

**FRÅGA 1**

a) Enligt lagen om förmyndarverksamhet är vårdnadshavarna intressebevakare för en minderårig person, om domstolen inte har skiljt vårdnadshavaren från uppdraget. Domstolen kan skilja vårdnadshavaren från uppdraget som intressebevakare och vid behov förordna en annan person till intressebevakare för den minderårige.

Då en huvudman har flera intressebevakare ska dessa tillsammans sköta intressebevakaruppdraget, såvida domstolen inte har beslutat fördela uppgifterna mellan dem, varvid intressebevakarna bär ett odelat ansvar för intressebevakningen. Om modern också är intressebevakare för dottern, krävs således även moderns underskrift.

Intressebevakaren har inte rätt att på huvudmannens vägnar utan förmyndarmyndighetens tillstånd genom ett tidsbundet avtal överlåta nyttjanderätten till en lägenhet eller någon annan del av en byggnad eller fastighet för längre tid än fem år eller för längre tid än ett år från det att huvudmannen blivit myndig. **(4 p)**

b) - Hyresgästen får använda bostaden som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting, eller genom underuthyrning eller annars upplåta högst hälften av lägenheten för att användas av någon annan för boende, om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning genom detta. **(1 p)**

I andra fall får hyresgästen inte utan ett samtycke i hyresavtalet eller särskilt samtycke av hyresvärden upplåta lägenheten eller en del av den att användas av någon annan. Då hyresgästen överlåter hyresrätten till någon annan ska denne omedelbart skriftligen informera hyresvärden om detta. Bostadslägenheten kan tillfälligt upplåtas för någon annans bruk i vissa lagstadgad situationer. **(1 p)**

- Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att använda lägenheten eller upplåta den eller en del av den för att användas av någon annan är ogiltigt. **(1 p)**

- Då hyresgästen har upplåtit lägenheten helt eller delvis för att användas av någon annan, svarar hyresgästen, ifall inte något annat har avtalats med hyresvärden, fortfarande för de skyldigheter som hör till hyresgästen enligt hyresavtalet samt för sådan skada som den till vilken lägenheten helt eller delvis har upplåtits är skyldig att ersätta hyresvärden. Den till vilken lägenheten upplåtits svarar gentemot hyresvärden för en sådan skada som han eller hon skulle vara skyldig att ersätta, om hyresvärden hade hyrt lägenheten eller en del av den till honom eller henne. **(1 p)**

- Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som underhyresvärdens hyresrätt eller annan rätt att använda lägenheten. **(1 p)**

- Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenheten och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. **(1 p)**

**FRÅGA 2**

- a) Hyresinkomsten beskattas som Maires inkomst, eftersom hon enligt testamentet har rätt till hyresintäkterna. Rätten till hyresintäkterna uppkom vid tidpunkten för dödsfallet, så hyresintäkterna beskattas från och med 1.1.2012 som Maires inkomst. **(4 p)**
- b) Arvsskatten är inte avdragbar, eftersom det inte är fråga om en utgift som uppkommit vid inkomstens förvärvande. **(2 p)**
- c) Hyresinkomsten beskattas som Maires inkomst. Maire äger dock inte bostaden och på grund av detta kan avskrivningen inte avdras (HFD 2002 L 2765, Myrsky – Råbinä, s. 84). **(4 p)**

**FRÅGA 3**

a) Med personalbostad avses en bostadslägenhet som hyrs ut med stöd av ett arbetsavtals- eller tjänsteförhållande och som arbetsgivaren har bestämmanderätt över i egenskap av hyresvärd. Personalbostadens hyresgäst får inte utan tillstånd av hyresvärden överlåta sin hyresrätt eller upplåta bostaden att användas av någon annan. Hyresgästen får använda bostaden som gemensam bostad för sin make, sina barn och för sina och sin makes nära släktingar.

Om hyresgästen efter att anställningsförhållandet upphört ännu bor i personalbostaden, får hyresgivaren höja hyran till högst det belopp som fastställts som skäligt med stöd av lagen om bostadsbidrag.

(Lagen om hyra av bostadslägenhet, lagen om bostadsbidrag)

b) Hyresvärden får, oberoende av vad som avtalats om hyresförhållandets bestånd, säga upp hyresavtalet för en personalbostad med anledning av att anställningsförhållandet upphör, när anställningsförhållandet har sagts upp, hävts eller det annars har fattats beslut om att det upphör. Hyresavtalet får inte på denna grund sägas upp att upphöra innan anställningsförhållandet upphör och ett tidsbestämt hyresavtal får inte alls sägas upp på denna grund sedan ett år har förflutit från det arbetsavtals- eller tjänsteförhållandet upphörde.

(Lagen om hyra av bostadslägenhet)

c) En förmedlingsrörelse ska ha en ansvarig föreståndare, som svarar för att verksamheten utövas lagenligt. Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats.

Förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare ska också ha sådan yrkeskompetens som har visats i ett mäklarprov, antingen AFM- eller AHM-prov.

