

Tehtävä 1

Toimeksiantosopimuksen muotovaatimukset on säädetty laissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voi yksipuolisesti muuttaa. Kirjallinen sopimus on tehtävä siis kahtena kappaleena: toimeksiantajalle ja toimeksisaajalle yksi kappale. Sopimuksen pitää olla allekirjoitettu. Sähköinen toimeksiantosopimus tehdään henkilökortin tai varmenteen avulla niin, ettei tietoja voi yksipuolisesti muuttaa ja ne pysyvät toimeksiantajan saatavilla. Pitää olla mahdollisuus tulostaa ja tallentaa sopimusehdot. (6 p.)

Toimeksiantosopimuksessa mainittavien tietojen vähimmäisehdot:

toimeksiantajan nimi ja osoite

välitysliikkeen toiminimi

käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi

toimeksiannon sisältö

välityspalkkio riittävästi yksilöitynä

toimeksiannon vastaanottopäivä ja

voimassaoloaika

Y-tunnus välitysliikkeen tunnistetietoihin

(4 p)

Tehtävä 2

- A) Arvosteluperusteissa on käyty laajemmin läpi KVKL:n eettisissä säännöissä mainittuja periaatteita, kuin mitä vastauksissa on täysien pisteiden saamiseksi edellytetty. Periaatteita ei myöskään ole tyhjentävästi avattu, vaan ne löytyvät KVKL:n eettisistä säännöistä.

Kiinteistönvälittäjän ammatin arvostus

Jokaisen kiinteistönvälitysalan ammattilaisen tulee toimia siten, että kiinteistönvälittäjän ammatti säilyttää arvostetun asemansa tärkeänä palveluelinkeinona.

Ammattitaito

Kiinteistönvälittäjän tulee ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan.

Hyvä välitystapa

Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

Asiantuntijan neuvot ja markkinatuntemus

Kiinteistönvälittäjä ei saa antaa neuvoja ja ohjeita sellaisista asioista, joita hän ei hallitse, vaan hänen on ohjattava neuvoa tarvitsevat asiantuntijan puoleen. Kiinteistönvälittäjän on tunnettava niiden markkinoiden olosuhteet, joista hän antaa asiakkailleen neuvoja.

Kiinteistönvälittäjän on myös seurattava kiinteistö- ja asuntomarkkinoiden kehitystä paikallisella, alueellisella ja kansallisella tasolla.

Ammattietiikka

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Vaikka toimeksiantaja onkin välityслиikkeen päämies, välityслиikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Välityслиikkeen on annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista asioista.

Ammatillinen hienovaraisuus

Kiinteistönvälittäjän on aina ja kaikissa olosuhteissa noudatettava ehdotonta hienovaraisuutta asiakkaitaan tai kolmansia osapuolia kohtaan kaikissa toimialaansa liittyvissä asioissa.

Rehellisyys

Kiinteistönvälittäjän on toimittava avoimesti ja läpinäkyvästi kaupan (tms. sopimuksen) osapuolia kohtaan. Ketään ei saa syrjiä rodun, vakaumuksen, sukupuolen tai alkuperän

vuoksi. Kiinteistönvälittäjän on muun muassa kerrottava omasta roolistaan, mikäli hän harjoittaa yhteistyökumppaninsa kanssa ns. asiakasohjausta joko suosittelemalla yhteistyökumppanin palveluja tai antamalla asiakkaan yhteystiedot yhteistyökumppanille.

Oikeudenmukaisuus

Kiinteistönvälittäjän on varmistettava, että hänen laatimistaan sopimuksista aiheutuvat taloudelliset velvoitteet ja sitoumukset on määritelty kirjallisesti (mm. osapuolten väliset sopimukset).

Vastuu omasta ja palveluksessa olevien henkilöiden toiminnasta

Välitysliike vastaa sekä omasta että kaikkien sen palveluksessa olevien toimenpiteistä (ml. niin tekemiset kuin laiminlyönnit).

Vaitiolovelvollisuus ja henkilötietojen käsittely

Kiinteistönvälittäjän on tunnettava, mitä asioita saa kertoa ostajaehdokkaille tai kollegoille taikka viranomaisille ja mitkä asiat ovat salassa pidettäviä. Henkilötietoja saa kerätä vain välitystehtävän suorittamisen edellyttämiin tarkoituksiin, eikä niitä saa myöhemmin käsitellä tavalla, joka on ristiriidassa tällaisten tarkoitusten kanssa. Henkilötietojen on oltava oikeita, välitystehtävän kannalta merkityksellisiä ja riittäviä siihen tarkoitukseen, jota varten niitä käsitellään. Kenenkään yksityisyyttä ei saa perusteettomasti loukata eikä vaarantaa.

