

FRÅGA 1

1. Reserveringsavgift

Förmedlingsrörelsen får ta emot en reserveringsavgift om uppdragsavtalet innehåller en överenskommelse om saken. Efter att ha tagit emot en reserveringsavgift får förmedlingsrörelsen inte ta emot ett annat anbud eller en annan reserveringsavgift förrän den första avgiften har återbetalats eller det har blivit klart att avgiften tillfaller uppdragsgivaren.

Två reserveringsavgifter får inte samtidigt tas emot för samma förmedlingsobjekt.

Då förmedlingsrörelsen tar emot en reserveringsavgift ska den upprätta en handling som innefattar alla villkor som hänför sig till anbudet samt ett villkor om förverkande av reservationsavgiften, om ett sådant villkor finns. Ifall anbudet inte godkänns, ska förmedlingsrörelsen omedelbart återbetala reservationsavgiften till anbudsgivaren.

2. Säkerhet

Som garanti för att avtalsvillkoren uppfylls kan avtalsparten ställa en säkerhet till förmån för motparten. I samband med hyra av en bostadslägenhet kan den skäliga säkerheten motsvara högst tre månaders hyra. Under den tid hyresförhållandet varar ska säkerheten förvaras omsorgsfullt och åtskild från övriga medel.

Då hyresförhållandet upphör ska säkerheten omedelbart returneras, om det inte finns uppfyllda förpliktelser mellan parterna, såsom obetalda hyror. I det fall då det finns skäl att innehålla säkerheten ska hyresgästen skriftligen informeras om saken.

Hyresgästen har inte rätt att lämna de sista månadernas hyror obetalda med hänvisning till säkerheten.

3. Förskottshyra

Då ett hyresavtal ingås kan man av särskilda skäl avtala om att hyra betalas i förskott. Hyresförskottets belopp får motsvara högst tre månaders hyra. Då man avtalar om förskottshyra finns det skäl att även avtala om hur förskottet ska beaktas vid hyresbetalningen.

4. Kundmedel

Förmedlingsrörelsen ska hålla de kundmedel som har överlåtits i dess besittning åtskilda från sina egna medel. Kundmedlen ska deponeras på ett bankkonto eller förvaras på något annat tillförlitligt sätt.

5. Förmedlingsprovision

Förmedlingsrörelsen har rätt till förmedlingsarvode endast när ett avtal kommer till stånd, om inte något annat har överenskommit i uppdragsavtalet. Förmedlingsarvodet får tas ut bara hos uppdragsgivaren och det ska vara skäligt till sitt belopp.

Punkterna 1-5: Lagen om hyra av bostadslägenheter, lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter samt lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

6. Vattenavgift

Vanligtvis avtalar man om att hyresgästen utöver hyran även betalar en vattenavgift som bestäms enligt personantal eller förbrukning. Eftersom vattenavgiften påverkar hyrans storlek, ska hyresgästen informeras om denna. Oavsett villkoren i hyresavtalet ansvarar bostadens ägare för vattenavgiften gentemot husbolaget.

7. Kabel-TV-avgift

Ibland avtalar man om att hyresgästen utöver hyran även ska betala en kabel-TV-avgift. Också denna post inverkar på hyrans storlek och därför ska förmedlaren informera hyresgästen om avgiften.

8. Uppvärmningskostnader

Om bostaden har eluppvärmning och hyresgästen står för uppvärmningskostnaderna utgör dessa en betydande utgiftspost som påverkar boendekostnaderna. Förmedlaren är skyldig att informera hyresgästen om dessa särskilda kostnader.

9. Bolagsvederlag

Bolagsvederlaget är en ersättning som bostadsaktieägaren är skyldig att betala till husbolaget. Med hjälp av de medel som inlöst genom bolagsvederlagen finansierar husbolaget fastighetsunderhållet samt mindre reparationer. Förmedlaren är inte skyldig att informera hyresgästen om bolagsvederlaget, men det är bra att hyresgästen underrättas om vad boendekostnaderna består av.

10. Beskattningsbar hyresinkomst

Hyresinkomsten utgör beskattningsbar kapitalinkomst för hyresgivaren. Den ersättning som i samband med hyran betalas för vatten och uppvärmning jämställs med hyra. De kostnader som orsakas av uthyrningen, t.ex. bolagsvederlaget och förmedlingsarvodet, får avdras vid beskattningen. Skatterådgivning hör inte till hyresbostadsmäklarens arbetsuppgifter, men det är ändå bra att förmedlaren känner till hur hyresinkomsterna beskattas.

