

Uppgift 1

Tillämplig lag: Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

- a) Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att uppgifterna inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem (5 §). (2 p.)
- b) Det kan t.ex. vara fråga om en situation där mäklaren har ingått ett uppdragsavtal med en hyresvärd och därefter ingår ett avtal med en hyresgästkandidat. Om hyresgästkandidaten vill hyra den nämnda hyresvärdens objekt och ett hyresavtal ingås, är det fråga om att uppdragsavtalen sammanträffar. Förmedlingsarvodet ska då fördelas mellan hyresvärden och hyresgästen (20 §). (2 p.)
- c) Man avtalar om att ett uppdragsavtal fortgår på samma sätt som man avtalar om att uppdragsavtalet ingås. Man kan avtala om saken t.ex. genom att anteckna detta på de ursprungliga avtalsblanketterna, som dateras och undertecknas på nytt. Man kan också ingå ett avtal om saken på en särskild blankett (5 §). (2 p.)
- d) Uppdragsgivaren har rätt att säga upp avtalet ifall det avtalsenliga förmedlingsuppdraget har blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt av en orsak som huvudsakligen är oberoende av uppdragsgivaren (t.ex. uppdragsgivarens sjukdom eller en nära anhörigs sjukdom eller död eller ett myndighetsbeslut), och uppdragsgivaren inte ännu har antagit ett anbud som gäller förmedlingsobjektet (6 §). Hävningsrätt föreligger om förmedlingsrörelsens prestation är behäftad med ett fel som inte är litet och uppdragsgivaren inte ännu har antagit ett anbud som gäller förmedlingsobjektet (13 §). (2 p.)
- e) Uppdragsavtalet ska innefatta åtminstone
 - 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 att uppdraget utförs, samt
 - den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid (5 §). (2 p.)

Uppgift 2

a)

Sedan augusti beviljas studerande allmänt bostadsbidrag. Bostadsbidragets storlek påverkas bl.a. av inkomsterna i den studerandes hushåll, av boendeutgifterna och av hushållets storlek. Ändringen innebär att personer som hyr en gemensam bostad och som ingår ett gemensamt hyresavtal eller bär solidariskt ansvar för hyran kan förvägras allmänt bostadsbidrag av FPA. Möjligheterna att erhålla bostadsbidrag påverkas i detta fall av inkomsterna hos dem som delar bostaden, eftersom de personer som bor i samma bostad betraktas som ett hushåll. (2 poäng)

I det aktuella fallet är hyresgästerna studerande, vilket innebär att de är berättigade till allmänt bostadsbidrag av FPA.

Varje hyresgäst ingår ett separat hyresavtal

- I detta fall ingår hyresvärden ett separat hyresavtal med vardera hyresgästen. I hyresavtalet anges det att hyresgästen hyr en del av bostaden för sitt eget bruk och en del av bostaden (kök, toalett mm.) för hyresgästernas gemensamma bruk. Vardera hyresgästen svarar bara för betalningen av sin egen andel av hyran. Ur hyresvärdens synvinkel kan separata hyresavtal emellertid medföra besvär. Den andra hyresgästens inkomster påverkar i detta fall inte möjligheterna att erhålla bostadsbidrag av FPA. (1 poäng)

Modellen med en huvudhyresgäst och en underhyresgäst, dvs. underhyresmodellen

- I detta fall ingår hyresvärden ett hyresavtal med bara en av personerna, och denna s.k. huvudhyresgäst ingår därefter ett underhyresavtal med den andra hyresgästen. Huvudhyresgästen betalar hela den hyra som anges i hyresavtalet till hyresvärden, medan underhyresgästen å sin sida betalar hyra i enlighet med underhyresavtalet till underhyresvärden, dvs. till huvudhyresgästen. Huvudhyresgästen bär således risken för underhyresgästens hyror gentemot hyresvärden och för de skador som orsakas av underhyresgästen. Huvudhyresgästen får räkna in ett pris för denna risk i underhyresgästens hyra.
- FPA anser alltid att en huvudhyresgäst och en underhyresgäst hör till olika hushåll, vilket innebär att denna typ av avtal är ändamålsenligt för båda hyresgästernas del. (2 poäng)

