

Kysymys 1

a) Välityslain mukaan välityspalkkion maksaa toimeksiantaja. On kuitenkin mahdollista, että vuokravälitystä koskevat toimeksiantosopimukset kohtaavat, jolloin välityspalkkio jaetaan osapuolten kesken. Toimeksiantosopimukset voivat kohdata aidosti esimerkiksi alla kuvatun kaltaisessa tilanteessa

Välitysliike tekee toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa, joka tarjoaa vuokrattavaksi Turun keskustan ulkopuolelta kaksiota, jossa ei ole saunaa. Tämän jälkeen välitysliikkeeseen ottaa yhteyttä vuokralainen, joka etsii saunallista kaksiota Turun keskustasta. Välitysliikkeellä välitettävänä oleva kohde ei siten vastaa vuokralaisen vaatimuksia. Välitysliike ja vuokralainen tekevät toimeksiantosopimuksen ja välitysliike aloittaa asunnon etsimisen vuokralaiselle. Jonkin ajan kuluttua toimeksiannon tehnyt vuokralainen ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen ja ilmoittaa, että hän tarvitseekin asunnon heti eikä siksi asunnon sijainnilla eikä saunalla olekaan enää merkitystä. Mikäli tällöin vuokrasopimus syntyy edellä mainittujen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, voidaan välityspalkkio jakaa osapuolten kesken.

Kahden toimeksiantosopimuksen kohdatessa välityspalkkio voidaan jakaa toimeksiantajien kesken. Kumpikin toimeksiantaja on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan 50 % oman toimeksiantosopimuksen mukaisesta välityspalkkiosta (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.)

3 pistettä

b) Välitysliikkeen on pidettävä asiakasvarat erillään omista varoista. Välitysliikkeen toiminta on moitittavaa, jos se rikkoo säännöstä asiakasvarojen erillään pidosta. Vastaava hoitaja voidaan tällöin tuomita välitystoimintarikoksesta sakkoon. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä 11 §, 20 §)

2 pistettä

c) Välitysliikkeen on rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun lain (rahanpesulaki) 7 §:n perusteella tunnistettava asiakkaansa ja todennettava tämän henkilöllisyys. Asiakkaan tunnistaminen ja todentaminen on suoritettava asiakassuhdetta perustettaessa taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden.

Oikeushenkilön eli yhteisön tai säätiön henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote jostain muusta julkisesta rekisteristä. Myös toimeksiantajan puolesta toimiva luonnollinen henkilö on tunnistettava. Henkilöllisyyden todentamisella tarkoitetaan asiakkaan henkilöllisyyden varmistamista viranomaisen antamasta voimassa olevasta henkilöllisyysasiakirjasta (suomalainen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti).

Välitysliikkeen velvollisuutena on tunnistaa myös tosiasiallinen edunsaaja ja tarvittaessa todentaa tämän henkilöllisyys (RahanpesuL 8 §). Tosiasiallinen edunsaaja on luonnollinen henkilö, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus) tai jos asiakas on oikeushenkilö, se luonnollinen henkilö, jonka määräysvallassa asiakas on.

3 pistettä

d) Välitysliikkeen tulee aina ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista varmistaa vuokralaisen maksukyky tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot. Välitysliikkeen tulee luottotietolain mukaisesti ennakkoon ilmoittaa vuokralaiselle henkilöluottotietojen käytöstä sekä siitä, mistä rekisteristä luottotiedot on tarkoitus hankkia tai on hankittu. Tiedot voidaan antaa esimerkiksi markkinoinnin yhteydessä, asiakaskirjeissä tai vakiolomakkeissa. Ilmoituksen tekeminen voidaan osoittaa myös vuokralaiselta saatavalla suostumuksella (luottotietolaki 19 §, 29 §). **2 pistettä**

Tehtävä 2

Herra X:n esittämät asiat voidaan selvittää seuraavista asiakirjoista:

Isännöitsijätodistus: ilmenee mm. tieto yhtiön päättämistä korjauksista, tieto korjauksista, joiden suorittamista hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet ja osakkeenomistajien huoneistoissa tekemät kunnossapito- ja muutostyöt ja päivämäärät.

Isännöitsijätodistuksen liitteistä kuten

- viimeinen tilinpäätös (sis. tilinpäätös, tase ja toimintakertomus) tai toimintakertomus
- talousarvio
- hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä (AOYL 6 luvun 3§ 1 mom. 3 kohta
- kunnossapitotarveselvitys (myös korjaustarveselvitys hyväksytty) (AOYL 6 luvun 3 § mom. 2 kohta

Pydyttäessä isännöitsijätodistukseen liitettävistä asiakirjoista, jos yhtiö tehnyt:

- PTS tai vastaava kunnossapitosuunnitelma
- Kuntoarvio –ja/tai tutkimus

Lisäksi:

- Yhtiökokouksen pöytäkirjat
- Yhtiöllä on velvollisuus ylläpitää osakehuoneistokohtaista luetteloa osakasremonteista. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennökset osakehuoneistoa koskevista kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista omasta huoneistostaan. (AOYL 7 luvun 28§). (Neljä vuotta sitten tehdystä kylpyhuoneremontista on pitänyt ilmoittaa taloyhtiölle AOYL 4 luvun 7§ ja 5 luvun 2§ mukaan).