Punkterna 6-10: Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter samt lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

FRÅGA 2**1) Avskrivning av anskaffningsutgiften för bostadsaktier vid beskattningen (1 p.)**

- Vid den löpande inkomstbeskattningen kan man inte göra avskrivningar på bostadsaktier (den besittningsrätt till en lägenhet som aktiebrevet medför).

2) Överlåtelseskattens avdragbarhet (1 p.)

- Överlåtelseskatten adderas till anskaffningsutgiften för aktierna och kan därmed inte avdras vid den löpande inkomstbeskattningen. (För att få en poäng krävdes det att svaret innehöll ett omnämnande av att skatten adderas till anskaffningsutgiften.)

3) Möjligheterna att avdra kostnaderna för badrumsreoveringen (4 p.)

- Frågan regleras i 114 § i inkomstskattelagen och i 24 § i näringskattelagen: En poäng gavs för ett omnämnande av vardera lagrummet, dvs. sammanlagt **2 p.** ifall vardera paragrafens nummer nämndes.
- Tillämpningen av bestämmelserna på det aktuella fallet: Kostnaderna på 25 000 euro betraktas i sin helhet som utgifter för grundlig förbättring av bostaden, eftersom det var fråga om byggande av en bastu istället för det gamla badrummet. (**1 p.**) Kostnaderna avdras genom linjär avskrivning under sin verkningstid, dock högst under 10 år, dvs. 2 500 euro/år. (**1 p.**) (Det krävdes uttryckligen att examinanden kunde tillämpa bestämmelserna på det aktuella fallet.)

4) Rätten att avdra låneräntor (2 p.)

- Frågan regleras i 58 § i inkomstskattelagen: För ett omnämnande av den paragraf som gäller rätten att avdra ränteutgifter gavs **1 p.**
- Tillämpningen av bestämmelsen på det aktuella fallet: Bostadslåneräntan betraktas som ränta på skuld för inkomstens förvärvande. (Det krävdes uttryckligen att examinanden kunde tillämpa bestämmelsen på det aktuella fallet, dvs. att det framgick av svaret att räntorna får avdras som räntor på skuld för inkomstens förvärvande. **1 p.**)

5) Skötselvederlagen för den tid under vilken bostaden står tom (2 p.)

- Då bostaden står tom och man under denna tid försöker hyra ut den betraktas skötselvederlagen som utgifter för inkomstens förvärvande. (**2 p.**)

FRÅGA 3

Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Om uppdragsavtalet ingås elektroniskt, ska uppdragsgivaren ha möjlighet att t.ex. skriva ut avtalsvillkoren och spara dem på sin dator. 2 p.

Enbart ett e-postmeddelande uppfyller inte de formkrav som anges i lagen. 1 p.

Enligt god hyresförmedlingssed ingår förmedlingsrörelsen ett uppdragsavtal med någondera parten, dvs. antingen med hyresgivaren eller med hyresgästen. Om förmedlingsrörelsen redan har ingått ett uppdragsavtal med den ena parten, får förmedlingsrörelsen inte kräva att den andra parten också ska ingå ett uppdragsavtal för att ett hyresavtal ska kunna ingås. Det är emellertid möjligt att uppdragsavtalen motsvarar varandra. En sådan situation uppkommer t.ex. då både hyresgivaren och hyresgästen har ingått var sitt uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen och hyresgästen senare jämkar på sina kriterier så att hyresgivarens bostad motsvarar kriterierna (hyresgästen accepterar t.ex. att det inte finns någon bastu i bostaden). 2 p.

Då uppdragen motsvarar varandra kan förmedlingsarvodet delas mellan uppdragsgivarna. Utgångspunkten är att vardera uppdragsgivaren är skyldig att betala 50 % av det förmedlingsarvode som anges i det egna uppdragsavtalet. 1 p.

Förmedlingsrörelsen ska alltid innan ett hyresavtal undertecknas säkerställa hyresgästens betalningsförmåga genom att kontrollera dennes kredituppgifter. Förmedlingsrörelsen ska på förhand informera hyresgästen om användningen av kreditupplysningar samt om vilket register kreditupplysningarna kommer att skaffas från eller har skaffats från. 2 p.