Toiset kiinteistönvälittäjät

Kiinteistönvälittäjän on suhtauduttava toisiin kiinteistönvälittäjiin kohteliaasti ja kunnioittavasti. Kiinteistönvälittäjien keskinäisen kilpailun on kaikin tavoin oltava rehellistä. Kiinteistönvälittäjän tulee välttää muun muassa sellaisia ristiriitoja kollegan kanssa, jotka voisivat vahingoittaa asiakkaiden etua.

Yhteistoiminta

Välittäjien tulee asiakkaiden edun lisäämiseksi pyrkiä kehittämään keskinäistä yhteistoimintaa.

Yhteensä 6 pistettä.

- B) Välitysliikelaisissa (4 §) ja välityslaisissa (7 §) säädetään välittäjän velvollisuudesta noudattaa kaikessa välitystoiminnassa hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa on joustava normi, joka muuttuu jatkuvasti. Hyvän välitystavan sisältöön vaikuttavat muun muassa tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan (KRIL) suositukset, viranomaisten ohjeet, alan vakiintunut käytäntö sekä uudet menettelytavat ja arvostukset. Hyvää välitystapaa

arvioidaan välitysliikkeen asiakaskunnan, sekä myyjän että ostajan näkökulmasta. Hyvään välitystapaan sisältyy myös kuluttajansuojalain mukainen hyvä markkinointitapa (1-2§).

Eettistä toimintaa sitä vastoin arvioidaan välittäjien keskinäisten suhteiden näkökulmasta. Eettisiin sääntöihin voidaan katsoa sisältyvän muun muassa kuluttajansuojalain 2 luvun 3 §:n mukainen sopimattoman menettelyn kielto. Pykälän 1 momentin 1) kohdan mukaan menettelyä pidetään sopimattomana, jos se on elinkeinotoiminnassa yleisesti hyväksyttävän asianmukaisen menettelytavan vastaista. Lisäksi eettisten sääntöjen taustalla on laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa. Se edellyttää, että liiketoiminta on hyvän liiketavan mukaista (1 §). Hyvä liiketapa sisältää mm. lakien noudattamisen ja menettelytavat, joita pidetään yleisesti hyväksyttävinä elinkeinonharjoittajien keskuudessa. Hyvän liiketavan käsitettä ole määritelty missään laissa, kuten ei myöskään hyvän välitystavan käsitettä. Myös hyvä liiketapa on joustava normi, joka elää ajassa ja sen sisältöön vaikuttaa muun muassa keskuskauppakamarin liiketapalautakunnan lausunnot, viranomaisten ohjeet sekä alan vakiintunut käytäntö ja ohjeistukset.

Hyvä välitystapa on käsitteenä laajempi kuin tai sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetun lain mukainen hyvä liiketapa. Tämän taustalla on välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksiä sääntelevä elinkeino-oikeudellinen välitysliikelaki. Kuten edellä on todettu, edellyttää välitysliikelaki hyvän välitystavan mukaista toimintaa kaikessa toiminnassa. Tämä tarkoittaa sitä, että välittäjän on noudatettava hyvää välitystapaa suhteessa asiakkaaseen ja hyvää välitystapaa suhteessa toisiin välittäjiin. Hyvä välitystapa suhteessa toisiin välittäjiin ilmenee konkreettisesti eettisissä säännöissä. Hyvän välitystavan ja eettisten sääntöjen välistä suhdetta voi näin ollen kuvata siten, että hyvä välitystapa on kattokäsite, jonka alaisuuteen eettiset säännöt kuuluvat.

Yhteensä 4 pistettä.

Tehtävä 3

- 1) vuokratulo verotetaan omistussuhteiden (1 p) mukaisesti: $\frac{1}{2}$ Marjatan tulona (1 p) ja $\frac{1}{2}$ Alexi kuolinpesän tulona (2 p)
- 2) huoneisto-osakkeesta ei voi tehdä poistoa (2 p)
- 3) jos taloyhtiö tulouttaa kertasuorituksen, sen voi vähentää vuokratulosta (2 p); jos taloyhtiö rahastoi kertasuorituksen, sitä ei voi vähentää vuokratulosta (1 p), vaan se lisätään osakehuoneiston hankintamenoön luovutusvoittoverotusta varten (1 p)

Tehtävä 4

1. a, b ja d
2. c
3. c
4. b
5. a, b ja c
6. b
7. a, b ja c
8. a, b ja c
9. b ja d
- 10 b, c ja d