

## FRÅGA 1

- a) Det datum då hyresförhållandet inleds är den dag då hyresförhållandet och hyresbetalningsskyldigheten börjar. Det datum då hyresförhållandet upphör är hyresförhållandets sista giltighetsdag, och flyttningsdagen är den första vardagen efter att hyresförhållandet har upphört. Hyresgästen ska på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till hyresvärdens eller den följande hyresgästens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten. Det datum då hyresförhållandet inleds och upphör sammanfaller således inte alltid med flyttningsdagen. Bostadsförmedlaren ska informera hyrestagarna om när besittningsrätten övergår. (Lagen om hyra av bostadslägenhet 481/1995) **4 p.**
- b) Innan ett hyresavtal ingås ska förmedlingsrörelsen visa upp en redogörelse för vad hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten grundar sig på, t.ex. ett disponentsintyg. Hyresvärden ska också lägga fram ett giltigt energicertifikat för byggnaden för den presumtive hyresgästen innan denne fattar beslut om saken. De uppgifter som framgår av energicertifikatet kan påverka hyresbeslutet och därför omfattar förmedlarens utredningsskyldighet även dessa uppgifter.

(Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter 1074/2000 och lagen om energicertifikat för byggnader 487/2007) **3 p.**

- c) FPA subventionerar boendeutgifterna för hushåll som har små inkomster med hjälp av allmänt bostadsbidrag, som kan beviljas antingen för hyres- eller för ägarbostäder. Bostadstillägget utgör en del av studiepenningen och betalas till studerande som inte har barn och som bor i en hyres-, bostadsrätts- eller delägarbostad. En studerande som bor i en ägarbostad eller delar bostad med ett barn kan få allmänt bostadsbidrag. En pensionstagare som bor ensam eller tillsammans med sin make, kan få bostadsbidrag för pensionstagare. Storleken på det allmänna bostadsbidraget och bostadsbidraget för pensionstagare påverkas bl.a. av vilket år huset färdigställts och vilka renoveringar som utförts i huset. Bidragets belopp varierar därmed. För vissa bostadssökande är bidragets belopp emellertid en avgörande faktor vid valet av bostad. Därför måste förmedlaren kunna redogöra för de grunder på vilka bostadsbidrag beviljas, eller åtminstone uppmärksamma bostadssökanden på saken.

(Lagen om bostadsbidrag 408/1975 och lagen om bostadsbidrag för pensionstagare 571/2007) **3 p.**

## FRÅGA 2

Hysesvärden har inte rätt att sedan hyresgästens konkurs börjat häva hyresavtalet av den anledningen att hyra är obetald för tiden före konkursens början. **2 p.**

Det faktum att hyresgästens egendom avträds till konkurs hindrar inte att hyresavtalet hävs på någon annan grund. **1 p.**

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Det faktum att avtalet blir ofördelaktigt eller oändamålsenligt berättigar inte till jämkning av hyrans belopp. Kommanditbolagets ansvariga bolagsman svarar ännu efter utträdet ur bolaget för hyresbetalningen och för ersättningen för den skada som orsakas hyresgivaren av att hyresavtalet upphör i förtid.

HD 1993:158. **2 p.**

Då hyresavtalet ingås kan man avtala om att en skälig säkerhet ska ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. **1 p.**

Ett avtal om hyresgaranti kan ingås som säkerhet med tanke på den skada som uppstår om hyrestagaren eller hyresgivaren inte uppfyller avtalsvillkoren. För hyresgivarens del ställs säkerheten med avseende på den situation där hyresgivaren blir oförmögen att svara för de förpliktelser som hyresavtalet medför. För hyrestagarens del utgör hyresgarantin säkerhet för hyresbetalningen eller för att bostaden sköts väl. **2 p.**

Om säkerheten inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats att säkerheten ska ställas rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte om säkerheten har ställts innan meddelandet om hävning delgavs. **2p**

### FRÅGA 3

1)

- Hyresinkomsterna beskattas och de utgifter som hänför sig till dem avdras i enlighet med kassapprincipen, enligt 110 och 113 § i inkomstskattelagen.
- Hyresgarantin kan jämföras med en pant. Det är inte fråga om sådan hyresinkomst som erhålls enligt kassapprincipen och hyresgarantin utgör således inte beskattningsbar inkomst för år 2009. **2 p.**

2)

- Till den del fastighetsskatten hänför sig till inkomstförvärvet har den skattskyldige rätt att avdra fastighetsskatten vid beskattningen för det år under vilket skatten betalats, med stöd av 31 § 3 mom. och 54 § i inkomstskattelagen.
- Skatten för år 2009 hänför sig till hälften till den tid under vilken fastigheten varit i privat bruk och till hälften till den tid under vilken fastigheten använts för inkomstförvärv, vilket innebär att hälften av fastighetsskatten, dvs. 300 euro, får avdras vid beskattningen. **2 p.**

3)

