

Uppgift 1

- a) Kerttu har från första början ägt aktierna ensam, och makens död ändrar inte på detta. Aktierna hör inte till Hannus dödsbo, och Kerttu är således hyresvärd.

Enligt äktenskapslagen får maken i princip ensam bestämma om sin egen egendom under den tid äktenskapet varar och efter att äktenskapet upplösts. Ett undantag utgörs dock av makarnas gemensamma hem, vars överlåtelse och även uthyrning i vissa fall kräver samtycke av den andra maken. I det fall där maken har avlidit behövs samtycke av den avlidne makens arvingar för överlåtelsen eller uthyrningen fram till dess att avvittringen har vunnit laga kraft.

Eftersom objektet i det aktuella fallet inte är avsett att användas som gemensamt hem, behövs inga samtycken trots att avvittring inte har förrättats. (2 p.)
2 kap. i äktenskapslagen

- b) Om de aktier som berättigar till besittning av en uthyrd lägenhet övergår i någon annans ägo eller om äganderätten övergår med stöd av giftorätt, testamente eller arvsrätt, binder hyresavtalet den nya ägaren, om
- 1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lägenheten i sin besittning,
 - 2) det i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd, eller om
 - 3) en in-teckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd. (2 p.)

Ett hyresavtal som enligt det ovan angivna inte binder den nya ägaren förblir dock i kraft, om inte den nya ägaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller den senare tidpunkt då han eller hon fick kännedom om hyresavtalet. (2 p.)
38 § i lagen om hyra av bostadslägenhet

- c) Lagen om hyra av affärslokal tillämpas på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad hyrs ut till någon för att användas för något annat ändamål än boende. Hyresförhållandet för en lokal som är avsedd för något annat än boende omvandlas dock inte till ett hyresförhållande för en bostadslägenhet i och med att en ringa del av bostaden kontinuerligt eller en del av tiden används eller kan användas också för boende, såsom övernattning. (2 p.)

Hyresvärden har inte någon allmän rätt att besöka den lägenhet som hyresgästen förfogar över. Däremot ska hyresvärden utan dröjsmål vid en lämplig tidpunkt ges tillträde till lägenheten i syfte att övervaka lägenhetens skick eller vård. (2 p.)

Uppgift 2

För att examinanden skulle ges poäng för svaren krävdes det att de korrekta svaren också hade motiverats korrekt. För var och en av de fem punkterna gavs 0–2 hela poäng för varje svar.

- a. Alla inkomster och utgifter för uthyrningsverksamheten behandlas som sådana inkomster och utgifter som hänför sig till kapitalinkomstslaget i fråga. Den "förlust" som hänför sig till en lägenhet kvittas således med "vinsten" för andra lägenheter.
- b. Låneskyddsförsäkringen är en livförsäkring. Därför är den försäkringspremie som betalats för försäkringen inte avdragbar vid inkomstbeskattningen.
- c. Avtalsvitet har trätt i stället för hyresinkomsten. Därför är det fråga om beskattningsbar kapitalinkomst.
- d. Ränteskillnadsersättningen är en utgift som hänför sig till förvärvandet av hyresinkomster och är därmed avdragbar i anslutning till detta kapitalinkomstslag (det är inte fråga om en ränteutgift).
- e. Den avgift som betalats för avtalet om räntetak är en utgift som hänför sig till förvärvandet av hyresinkomster och är därmed enligt kassapincipen avdragbar i anslutning till detta kapitalinkomstslag vid beskattningen för år 2016 (det är inte fråga om en ränteutgift).

Uppgift 3

Hyresvärden har rätt att utföra en renovering i en uthyrd lägenhet. Hyresgästen ska dock minst 14 dagar innan arbetet inleds underrättas om en sådan renovering som utförs av hyresvärden och som inte medför olägenhet för bostadens användning. En underrättelse om någon annan typ av renovering som hyresvärden har för avsikt att utföra i bostaden eller som påverkar bostadens användning ska göras minst sex månader innan arbetet inleds. (21 § 2–4 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet) **1 poäng**

De nämnda anmälningstiderna gäller dock endast sådana renoveringar som hyresvärden själv utför eller låter utföra. Renoveringar som utförs av någon annan än hyresvärden omfattas däremot inte av anmälningsskyldigheten. I det aktuella fallet är det husbolaget som utför renoveringen.

