

KYSYMYS 1

a) Vuokrasuhteen alkamispäivä on se päivä, jolloin vuokrasuhde ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat. Vuokrasuhteen päättymispäivä on vuokrasuhteen viimeinen voimassaolopäivä, ja muuttopäivä on vuokrasuhteen päättymistä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan tai seuraavan vuokralaisen käytettäväksi ja seuraavana päivänä kokonaan. Näin ollen alkamis- ja päättymispäivät eivät aina ole muuttopäivä. Asunnonvälittäjän tulee kertoa vuokralaisille milloin hallintaoikeus siirtyy. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995) **4p**

b) Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä selvitys siitä, mihin vuokranantajan vuokrausoikeus perustuu, esimerkiksi isännöitsijäntodistus. Vuokranantajan on asetettava vuokralaisen nähtäville rakennuksen energiatodistus, ennen kuin vuokralainen tekee vuokrauspäätöksen. Energiatodistuksesta ilmenevät tiedot voivat vaikuttaa vuokrauspäätökseen, siksi asia kuuluu välittäjän selonottovelvollisuuteen.

(Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, Laki rakennuksen energiatodistuksesta 487/2007) **3p**

c) Kela tukee pienituloisten ruokakuntien asumismenoja yleisellä asumistuella, sitä voi saada vuokra- tai omistusasuntoon. Asumislisä on opintorahan osa, joka maksetaan lapsettomalle opiskelijalle, joka asuu vuokra-, asumisoikeus- tai osaomistusasunnossa. Opiskelija, joka asuu omistusasunnossa tai lapsen kanssa, voi saada yleistä asumistukea. Eläkeläinen, joka asuu yksin tai puolisonsa kanssa, voi saada eläkkeensaajien asumistukea. Yleiseen ja eläkkeensaajien asumistuen suuruuteen vaikuttavat mm. talon valmistumisvuosi ja suoritettut peruskorjaukset. Tuen määrä vaihtelee, ja joillekin asunnonhakijoille se on ratkaiseva tekijä asunnon valinnassa. Siksi välittäjän täytyy osata selittää asumistuen myöntämisperiaatteet, tai ainakin kiinnittää asunnonhakijan huomiota asiaan.

(Asumistukilaki 408/1975 ja Laki eläkkeensaajan asumistuesta 571/2007) **3p**

KYSYMYS 2

Konkurssin alkamisen jälkeen vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokra on maksamatta konkurssin alkamista edeltävältä ajalta. **2p**

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei estä vuokrasopimuksen purkamista muulla perusteella. **1p**

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua eikä sen käyminen epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi oikeuta vuokran määrän kohtuullistamiseen. Kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies on vastuussa vuokrien maksamisesta ja sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutuneen vahingon korvauksesta vielä yhtiöstä erottuaankin.

KKO 1993:158. **2p**

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon korvaamisesta, että toinen osapuoli ei täytä velvoitteitaan. **1p**

Vuokravakuus voidaan asettaa sekä vuokralaisen että vuokranantajan puolelta sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi. Vuokranantajan puolelta sen tilanteen vakuudeksi, että vuokranantaja tulee kykenemättömäksi vastaamaan vuokrasopimuksen hänelle asettamien velvoitteiden täyttämistä. Vuokralaisen puolelta vakuus asetetaan vuokran maksamisen vakuudeksi tai huoneiston hyvän hoidon vakuudeksi. **2p**

Jos vakuutta ei sovitu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimusta ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista. **2p**

KYSYMYS 3

1)

- vuokratulot verotetaan ja siihen kohdistuvat menot vähennetään kassaperiaatteen mukaan, TVL 110 ja 113 §
- takuuvuokra voidaan rinnastaa panttiin, kysymys ei ole kassaperiaatteen mukaan saadusta vuokratulosta, eikä se ole siten veronalaista tuloa vuonna 2009 **2p**

2)

