



Uppgift 1

- 1) Om reparationerna grundar sig på hyresavtalet (1 p), utgör reparationernas värde beskattningsbar kapitalinkomst för det år då reparationerna utförs (1 p).

Om reparationerna inte grundar sig på hyresavtalet (1 p), utgör reparationernas värde beskattningsbar kapitalinkomst för det år då hyresförhållandet upphör (1 p) och till det värde som de har vid den aktuella tidpunkten (1 p).

Om examinanden bara svarade att det är fråga om kapitalinkomst, gavs en poäng för svaret.

- 2) Det är fråga om skattefritt (1 p) skadestånd för en sakskada (1 p).
- 3) Engångsbetalningen av räntan är avdragbar under det år den betalas (1 p), men i detta sammanhang är bara den andel av räntan som hänför sig till betalningsåret (1 p) och det efterföljande skatteåret (1 p) avdragbar.



Uppgift 2

Tillämplig lag: Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

- a) Ett uppdragsavtal ska sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem (5 §).
- b) Mäklaren har ingått ett separat uppdragsavtal t.ex. med hyresgivaren. Därefter ingår mäklaren ett avtal med en hyrestagarkandidat. Om hyrestagaren vill hyra det objekt som hyresgivaren erbjuder och ett hyresavtal ingås, har uppdragsavtalen sammanträffat. Förmedlingsarvodet delas i detta fall mellan hyresgivaren och hyrestagaren (20 §).
- c) Ett avtal om förlängning av uppdragsavtalet ska ingås på samma sätt som själva uppdragsavtalet. Man kan avtala om förlängning genom att göra en anteckning om saken på de ursprungliga avtalsblanketterna, som dateras och undertecknas på nytt. Det är också möjligt att avtala om förlängning med hjälp av en särskild blankett (5 §).
- d) Rätt att säga upp avtalet föreligger om det på grund av en orsak som huvudsakligen är oberoende av uppdragsgivaren har blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren att förmedlingsuppdraget utförs (t.ex. på grund av uppdragsgivarens sjukdom eller en nära anhörigs sjukdom eller död eller en myndighetsåtgärd) och uppdragsgivaren inte ännu har antagit ett anbud gällande förmedlingsobjektet (6 §). Rätt att häva avtalet föreligger om det i förmedlingsrörelsens prestation finns ett fel som inte är litet, och uppdragsgivaren inte ännu har antagit ett anbud gällande förmedlingsobjektet (13 §).
- e) Uppdragsavtalet ska innehålla åtminstone följande uppgifter:
uppdragsgivarens namn och adress,
förmedlingsrörelsens firma, besöksadress och namnet på den person som utför uppdraget,
en tillräcklig specifikation av uppdragets innehåll och av den ersättning som betalas för att uppdraget utförs, samt
den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid (5 §).



Uppgift 3 A

Vid hyresförmedlingsverksamhet ska god förmedlingssed iakttas (4 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler och 7 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter). God förmedlingssed är en flexibel norm, som kontinuerligt omformas. God förmedlingssed innefattar anvisningar om hur hyresförmedling ska bedrivas med beaktande av hyrestagarnas och hyresgivarnas intressen. Det strider mot god hyresförmedlingssed att ta ut en inträdesavgift för tillträde till visningen av en hyresbostad hos dem som vill bekanta sig med bostaden. (1 p)

Hyresgivaren har rätt att fastställa hyrans nivå så att den över en rimlig tidsperiod täcker alla de kostnader som hyresgivaren orsakas av uthyrningen, även förmedlingsarvodet. Hyrans belopp kan till en början vara högre, så att hyresgivaren också får hyresförmedlingsarvodet täckt. Vesa kan därmed få sin önskan uppfylld. Den högre hyran ska emellertid fördelas över en tillräckligt lång tidsperiod, så att inte några enskilda hyresposter blir oskäligt höga. Som en rimlig tidsperiod kan man i allmänhet betrakta minst tre månader. Det är dock inte förenligt med god hyresförmedlingssed att använda begreppet höjd hyra vid marknadsföringen, eftersom det kan vara vilseledande. (1 p)

Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska förmedlingsrörelsen sätta upp hyresavtalet samt sköta andra uppgifter i anslutning till själva avtalsslutet, om inte parterna avtalar om något annat (12 §). Vid upprättandet av hyresavtalet ska förmedlingsrörelsen tillvarata både hyresgivarens och hyrestagarens intressen. I praktiken upprättas hyresavtalet med iakttagande av god hyressed samt lagen om hyra av bostadslägenhet. Vesa söker en hyrestagare för en längre tid och vill säkerställa att hyresavtalet gäller åtminstone i ett år. Vesas bekant har talat om ett s.k. blandavtal, där hyresavtalet först är gällande i ett år och därefter tills vidare. Enligt god hyresförmedlingssed ska ett sådant avtal emellertid inte upprättas. Det mål som Vesa eftersträvar kan dock nås genom att man ingår ett hyresavtal som gäller tills vidare och avtalar om när hyresavtalet tidigast kan sägas upp (52 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Ett sådant villkor kan lyda t.ex. enligt följande:

Uppsägningstiden börjar löpa tidigast 1.6.2015 och därefter den sista dagen i uppsägningstidsmånaden. Förmedlingsrörelsen ska i enlighet med god hyresförmedlingssed redogöra för parterna för vad den ovan nämnda definitionen av uppsägningstiden innebär.



