

Uppgift 1

- a) Förmedlingsrörelsen ska ha en ansvarig föreståndare oavsett hur många verksamhetsställen den har (5 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler). **(1 p.)**
- b) Enligt 5 § 1 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska den ansvariga föreståndaren se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. Då det är fråga om en rörelse för förmedling av hyreslägenheter, innebär det yrkeskompetenskrav som avses i 3 mom. krav på sådan yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov, dvs. AFM-behörighet, eller i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare, dvs. AHM-behörighet. I det aktuella fallet utför sju av de åtta anställda hos förmedlingsrörelsen förmedlingsuppdrag. Eftersom åtminstone hälften av de anställda ska ha AFM- eller AHM-behörighet, ska således minst fyra av de anställda som utför förmedlingsuppdrag vid förmedlingsrörelsen i fråga ha AFM- eller AHM-behörighet. I det aktuella fallet finns det sammanlagt tre anställda med sådan behörighet, vilket innebär att kompetenskravet inte uppfylls för förmedlingsrörelsens del. Vid verksamhetsstället i Helsingfors finns det fyra anställda som utför förmedlingsuppdrag, varav en har AFM-behörighet och en har AHM-behörighet. När det gäller verksamhetsstället i Helsingfors uppfylls yrkeskompetenskravet ifall två av de fyra anställda som utför förmedlingsuppdrag har AHM- eller AFM-behörighet. Om däremot den som inte deltar i skötseln av förmedlingsuppdrag är en av de två anställda som har ovan nämnd behörighet, uppfylls kompetenskravet inte i fråga om verksamhetsstället i Helsingfors. Vid verksamhetsstället i Uleåborg har däremot bara en av de tre anställda som utför förmedlingsuppdrag AHM-behörighet. Yrkeskompetenskravet uppfylls därmed inte i fråga om verksamhetsstället i Uleåborg. I 5 § 1 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler bestäms det att den ansvariga föreståndaren ska se till att de ovan nämnda minimikraven uppfylls inom tre månader, om antalet anställda hos förmedlingsrörelsen eller vid ett av dess verksamhetsställen som utför förmedlingsuppdrag och har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. inte endast tillfälligt sjunker så att det underskrider hälften. Om bristen på yrkeskompetens således har varat i mindre än tre månader, strider verksamheten inte mot lagen. **(3 p.)**
- c) Enligt 5 kap. 3 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas vid förlängning av uppdragsavtalet samma formkrav som vid ingående av avtal. Enbart en e-postöverenskommelse om förlängning av avtalet uppfyller inte lagens krav. Detta har konstaterats också i anvisningarna om god förmedlingssed. Eftersom lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter är tillämplig bara då förmedlingsobjektet inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet, gäller det ovan nämnda kravet inte sådana avtal som ingås med uppdragsgivare som är näringsutövare. Om alltså objektet hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet, är det tillåtet att förlänga uppdragsavtalet också genom en överenskommelse via e-post. **(2 p.)**
- d) Ett sådant meddelande från en hyresgäst som nämns i uppgiften utgör inte ett uppdragsavtal. Enligt god förmedlingssed får förmedlingsrörelsen inte på grundval av denna typ av meddelande aktivt leta efter en bostad för hyresgästen t.ex. genom marknadsföring där förmedlingsrörelsen uppger att den har ett visst slags hyresgäster som uppdragsgivare. Förmedlingsrörelsen handlar således i strid med god förmedlingssed. **(1 p.)**

- e) På marknadsföringen av förmedlingstjänster tillämpas statsrådets förordning om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter. Enligt denna förordning måste priset på en tjänst inte uppges i reklambroschyren. **(1 p.)**

- f) Enligt 20 § 2 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter får förmedlingsarvode uppbäras endast hos uppdragsgivaren. Eftersom lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter är tillämplig bara då förmedlingsobjektet inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet, får förmedlingsarvode uppbäras hos sådana hyresgäster som är företag, trots att hyresvärden är uppdragsgivare. Detta förutsätter dock att det har avtalats om saken. Detta har konstaterats också i anvisningarna om god förmedlings-
sed. **(1 p.)**

- g) Enligt 11 § i lagen om förmedlingsrörelser ska förmedlingsrörelsen hålla kunders medel som har överlåtit i dess besittning åtskilda från förmedlingsrörelsens egna medel. I det aktuella fallet är förmedlingsrörelsens verksamhet inte förenlig med lagen om förmedlingsrörelser, eftersom förmedlingsrörelsens egna medel blandas ihop med kundmedlen på kontot. **(1 p.)**

Uppgift 2

a)

Om ett bolag har minst fem aktielägenheter som tillhör olika ägare har hyresgästerna och de som bor i bolagets byggnad rätt att delta i bolagsstämman. De som bor i bolagets byggnad har rätt att delta i bolagsstämmor där man behandlar bolagets ordningsregler, användningen av bolagets gemensamma lokaler och utrymmen, samt sådant underhåll och sådana renoveringar som väsentligt påverkar användningen av hyresgästens eller den boendes lägenhet eller av gemensamma lokaler och utrymmen (6 kap. 11 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). **(1 p.)**

En poäng gavs ifall svaret utöver det ovan nämnda innefattade två konkreta exempel, såsom följande: ändring av ordningsregler, rörrenovering, fasadrenovering, fönsterrenovering, trapphusrenovering, renovering av husbolagets bastu, förbättring av gården, ändring av grunderna för fördelningen av husbolagets förrådsutrymmen eller av bastuturer. **(1 p.)**

En boende har rätt att yttra sig vid stämman och lägga fram beslutsförslag, men får inte rösta eller delta i beslutsfattandet (6 kap. 11 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). **(1 p.)**

Rätten att delta i bolagsstämman gäller bostadsaktiebolagets hyresgäster (boende) men inte dem som hyr en affärlägenhet eller motsvarande lokaler av en aktieägare eller av husbolaget. **(1 p.)**

Dessutom får en hyresgäst självfallet delta i bolagsstämman ifall denne har befullmäktigats till det av en eller flera aktieägare. **(1 p.)**

(Max 4 p.)

b)

För att ett giltigt hyresavtal ska uppkomma krävs samtycke av en minderårig persons vårdnadshavare. Samtycket kan ges antingen genom undertecknande av hyresavtalet eller med hjälp av en särskild bilaga.

