

## Kysymys 1

### Kohta A – max 3 p

- Remontin kustannukset (10 000 euroa) lisätään osakkeen hankintamenuon; ei saa vähentää juoksevassa tuloverotuksessa, koska remontti on tehty heti hankinnan jälkeen ja ennen vuokrauksen aloittamista (3 p)

### Kohta B – max 4 p

- Koko vuokratulo on kassaperiaatteen mukaisesti vuoden 2013 tuloa (2 p)
- Koko vuokra-aikaan kohdistuva vastikemenu voidaan vähentää vuoden 2013 verotuksessa (TVL 113 §: kassaperiaate, "... jollei erityisestä muuta johdu"; erityisenä syynä on se, että tulokin verotetaan yhden vuoden tulona). (2 p)  
Vastikemenu voidaan vähentää viime kädessä arvion mukaisena määränä, joka voidaan myös myöhemmin oikaista vastaamaan todella toteutunutta vastikkeiden määrää (vastikkeen oikea määrä vuodelle 2014 on tiedossa vuoden 2013 lopussa ja Pekka voi siis veroilmoituksellaan vuodelta 2013 ilmoittaa oikean toteutuvan vuoden 2014 vastikkeen määrän; vuoden 2015 vastikkeen määrä tiedetään täsmällisesti vasta myöhemmin).
  - o jos vastasi, että vastike vähennetään kassaperiaatteen mukaisesti, sai 1 pisteen

### Kohta C – max 3 p

- Vuokrasopimuksessa sovitut vuokralaisen tekemät remontit ovat vuokranantajalle veronalaista vuokratuloa sinä vuonna, jona vuokralainen tekee remontin. Parvekelasien arvo on siis Pekan veronalaista vuokratuloa vuoden 2013 verotuksessa (3 p) (ei edellytetty vastattavaksi, että Pekka voi samalla vähentää parvekelasien hankintamenuon 10 %:n tasapoistoin)



## Kysymys 2

Jos asunto oli puolisoitten yhteiseksi kodiksi tarkoitettu, selvittävää, että avioero ja ositus ovat lainvoimaiset, muuten tarvitaan puolison suostumus (AL 39 §).

Marjalla pitää olla vuokranantajan lupa jälleenvuokraukseen (HVL 44 §)

Marjan pitää ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti vuokraoikeuden siirtymisestä. (HVL 44 §)

Lisäksi on selvittävää jälleenvuokrauksen sallineen vuokranantajan oikeus vuokrata asunto (esimerkiksi) hankkimalla isännöitsijäntodistus.

Asuntopaikkain-asetuksen edellytykset täyttääkseen varsinaista ilmoitukseen on täydennettävä seuraavat tiedot: Asunnon sijainti ja tyyppi, vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala, määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto, (mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus).

### Kysymys 3

A) Millaisiin toimenpiteisiin asiakkaan tuntemiseksi tapauksen osalta tulisi ryhtyä ja mihin ne perustuvat?

Sovellettavana lakina on laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (ResL, rahanpesulaki). Kiinteistövälittäjät ovat rahanpesulaissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia. (ResL 2 § 1 mom. 16 kohta) Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli tunnistaa ja todentaa henkilöllisyys, selvittää tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja ja seurata asiakassuhdetta (ResL 6-9 §). Vastauksesta tulee ilmetä, että asiakkaan tunteminen edellyttää edellä mainittuja toimia ja se, että välitysliikkeet ovat rahanpesulaissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

Rahanpesulain edellyttämät tuntemistoimet koskevat kaikkia vakituisia asiakkaita sekä satunnaisia asiakkaita silloin, kun suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien toimenpiteiden suuruus yhteensä on vähintään 15.000 euroa. Vuokralaista pidetään välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta toimeksiantajan vastapuoleen. Vuokravälitystä koskevilla välitystehtävissä 15.000 euron raja ei yksittäisen kuukausierän osalta täyty, mutta tapauksessa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä maksettava vakuus olisi yhteensä 27.000 euroa, jolloin raja ylittyy. Lisäksi hyvän välitystavan mukaista on muutoinkin aina tunnistaa asiakas ja todentaa tämän henkilöllisyys. Vastauksesta tulee ilmetä, mihin asiakkaan tuntemisvelvollisuus tapauksessa perustuu.

