

Uppgift 1

- a) Det är fråga om sådan förbjuden diskriminering som avses i diskrimineringslagen (8 §). Diskrimineringslagen tillämpas på både privat och offentlig verksamhet, dock inte på verksamhet som hör till privatlivet eller familjelivet och inte heller på religionsutövning (2 §). (1 p.)

Både A och förmedlingsrörelsen gör sig skyldiga till diskriminering. Det är inte heller i samband med marknadsföring tillåtet att göra skillnad mellan människor av sådana orsaker som nämns i lagen. (1 p.)

Den som blivit utsatt för diskriminering (i detta fall B) har rätt till gottgörelse (23 §). En privatperson blir dock inte tvungen att betala gottgörelse. (1 p.)

Gottgörelse ska yrkas vid tingsrätten inom två år efter det diskriminerande förfarandet. (1 p.)

Om den som hävdar att diskriminering förekommit lägger fram utredningar på basis av vilka det kan antas att diskriminering skett, åligger det motparten (i detta fall förmedlingsrörelsen) att visa att diskrimineringsförbudet inte har överträtts. (1 p.)

Att notera:

Bestämmelserna om marknadsföring i 2 kap. i konsumentskyddslagen tillämpas inte på enskilda avtalsförhållanden. Brott mot dessa bestämmelser kan föranleda administrativa påföljder.

När det gäller relationen mellan A, fastighetsförmedlingsrörelsen och B är det inte fråga om förekomsten av skäliga eller oskäliga avtalsvillkor. Det finns nämligen inget avtal mellan fastighetsrörelsen och B eller mellan A och B.

A får fritt välja hyresgäst, så länge valet inte baserar sig på en sådan grund som innebär att det blir fråga om förbjuden diskriminering. B har inte rätt att få hyra lägenheten, även om det skulle vara fråga om förbjuden diskriminering. B har däremot rätt till de ovan nämnda påföljder som anges i diskrimineringslagen. Om B gör en anmälan om saken kan dock behövliga administrativa åtgärder vidtas av den behöriga myndigheten, exempelvis konsumentombudsmannen för marknadsföringens del och regionförvaltningsverket till den del det gäller fastighetsförmedlingsrörelsens förfarande. Dessa åtgärder påverkar emellertid inte direkt förhållandet mellan parterna.

- b) Det ska utföras en riskbaserad bedömning i fråga om kunden. Det ska åtminstone utredas om kunden är en person i politiskt utsatt ställning eller familjemedlem eller medarbetare till en sådan person. Dessutom ska det utredas om Australien enligt Europeiska kommissionens bedömning är en riskstat. (1 p.)

Vidare ska kunden identifieras. Om risken för penningtvätt enligt den ovan nämnda riskbedömningen verkar vara låg, kan förenklade åtgärder för kundkontroll tillämpas. (1 p.)

Identifiering innebär kontroll av identiteten på grundval av ett giltigt dokument som utfärdats av en finsk myndighet (körkort, pass, FPA-kort med foto). (1 p.)

Uppgifterna om kundkontroll ska bevaras fem år efter det att förmedlingsuppdraget har slutförts. Till de uppgifter som ska bevaras hör namn, födelsetid, personbeteckning och

adress. Också uppgifterna om det dokument som använts för att kontrollera identiteten ska bevaras. (1 p.)

Kunden ska underrättas om att dessa personuppgifter kan användas för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. (1 p.)

Uppgift 2

- a) Ett tidsbestämt hyresavtal är i regel gällande den avtalade tiden. Domstolen kan dock ge hyresvärden rätt att säga upp ett tidsbestämt avtal om hyra av en bostadslägenhet med iakttagande av normal uppsägningstid, om hyresvärden behöver lägenheten för sitt eget eller för någon familjemedlems bruk, om hyresvärdens omständigheter utan förvarning förändras, eller det av någon annan härmed jämförbar orsak är oskäligt att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden (55 § 1 och 3 mom. samt 6 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Om domstolen ger rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid, har hyresgästen rätt till en skälig ersättning för den skada som vållats av att avtalet upphör i förtid (55 § 4 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Ifall det föreligger en ovan nämnd grund för uppsägning av hyresavtalet, rekommenderas det i första hand att hyresgästen och hyresvärden löser situationen genom att avtala om saken. Saken behöver föras till domstolen först om parterna inte når en överenskommelse (god hyressed).

Exempel:

- en arbetskommendering i utlandet upphör plötsligt
- skilsmässa eller förändring av arbetssituationen
- hyresvärden bor själv på hyra och det tidsbundna hyresavtalet upphör av orsaker som inte beror på honom eller henne
- försäljning av lägenheten för anskaffning av en bostad som motsvarar familjens skäliga bostadsbehov, om köpesumman minskas av att avtalet är gällande
- hyresvärden eller dennes familjemedlem drabbas av en sjukdom eller skada

(2 p.)

- b) I det aktuella fallet har det nattetid förts oväsen i den lägenhet som Pate äger, och hyresgästen Liisa har slocknat i bolagets bastu. Det är fråga om upprepat förfarande från hyresgästens sida, vilket innebär att hyresgästens förseelse inte är bara av ringa betydelse (8 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I detta fall föreligger det sådana grunder för tagande av Pates lägenhet i bolagets besittning som anges i lagen om bostadsaktiebolag, eftersom det har förts ett störande liv i lägenheten och ordningen i bolaget har störts (8 kap. 2 § 1 mom. 4–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

(2 p.)

