

### Uppgift 1

a) Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter betalas förmedlingsarvodet av uppdragsgivaren. Det är emellertid möjligt att två uppdragsavtal som berör hyresförmedling sammanfaller, varvid förmedlingsarvodet delas mellan parterna. Uppdragsavtalen kan sammanfalla t.ex. i en sådan situation som beskrivs nedan.

Förmedlingsrörelsen ingår ett uppdragsavtal med en hyresvärd som vill hyra ut en tvårummare utan bastu utanför Åbo centrum. Därefter kontaktas förmedlingsrörelsen av en hyresgäst som letar efter en tvårummare med bastu i Åbo centrum. Det objekt som förmedlingsrörelsen förmedlar motsvarar därmed inte hyresgästens krav. Förmedlingsrörelsen och hyrestagaren ingår ett uppdragsavtal och förmedlingsrörelsen börjar leta efter en bostad för hyresgästen. Efter en tid kontaktar den hyresgäst som ingått uppdragsavtalet emellertid förmedlingsrörelsen och meddelar att han behöver bostaden genast och att det därför inte spelar någon roll var bostaden är belägen eller om den har bastu. Ifall ett hyresavtal i denna situation ingås mellan hyresvärden och hyresgästen, kan förmedlingsarvodet delas mellan parterna.

Då två uppdragsavtal sammanfaller är det alltså möjligt att dela förmedlingsarvodet mellan uppdragsgivarna. Vardera uppdragsgivaren är i princip skyldig att betala 50 % av det förmedlingsarvode som fastställts i det egna uppdragsavtalet (lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter).

#### **3 poäng**

b) Förmedlingsrörelsen ska förvara kundmedlen åtskilda från sina egna medel. Förmedlingsrörelsen handlar klandervärt om den bryter mot bestämmelsen om att kundmedlen ska förvaras åtskilda. Den ansvariga föreståndaren kan i detta fall dömas till böter för förmedlingsverksamhetsförseelse (11 och 20 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler).

#### **2 poäng**

c) Förmedlingsrörelsen ska enligt 7 § i lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och av finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt) identifiera sin kund och kontrollera kundens identitet. Identifieringen av kunden och kontrollen av kundens identitet ska utföras då kundförhållandet etableras eller senast innan kunden får bestämmanderätt över de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen.

Då det är fråga om en juridisk person, såsom en sammanslutning eller en stiftelse, ska identiteten kontrolleras med hjälp av ett tillförlitligt dokument, t.ex. ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur något annat offentligt register. Också en fysisk person som handlar på uppdragsgivarens vägnar ska identifieras. Med kontroll av identiteten avses att kundens identitet säkerställs med hjälp av en gällande identitetshandling som utfärdats av en myndighet (ett finskt körkort, ett identitetskort utfärdat av polismyndigheten, ett pass eller ett FPA-kort försett med foto).

Förmedlingsrörelsen är också skyldig att identifiera den verkliga förmånstagaren och vid behov kontrollera dennes identitet (8 § i lagen om penningtvätt). Den verkliga förmånstagaren är den fysiska person för vars räkning affärstransaktionen genomförs (t.ex. med stöd av en fullmakt) eller,

om kunden är en juridisk person, den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kunden.

**3 poäng**

d) Förmedlingsrörelsen ska alltid innan hyresavtalet undertecknas säkerställa hyresgästens betalningsförmåga genom att inhämta kreditupplysningar om hyresgästen. Förmedlingsrörelsen ska i enlighet med kreditupplysningslagen på förhand informera hyresgästen om att personkreditupplysningar används och om det register som uppgifterna har hämtats ur eller ska hämtas ur. Denna information kan ges t.ex. i samband med marknadsföringen, i kundbrev eller på standardblanketter. Förmedlingen av information om saken kan visas också genom ett samtycke från hyresgästens sida (19 och 29 § i kreditupplysningslagen). **2 poäng**

## Uppgift 2

### 1. De frågor som herr X ställer kan utredas med hjälp av följande dokument:

Disponentsintyget innehåller uppgifter bl.a. om reparationer som bolaget fattat beslut om, reparationer som styrelsen föreslagit för bolagsstämman, reparationsbehov som uppdragats efter bolagsstämman och underhålls- och ändringsarbeten som utförts i aktieägarnas lägenheter, samt datumen för dessa arbeten.

#### Bilagor till disponentsintyget, exempelvis:

- Det senaste bokslutet (som innefattar bokslutet, balansräkningen och verksamhetsberättelsen) eller den senaste verksamhetsberättelsen
- Budgeten
- Styrelsens redogörelse för underhålls- och ändringsarbeten (6 kap. 3 § 1 mom. 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag)
- En redogörelse för behovet av underhåll (ett omnämmande av behovet av reparationer godkändes också) (6 kap. 3 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag)

#### Dokument som på begäran ska fogas till disponentsintyget ifall bolaget har utarbetat sådana:

- En långtidsunderhållsplan eller någon motsvarande underhållsplan
- En konditionsbedömning och/eller konditionsgranskningsrapport

#### Ytterligare dokument:

- Bolagsstämmans protokoll
- Bolaget är skyldigt att upprätthålla en lägenhetsspecifik förteckning över de renoveringar som aktieägarna utfört. Aktieägarna har rätt att få kopior av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten som berör deras egna lägenheter. (7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag) (Den badrumsrenovering som utfördes för fyra år sedan skulle således enligt 4 kap. 7 § och 5 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag anmälas till husbolaget.)