- tulohankkimistoimintaan kohdistuva kiinteistövero on vähennyskelpoinen maksuvuoden verotuksessa, TVL 31.3 ja 54 §
- vuoden 2009 vero kohdistuu ajan suhteessa puoliksi yksityiskäytössä olleeseen ja puoliksi tulohankkimiskäytössä olleeseen kiinteistöön eli vähennyskelpoista puolet eli 300 euroa **2p**

3)

- ilmalämpöpumppu → perusparannusmeno ja voidaan vähentää joko rakennuksen hankintamenoon lisättävänä menona (EVL 34 §) tai irtaimen poistoin (EVL 31 § ja 30 §)
- vähennettävään määrään ei vaikuta verotuksessa myönnetty kotitalousvähennys eli vähentää voi 2 000 € huolimatta kotitalousvähennyksestä **2p**

4)

- kiinteistön kokonaishankintameno $200\ 000 + 8\ 000 (+ 2\ 000) = 210\ 000$
- vain rakennuksen hankintameno on vähennyskelpoinen, ei tontin; kiinteistön ostohinnasta + vsv 208 000 eurosta on erotettava pois tontin + tonttiin kohdistuvan varainsiirtoveron osuus; kauppahinnan jako hankintavuoden käypien arvojen suhteessa
- poisto 4 % (TVL 114 § ja EVL 34.2,2 §) rakennuksen hankintameno-osuudesta
- poisto kuukausien suhteessa eli lasketusta 4 %:n poistosta vähennyskelpoista $\frac{1}{2}$ ajan suhteessa **4p**

KYSYMYS 4

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a, b, c jne) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
- toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
- toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
- toimeksiantaja todella omistaa kohteen

b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa ostamansa asunnon yhtiövastikkeista

- kaupanteosta alkaen
- ajalta kolme kuukautta ennen omistusoikeuden siirtymistä, mikäli myyjä on jättänyt ne maksamatta
- hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen
- saannon rekisteröinnistä alkaen

c) Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- näyttömaksu asunnon näyttämisestä
- vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 60 euron suuruisia korvauksia

Mikään em. kohdista ei ole oikein. Vuokralaiselta ei voida periä mitään maksuja.

d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

- kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vuokralaisella on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
- kyse on aika-osuusasunnon vuokrauksesta

Kysymyksenasettelu oli epätarkka, koska kysymyksessä ei kerrottu siitä, missä roolissa toimeksiantaja on. Oikea vastaus silloin, kun vuokranantaja on toimeksiantajana on ensimmäinen kohta (kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta) ja silloin kun vuokralainen on toimeksiantajana, toinen kohta (vuokralaisella on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan). Tämän vuoksi pisteen on saanut sekä molemmista että vain toisesta kohdasta.

e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- osakas saa tehdä omistamansa huoneiston sisätiloissa rajoituksetta muutoksia
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentamisesta pitää aina olla hallituksen yksimielinen päätös

osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiökokouksen ja hallituksen yksimielistä päätöstä

osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta

f) Puolison suostumus on tarpeen

toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen

aina kesämökkikiinteistön vuokraukseen

yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen

autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet

g) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta

perukirjasta, jonka osaksluettelon maistraatti on vahvistanut

edunvalvonnan keskusviraston vahvistamasta perukirjasta

mistä tahansa perukirjasta

h) Välitysliikkeen on säilytettävä asiakkaan tunnistamistiedot

1 vuoden asiakassuhteen päättymisestä

2 vuotta vuokrauksesta

5 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä

5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä

i) Välityslakia sovelletaan vuokranantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

kyse on vuokranantajan asuntonaan käyttämän asunto-osakkeen vuokrauksesta

vuokralaisella on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan

kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista

kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista, ei kuitenkaan koskaan kiinteistö-osakeyhtiön osakkeisiin

j) Välitysliikkeen on säilytettävä välittämiensä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia

1 vuoden toimeksiantosopimuksen päättymisestä

2 vuotta kaupanteosta

3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä

5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä