då det belopp med vilket bolagets drifts- och underhållskostnader minskar på grund av att lägenheten inte kan användas (3 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag). I det aktuella fallet har inte heller bolaget agerat oaktsamt. Liisa kan således inte yrka på befrielse från vederlaget på grundval av oaktsamhet från bolagets sida (24 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag). (2 p.)

Max 5 poäng.

För uppgift 2 gavs sammanlagt max 10 poäng.

Uppgift 3

1. Följande omständigheter skulle framgå av svaret:

- Köpesumman på 300 000 € ska utökas med överlåtelseskatt på 4 % (1 p.).
- Från denna summa (312 000 €) avdras markens andel (1 p.) samt den andel som hänför sig till el-, vatten-, avlopps- och andra anslutningar (1 p.).
- Därigenom fås byggnadens anskaffningsutgift, från vilken man gör en årlig restvärdesavskrivning (dvs. degressiv avskrivning) (1 p.).

2.

a) Utgifterna för asfalteringen avdras genom linjära avskrivningar (1 p.) under 10 års tid (1 p.).

b) Målandet av byggnaden utgör till sin karaktär en årsreparation (1 p.) och utgifterna för målandet avdras som en engångsutgift (1 p.).

c) Byggandet av ett åstak på byggnaden är till sin karaktär en grundlig förbättring (1 p.) och de utgifter som orsakas av detta adderas till byggnadens anskaffningsutgift och avdras som avskrivningar för byggnaden (1 p.).

Uppgift 4

1. b
2. a, b, d
3. c
4. b, c, d
5. d
6. b
7. c
8. a, d
9. ingenting
10. ingenting

(Sammanlagt max 10 poäng. Varje numrerad underpunkt ger ett poäng, men bara om varje alternativet är korrekt besvarad. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ.)