**För uppgift 1 gavs max 5 poäng.**

**För fulla 5 poäng krävdes ett omnämmande av möjligheten att få kopior av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten som berör den egna lägenheten. 1 poäng/dokument.**

2. I uppsägningsmeddelandet ska grunden för uppsägningen nämnas. Lagen (lagen om hyra av bostadslägenhet) innehåller ingen förteckning över godtagbara uppsägningsgrunder. Som uppsägningsgrund är det möjligt att åberopa vilken grund som helst som inte strider mot god sed i hyresförhållanden.

**1 p**

#### Som godtagbara grunder kan man betrakta åtminstone följande:

- Hyresvärden behöver lägenheten som bostad för sig själv, en familjemedlem, någon annan nära anhörig eller en anställd
- Försäljning av lägenheten

- En sådan totalrenovering av byggnaden som gör att det är omöjligt att bo i lägenheten
- Höjning av hyran till en skälig gängse nivå
- Olika störningar eller försummelser i hyresbetalningen, t.ex. kontinuerlig oregelbundenhet vid betalningen (max 1 p för omnämningen av olika typer av störningar)

**3 p**

**Hyresförhållandet kan inte sägas upp på följande grunder:**

- Hyresgästens ras, religion, nationalitet, kön eller motsvarande diskriminerande grunder
- Andra omständigheter som hänför sig till hyresgästens person
- Höjning av hyran till en oskälig nivå

**1 p**

**Sammanlagt 5 poäng.**

### Uppgift 3

#### Punkt 1 (5 p)

Principen om likvärdighet innebär att frågan om hur kapitalvederlagsutgiften hanteras i samband med beskattningen av aktieägarens hyresinkomster beror på hur vederlagsutgiften hanteras i bostadsaktiebolagets bokföring (2 p). Ifall bostadsaktiebolaget inkomstför kapitalvederlaget, får hyresvärden avdra det vid beskattningen av hyresinkomsterna (1 p). Också ett kapitalvederlag som betalats som engångsprestation får avdras vid beskattningen av hyresinkomsterna, om husbolaget inkomstför det (1 p). Ifall husbolaget däremot avsätter kapitalvederlaget till en reservfond, dvs. hanterar det som en kapitalprestation i sin bokföring, får hyresvärden inte avdra vederlagsutgiften från sina hyresinkomster (1 p).

Se Myrsky – Räbinä, s. 125 eller Räbinä - Myllymäki, s. 304–305.

#### Punkt 2 (5 p)

I detta fall uppkommer ett underskott för kapitalinkomstslaget (1 000 €) (1 p), vilket avdras i form av underskottsgottgörelse (1 p) ( $30\% \times 1\,000\text{ €} = 300\text{ €}$ ) (1 p)) från skatten på förvärvsinkomsterna (1 p). Om personen i fråga inte betalar skatt på förvärvsinkomster, utgör posten en förlust som hänför sig till kapitalinkomstslaget (1 p).

Se inkomstskattelagens bestämmelser eller Myrsky – Räbinä, s. 83–87 eller Räbinä - Myllymäki, s. 286–289.

#### Uppgift 4

Förmedlingslagen (1074/2000, lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter)

En förutsättning för att förmedlingsrörelsen ska bli skadeståndsskyldig är att förmedlingsrörelsens prestation belastas av ett fel, dvs. förmedlingsuppdraget har skötts utan yrkeskunskap eller vårdslöst eller i strid med vad som överenskommits (13 och 14 § i förmedlingslagen). Förmedlingsrörelsen har en obligatorisk ansvarsförsäkring för att gardera sig mot dylika situationer. (8 § i lagen om förmedlingsrörelser) 2 p.

Lagen om förmedlingsrörelser (1075/2000, lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler)

En förutsättning för att den ansvariga föreståndaren ska bli skadeståndsskyldig är att han eller hon uppsåtligt eller av grov oaktsamhet försummar sina uppgifter. Det kan exempelvis vara fråga om att den ansvariga föreståndaren de facto inte deltar i förmedlingsrörelsens verksamhet eller medvetet tillåter att förmedlingsrörelsen handlar lagstridigt. En försummelse av tillsynen och handledningen av personalen utgör en grund för skadeståndsskyldighet om kunderna orsakas skada av försummelsen och den ansvariga föreståndaren borde ha upptäckt detta. 2 p.

Regionförvaltningsverket ska förbjuda förmedlingsverksamhet som utövas utan registrering. Förbudet kan av särskilda skäl riktas också mot en person som är anställd av den rörelse som utövar sådan verksamhet eller någon annan som agerar för dennes räkning. 2 p.

I 18 § finns bestämmelser om tvångsmedel.

Om förmedlingsrörelsen försummar

- att anmäla ändringar i de uppgifter som har förts in i registret över förmedlingsrörelser (7 § 3 mom.),
  - de lagstadgade skyldigheter som hänför sig till uppdragsdagboken,
  - att hantera kundmedlen i enlighet med lag (10 och 11 §) eller
  - att ge regionförvaltningsverket begärda uppgifter (17 § 2 mom.),
- kan regionförvaltningsverket uppmana förmedlingsrörelsen att uppfylla sin skyldighet inom en viss tid.

Om den ansvariga föreståndaren försummar sina uppgifter (5 § 1 mom.), kan regionförvaltningsverket ge förmedlingsrörelsen en varning. Om försummelseerna är allvarliga eller om de upprepas trots en uppmaning eller varning, kan regionförvaltningsverket förbjuda förmedlingsrörelsens verksamhet helt eller delvis för viss tid, dock för högst sex månader. 2 p.

Regionförvaltningsverket kan förena ett förbud eller en uppmaning med vite. Vite ska i regel ut sättas om förmedlingsverksamhet bedrivs utan registrering (17 §). 2 p.