

**FRÅGA 1**

- a) Tjänstebostad avser en bostadslägenhet som har hyrts på basen av ett arbets- eller tjänsteförhållande och över vilken arbetsgivaren har bestämmanderätt i egenskap av hyresvärd eller medlemskap eller andel i ett samfund eller genom stiftelse eller motsvarande som arbetsgivaren har grundat. (Lagen om hyra av bostadslägenhet 86§). På ett hyresförhållande rörande tjänstebostad tillämpas bestämmelserna för tjänstebostäder om bostaden ifråga uttryckligen är uthyrd på basen av arbets- eller tjänsteförhållande.

Om bostaden inte uttryckligen är uthyrd på basen av arbetsförhållande föreligger inte uthyrning av tjänstebostad även om hyresavtalets parter samtidigt skulle vara parter i ett anställningsförhållande. Om hyresförhållandet inte baserar sig på arbetsförhållandet är hyresavtalet mellan arbetsgivare och arbetstagare ett normalt hyresavtal med avseende på bostadslägenhet.

Arbetsgivaren kan också överlåta bostaden till arbetstagarens förfogande som löneförmånsbostad. Bostaden är då lön till arbetstagaren och besittning av lägenheten baserar sig inte på hyresavtal. På överlåtelse av lägenheten tillämpas bestämmelserna i Arbetsavtalslagen.

- b) När det är fråga om huvudhyresavtal för tjänstebostad tillämpas Lagen om hyra av bostadslägenhet om annat inte följer av bestämmelserna i kap. 12. Specifikt berör bestämmelserna i kap. 12 överlåtelse av hyresrätt, fortsatt hyresförhållande, hyresförhöjning, uppsägningsrätt, uppsägningstid, anvisande av alternativ bostad och framskjutning av flyttningsdag. (Lagen om hyra av bostadslägenhet 87-95§§)

Som hyresgäst i en tjänstebostad får man inte utan tillstånd av hyresvärden överlåta sin hyresrätt, men man får använda lägenheten som gemensam bostad för make och familj om detta inte orsakar hyresvärden olägenhet. Hyresrätten kan överlåtas till en familjemedlem som också står i arbets- eller tjänsteförhållande till hyresgästens arbetsgivare.

Om hyresgästen efter arbets- eller tjänsteförhållandets utgång fortsättningsvis bor kvar i lägenheten får hyresvärden höja hyran till högst det belopp som enligt Lagen om bostadsbidrag har fastställts.

Hyresgästen har rätt att säga upp ett hyresavtal för tjänstebostad att upphöra 14 dagar efter uppsägning eller utan iakttagande av uppsägningstid samtidigt som arbets- eller tjänsteförhållandet upphör. När hyresvärden säger upp ett hyresavtal för en tjänstebostad är uppsägningstiden sex månader om arbetsförhållandet har varat i över ett år, oberoende av hyresförhållandets längd. Har arbetsförhållandet varat under ett år är hyresvärdens uppsägningstid tre månader. För den tid som hyresförhållandet i längd överskrider arbetsförhållandet får hyresvärden ställa en annan bostad till hyresgästens förfogande.

Flyttningsdagen får framskjutas endast ifall arbetsförhållandet har upphört p.g.a. hyresgästens sjukdom, arbetsoförmåga eller avgång med pension.

- c) Underhyresförhållande avser ett hyresförhållande som uppstår när en del av lägenheten överlåtes till en annan person. Bestämmelserna tillämpas också på hyresavtal som avser en av lägenheterna i en villa som omfattar två lägenheter.

Om tjänstebostaden är uthyrd på basen av underhyresavtal tillämpas bestämmelserna för tjänstebostad endast ifall annat inte föranleds av bestämmelserna för underhyresförhållanden. Underhyresvärdens uppsägningstid är tre månader om hyresförhållandet har varat i minst ett år, i övriga fall en månad.

- d) Uppsägningstiden för huvud- eller underhyresgäst som bor i en tjänstebostad är 14 dagar oberoende av vad som har avtalats med avseende på hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstid.
- e) Hyresvärden får oberoende av vad som har föreskrivits eller avtalats om hyresförhållandets bestånd eller uppsägningstid säga upp ett hyresavtal för en tjänstebostad med anledning av att arbets- eller tjänsteförhållandet har sagts upp, hävts eller avslutats.

Hyresavtalet får inte på denna grund sägas upp att upphöra innan arbets- eller tjänsteförhållandet upphör (Lagen om hyra av bostadslägenhet 91§)

Bestämmelserna rörande tjänstebostäder är tvingande för att skydda hyresgästen.