I hyresavtalet kan man dessutom komma överens om att förtida avslutande av avtalet innebär att parten förpliktas betala en skälig standardsättning. Om ett sådant villkor tas in i avtalet, ska det vara bindande för båda parterna. (1 p)

Vesa berättar att det i samband med ett tidigare hyresförhållande förekommit motstridiga uppfattningar om hyresobjektets skick. Enligt god hyressed kan dylika problem undvikas genom att hyresbostadens skick granskas innan bostaden överlämnas i hyrestagarens besittning samt då hyrestagaren återlämnar bostaden i hyresgivarens besittning. Det finns skäl att göra granskningen tillsammans och dokumentera skicket t.ex. genom fotografering. (1 p)

I det aktuella fallet måste man notera att Vesas bostad, som är föremål för hyresförmedlingsuppdraget, ännu är uthyrd. Förmedlingsrörelsen ska i enlighet med god förmedlingssed i en dylik situation ta hänsyn till att det objekt som är föremål för förmedling är hyrestagarens hem. Förmedlingsrörelsen ska avtala med hyrestagaren om fotografering av bostaden och i detta sammanhang beakta hyrestagarens integritet. Det finns därför skäl att i god tid på förhand avtala om fotograferingen med hyrestagaren. Därmed får hyrestagaren möjlighet att själv påverka vilka föremål som syns på fotografierna och i vilket skick bostaden är då den fotograferas. En bebodd bostad får alltså inte fotograferas på ett sådant sätt att hyrestagarens personliga tillhörigheter är synliga, om inte hyrestagaren ger tillstånd till det. Du kan alltså inte marschera in i bostaden när som helst, på det sätt som Vesa påstår. (1 p)



Uppgift 3 B

Hyrestagaren har inte rätt att utan tillstånd av hyresgivaren utföra reparations- eller ändringsarbeten i lägenheten (21 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet). Ville behöver således Vesas tillstånd till alla reparations- och ändringsarbeten som han planerat. Nyttjande- eller besittningsrätten till gårdsområdet grundar sig på hyresförhållandet, vilket innebär att Vesa behöver hyresgivarens tillstånd också för att få bygga en hundkoja och plantera bärbuskar på gårdsområdet. (1 p)

Ville har hyrt en bostad i ett bostadsaktiebolag, vilket innebär att också de bestämmelser om reparations- och ändringsarbeten som finns i lagen om bostadsaktiebolag ska beaktas i detta sammanhang. Aktieägaren har rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten i sin aktielägenhet, förutsatt att de utförs i enlighet med god byggnadssed (4 kap. 1 och 7 § samt 5 kap. 1–4 § i lagen om bostadsaktiebolag). (1 p)

Bytet av kran hör till de underhållsarbeten som utförs invändigt i en lägenhet. Bolaget ska skriftligen underrättas om saken på förhand, eftersom bytet av kran kan inverka på de delar av fastigheten eller byggnaden som bolaget ansvarar för (grundläggande system/vattensystem) (4 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag). Bytet av kran kan t.ex. medföra ljudproblem. Kranen får bytas om det sker i enlighet med god byggnadssed. (1 p)

När det gäller ändringarna på gårdsområdet är det av betydelse om gårdsområdet enligt bolagsordningen omfattas av aktieägarens besittningsrätt eller inte. (1 p)

Om gårdsområdet inte enligt bolagsordningen är i aktieägarnas besittning gäller rätten att utföra ändringsarbeten inte alls gårdsområdet, och bolaget kan förbjuda byggandet av hundkojan och planterandet av bärbuskar. Bolaget kan dock även ge tillstånd till ändringsarbetena trots att gårdsområdet inte omfattas av aktieägarnas besittningsrätt. (1 p)

Om gårdsområdet enligt bolagsordningen är i aktieägarnas besittning är det i princip tillåtet att göra ändringsarbeten på gårdsområdet. Ändringar som görs på gårdsområdet kan dock påverka det allmänna intryck som bolagets byggnad eller gård ger och därigenom medföra olägenhet. När det gäller ett gårdsområde som är i aktieägarens besittning behöver bolaget i det aktuella fallet inte underrättas om planteringen av bärbuskar eller byggandet av en hundkoja, eftersom dessa åtgärder inte kan anses orsaka olägenhet eller skada för bolaget eller någon annan aktieägare. (1 p)

Rätten att utföra underhålls- och ändringsarbeten tillkommer aktieägaren, och hyrestagaren kan med aktieägarens tillstånd bruka denna rätt. Vesa kan bemyndiga Ville att agera i förhållande till bolaget när det gäller hans projekt. Alternativt kan Vesa i egenskap av aktieägare sköta saken själv. (1 p)

Max 5 poäng.



Uppgift 4

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