Avtalet kan undertecknas förutom av vårdnadshavaren även av Paavo själv, varvid det inte behövs något nytt avtal då han når myndighetsåldern. Alternativt kan Paavo själv underteckna avtalet då han blivit myndig.

Hyresavtalet kan gälla tills vidare eller för viss tid.

(Max 2 p.)

c)

Pekka och Manu är skyldiga att betala husbolaget vederlag för den tid de ägt bostaden (3 kap. 6 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den nya ägaren ansvarar vid sidan av den tidigare ägaren för de vederlag som denne försummat att betala för högst sex månader, dvs. för den månad då äganderätten övergick och de omedelbart föregående fem månaderna (3 kap. 7 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den nya ägaren svarar dock inte för bolagsvederlag som den tidigare ägaren har försummat att betala,

om de har förfallit till betalning före det datum då disponentintyget utfärdades och de inte har nämnts i intyget. Manu svarar således inte för det obetalda vederlaget för november, eftersom detta inte hade antecknats i det disponentintyg som utfärdats 31.11.2018, och det måste ha förfallit till betalning innan disponentintyget utfärdades. Husbolaget kan driva in vederlagen för december, januari och februari hos både Pekka och Manu. Pekka svarar dock ensam för novembervederlaget gentemot husbolaget (3 kap. 7 § 2 och 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). **(2 p.)**

Husbolaget får försöka driva in vederlagen för december, januari och februari hos både Pekka och Manu eller hos någondera av dem, men det lönar sig för husbolaget att driva in vederlagen hos Manu, eftersom Manu är aktieägare och husbolaget som sanktion kan hota Manu med besittningstagande av lägenheten då vederlag för tre månader är obetalda (8 kap. 2 § 1–2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Bolaget kan försöka driva in novembervederlaget hos Pekka. **(1 p.)**

För bostadsaktiebolaget har det inte någon betydelse vad Pekka och Manu sinsemellan i köpebrevet har avtalat om angående skyldigheten att betala vederlagen. **(1 p.)**

Manu kan dock med stöd av villkoret i köpebrevet kräva att Pekka betalar de obetalda vederlagen ifall Manu blir tvungen att betala dem till husbolaget. **(1 p.)**

(Max 4 p.)

Uppgift 3

- a) Hyresgarantin utgör inte beskattningsbar inkomst. **1 p.**
1 tilläggspoäng: Om det i svaret hade konstaterats att det är fråga om kapitalinkomst då hyresgarantin används för kvittning av obetald hyra och/eller att det är fråga om skattefritt skadestånd då skador som orsakats av hyresgästen täcks med hyresgarantin gavs en tilläggspoäng för svaret.
- b) Från skatteårets inkomster avdras som utgifter för kapitalinkomstens förvärvande följande:
- avgiften för lyftandet av lånet,
 - fastighetsskatten,
 - väglagets avgift, samt
 - förmedlingsarvodet.
- Ifall minst två av de ovan nämnda utgiftsposterna hade nämnts som avdragbara utgifter gavs **1 p.** Ifall samtliga utgiftsposter hade nämnts gavs **2 p.**

Som sådana utgifter för kapitalinkomstens förvärvande avdras i form av årliga avskrivningar anskaffningsutgiften för vardera byggnaden:

- Avskrivningsbasen bildas av vardera byggnadens andel av anskaffningsutgiften för hela fastigheten (anskaffningsutgiften för marken kan inte avskrivas). **1 p.**
- Till bostadsbyggnadens anskaffningsutgift räknas också utgifterna för den renovering som utförts innan bostaden tagits i bruk. **1 p.**
- Den årliga avskrivningens storlek motsvarar högst 4 % av den oavskrivna anskaffningsutgiften för vardera byggnaden. **1 p.**
 - Maximiavskrivning i fråga om bostadsbyggnadens anskaffningsutgift:
 $(120\,000\text{ €} + 10\,000\text{ €}) \times 4\% = 5\,200\text{ €}$
 - Maximiavskrivning i fråga om bastubyggnadens anskaffningsutgift: $60\,000\text{ €} \times 4\% = 2\,400\text{ €}$

Ränteutgifterna är avdragbara såsom räntor på skulden för inkomstens förvärvande. **1 p.**

- c) De utgifter som hänför sig till uthyrningen och som överstiger hyresinkomsternas belopp (utgifterna för inkomstens förvärvande + ränteutgifterna) bildar i detta fall ett underskott i kapitalinkomstslaget. **1 p.**

Av underskottet avdras 30 % som underskottsgottgörelse från skatten på förvärvsinkomsterna. Underskottsgottgörelsens maximibelopp är 1 500 € (maximibeloppet höjs med 400 €/800 € på basis av antalet minderåriga barn som omfattas av försörjningsplikten). **1 p.**

Till den del underskottet inte har beaktats som ett avdrag från skatten skall det fastställas som kapitalinkomstslaget hänförlig förlust. Förlusten avdras från kapitalinkomsterna under de tio efterföljande skatteåren. **1 p.**

Uppgift 4

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

(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.)