



Tehtävä 1

1) Jos korjaustoimet perustuvat vuokrasopimukseen (1 p), korjausten arvo on veronalaista pääomatuloa korjausten suorittamisvuonna (1 p)

Jos korjaustoimet eivät perustu vuokrasopimukseen (1 p), korjausten arvo on veronalaista pääomatuloa vuokrasuhteen päättymisvuonna (1 p) ja siitä arvosta, joka niillä silloin on (1 p)

Jos vastasi vain niin, että on pääomatuloa, sai yhden pisteen.

2) Vahingonkorvaus on verovapaa (1 p) esinevahinkokorvaus (1 p)

3) Koron kertamaksu on vähennyskelpoinen maksuvuonna (1 p), mutta tällöin vähennyskelpoista on vain maksuvuoteen (1 p) ja sitä seuraavaan (1 p) verovuoteen kohdistuva koron osuus



Tehtävä 2

Sovellettava laki: Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

- a) Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei tietoja voi yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (5 §).
- b) Välittäjällä on erillinen toimeksiantosopimus esimerkiksi vuokranantajan kanssa. Sitten hän tekee sopimuksen vuokralaisehdokkaan kanssa. Jos vuokralainen haluaa vuokrata tämän vuokranantajan tarjoaman kohteen, ja vuokrasopimus tehdään, ovat toimeksiantosopimukset kohdanneet. Välityspalkkio jaetaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken (20 §).
- c) Jatkamisesta sovitaan samoin kuin toimeksiantosopimuksesta. Jatkamisesta voidaan sopia merkitsemällä se alkuperäisiin sopimuslomakkeisiin, jotka päivätään ja allekirjoitetaan uudelleen. Jatkamisesta voidaan sopia myös erillisellä lomakkeella (5 §).
- d) Irtisanomisoikeus on, jos sopimuksen mukainen välitystehtävä on tullut pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi (esim. oma tai lähiomaisen sairaus, kuolema tms. syy, viranomaisen päätös) eikä toimeksiantaja ole vielä hyväksynyt välityskohdetta koskevaa tarjousta (6 §). Purkuoikeus on, jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, joka ei ole vähäinen, ja jos toimeksiantaja ei ole vielä hyväksynyt välityskohteesta tehtyä tarjousta (13 §).
- e) Toimeksiantosopimuksessa on vähintään oltava
Toimeksiantajan nimi ja osoite
Välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi
Toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä.
Toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika (5 §).



Tehtävä 3 A (JAK)

Vuokravälitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa (Välitysliikel 4§ ja VälitysL 7§). Hyvä välitystapa on joustava normi, joka muotoutuu koko ajan. Hyvään vuokravälitystapaan on koottu ohjeet siitä, miten vuokravälitystä harjoitetaan ottaen huomioon vuokralaisten ja vuokranantajien edut. Hyvän vuokravälitystavan vastaista on periä vuokrattavaa asuntoa katsomaan haluavilta sisäänpääsymaksu vuokrasunnon esittelyyn pääsemiseksi. (1 p)

Vuokranantajalla on oikeus määrittellä vuokran määrä sellaiseksi, että se kohtuullisella aikavälillä kattaa kaikki vuokranantajalle vuokrauksesta aiheutuvat kulut, myös välityspalkkion. Vuokran määrä voi olla aluksi korkeampi, jotta vuokranantaja saa myös vuokravälityspalkkion katettua. Näin Vesan tavoite voidaan saavuttaa. Korkeampi vuokra tulee kuitenkin jaksottaa tarpeeksi pitkälle aikajaksolle, jotta yksittäinen vuokraerä ei nouse kohtuuttoman korkeaksi. Kohtuullisena aikavälinä voidaan yleensä pitää vähintään kolmea kuukautta. Hyvän vuokravälitystavan mukaista ei kuitenkaan ole käyttää korotetun vuokran käsitettä markkinoinnissa sen harhaanjohtavuuden vuoksi. (1 p)

Välityslain mukaan välitysliikkeen on laadittava vuokrasopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä, elleivät osapuolet toisin sovi (VälitysL 12 §). Vuokrasopimusta laatiessaan välitysliikkeen on otettava huomioon sekä vuokranantajan että vuokralaisen edut. Käytännössä vuokrasopimus laaditaan hyvää vuokratapaa sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia noudattaen (AHVL). Vesa hakee pitkäaikaista vuokralaista ja haluaa turvata, että vuokrasopimus on voimassa ainakin vähintään vuoden. Vesan tuttava viittaa ns. sekasopimukseen, jossa vuokrasopimus on ensin voimassa vuoden määräajan ja sen jälkeen toistaiseksi. Tällaista sopimusta ei hyvän vuokravälitystavan mukaan tule tehdä. Vesan toivoma tilanne voidaan kuitenkin toteuttaa siten, että tehdään vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana ja sovitaan ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä (AHVL 52 §). Tällainen ehto voi olla esimerkiksi seuraava:

Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on 1.6.2015 ja sen jälkeen irtisanomiskuukauden viimeinen päivä. Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti välitysliikkeen tulee selvittää osapuolille, mitä yllämainittu irtisanomisajan määrittely tarkoittaa.