1 poäng

Det är emellertid förenligt med god hyressed att underrätta hyresgästen om sådana renoveringar som husbolaget fattat beslut om, då det är fråga om en renovering som hyresvärden har kännedom om och som kan påverka bostadens användning. Hyresvärden ska så snart denne får kännedom om renoveringen underrätta hyresgästen om en annan kommande renovering än en sådan som hyresvärden själv utför. **1 poäng** (Av uppgiften framgår det inte entydigt om hyresvärden har handlat i strid med god hyressed eller inte.)

Ett bostadsaktiebolag ska i tillräckligt god tid lämna aktieägaren och den som innehar nyttjanderätten till aktielägenheten en anmälan om sådana underhållsarbeten som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan ska lämnas till aktieägaren och till lägenheten. Det har dock inte föreskrivits någon tidsfrist för husbolagets anmälan. (4 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag) Hyresgästen kan inte hindra husbolaget från att utföra renoveringen. Husbolaget borde emellertid ha lämnat en ovan avsedd anmälan om fasad- och balkongsrenoveringen. **2 poäng**

Om lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran, och om lägenheten inte kan användas har hyresgästen rätt till befrielse från hyresbetalningen. Rätten till hyresnedsättning börjar vid den tidpunkt då hyresvärden får kännedom om lägenhetens bristfälliga skick. I det aktuella fallet medför renoveringen olägenhet för lägenhetens användning, vilket innebär att hyresgästen har rätt till en skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen får dock inte lämna hela hyran obetald. (23 § i lagen om hyra av bostadslägenhet) **2 poäng**

Hyresvärden är inte skyldig att betala ersättning för övriga skador som vållas hyresgästen, om inte lägenhetens bristfälliga skick beror på en försummelse eller någon annan vårdslöshet från hyresvärdens sida. I det aktuella fallet har hyresgästen inte rätt att få någon annan ersättning (för de kostnader som orsakas av boende på annat håll eller för flyttkostnaderna), eftersom lägenhetens bristfälliga skick inte beror på en försummelse eller någon annan vårdslöshet från hyresvärdens sida, utan reparationsarbetena hänförs till den renovering som bolaget utför. (23 § i lagen om hyra av bostadslägenhet) **2 poäng**

Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska förmedlingsrörelsen ge hyresgästen all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslutet om hyresavtalet. I det aktuella fallet borde mäklaren således ha informerat hyresgästen om renoveringen ifall mäklaren hade kännedom om den. (8 och 9 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter) **1 poäng**

Enligt lagen om bostadsaktiebolag har en hyresgäst rätt att delta i bostadsaktiebolagets bolagsstämma då man vid stämman behandlar sådant underhåll eller en sådan renovering som

väsentligt påverkar användningen av hyresgästens eller den boendes lägenhet. (6 kap. 11 § i lagen om bostadsaktiebolag) **1 tilläggspoäng gavs för ett omnämnande av detta**

Huvudpunkter:

- de lagstadgade anmälningstiderna för hyresvärdens renoveringar
- anmälningsskyldigheten gäller bara reparationer som hyresvärden själv utför/låter utföra
- god hyressed ska iakttas
- bostadsaktiebolagets anmälningsskyldighet angående underhållsarbeten
- grunder för sänkning av hyran: hyresbefrielse/hyressänkning och dess begynnelsepunkt
- grunder för skadestånd: förutsätter vårdslöshet från hyresvärdens sida, ersättning för boende- och flyttkostnader
- underrättelseskyldighet enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

Sammanlagt 10 poäng.

Uppgift 4

- a) Det är fråga om avkastningsvärdemetoden. 1 p.
- b) Påföljderna för en förmedlingsrörelses fel i förhållande till uppdragsgivaren omfattar hävning av uppdragsavtalet, sänkning av förmedlingsarvodet eller avlägsnande av skyldigheten att betala förmedlingsarvode, samt betalning av skadestånd. 2 p.
- c) Bolagets underhållsansvar omfattar t.ex. vattenkranarna, toalettstolarna, värmeelementen, elcentralen, elledningarna/vägguttagen osv. 2 p.
- d) Till de viktigaste åtgärderna i samband med kundkontrollen hör att identifiera kunden och verifiera kundens identitet. 2 p.
- e) Bostadsmarknadsföringsförordningen tillämpas då en förmedlingsrörelse marknadsför en fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet för bostadsbruk eller för framtida bostadsbruk (*bostad*) till konsumenter. 3 p.