Välitysliikkeen on tunnistettava vuokrasopimuksen todellinen edunsaaja sekä tarvittaessa todennettava eli tarkistettava tämän henkilöllisyys. Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä eli ihmistä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus), tai jos asiakas on oikeushenkilö (yritys tai yhteisö), sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakkaana oleva yritys on. Tapauksessa yrityksen puolesta toimivat sekä mies että vaimo. Välitysliike voi lähteä siitä oletuksesta, että molemmilla heillä on yrityksessä määräysvaltaa, kun heidän molempien omistusosuus yrityksestä on enemmän kuin 25 %. Voidakseen tunnistaa tapauksen todellisen edunsaajan välitysliikkeen on ensin selvítettävä, kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Tämän voi tehdä esim. osakas -tai osakeluettelon avulla. Välitysliike saa myös luottaa asiakkaan toimittamiin selvityksiin, ellei ole jotakin erityistä syytä epäillä selvitysten aitoutta. Tapauksessa ei tarvitse ottaa kantaa, onko asiakkaalta mahdollisesti saatavissa asiakirjoissa epäselvyyttä. Riittävää on ymmärtää, miten asiaa selvitetään ja millä perusteella selvityksiin on ryhdyttävä.

Kun tiedetään, kuka / ketkä voivat edustaa yritystä, voidaan kyseisten henkilöiden henkilöllisyys todentaa luotettavalla asiakirjalla. Näitä ovat seuraavat Suomen viranomaisen myöntämät voimassaolevat asiakirjat: 1) ajokortti (myös pahvinen käy) 2) poliisiviranomaisen antama henkilökortti, ennen 1.3.1999 myönnettyjen henkilökorttien voimassaolo on päättynyt 31.12.2002 3) passi, 4) kuvallinen KELA -kortti,

Kuvallinen KELA -kortti ei ole poliisiviranomaisen myöntämä eikä siten virallinen henkilötodistus. Kortti kuitenkin käy säännönmukaisesti henkilöllisyyden todentamisasiakirjaksi esimerkiksi pankeissa, minkä vuoksi myös välitysliikkeiden on suositeltavaa hyväksyä todistus. Kela on lopettanut kuvallisten Kela-korttien myöntämisen



13.10.2008. Kaikki kyseiseen päivämäärään mennessä myönnetyt kuvalliset Kela-kortit ovat normaalisti voimassa. Uusintakortteja myönnetään vuoteen 2014 saakka.

5) muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja.

Edellytyksenä todentamisasiakirjan kelpuuttamiselle tulee aina olla se, että henkilö on todistuksen kuvasta tunnistettavissa. Kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen.

Vastauksessa edellytetään vähintään yhden hyväksytyt henkilöllisyyden todentamisasiakirjan tuntemista. Kaikkien hyväksytyjen todentamisasiakirjojen luetteloimista ei edellytetä. Lisäksi edellytetään ymmärrystä siitä, että rahanpesulaki edellyttää asiakkaan tuntemistietojen säilyttämistä laissa säädetyin tavoin (ResL 10 §). Vastauksessa ei kuitenkaan edellytetä tuntemistietojen säilyttämisen tarkempia yksityiskohtia.

Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus määritellään riskiperusteisen arvioinnin (ResL 6 §) perusteella. Vastauksesta tulee ilmetä, että vastaaja ymmärtää tuntemistoimien perustuvan riskiperusteiseen arviointiin, joka välityslähteen itsensä on kussakin tilanteessa tehtävä. Tässä tapauksessa tuntemistoimet on tehtävä tehostetusti (ResL 17 §), koska yrityksessä 30 %:ia määräysvallasta hallitseva vaimo ei ole läsnä asiakkaana olevaa yritystä tunnistettaessa ja henkilöllisyyttä todennettaessa (etätunnistaminen).

Välityslähteen tulee tällöin rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin vähentämiseksi:

1) todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä. Tällainen asiakirja voi olla esimerkiksi ote väestörekisteristä. Lisäksi asiakkaalta tulee pyytää kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta.

2) varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee luottolaitoksen tililtä tai se maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu asiakkaan nimiin. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakasta toimittamaan tiliotteen, jossa näkyy liiketoimessa käytettävän tilinnumero ja omistaja TAI

3) todentaa asiakkaan henkilöllisyys vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisellä tunnistusvälineellä tai laatuvarmenteella taikka muun sähköisen tunnistamistekniikan avulla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen. Tällainen sähköinen varmenne on esimerkiksi pankin myöntämä verkkopankkitunnus (Tupas-varmenne).

Vastauksessa edellytetään sen ymmärtämistä, että valtuutustilanteessa on kyse etätunnistamisesta ja että se edellyttää aina tehostettuja tunnistamistoimia. Välityslähteen tulisi välttää etätunnistamista ja käyttää sitä vain poikkeustilanteissa.

*Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.*

Yhteensä 3 pistettä.

B) Syntyykö välityslähteen tapauksessa selonottovelvollisuus ja mihin toimenpiteisiin välityslähteen sen perusteella tulisi ryhtyä?

