

**KYSYMYS 1**

- a) Laissa säädetään vain, että välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.
- b) Vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että hyvää välitystapaa noudatetaan ja että toimitaan lainmukaisesti. Vastaava hoitaja on vastuussa siitä että liikkeen jokaisessa toimipisteessä on henkilö, joka on suorittanut vuokrahuoneiston välittäjäkokeen hyväksytysti ja vastaa muutenkin henkilökunnan koulutuksesta. Vastaava hoitaja on täysi-ikäinen, luotettava, toimintakelpoinen ja ammattipätevä henkilö joka ei ole konkurssissa. Pätevyys on osoitettu välittäjäkokeella.

Välitysliikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta saa toimeksiantaja, hänen vastapuoli tai muu henkilö vaatia korvausta vastaavalta hoitajalta. Tämä edellyttää että vahinko johtuu siitä, että vastaava hoitaja on aiheuttanut sen tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

- c) Varausmaksun saa periä, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa. Sen jälkeen kun maksu on vastaanotettu, välitysliike ei saa ottaa muilta tarjousta tai varausmaksua ennen kuin maksu on palautettu varauksen tekijälle tai on tullut selväksi, että maksu jää toimeksiantajalle. Varauksesta on laadittava asiakirja, josta käy ilmi kaikki tarjouksen ehdot ja myös mahdollinen ehto varausmaksun menettämisestä. Silloin kun tarjous on tehty sellaisissa olosuhteissa, joissa asiakirjan laatiminen on kohtuuttoman hankalaa, sitä ei tarvitse laatia.

Varausmaksun käyttö voi olla perusteltua esimerkiksi silloin, kun toimeksiantajalle aiheutuu kuluja vuokraustarjouksen ehtojen takia ja vuokrasopimusta ei laadita välittömästi.

- d) Varausmaksut ja vakuudet ovat asiakkaiden varoja, ja ne on pidettävä erikseen välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on tallennettava erilliselle pankkitilille tai säilytettävä muualla luotettavalla tavalla. Vastaava hoitaja on tuomittava sakkoon välitystoimintarikkomuksesta, jos tätä säädöstä rikotaan.

**KYSYMYS 2****a) velan korko ja sivukustannukset (5 p)**

- korko = tulonhankkimisvelan korko, TVL 58 § (1 + 1)
- sivukulut = vuokratulon hankkimisesta johtunut tulonhankkimismeno, TVL 54.1 § (tai 29 §) (1 + 1)
  
- Molemmat vähennetään vuokrauskäyttöä vastaavalta osalta eli suhteessa 8/12; 4/12 on vähennyskelvotonta elantokustannusta (oma käyttö, myös tyhjillään oloaika on omaa käyttöä, KHO 1881/2008); sama koskee kaikkia muitakin mökkiin liittyviä kuluja, siis myös poistoa (1)

**b) poiston laskenta (4 p)**

- kokonaishankintameno 200 000 + 4 %:n varainsiirtovero eli 8 000 = 208 000 (1)
- tästä erotetaan maapohja ja sähkö-, vesi- ja viemäri liittymämaksut (kirjan esimerkki s. 82-83), loppu rakennukselle (1)
- rakennuksesta 4 %:n poisto (1)
- TVL 114 § ja EVL 34.2,2 § (1)

**c) nurmikon istutus (1 p)**

- kyse on maapohjan perusparantamisesta: ei saa vähentää lainkaan, koska maapohja on kulumatonta omaisuutta (vähennetään vasta luovutusvoittoa laskettaessa); kirjan s. 83 (1)

**KYSYMYS 3**

1. Vuokralaisen on maksettava vuokra.
2. Vuokralaisella on oikeus valita, maksaako vuokran pankkiin, postiin vai suoraan vuokranantajalle.
3. Vuokralaisella on oikeus käyttää huoneistoa yhteisenä kotina puolisonsa tai kumppaninsa sekä perheen lasten kanssa.
4. Huoneistoa saa käyttää myös vuokralaisen lähisukulainen, jos siitä ei ole haittaa vuokranantajalle.
5. Vuokralaisella on velvollisuus noudattaa talon järjestyssääntöjä.
6. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti ja korvattava vahinko, jonka hän tai hänen vieraansa aiheuttaa vuokranantajalle tahallaan tai huolimattomuudesta.
7. Vahingosta tai muusta viasta/puutteellisuudesta on ilmoitettava vuokranantajalle välittömästi.
8. Vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon sopivana aikana tarkistamaan huoneiston kunto ja tekemään tarvittavat korjaukset.
9. Vuokranantaja saa esitellä huoneistoa silloin, kun huoneisto on tarkoitus myydä tai vuokrata uudelleen.
10. Jos huoneisto jätetään pitkäksi aikaa käyttämättä, siitä on ilmoitettava vuokranantajalle.

