

KYSYMYS 1

a) Asunto-osakeyhtiössä tapahtuvaan huoneiston hallintaanottoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Ko. lain 85 §:n mukaisesti yhtiön on vuokrattava hallintaanotettu huoneisto hallinnassa olon ajaksi.

1 p

Hallintaanotto voi kestää enintään 3 vuotta.

1 p

Ystäväsi siis voi vuokrata huoneiston ja vuokrasopimus on pätevä. Hänen tulee tosin muistaa, että vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun hallintaanottoaika päättyy.

1 p

b) Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lain mukana välitysliikkeen on varausmaksullisia vuokraustarjouksia vastaanottaessaan laadittava asiakirja, jossa on kaikki vuokraustarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Välitysliikkeen esittämä lista ei varmaankaan täytä näitä vaatimuksia. Joka tapauksessa varausmaksun mahdollinen menettämiseseuraamus edellyttäisi nimenomaista mainintaa. Ehtojen pitää muutekin olla selkeitä.

1 p

Edellä kerrotun välityslain mukaan välitysliike voi ottaa vain yhden varausmaksun kerrallaan. Jos on otettu yksikin varausmaksu, niin liike ei saa ottaa keneltäkään muuta tarjousta tai varausmaksua, ennen kuin varausmaksu on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajalle.

1 p

Välitysliikkeen menettely on siis ollut varausmaksujen vastaanottamisen osalta virheellistä.

1 p

c) Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lain mukaan toimeksiantosopimuksen enimmäisvoimassaoloaika on 4 kuukautta.

1 p

Kyseistä laki ei kuitenkaan sovelleta, jos toimeksiannon kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan.

1 p

Tässä tapauksessa kyse on aivan ilmeisesti elinkeinotoimintaan liittyvästä kohteesta eikä toimeksiannon puituutta siis ole rajoitettu. Toimeksiantosopimus on voimassa.

1 p

(Jos on perustellusti tullut toiseen tulokseen, on saanut myös pisteen.)

Sama laki määrittää myös toimeksiantosopimuksen muodon, eikä sähköpostivahvistus täytä tätä muotoon liittyvää vaatimusta. Koska kyseistä lakia ei kuitenkaan sovelleta, niin muoto on vapaa. Sähköpostivahvistus siis riittää.

1 p

(Jos on perustellusti tullut toiseen tulokseen, on saanut myös pisteen.)

KYSYMYS 2

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. 1 p

Muuhun kuin asumiseen tarkoitetun huoneiston vuokrasuhde ei muutu asuinhuoneiston vuokrasuhteeksi sillä, että vähäistä osaa huoneistosta koko ajan tai osan aikaa käytetään tai voidaan käyttää myös asumiseen kuten yöpymiseen 1 p

Vuokranantajalla ei ole yleistä oikeutta käydä vuokralaisen hallitsemassa huoneistossa.

1 p

Sen sijaan huoneiston kunnan tai hoidon valvomista varten vuokranantajan on päästävä viivytyksettä sopivana aikana huoneistoon. 1 p

Tilanteeseen sovelletaan lakia kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. Tämän lain mukaan välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava lääninhallitukselle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat. 1 p

Samoin lain mukaan välitysliikkeen on säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat 5 vuotta toimeksiannon päättymisestä. 1 p

Välitysliike on menetellyt välitysliikelain vastaisesti jättäessään asiakirjat säilyttämättä.

1 p

Vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja toimitaan muutenkin lain mukaisesti. 1 p

Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että jokaisessa välitysliikkeen toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, joka osallistuu välitystoimintaan ja jolla on LVV- (tai LKV-) pätevyys ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla on riittävä ammattitaito. 1 p

Käytännössä vastaavan hoitajan on huolehdittava henkilöstön valvonnasta, koulutuksesta, toimeksiantojen ja sopimusten tarkastamisesta, markkinoinnin lainmukaisuudesta ym. (L välitysliikkeistä 5 §) 1 p

KYSYMYS 3

- a) Välityspalkkion saa periä vain toimeksiantajalta. Jos asunnot ovat jo välitettävänä, niistä ilmeisesti on jo toimeksiantosopimus vuokranantajan kanssa, joten Eskolta ja Elliltä ei voi periä palkkiota. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen suhteessa välitystehtävään. (Välityslaki 20 §) (2 p)
- b) Jos huoneisto on vuokrattu yhdessä, toisella on oikeus jäädä asumaan toisen muuttaessa pois. Jos vain toinen on vuokralaisena, hänellä on oikeus siirtää vuokrasopimus puolisolle. (HVL 11 ja 45 §) (2 p)
- c) Jos vuokralainen aiheuttaa vuokranantajalle vahinkoa tai jättää vuokransa maksamatta, voi vuokranantaja saada korvauksen vakuudesta. Normaalisti kulumisesta ei voi vaatia korvausta. Vuokranantajan asia on osoittaa, että huoneistoa on vahingoitettu. Riitojen välttämiseksi olisi syytä pitää yhteinen katselmus ennen huoneistoon muuttamista ja pois muuttamisen jälkeen. (HVL 8 ja 25 §)(2 p)
- d) Irtisanomisilmoitus on tehtävä kirjallisesti, muita muutovaatimuksia ei ole. Sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Se lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä. Jos vuokralainen sanoo sopimuksen irti, irtisanomisaika on kuukausi, vuokranantajan puolella kolme (alle vuoden pituinen vuokrasuhde) tai kuusi (yli vuoden pituinen vuokrasuhde) kuukautta. (HVL 52 §). (2 p)
- e) Vuokra määräytyy sopimuksen mukaan. Vuokran korottaminen edellyttää, että korottamisen perusteesta on sovittu. Korotuksesta ja sen voimaantuloajankohdasta on ennen sen voimaantuloa ilmoitettava kirjallisesti. (HVL 27 §) (2 p)

KYSYMYS 4

1 a

2 b

3 c

4 b

5 a

6 c

7 a

8 a

9 a

10 b