Tapauksessa epäilystä herättävät asiakkaan kiire, vuokrasopimuksen tekemisen tarkoitus, vuokravakuuden maksaminen käteisellä ja se, että mahdollisesti tarvittavia asiakirjoja toimitettaisiin vasta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä. Vastauksesta tulee ilmetä, että välitysliikkeelle syntyy selonottovelvollisuus sekä perusteet sille (ResL 9 §). Pelkästään sen toteaminen, että selonottovelvollisuus syntyy, ei ole riittävää. Vastauksesta tulee käydä ilmi se, että asiakasta pitää pyytää toimittamaan tarvittavat selvitykset yrityksen omistajista (esim. yrityksen osakas- tai osakeluettelo ja selvitys varoista) ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vastauksesta tulee lisäksi ilmetä, että välitysliikkeellä on velvollisuus tuntee asiakkaansa toimintaa ja se edellyttää asiakassuhteen jatkuvaa seuranta. Riittävää on sellainen asiakkaan seuranta, että asiakkaan normaalista asioinnista poikkeava palveluiden käyttö tulee havaituksi.

Kun liiketoimi on epäilyttävä tai jos välitysliike epäilee asiakkaan liiketoimella olevan yhteyttä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään varojen alkuperä ja varojen käyttötarkoitus. Tämän tulee ilmetä vastauksesta. Tällainen vapaamuotoinen selvitys pitää sisällään: 1) mistä liike- tai muusta oikeustoimesta rahat ovat peräisin 2) mikä on varojen käyttötarkoitus 3) liiketoimen osapuolten nimet ja yhteystiedot ja 4) asiakkaan toiminnan laatu (mistä toiminnasta varat ovat peräisin)

Vastauksesta tulee ilmetä ymmärrys niistä vaihtoehtoisista toimenpiteistä, joihin välitysliikkeen tulee asiakkaan antaman selvityksen perusteella ryhtyä. Jos asiakkaan antama selvitys on riittävä, ei lisäselvityksiä tarvita. Jos välitysliike katsoo selvitysten jälkeenkin liiketoimen epäilyttäväksi, välitysliikkeellä on kolme toimintavaihtoehtoa liiketoimen suhteen:

- 1) Liiketoimen suorittaminen normaalisti loppuu
- 2) Liiketoimen keskeyttäminen selvityksiä varten
- 3) Liiketoimesta kieltäytyminen

Jos asiakas kieltäytyy antamasta tarvittavia selvityksiä, asiakassuhde on lopetettava.

Vastauksesta tulee ilmetä myös se, että välitysliikkeellä voi olla rahanpesulain 23 §:n mukainen velvollisuus tehdä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle. Lisäksi tulee käydä ilmi, missä konkreettisesti tilanteessa tapauksen osalta välitysliikkeen tulisi ilmoitus tehdä. Perusteena voidaan hyväksyä se, ettei liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperästä tai käyttötarkoituksesta saada riittävää selvitystä esim. siksi, ettei asiakas ole halunnut toimittaa mitään asiakirjoja ennen sopimuksen tekemistä.

*Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.*

Yhteensä 2 pistettä.

*Kysymyksen 3 A- ja B-\*kohtien vastaukset on huomioitu kokonaisuutena siten, että kohtien pisteytyksessä on huomioitu vastauksessa esitetyt seikat riippumatta siitä, onko asia mainittu vastauksen A tai B-kohdassa.*

**Kysymys 3 C-E**

C) Hyvän välitystavan mukaan lainhuutotodistus saa toimeksiannon suorittamisen aikana olla enintään 3 kuukautta vanha. Lainhuutotodistus on tässä siis liian vanha ja edustajan pitää hankkia uusi lainhuutotodistus. 1 p

D) Välitysliikkeellä on oikeus palkkioon lähtökohtaisesti silloin, kun kauppa syntyy toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Toimeksiantosopimuksessa voidaan kuitenkin sopia ns. jälkipalkkiosta. Tällöin edellytetään, että välitysliikkeen toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana tehdyt toimenpiteet ovat olennaisesti vaikuttaneet myöhemmin syntyneeseen kauppaan. 1 p

Tässä tapauksessa kauppaan vaikuttavat toimenpiteet on tehty toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen, joten jälkipalkkio-oikeutta ei ole. 1 p

E) Välityslain mukaan toimeksiantosopimus ja myös sen jatkosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voi yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Puhelimitse tehty toimeksiantosopimuksen jatkaminen ei täytä tätä vaatimusta. 1 p

Kyseisen lainkohdan mukaan välitysliike ei voi vedota ehtoon, jota ei ole tehty oikeassa muodossa. Välitysliikkeellä ei siis ole oikeutta palkkioon. 1 p

## Kysymys 4

A) Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajan ja yhtiön kesken asunto-osakeyhtiölain mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (AOYL 4 luvun 1§)