**KYSYMYS 4**

Kauppan kohteena on asunto-osake rivitaloyhtiössä. Kunnossapitovastuun osalta tilanteeseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kylpyhuoneen vedeneristys kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin (AsOyL 4:2 §), ellei asiasta ole yhtiöjärjestyksessä toisenlaisia määräyksiä (AsOyL 4:1 §). 1 p

Jos siis vedeneristys on pettänyt, niin yhtiön tulee kustannuksellaan korjauttaa vedeneristys ja muut rakenteet ja pettämisestä sisäpinnoille aiheutuneet vauriot, siis ennallistaa kylpyhuone yhtiön perustasoon asti (AsOyL 4:2 §). 1 p

Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle sellaisista havaitsemistaan vioista, joiden korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle (AsOyL 4:8 §). Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä Hanskin pitää siis ilmoittaa vauriosta välittömästi yhtiölle, käytännössä siis isännöitsijälle tai hallitukselle. 1 p

Koska kyse on asunto-osakkeen kaupasta, niin myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen sovelletaan asuntokauppalain säännöksiä. Jos kyse on käytetystä asunnosta, niin tilanteeseen sovelletaan asuntokauppalain 6 luvun säännöksiä. Kyseinen kosteusvaurio voi muodostaa virheen sen vuoksi, että myyjä on tiennyt viasta ja jättänyt siitä kertomatta (AsKL 6:11 §). Salaisenakin vika voi olla kaupan virhe, jos asunto poikkeaa merkittävästi siitä, mihin ostajan on pitänyt varautua. Salaisena virheenä nyt puhuttu kosteusvaurio ei välttämättä täytä virheelle asetettuja vaatimuksia, koska asunto-osakeyhtiön on korjautettava vauriot. Jos virhekyynnys ylittyy, niin ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita (AsKL 6:14 §). Hanskin pitää siis tehdä virheilmoitus myyjälle mahdollisimman pian. 1 p

Asunto-osakeyhtiölain (AsOyL 3:7 §) mukaan ostaja vastaa myyjän maksamattomista yhtiövastikkeista (siis myyjän ohella) enintään omistusoikeuden siirtymiskuukautta ja sitä edeltävää viittä kuukautta vastaavalta määrältä. Vastuu edellyttää kuitenkin sitä, että maksamattomat ja erääntyneet vastikkeet on mainittu ennen kauppaa hankitussa isännöitsijäntodistuksessa. Hanski voi siis joutua vastuu myyjän maksamattomista vastikkeista. 1 p

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Kysymystekstin mukaan piha-aluetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä määritetty osakashallintaan, joten kyse ei ole osakkeenomistajan osakehuoneistosta. Muutostyoikeus ei siis koske piha-aluetta ja yhtiöllä on mahdollisuus kieltää muutostyöt (AsOyL 5:8 §). 1 p

Laminaatin ja keittiökaapiston osalta kyseessä on osakkeenomistajan kunnossapitotyö. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Muovimaton vaihtaminen laminaattiin saattaa vaikuttaa lattian askeläänieristävyyteen (rivitalon osalta on toisenlainenkin arviointi mahdollista) ja sen vuoksi asiasta voi olla tarpeen ilmoittaa. Keittiön kaapiston siirtäminen sinällään ei ole sellainen asia, jolla olisi pykälässä kuvattuja vaikutuksia. Jos samalla siirretään viemärien tai vesihanojen paikkaa, niin ilmoittamisen edellytykset täyttyvät. 1 p

Kyse on Hanskin omassa käytössä olleesta asunnosta, joten Hanskia ei ole pidettävä välityslain tarkoittamana elinkeinonharjoittajana. Jos vuokraus on tarkoitus tehdä välitysliikkeen kautta, niin tilanteeseen sovelletaan tällöin välityslain määräyksiä (Välityslaki 1 §). Välitysliikkeen on tehtävä Hanskin kanssa toimeksiantosopimus välityslain mukaisessa muodossa (kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (Välityslaki 5 §). Lisäksi Hanskin tulee täyttää ja allekirjoittaa

asuntotietolomake tai muu vastaava selvitys asunnon ominaisuuksista ja vuokrauksen ehdoista (Hyvä välitystapa). Lisäksi asunnosta on hankittava isännöitsijäntodistus. 1 p

Hanski omistaa kysymystekstin mukaan asunnon yksin ja hän voi lähtökohtaisesti määrätä siitä ilman puolison lupaa. Jos kyse kuitenkin on osakeyhtiön osakkeista, jotka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan sekä myyntiin että vuokraamiseen puolison lupa. Puolisolla tarkoitetaan sekä aviopuolisoa että rekisteröidyn parisuhteen puolisoa. Koska kyse on aivan ilmeisesti yhteiseksi kodiksi tarkoitettusta asunnosta, tarvitaan vuokraamiseen siis puolison suostumus (AL 39 §). 1 p

Välityslain 20 §:n mukaan välityspalkkion saa periä vain toimeksiantajalta. Tässä tapauksessa toimeksiantaja on Hanski, siis vuokranantaja. Välityspalkkiota ei siis saa periä vuokralaiselta. Välitysliikelaki ja välityslaki edellyttävät hyvän välitystavan noudattamista. Hyvän välitystavan mukaan tässä tapauksessa ei saisi myöskään vaatia vuokralaiselta toimeksiannon tekemistä. 1 p