Villkor i hyresavtal för tjänstebostad som begränsar hyresgästens eller hans eller hennes familjemedlems lagliga rättigheter är ogiltiga.

**FRÅGA 2****1) Betalning av engångsprestation (5 000 €)**

- det är fråga om renovering som bostadsaktiebolaget utför och om huruvida aktieägaren kan avdra betalad engångsprestation (engångsvederlag) i sin beskattning för hyresinkomst
- avgörande för engångsprestationens avdragsgillhet är huruvida bostadsbolaget intäktför eller fonderar prestationen (vederlaget)
- om bostadsaktiebolaget bokför prestationen på 5 000 € som intäkt (1 p) kan Pekka N avdra summan som utgift för förvärvande av hyresinkomst (1 p)
- om bostadsaktiebolaget bokför prestationen på 5 000 € som kapitalprestation (1 p) (bokför under eget kapital eller fonderar) kan Pekka N inte avdra summan i sin löpande inkomstbeskattning. I stället ökas aktiens anskaffningsutgift (1 p) med beloppet i fråga.

**2) Kostnader för balkongglas (2 000 €)**

- det är fråga om renovering som Pekka N själv utför (inte bostadsbolaget)
- se HFD 2001:2
- vid avdrag av kostnader för balkongglas tillämpas jämn avskrivning (1 p) under 10 år (1 p), d.v.s. 200 €/år fr.o.m. 2011

**3) Låneränta och bikostnader som hänför sig till lånet**

- låneräntan är avdragsgill som ränta på skuld för inkomstens förvärvande (1 p), Inkomstskattelagen 58 § (1 p)
- bikostnader som hänför sig till lånet är avdragsgilla som utgifter för förvärvande av kapitalinkomst (1 p), Inkomstskattelagen 54 § (1 p; poäng får också den som nämner Inkomstskattelagen 29 §)

## FRÅGA 3

- a) Hyresförhållande i andra hand avser hyresförhållande som uppstår när den som har hyrt en bostads av hyresvärden hyr ut hela bostaden till sin egen hyresgäst. Uthyrning i andra hand är möjligt om i hyresavtalet ingår villkor som tillåter detta eller om hyresvärden har gett separat tillstånd (Lagen om hyra av bostadslägenhet 72 §).
- b) Dödsboet samförvaltas av delägarna. Förmedlaren måste säkerställa att delägaren är berättigad att representera dödsboets delägare. Skriftlig fullmakt behövs av alla delägarna i dödsboet. Dödsboets delägare kan fastställas genom släktutredning (obruten kedja av ämbetsbevis för den avlidne fr.o.m. 15 års ålder) eller av magistraten bekräftade uppgifter om delägare i boet (bouppteckning). Dödsboets äganderätt till lägenheten bör säkerställas med disponentintyg.
- c) En ansvarig föreståndare är skyldig att säkerställa att företaget observerar god förmedlingssed och också i övrigt efterföljer gällande lagstiftning. En ansvarig föreståndare ska dessutom säkerställa att förmedlingsföretagets samtliga kontor har en person som deltar i förmedlingsverksamheten, att sådan person deltar i förmedlingsverksamheten och att han eller hon har AHM- (eller AFM-) kompetens, samt att också övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig kompetens (Lagen om Fastighetsförmedlingsrörelser 5 §)
- d) Förmedlingsföretaget får kräva handpenning för att säkra inlämnade anbud ifall så har överenskommit med uppdragsgivaren. Efter det handpenning har mottagits får förmedlingsföretaget inte ta emot ytterligare anbud till dess handpenningen har returnerats eller det är uppenbart att handpenningen tillfaller uppdragsgivaren. Förmedlingsföretaget som tar emot handpenning måste skriva ett dokument som definierar anbudets samtliga villkor inklusive villkor för förlust av handpenning. Inget dokument behövs ifall detta p.g.a. omständigheterna inte kan ske utan svårighet. I enlighet med god förmedlingssed lämnas anbud vanligen i skriftlig form. Anbudet ska presenteras för uppdragsgivaren (Lagen om förmedling 16, 17 och 18 §)
- e) Folkpensionsanstalten beviljar allmänt bostadsbidrag, bostadsbidrag för pensionstagare, bostadstillägg för studerande och militärunderstöd som innefattar bostadsunderstöd. Bostadstillägg och bostadsunderstöd ingår i övrigt understöd.