As Oy Hajulinnassa noudatetulla vakiintuneella korjauskäytännöllä ei ole vastuunjaon kannalta merkitystä koska yhtiöjärjestyksestä ei ole vastuunjaon osalta muutettu (muutosta rekisteröity). Isännöitsijä on väärässä ja Sisko voi vaatia yhtiöltä lain mukaisia korjauksia.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa huoneistojen rakenteet ja eristeet. Tapauksessa kylpyhuoneen vedeneristyksen ja lattiakaivon puutteellisuus ovat yhtiön vastuulle kuuluvia vikoja. (AOYL 4 luvun 2§) – 2 pistettä

Yhtiön tulee kustannuksellaan korjauttaa kylpyhuoneen vedeneristys, lattiakaivo ja muut vaurioituneet rakenteet. Yhtiön on lisäksi korjattava ne huoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi eli siis yhtiön tulee ennallista kylpyhuone ja eteinen yhtiön perustasoon (parketti ja laatat). AOYL 4 luvun 2§ 2-3.mom. Huoneiston sisäosat (pinnoitteet kuten parketti ja laatat) kuuluvat AOYL 4 luvun 3§:n mukaan normaalisti osakkaan vastuulle. Tapauksessa yhtiö suorittaa sille AOYL 4 luvun 2§:n mukaan kuuluvia korjauksia ja purkaa rakenteita sekä huoneiston sisäosia eli osakkaan pinnoitteita, joten osakas ei vastaa pinnoitteista kuten normaalitilanteessa. Isännöitsijä Epätoivo on väärässä, As Oy Hajulinnan tulee saattaa Sijoittajan huoneiston sisäosat eli pintamateriaalit ns. yhtiön perustasoon eli parketti ja laatat (ns. ennalleensaattamisperiaate).

Vastauksessa hyväksytty myös termi alkuperäinen taso mikäli vastauksesta ilmenee, että asia on ymmärretty. – 3 pistettä

Tapauksessa Siskon rakentama tiiliseinärakenne on jälkikäteen tehty lisärakenne/sisustuksellinen lisäys eikä se ole yhtiön perustasoa eikä toisaalta yhtiön vastuulle kuuluvaa rakennetta, josta johtuen tiiliseinärakenteen korjauksen yhteydessä yhtiölle aiheuttamat lisäkustannukset kuuluvat Siskolle. (AOYL 4 luku 2§ 2-3 mom.) – 1 piste

Todettakoon, että yhtiö ei vastaa tiiliseinärakenteesta vaikka remontista olisi ilmoitettu yhtiölle ja yhtiö olisi voinut osakkaan remontin valvoa. Toisaalta yhtiöt eivät tee tällaisessa tapauksessa nimenomaisia vastuunsiirtopäätöksiä (osakkaalta yhtiölle) koska se rikkoisi yhdenvertaisuusperiaatetta.

*Yhteensä A-kohta max.6 pistettä*

B) Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Oikeus vuokranalennukseen tai vapautukseen syntyy siitä ajankohdasta, jolloin vuokranantaja sai tiedon kunnan puutteellisuudesta. Ville ilmoitti viasta Sijoittajalle vasta Uutena vuotena, joten hän ei ole oikeutettu vuokranalennukseen tätä edeltävältä ajalta. Huoneiston vauriot on korjattu tapauksessa 1.3. Ville on oikeutettu vuokranalennukseen/vuokravapautukseen kahdelta kuukaudelta eli tammi- ja helmikuulta. (AHVL 23§ 2.momentti) – 2 pistettä



Vastauksessa hyväksytyt sekä vuokranalennus/vapautus.

Tästä osasta saattoi saada kaksi pistettä vain, jos vastauksesta ilmeni, että vuokranalennus/vapautus oli mahdollista saada vain 2 kuukaudelta. Pelkkä lakipykälän referointi ei siltä osin riitä.

Vuokrasuhteen purkuoikeuden pohtimisesta ei ole saanut lainkaan pisteitä koska asiaa ei ole edes kysytty vaan ainoastaan Villen vaatimuksista Sijoittajaa kohtaan. Sitä paitsi tapauksen viat eivät ole vuokranantajan korjausvastuulla.

Vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan laiminlyönnin tai toimenpiteen vuokralaiselle aiheuttamasta vahingosta (esim. muuttokulut). Vuokranantajan on korvausvastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti. Esimerkissä kerrotun perusteella Sisko on toiminut huolellisesti ryhtyessään toimiin ja ottanut yhteyttä välittömästi isännöitsijään eikä huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä. Sijoittaja ei ole velvollinen korvamaan vahingonkorvauksena Villelle lääkärikuluja, muuttokuluja ja sijaisasunnon vuokraa. (AHVL 23§ 3. mom). – 2 pistettä

Vastauksessa edellytetty, että otetaan kantaa kaikkiin Villen vaatimuksiin ja toisaalta, että erotetaan vuokranalennus muista Villen vaatimuksista.

*Yhteensä B-kohta max. 4 pistettä*