Uppdragsgivaren eller dennes motpart har rätt att kräva ersättning av den ansvariga föreståndaren ifall den ansvariga föreståndaren har varit grovt oaktsam. Den skadelidande kan också ha rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen.

En ansvarsförsäkring utgör ett villkor för att en förmedlingsrörelse ska kunna registreras. Försäkringsbeloppet ska vara tillräckligt för att de skador som verksamheten eventuellt ger upphov till ska kunna ersättas.

(Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter)

d) Förmedlingsrörelsen ska hålla kundmedlen åtskilda från sina egna medel. I det aktuella fallet har förmedlingsrörelsen agerat klandervärt. Den ansvariga föreståndaren har gjort sig skyldig till förmedlingsverksamhetsförseelse och ska dömas till böter.

(Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler)

**FRÅGA 4** Namn \_\_\_\_\_ Personbeteckning \_\_\_\_\_

OBS! Frågan omfattar två sidor.

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i rutan framför det korrekta alternativet. I varje numrerad underpunkt kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är helt korrekt.

**1) Förmedlingsrörelsen ska skaffa information om den bostad som hyrs ut**

X	genom att ställa frågor till uppdragsgivaren
X	genom att inspektera bostaden
X	genom att skaffa ett disponentsintyg beträffande en aktielägenhet
	först då det hittats en hyresgäst för objektet

**2) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att**

X	informera bolaget om sådana skador som delägaren observerat i bostaden och som omfattas av bolagets underhållsansvar
	sköta underhållet av wc-stolen och dess vattenbehållare
X	sköta underhållet av diskmaskinen
X	sköta underhållet av diskbänkens diskho

**3) Enligt lagen om bostadsaktiebolag**

X	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsplan obligatorisk i alla bostadsaktiebolag
	är en underhållsbehovsutredning obligatorisk bara i sådana bostadsaktiebolag som har fler än sex bostäder
	får disponenten vägra lämna ut en konditionsgranskning gällande bolagets rörsystem till en sådan förmedlingsrörelse som med stöd av ett uppdragsavtal förmedlar en bostad i bolaget

**4) Bostadsutrymmenas yta som avses i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder**

	är alltid densamma som lägenhetsytan
	är densamma som byggnadsytan
X	har definierats i SFS-standarderna
X	ska uppges i annonseringen och broschyren

**5) Enligt lagen om bostadsaktiebolag har en förmedlingsrörelse**

	alltid rätt att få ett disponentsintyg
X	rätt att få ett disponentsintyg om den anförtrotts ett giltigt hyresuppdrag av bostadens ägare
	rätt att få ett disponentsintyg om den har anförtrotts ett giltigt köpuppdrag
X	rätt att få ett disponentsintyg om den har anförtrotts ett giltigt försäljningsuppdrag

**6) Förmedlingsrörelsen har i samband med ett hyresuppdrag**

X	en skyldighet att svara för upprättandet av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats
X	en skyldighet att kontrollera hyresvärdens identitet senast innan hyresavtalet ingås
	lov att ta emot avgifter för visningar av bostaden, ifall man avtalat om detta med uppdragsgivaren
	en skyldighet att fördela förmedlingsarvodet mellan hyresgästen och hyresvärden, ifall de avtalar om detta

**7) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen alltid då uppdragsgivaren är**

X	en hyresvärd som har för avsikt att på grund av flyttning till utlandet hyra ut sitt egna hem som han eller hon använt som sin egen bostad,
X	en hyresgäst som har för avsikt att hyra en bostad för sitt eget bruk
	ett byggföretag som har för avsikt att hyra ut en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk
X	en privatperson som har för avsikt att hyra ut aktier som berättigar till besittning av en garageplats som varit i personens egen användning

**8) Den som lever i ett registrerat parförhållande**

X	behöver sin makes samtycke för uthyrning av en aktielägenhet som använts som makarnas gemensamma hem
	behöver sin makes samtycke för uthyrning av den andra makens alla bostadsaktier
	behöver aldrig något samtycke av maken för uthyrning av sina egna bostadsaktier
	behöver aldrig något samtycke av maken för uthyrning av sin egen fastighet

**9) Enligt den lagstiftning som gäller förmedlingsrörelser**

X	ska förmedlingsrörelsen ha en ansvarsförsäkring
	ska förmedlingsrörelsen ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen
X	ska förmedlingsrörelsens anställda ha tillräcklig yrkeskunskap
	ska förmedlingsrörelsen ha en rättsskyddsförsäkring

**10) Förmedlingsrörelsen**

X	bär ansvar för fel som orsakats av oaktsamhet
X	ska för att frigöra sig från ansvar visa att rörelsen har handlat omsorgsfullt
X	ska återbetala förmedlingsarvodet om det förekommit ett sådant fel i förmedlingsrörelsens prestation som orsakat uppdragsgivaren väsentlig olägenhet
X	har en ansvarig föreståndare som kan bli skadeståndsskyldig