Tehtävästä 1 max 5 p.
Täydet 5 pistettä edellytti mainintaa mahdollisuudesta saada oman huoneiston kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista jäljennökset. 1 piste/asiakirja.

2. Irtisanomisilmoituksessa tulee mainita irtisanomisen peruste. Laissa (laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta AHVL) ei ole lueteltu hyväksyttäväksi säädettyjä irtisanomisperusteita. Irtisanomisperusteeksi käy mikä hyvänsä peruste kunhan se ei ole huoneenvuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukainen.

1p

Pätevinä perusteina voidaan pitää ainakin seuraavia:

- Vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, perheensä jäsenen, muun läheisen omaisen tai työntekijänsä asunnoksi.
- Asunnon myynti
- Rakennuksen peruskorjaaminen siten, että asuminen huoneistossa on mahdotonta.
- Vuokran korottaminen kohtuulliselle käyväälle tasolle.

- Erilaiset häiriötilanteet tai laiminlyönnit vuokran suorittamisessa esim. jatkuva vuokranmaksun epäsäännöllisyys (max 1p vaikka maininnut useita)

3p

Peruste, jolla ei voi irtisanoa:

- Vuokralaisen rotu, uskonto, kansalaisuus, sukupuoli yms. syrjivät perusteet
- Muu vuokralaisen henkilöön liittyvä asia
- Vuokran korottaminen kohtuuttomalle tasolle.

1p

Yhteensä 5 pistettä.

Tehtävä 3

Kohta 1 (5 p)

Vastaavuusperiaatteessa on kysymys siitä, että pääomavastikemenon käsittely osakkeenomistajan vuokratulon verotuksessa riippuu siitä, miten vastikemeno käsitellään asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa (2 p). Jos taloyhtiö tulouttaa pääomavastikkeen, vuokranantaja saa vähentää sen vuokratulon verotuksessa (1 p). Myös kerralla maksettu pääomavastike, jos taloyhtiö sen tulouttaa, voidaan vähentää vuokratulon verotuksessa (1 p). Sen sijaan, jos taloyhtiö rahastoi pääomavastikkeen eli käsittelee sen kirjanpidossaan pääomasuorituksena, vuokranantaja ei saa vähentää tällaista vastikemenoa vuokratuloista (1 p).

Ks. Myrsky – Räbinä, s. 125 tai Räbinä - Myllymäki, s. 304–305.

Kohta 2 (5 p)

Tällöin syntyy pääomatulolajin alijäämä (1 p) (1.000 €), joka vähennetään alijäämähyvityksenä (1 p) ($30\% \times 1.000\text{ €} = 300\text{ €}$ (1 p)) ansiotuloista menevistä veroista (1 p). Jos henkilöllä ei ole ansiotuloista meneviä veroja, erästä muodostuu pääomatulolajin tappio (1 p).

Ks. tuloverolain säännökset tai Myrsky – Räbinä, s. 83–87 tai Räbinä - Myllymäki, s. 286–289.

Tehtävä 4

Välityslaki (1074/2000)

Välitysliikkeen korvausvastuulle edellytyksenä on, että välitysliikkeen suorituksessa on virhe eli välitystehtävä on hoidettu ammattitaidottomasti tai huolimattomasti tai vastoin sovittua VälitysL 13 ja 14 §). Välitysliikkeellä on tämän varalta pakollinen vastuuvakuutus. (VälitysliikeL 8 §) 2 p.

Välitysliikelaki (1075/2000)

Vastaavan hoitajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että hän tahallaan tai törkeällä huolimattomuudellaan laiminlyö tehtävänsä. Esim. hän ei tosiasiallisesti osallistu välitysliikkeen toimintaan tai tietoisesti sallii välitysliikkeessä meneteltävän lainvastaisesti. Henkilökunnan valvonnan ja ohjauksen laiminlyönti on korvausvelvollisuuden perustavaa, jos asiakkaille aiheutuisi laiminlyönnistä vahinkoa ja vastaavan hoitajan olisi pitänyt tällainen menettely huomata. 2 p.

Aluehallintoviraston on kiellettävä välitystoiminta, jota harjoitetaan ilman rekisteröintiä. Kielto voidaan erityisestä syystä kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa. 2 p.

Pakkokeinoista säädetään 18 §:ssä

Jos välitysliike laiminlyö

- ilmoittaa välitysliikerekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista (7 §:n 3 mom.),
- toimeksiantopäiväkirjaan liittyvät laissa säädetyt velvollisuudet
- asiakasvarojen lainmukaisen käsittelyn (10 ja 11 §)
- ei anna aluehallintovirastolle sen pyytämiä tietoja (17 §:n 2 mom.)

aluehallintovirasto voi kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuuden määräajassa.

Jos vastaava hoitaja laiminlyö tehtävänsä (5 §:n 1 mom.), aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, enintään kuudeksi kuukaudeksi. 2p.

Aluehallintovirastolla on mahdollisuus asettaa uhkasakko kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakko on pääsääntöisesti asetettava, jos välitystoimintaa harjoitetaan ilman rekisteröintiä (17 §). 2 p.