

## Uppgift 1

1. Rätt svar är d. **(1 p.)**
2. Rätt svar är b. **(1 p.)**
3. Rätt svar är b och d. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
4. Rätt svar är c. **(1 p.)**
5. Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, dvs. förmedlingslagen, är det möjligt att uppdragsavtalen sammanfaller och att förmedlingsarvodet fördelas mellan parterna (20 § 2 mom.). Enligt god förmedlingssed ska uppdragsavtalet vara verkligt för att uppdragsgivaren ska vara skyldig att betala förmedlingsarvode. Med ett verkligt uppdragsavtal avses att förmedlingsrörelsen har en genuin avsikt att utföra förmedlingsarbete för uppdragsgivarens bästa. Uppdragsavtalet har således inte bara ingåtts i syfte att få rätt att ta ut ett förmedlingsarvode. När det gäller det tillvägagångssätt som Marko föreslagit är det inte fråga om genuint sammanfallande uppdragsavtal, vilket innebär att det inte är fråga om ett verkligt uppdragsavtal. Således kan man inte godkänna det tillvägagångssätt som Marko föreslår, eftersom det skulle vara fråga om ett förfarande som strider mot lag och mot god förmedlingssed. **(2 p.)**
6. a) Minna äger garageaktierna ensam, och makens död ändrar inte på situationen. Aktierna hör inte till dödsboet efter Kimmo. Minna är ensam hyresvärd. **(1 p.)**  
  
b) Eftersom objektet i det aktuella fallet inte är avsett att användas som makarnas gemensamma hem, behövs inga samtycken eller tillstånd trots att avvittring inte har förrättats. **(1 p.)**
7. På denna situation tillämpas lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, dvs. förmedlingsrörelselagen. Enligt 10 § 3 mom. i förmedlingsrörelselagen ska förmedlingsrörelsen förvara uppdragsdagboken, uppdragsavtalen jämte bilagor, anbudshandlingarna, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag fem år från det uppdraget upphörde. Förmedlingsrörelsen har handlat i strid med förmedlingsrörelselagen då den inte förvarat de handlingar som nämnts i uppgiften. **(1 p.)**  
  
Enligt 17 § 2 mom. i förmedlingsrörelselagen ska en förmedlingsrörelse utan hinder av sekretessbestämmelserna på begäran ge regionförvaltningsverket uppdragsdagboken och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för tillsynen. **(1 p.)**

*Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.*

## Uppgift 2

### 1.

I uppsägningsmeddelandet ska grunden för uppsägningen nämnas. I lagen om hyra av bostadslägenhet har det inte räknats upp några särskilda uppsägningsgrunder som enligt lagen skulle vara giltiga i sådana fall där avtalet är gällande tills vidare. Som uppsägningsgrund är det möjligt att åberopa vilken grund som helst som inte strider mot god sed i hyresförhållanden.

(1 p.)

Som giltiga 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 omnämmanden av olika typer av störningar)

(3 p.)

Max 4 p.

### 2.

I samband med ett hyresavtal är det möjligt att avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser (8 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Då det är fråga om hyra av en bostadslägenhet får säkerhetens belopp inte vara större än tre månaders hyra. Ett villkor som avser en större säkerhet är ogiltigt.

(1 p.)

En säkerhet kan ställas både av hyresvärden och av hyresgästen.

(1 p.)

Hyresgästen har inte rätt att exempelvis lämna de sista hyrorna obetalda med hänvisning till säkerheten. Syftet med den säkerhet som ställs till förmån för hyresvärden är att den kvarstår i hyresvärdens besittning under hela avtalsperioden och kan användas i det fall att hyresgästen försummar att uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser,

eller alternativt

att hyresvärden efter att hyresförhållandet upphört kan använda säkerheten för att täcka hyresgästens försummelser av sina avtalsenliga förpliktelser (obetalda hyror och skador i lägenheten). Säkerheten ska utan dröjsmål återbetalas till motparten till fullt belopp efter att hyresförhållandet upphört, om det inte finns några ouppfyllda förpliktelser.

**(1 p.)**

Max 3 p.

(Vissa examinander hade i sina svar behandlat kvittning ur hyresgästens perspektiv och vissa ur hyresvärdens perspektiv.)

**Korrekta svar på frågorna i punkterna 3–5:**

3. Rätt svar är a, b, c och d. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
4. Rätt svar är a och c. **(1 p.)** Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
5. Alla påståenden är felaktiga. **(1 p.)** Examinanden skulle inte kryssa för något av alternativen.

*Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.*

### Uppgift 3

1. Rätt svar:
  - a) fel (1 p.)
  - b) rätt (1 p.)
  - c) rätt (1 p.)
  - d) fel (1 p.)
  - e) fel (1 p.)
  - f) fel (1 p.)
  - g) Rätt svar är 4 300 euro. (2 p.).
  
2. De rätta svaren är c och e. (1 p.) Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.
  
3. De rätta svaren är a, b och e. (1 p.) Svaret måste vara helt korrekt för att en poäng skulle ges.

*Uppgiftens maximipoängantal är 10 poäng.*

## Uppgift 4

1. Rätt svar är **handelsvärde**. (1 p.)
2. Rätt svar är att förfarandet **strider mot diskrimineringslagen**. (1 p.)
3. Det är inte möjligt att ingå ett hyresförmedlingsuppdrag med Kerttu ifall Pirkko hyr bostaden. Ett sådant uppdragsavtal är inte verkligt. (2 p.)
4. Uppgifterna reds ut genom att man frågar hyresvärden, genomför en syn och inhämtar dokument (t.ex. disponentintyg). (2 p.)
5. Saken utreds med hjälp av bouppteckningsinstrumentet eller den förtydligande lagfarten. (2 p.)
6. Rätt svar är b. (1 p.)
7. Rätt svar är b. (1 p.)

*Uppgiftens maximipöängantal är 10 poäng.*