

## Uppgift 1

Varje delfråga är värd två poäng.

a)

I 55 § i lagen om hyra av bostadslägenhet anges grunderna för uppsägning av ett tidsbestämt hyresavtal samt uppsägningsförfarandet. Rätt att säga upp avtalet föreligger om

- hyresgästens eller någon i lägenheten boende familjemedlems sjukdom eller handikapp innebär att behovet av bostad upphört eller förändrats väsentligt, eller
- hyresgästen flyttar till en annan ort på grund av sina studier, sitt arbete eller sin makes arbete, eller om
- det av någon annan härmed jämförbar orsak vore uppenbart oskäligt för hyresgästen att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.

Enligt lagen kan domstolen ge rätt till detta. Det lönar sig dock inte att föra saken till domstolen om inte ärendet är så tvistigt att man inte klarar sig utan domstolsbehandling. Uppsägningen ska ske skriftligen och på ett bevisligt sätt.

b)

Ett villkor om avtalsvite i ett hyresavtal är giltigt om det är bindande för båda parterna på samma sätt. I det aktuella fallet uppfylldes villkoret om 18 månaders boendetid 31.3.2018, vilket innebär att hyresvärden antagligen inte har rätt till avtalsvite.

c)

Spår som hänför sig till normalt slitage ger inte hyresvärden rätt till ersättning av hyresgästen. Också hål efter upphängning av tavlor utgör normalt slitage, ifall de inte till sin omfattning eller art avviker från det normala.

d)

Veikko borde kunna påvisa att man hade avtalat om att han inte behövde utföra någon slutstädning. Normalt hör det till hyresgästens skyldigheter att städa lägenheten i samband med utflytningen. Ifall hyresvärden bestrider att man avtalat om saken, ska Veikko stå för kostnaderna för städningen.

e)

En förmedlingsrörelse får ta ut avgifter bara med stöd av ett avtal. Eftersom rörelsen inte hade ingått något avtal med Veikko, är det inte möjligt att ta ut någon handläggningsavgift.

## Uppgift 2

Följande omständigheter skulle nämnas i svaret:

- Det skulle göras åtskillnad mellan årliga reparationer och grundliga förbättringar.
  - o Genom årliga reparationer ser man till att lägenheten hålls i samma skick som den hade då äganderättsförhållandet inleddes. Reparationerna omfattar målning, tapetsering, förnyelse av inredning mm. (1 p.)
  - o En grundlig förbättring ökar objektets bruksvärde i förhållande till den ursprungliga nivån, och innefattar förbättringar av rumsdistributionen, utrustningsnivån och konstruktionerna, varvid brukstiden förlängs och standarden höjs. Utvidgnings-, ombyggnads- och renoveringsarbeten utgör också grundliga förbättringar. (1 p.)
- Utgifterna för årliga reparationer avdras som årliga utgifter från hyresinkomsterna. (1 p.)
- Utgifterna för grundliga förbättringar avdras genom linjära avskrivningar under tio års tid. (1 p.)
  - o Den oavskrivna delen läggs till anskaffningsutgiften och avdras i samband med beskattningen av försäljningsvinsten. (1 p.)
- Utgifterna för renoveringar som utförs omedelbart efter att lägenheten förvärvats men innan den hyrs ut räknas till anskaffningsutgiften och avdras i samband med beskattningen av försäljningsvinsten. (1 p.)
- Utgifterna för renoveringar som utförs innan en lägenhet som varit i eget bruk hyrs ut avdras enligt följande:
  - o Ifall det är fråga om en årlig reparation betraktas en del av utgifterna som sådana levnadskostnader som inte kan avdras och en del som sådana utgifter för förvärv av inkomst som får avdras. (1 p.)
  - o Ifall det är fråga om en grundlig förbättring anses utgifterna i sin helhet hänföra sig till förvärvandet av hyresinkomster. (1 p.)
- Utgifterna för renoveringar som utförs efter att uthyrningen avslutats, i samband med att lägenheten tas i eget bruk, avdras enligt följande:
  - o Utgifterna för en årlig reparation avdras i sin helhet från hyresinkomsterna.
  - o Utgifterna för en grundlig förbättring betraktas som sådana levnadskostnader som inte får avdras. (1 p.)