- Kostnaderna för luftvärmepumpen är sådana grundförbättringsutgifter som kan avdras antingen som sådana utgifter som fogas till byggnadens anskaffningsutgifter (34 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet) eller som avskrivningar av lösa anläggningstillgångar (30 och 31 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet).
- Det avdragbara beloppet påverkas inte av det hushållsavdrag som beviljats vid beskattningen, vilket innebär att 2 000 euro får avdras trots hushållsavdraget. **2 p.**

4)

- Fastighetens sammanlagda anskaffningsutgifter är  $200\ 000 + 8\ 000 (+ 2\ 000) = 210\ 000$  euro.
- Endast de anskaffningsutgifter som hänför sig till byggnaden är avdragbara, inte de utgifter som hänför sig till tomten. Från fastighetens köpeskilling + överlåtelseskatten, 208 000 euro, minskas således tomtens andel och den andel av överlåtelseskatten som hänför sig till tomten. Köpeskillingen fördelas enligt det förhållande som rådde mellan de gängse priserna under anskaffningsåret.
- Avskrivningen utgör 4 % (114 § i inkomstskattelagen och 34 § 2 mom. 2 punkten i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet) av byggnadens andel av anskaffningsutgifterna.
- Avskrivningen utförs på basis av antalet månader. Av den beräknade avskrivningen på 4 % är således hälften avdragbar. **4 p.**

#### FRÅGA 4

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) Med det faktum att uppdragsavtalet är verkligt avses att

- uppdragsavtalet har upprättats i rätt form
- uppdragsavtalets syfte är att förmedlingsrörelsen verkligen arbetar till förmån för uppdragsgivaren
- uppdragsgivaren inte har gett objektet till någon annan förmedlingsrörelse för förmedling
- uppdragsgivaren verkligen äger objektet

b) Enligt lagen om bostadsaktiebolag svarar köparen för bostadens bolagsvederlag

- från och med köpet
- från och med en period på tre månader före äganderättens övergång, ifall säljaren har lämnat vederlagen obetalda
- från och med besittningsrättens övergång
- från och med registreringen av äganderätten

c) Då hyresvärden är uppdragsgivare, kan man hos hyresgästen ta ut

- en visningsavgift för visning av en bostad
- en skälig ersättning för upprättande av ett hyresavtal
- en ansökningsavgift för behandlingen av en hyresbostadsansökningsblankett
- ersättningar på högst 60 euro

d) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen då

- det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som används som personens egen bostad
- hyresgästen själv har för avsikt att flytta in i bostaden
- det är fråga om en bostadsaktielägenhet
- det är fråga om uthyrning av en tidsandelsbostad

**Frågeställningen var inexakt, eftersom uppdragsgivarens roll inte framgick av frågan. Då uppdragsgivaren är en säljare är första punkten korrekt svar (det är fråga om försäljning av en bostadsaktielägenhet som används som personens egen bostad) och då uppdragsgivaren är en köpare är den andra punkten korrekt (köparen själv har för avsikt att flytta in i bostaden). Därför gavs en poäng för denna fråga såväl då första punkten kryssats för som då både första och andra punkten kryssats för.**

e) Enligt lagen om bostadsaktiebolag

- har aktieägaren utan begränsningar rätt att invändigt göra ändringar i bostaden
- ska det alltid finnas ett enhälligt styrelsebeslut över en utvidgning av aktieägarens underhållsansvar
- kräver en utvidgning av aktieägarens underhållsansvar ett enhälligt beslut av bolagsstämman och styrelsen
- kräver en utvidgning

f) Makens samtycke behövs

för uthyrning av den andra makens alla bostadsaktier

alltid för uthyrning av en sommarstugefastighet

för uthyrning av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, då bostaden används som makarnas gemensamma bostad

för uthyrning av garageaktier, om de hyrs ut i anslutning till bostadsaktier

g) Dödsbodeläggarna framgår på ett tillförlitligt sätt av

en bouppteckning som fastställts av tingsrätten

en bouppteckning vars delägarförteckning fastställts av magistraten

en bouppteckning som fastställts av det centrala ämbetsverket för intressebevakning

vilken bouppteckning som helst

h) En förmedlingsrörelse ska förvara kundens identifikationsuppgifter

1 år efter att kundförhållandet har upphört

2 år efter uthyrningen

5 år efter att uppdragsavtalet har ingåtts

5 år efter att kundförhållandet har upphört

i) Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter tillämpas alltid på förhållandet mellan hyresvärden och förmedlingsrörelsen då

det är fråga om uthyrning av en bostadsaktielägenhet som hyresvärden använder som sin bostad

hyresgästen själv har för avsikt att flytta in i bostaden

det är fråga om en bostadsaktielägenhet

det är fråga om en bostadsaktielägenhet, dock inte om aktier i ett fastighetsaktiebolag

j) Förmedlingsrörelsen ska förvara hyresavtalen för de affärslägenheter som rörelsen förmedlat

1 år efter att uppdragsförhållandet har upphört

2 år efter köpet

3 år efter att kundförhållandet har upphört

5 år efter att uppdragsavtalet har upphört