Vuokrasopimukseen voidaan lisäksi sopia siitä, että sopimuksen ennaikainen päättäminen velvoittaa osapuolen suorittamaan kohtuullisen vakiokorvauksen. Mikäli sopimukseen sisällytetään tällainen ehto, tulee sen olla molempia osapuolia sitova. (1 p)

Vesa kertoo aiemmassa vuokrasuhteessa ilmenneestä ristiriitaisesta käsityksestä vuokrakohteen kunnosta. Hyvän vuokratavan mukaan tällainen ongelma voidaan välttää siten, että vuokratun asunnon kunto tarkistetaan ennen vuokrahuoneiston hallinnan luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan. Tämä on syytä tehdä yhdessä ja dokumentoida esimerkiksi valokuvaamalla. (1 p)

Tapauksessa on huomattava, että vuokraustoimeksiannon kohteena oleva Vesan asunto on vielä vuokrattuna. Välitysliikkeen tulee hyvän vuokravälitystavan mukaisesti huomioida tällaisessa tilanteessa, että välitettävänä oleva kohde on vuokralaisen koti. Välitysliikkeen tulee sopia vuokralaisen kanssa asunnon valokuvaamisesta, ja myös tällöin on otettava huomioon vuokralaisen yksityisyys. Valokuvaamisesta onkin syytä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennakoon. Näin vuokralainen pääsee itse vaikuttamaan siihen, mitä tavaroita valokuvissa näkyy ja millaisessa kunnossa huoneisto on sitä kuvattaessa. Asuttua asuntoa ei siis saa kuvata sillä tavoin, että vuokralaisen henkilökohtaiset tavarat ovat näkyvissä, ellei vuokralainen anna siihen lupaa. Et siis voi marssia vuokra-asuntoon milloin vain, kuten Vesa kertoo. (1 p)



Tehtävä 3 B

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa korjaus- ja muutostöitä. (AHVL 21§ 1 mom.). Villen tulee saada Vesan lupa kaikkiin kaavailemiinsa kunnossapito- ja muutostöihin. Piha-alueen käyttö- tai hallintaoikeus perustuu vuokrasuhteeseen, joten Ville tarvitsee vuokranantajan luvan myös koirankopin rakentamiseen ja marjapensaiden istuttamiseen piha-alueelle. (1 p)

Ville on vuokrannut huoneiston asunto-osakeyhtiöstä, joten asiassa tulee huomioida myös asunto-osakeyhtiölain säännökset kunnossapito- ja muutostöistä. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä osakehuoneistossaan kunnossapitotöitä ja muutoksia kunhan muutokset tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. (AOYL 4 luku 1§ ja 7§ ja AOYL 5 luku 1-4§:t). (1 p)

Hanan vaihto on kunnossapitotyö huoneiston sisäpuolella ja siitä tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen yhtiölle, koska hanan vaihto voi vaikuttaa yhtiön vastuulla olevan kiinteistön tai rakennuksen osaan (perusjärjestelmä/vesijärjestelmä). (AOYL 4 luvun7). Hanan vaihto voi esimerkiksi aiheuttaa ääniongelmia. Hanan voi vaihtaa, jos se tehdään hyvän rakennustavan mukaan. (1 p)

Piha-alueen muutosten kannalta on merkitystä sillä onko piha-alue määritetty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan kuuluvaksi. (1 p)

Mikäli piha-aluetta ei ole määritelty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan, muutostyöoikeus ei koske lainkaan piha-aluetta ja yhtiö voi kieltää koirankopin rakentamisen ja marjapensaiden istuttamisen. Yhtiö voi myös antaa muutoksiin luvan vaikka piha-alue ei ole osakashallinnassa. (1 p)

Mikäli piha-alue on osakashallinnassa saa piha-alueelle lähtökohtaisesti tehdä muutoksia. Piha-alueelle tehtävät muutokset voivat vaikuttaa yhtiön rakennuksen tai pihan yleisilmeeseen ja sitä kautta aiheuttaa haittaa. Marjapensaiden istuttamisesta tai koirankopin rakentamisesta osakashallinnassa olevalle piha-alueella ei tarvitse ilmoittaa yhtiölle koska niiden ei voida katsoa aiheuttavan haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. (1 p)

Kunnossapito- ja muutostyöoikeus on osakkaalle kuuluva oikeus, jota vuokralainen voi osakkaan luvalla käyttää. Vesa voi valtuuttaa Villen toimimaan hankkeidensa osalta suhteessa yhtiöön tai Vesa osakkaana hoitaa asian itse. (1 p)

Max 5 pistettä.



Tehtävä 4

1. b, c

2. a, b

3. a, b, c

4. ei mikään vaihtoehdoista

5. a

6. c

7. a, c

8. ei mikään vaihtoehdoista

9. a, d

10. b