### Uppgift 3

a)

- Disponenten ska tillställas gåvobrevet eller en utredning rörande gåvan.  
- Dessutom ska disponenten tillställas aktiebrevet i original eller kopia, som försetts med en anteckning om överlåtelsen. (2 kap. 13 § i lagen om bostadsaktiebolag)

- Från poängen avdrags en poäng (1) ifall examinanden hade svarat att Teppo ska tillstålla disponenten en utredning om betalningen av överlåtelseskatt och/eller gåvoskatt. Bostadsaktiebolaget undersöker/övervakar nämligen inte betalningen av gåvoskatt, och för gåvor erläggs inte överlåtelseskatt.

**2 poäng**

b)

De ändringsarbeten som utförs i en aktielägenhet ska stämma överens med det användningsändamål som anges för lägenheten i bolagsordningen, vilket innebär att Mattis önskan om att ändra lägenhetens användningsändamål från kontor till bostad förutsätter att bolagsordningen ändras (5 kap. 1 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Beslutet ska fattas med kvalificerad majoritet vid bolagsstämman, vilket innebär att förslaget ska biträdas med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna (om inte något annat bestäms i bostadsaktiebolagets bolagsordning) (6 kap. 34 § 1 mom. och 6 kap. 27 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Dessutom behövs Mattis eget samtycke till ändringen av användningsändamålet. Detta krav uppfylls i och med att Matti själv föreslår att ändringen ska göras (6 kap. 35 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). Ifall det har fastställts ett högre vederlag för kontorslokalen än för bostadslägenheterna, kräver ändringen av användningsändamålet samtycke av alla andra aktieägare, i och med att det bolagsvederlag som Matti betalar för sin lägenhet sänks och de övriga aktieägarnas vederlag höjs i motsvarande mån (6 kap. 35 § 1 mom. 4 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). Alternativt kan Matti gå med på att betala ett högre vederlag för sin bostadslägenhet än vad de övriga bostadslägenhetsdelägarna betalar.

En ändring av bolagsordningen utgör en förutsättning för att Matti ska kunna genomföra de tekniska ändringsarbeten som ombyggnaden kräver, vilka likaså förutsätter godkännande av bolaget. Ändringsarbetena får inte orsaka olägenhet för bolaget eller för andra aktieägare.

**2 poäng**

c)

Hyresförhållandet upphör 30.9.2018.

**1 poäng**

Som svar godkändes också ett omnämnande av att hyresförhållandet upphör den sista september, ifall examinanden inte kom ihåg hur många dagar det finns i september.

(Uppsägningstiden räknas från utgången av den månad under vilken uppsägningen har gjorts. Med uppsägning avses delgivning av uppsägningsmeddelandet. Meddelandet har i det aktuella fallet delgetts hyresgästen 4.3.2018, vilket innebär att uppsägningstiden räknas från 31.3.2018. Om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst ett år före uppsägningen, är uppsägningstiden sex månader. (31.3.2018–30.9.2018 = 6 månader)

d)

Disponentintyget ska innehålla ett omnämmande av sådana underhålls- och ändringsarbeten som utförts av en aktieägare, anmälningdatumet, tidpunkten för arbetena och vilka arbeten som utförts (4 § 1 mom. 14 punkten i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheter ytor och om disponentintyg, 365/2010).

Bolagets styrelse ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som har lämnats till bolaget. En förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktier i bolaget eller att hyra ut en aktielägenhet har rätt att få en kopia av de anmälningar som berör aktielägenheten (7 kap. 28 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

**2 poäng**

e)

Hyresförhållandet inleds den dag då hyresförhållandet och hyresbetalningsskyldigheten börjar.

Hyresförhållandet upphör den sista dag hyresförhållandet är i kraft.

Flyttningsdagen är den första vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde. Hyresgästen ska på flyttningsdagen ställa hälften av bostadslägenheten till hyresvärdens eller den nya hyresgästens förfogande och följande dag överlåta hela lägenheten (68 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Den dag hyresförhållandet inleds och avslutas sammanfaller inte alltid med flyttningsdagen.

**3 poäng**

**Uppgift 4**

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