Informationen kan ges t.ex. i samband med marknadsföringen, i ett klientbrev eller i ett standardavtal. Delgivningen av informationen kan också påvisas genom att ett samtycke inhämtas av hyresgästen. 1 p.

FRÅGA 4 **Namn** _____ **Personbeteckning** _____

Besvara frågan på provpapperet genom att anteckna ett kryss i parentesen framför det korrekta alternativet. I varje underpunkt (a, b, c osv.) kan det finnas 0-4 korrekta alternativ. För varje underpunkt ges en poäng endast då svaret är fullständigt korrekt.

- a) Då ett hyresavtal ingås angående en hyresbostad som ägs av en minderårig
- räcker det att avtalet undertecknas av barnets ena förälder som är barnets vårdnadshavare
 - krävs det alltid tillstånd av förmyndarrätten för att avtalet ska kunna ingås
 - krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet ingås för viss tid och gäller mer än 6 år
 - krävs det tillstånd av förmyndarmyndigheten om hyresavtalet gäller till dess att den minderårige fyller 20 år
- b) Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en delägare skyldig att
- själv reparera skador som upptäckts i vattenisoleringen i bostadens badrum
 - informera bolaget om de skador som han eller hon upptäckt
 - själv reparera sprickor i badrummets lavoar
 - själv reparera fel i bostadens ursprungliga kylskåp
- c) Innan en bostad som ska hyras ut läggs ut på hyresmarknaden ska förmedlingsrörelsen
- alltid skaffa protokollen från bostadsaktiebolagets bolagsstämma
 - intervjua hyresvärderna
 - kontrollera hyresvärdens rätt att hyra ut bostaden
 - bekanta sig med bostaden
- d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen då
- uppdragsgivaren är en hyresgäst som vill hyra en bostad för sitt eget bruk
 - uppdragsgivaren är en hyresvärd som vill hyra ut sin bostad på grund av att han eller hon flyttar utomlands för ett år
 - uppdragsgivaren är ett byggföretag som vill hyra ut en lägenhet som är avsedd för bostadsbruk
 - uppdragsgivaren är en privatperson som vill hyra ut garageaktier som han eller hon själv innehaft
- e) Enligt lagen om bostadsaktiebolag
- har förmedlingsrörelsen alltid rätt att få ett disponentsintyg
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande hyresuppdrag
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande köpuppdrag
 - har förmedlingsrörelsen rätt att få ett disponentsintyg, om den har ett gällande säljuppdrag

f) Sambons samtycke behövs

för uthyrning av den andra sambons alla bostadsaktier

alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet som den andra äger

för uthyrning av den andra sambons aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn

för uthyrning av den andra sambons aktier i ett bostadsaktiebolag, då bostaden har använts som gemensam bostad och samboparet har ett gemensamt barn

g) När det gäller personer som lever i ett registrerat parförhållande

krävs partnerns samtycke för uthyrning av den andra partnerns alla bostadsaktier

behöver partnern aldrig några samtycken för uthyrning av de bostadsaktier som han eller hon äger

behöver partnern aldrig några samtycken för uthyrning av en fastighet som han eller hon äger

behövs samtycke för uthyrning av en bostadsaktielägenhet som har använts som gemensamt hem

h) Uppgifter om ytan på de bostadsbyggnader som finns på en fastighet

framgår av lagfartsbeviset

framgår av gravationsbeviset

framgår av fastighetsregisterutdraget

ska begäras av uppdragsgivaren

i) Förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren kan sinsemellan

fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivaren använt som sin egen bostad

fritt avtala om ansvarsfördelningen i uppdragsavtalet, då det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som uppdragsgivarens dotter använt som studiebo

alltid fritt avtala om ansvarsfördelningen, förutsatt att en eventuell ansvarsbegränsningsklausul är specificerad

avtala om förmedlingsarvodets debiteringsgrund, förutsatt att arvodet till sitt belopp är skäligt

j) Förmedlingsrörelsen

ska svara för upprättandet av hyresavtalet, om inte något annat har avtalats

ska alltid skaffa officiella kreditupplysningar angående uppdragsgivaren

ska granska hyresgivarens identitet, dock endast om objektets värde överskrider 250 000 euro

får ta emot avgifter för tillträde till visningar, om förmedlingsrörelsen har avtalat om det med uppdragsgivaren