Ett gemensamt avtal: alla hyresgäster antecknas i samma hyresavtal

- I detta fall ansvarar hyresgästerna solidariskt för alla förpliktelser som hänför sig till hyresavtalet (hyran/skador). Problemet med denna modell är att det solidariska ansvaret för hela bostadens hyra kan utgöra ett hinder för att hyresgästerna beviljas allmänt bostadsbidrag av FPA, eftersom man i detta fall tar hänsyn till hushållets sammanlagda bruttomånadsinkomster. Denna modell lämpar sig således inte för hyresgäster som är berättigade till allmänt bostadsbidrag (studerande). (1 poäng)

Max 5 poäng för 2 a.

b)

Husbolagets aktieägare har rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten i de utrymmen som de har besittningsrätt till med stöd av sina aktier. En aktieägare är skyldig att på förhand skriftligen underrätta husbolaget om en renovering (ett underhålls- eller ändringsarbete) om renoveringen kan inverka på

- en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för, eller på

- användningen av en annan aktieägares lägenhet. (4 kap. 7 § och 5 kap. 1, 2 och 3 § i lagen om bostadsaktiebolag)

En aktieägare ska alltså underrätta husbolaget om sådana renoveringar som kan inverka på konstruktioner eller isoleringar som husbolaget svarar för (vatten-, ljud- och värmeisoleringar, ventilationskanaler, bärande konstruktioner) eller grundläggande system (vatten-, avlopps, el- och ventilationssystem). (1 poäng)

Ville ska underrätta husbolaget om bytet av badrumskranar. (1 poäng)

Ville ska underrätta husbolaget om förnyandet av spisen i köket. (1 poäng)

En aktieägare har inte rätt att renovera andra utrymmen än sådana som han eller hon har besittningsrätt till. När det gäller byggandet av en lekstuga är det av betydelse om gårdsområdet är i aktieägarens besittning eller inte. Detta framgår av bolagsordningen.

- a) Om gårdsområdet inte hör till aktieägarens lägenhet behövs ett särskilt tillstånd av husbolaget för att lekstugan ska få byggas. Bolaget kan fritt pröva huruvida ett sådant tillstånd ska beviljas eller inte.
- b) Om gårdsområdet hör till lägenheten, får aktieägaren i princip bygga lekstugan. Bolaget eller andra aktieägare får dock inte orsakas olägenhet eller skada av detta, t.ex. genom skuggning eller genom att det allmänna intrycket av gården ändras.

(2 poäng)

Husbolaget behöver inte underrättas om förnyandet av kylskåpet eller om målandet av rummen.

Bolaget ska iaktta jämlikhetsprincipen!

Uppgift 3

- a) 3 p = Det uppkommer en överlåtelseförlust på ca 10 000 €. Förmedlingsarvodet kan ytterligare öka förlusten. Överlåtelseförlusten är avdragbar, och avdras i första hand från den överlåtelsevinst som uppkommer år 2017 (1 p.) och i andra hand från kapitalinkomsterna, dock högst till det belopp som motsvarar den rena kapitalinkomsten (1 p.). Till den del förlusten inte kan avdras på någotdera sättet, överförs den till år 2018, då den kan avdras på motsvarande sätt (1 p.).
- b) 4 p = Följande omständigheter ska framgå av kalkylen: Anskaffningsutgiften utgörs av köpesumman + överlåtelseskatten på 4 % = 208 000 € (1 p.). Från denna summa avdras tomtens andel (1 p.) samt de andelar som omfattar avgifterna för vatten-, el- och motsvarande anslutningar (1 p.) jämte deras överlåtelseskatteandelar, varvid byggnadens andel av anskaffningsutgiften kvarstår. I beskattningen för skatteåret 2018 är det möjligt att göra en avskrivning som motsvarar 0–4 % av byggnadens anskaffningsutgift (1 p.).
- c) 3 p = Huvudregeln är att beskattningen sker i boendestaten, dvs. i Finland (1 p.). Om lägenheten utgör fast egendom, sker beskattning också i den stat där lägenheten är belägen (1 p.). Ifall det därmed uppkommer dubbelbeskattning, eliminerar Finland såsom boendestat dubbelbeskattningen (1 p.).

Uppgift 4 (Nevala)

1. a

2. d

3. a

4. a

5. a

6. d

7. a, c, d

8. a, d

9. a, b

10. c