För att man vid bolagsstämman ska kunna fatta beslut om besittningsövertagande förutsätts det alltid att aktieägaren, och i det aktuella fallet också hyresgästen, först har getts en skriftlig varning av husbolagets styrelse. Husbolagets styrelse har inte delgett Pate varningen bevisligen, på det sätt som lagen förutsätter, eftersom Pate bara har fått ett e-postmeddelande om att det har förts oväsen i lägenheten. I varningen ska det också anges vad den grundar sig på och uppges att bolaget kan ta lägenheten i sin besittning om inte saken rättas till. Enligt vad som framgått i det aktuella fallet kan den anmärkning som bolaget sänt till Pate inte betraktas som en sådan varning om besittningsövertagande som avses i lagen. På grund av det felaktiga förfarandet är det inte möjligt att fatta beslut om besittningsövertagande (8 kap. 3 § 1, 2 och 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

(2 p.)

Pate ska först ge Liisa en skriftlig varning om att han kommer att utnyttja hävningsrätten. Av varningen ska det specifikt framgå vad varningen gäller, dvs. att hyresgästen har fört ett störande liv i lägenheten och stört ordningen i bolaget, samt att Pate kommer att använda sig av sin hävningsrätt om Liisa inte rättar till sitt agerande. Ifall det inte sker någon rättelse efter att varningen getts, kan Pate häva avtalet. Pate ska ge varningen inom en skälig tid efter att han fått kännedom om Liisas agerande. Varningen ska delges Liisa bevisligen (61 § 1 mom. 4 och 6 punkten, 2, 3 och 4 mom. samt 62 § 1 och 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet).

(3 p.)

Fulla poäng kunde ges också om examinanden tolkat situationen så att hyresgästens förfarande direkt berättigar till hävning av avtalet. I detta fall krävdes det dock att svaret innehöll ett uttryckligt omnämnande av att hyresgästens förfarande varit synnerligen klandervärt (62 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Dessutom skulle det nämnas att Pate ska delge det skriftliga hävningsmeddelandet bevisligen. I meddelandet ska även hävningsgrunderna uppges, dvs. att hyresgästen har fört ett störande liv i lägenheten och stört ordningen i bolaget. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör ska likaså nämnas i meddelandet (66 § 1 och 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet).

(Dessutom kan det noteras att Pate själv ska tillstå hyresgästen den varning som berör hävningen, och att den varning som husbolaget gett i det aktuella fallet inte är en sådan varning om hävning som getts inom ramen för hyresförhållandet. Det framgår inte heller att Pate tidigare skulle ha gett hyresgästen någon varning.)

c)

- Hyran justeras med iakttagande av en viss procentsats eller maximiprocentsats.
- Hyran justeras på basis av levnadskostnadsindexet (eller något motsvarande index),
- Hyran justeras med ett fast eurobelopp.
- Justeringen görs genom en kombination av de ovan nämnda grunderna för höjning av hyran. Det är möjligt att avtala om höjningen t.ex. så att hyran årligen höjs i enlighet med förändringen av levnadskostnadsindexet, dock med minst två procentenheter eller med ett visst eurobelopp.
- Hyran justeras i enlighet med ökningen av skötselvederlaget, varvid det av villkoren ska framgå om hyran höjs med samma eurobelopp eller i samma procentuella förhållande som bolagets skötselvederlag.
- Exempelvis omnämnanden av att hyran höjs "i enlighet med den allmänna höjningen av hyresnivån", "enligt avtal" eller "enligt Fastighetsförbundets rekommendation" utgör inte tillräckligt specifika grunder för justering av hyran och har således inte godkänts som svar.

(1 p.)

Uppgift 3

- a) Sami och Sanna får avdra följande utgifter från sina kapitalinkomster:
- skötselvederlaget och vattenavgiften – avdras enligt kassapprincipen (avdragbara från och med 1.11.2019) (1 p.)
 - avgiften för bilplatsens användning – avdras enligt kassapprincipen (1 p.)
 - lånets ränta i sin helhet – avdras enligt kassapprincipen (skuld för inkomstens förvärvande från och med 1.11.2019) (1 p.)
 - förmedlingsarvodet – avdras enligt kassapprincipen (1 p.)
 - utgifterna för de årsreparationer som utförts i november 2019 (slipning av parketten och byte av golvlister samt andra mindre reparationer) – avdras enligt kassapprincipen (1 p.)
 - en del av dessa utgifter hänför sig till den tid Sami och Sanna själva bott i lägenheten och utgör till denna del sådana levnadskostnader som inte är avdragbara (tilläggsponng)
 - kostnaderna för byggandet av bastun – avdras genom linjära avskrivningar under tio års tid (1 p.)
 - Ifall det i svaret hade angetts att andra än de ovan nämnda utgifterna är avdragbara, drogs en poäng av för varje utgiftspost.
- b) Sami och Sanna får inte göra något hushållsavdrag (1 p.). Sami och Sanna har sedan 1.11.2019 inte längre använt lägenheten som sin stadigvarande bostad (1 p.).
- c) Överlåtelsen är skattefri (1 p.). Sami och Sanna har under den tid de ägt lägenheten använt den som sin stadigvarande bostad mer än i två år utan avbrott. Lägenheten behöver inte ha använts som egen bostad precis innan den säljs (1 p.).

Uppgift 4

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

(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.)