

KYSYMYS 1

a) Perukirjasta ilmenevät kuolinpesän osakkaat. Vainajasta on oltava katkeamaton virkatodistusketju (15-vuotiaaksi) tai osakkaalla on oltava maistraatin todistus osakkaista. Jokaiselta osakkaalta on oltava valtakirja. Jos mahdollinen puoliso ei ole kuolinpesän osakas, häneltä tarvitaan myös suostumus, jos kysymys on vainajan ja hänen yhteisestä kodista. 2 p.

b) Tavallisesti alaikäisen edunvalvojana ovat hänen huoltajansa. Oikeustoimeen tarvitaan kummankin huoltajan suostumus. Holhousviranomaisen (maistraatin) lupa tarvitaan, jos kiinteistö vuokrataan yli viideksi vuodeksi tai vuokrasopimus kestää yli vuoden lapsen täysi-ikäiseksi tulon jälkeen. 2 p.

c) Asunto on tarkoitettu vuokralaisen ja hänen perheensä käyttöön yhteisenä asuntona. Huoneistosta saa luovuttaa enintään puolet toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa (alivuokraus), ellei tästä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haitta tai häiriötä. Jos vuokralainen työn tms. syyn takia joutuu oleskelemaan toisella paikkakunnalla, huoneiston saa luovuttaa toiselle enintään kahdeksi vuodeksi, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa tätä. Muutoin vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokrasopimuksessa tai erikseen annettua lupaa toiselle paitsi perheenjäsenelle. 2 p.

AHVL 17, 18, 44 ja 45 §)

d) AHVL 21 §:ssä säädetään asunnon korjaus- ja muutostöistä sekä hoitotoimenpiteistä. Jos jo vuokrasopimusta tehdessä tiedetään korjauksia tulevan, on tästä kerrottava vuokralaiselle (välityslaki 9 §). Vuokralaiselle pitää ilmoittaa remontista vähintään 6 kuukautta ennen sen alkamista ja vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus. Vuokralaisella on oikeus saada vuokran alennusta tai vapautus vuokran maksamisesta siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voinut käyttää tai huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa (AHVL 23 §). 2 p.

e) Tällaisen sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi (lääninhallituksen ohje, vrt. AHVL 4 §). Sen sijaan voi tehdä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jossa sovitaan ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä. 2 p.

KYSYMYS 2

Sovellettava laki on laki asuinhuoneiston vuokraamisesta

1 p

a. Vuokrasopimuksen purkamisesta säädetään 61 §:ssä. Kyseisessä pykälässä on lueteltu perusteet, joilla vuokrasopimus on purettavissa. Ostajan löytyminen ei oikeuta vuokrasopimuksen purkamiseen.

2 p

b. Vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on kuitenkin velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.

2 p

c. Vuokrasopimuksen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Jos vakuutta ei sovittu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

Vakuus ei kuitenkaan saa määrältään olla suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Suurempaa vakuutta koskeva ehto on mitätön.

3 p

d. Kyseistä ehtoa ei ole mahdollista ottaa. AHVL 26 §:ä on todettu kielletyt ehdot mm. huoneiston käytön osalta. Sellainen ehto on mitätön, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 16–19 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta saada huoneisto hallintaansa, käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi.

2 p

KYSYMYS 3

- kysymys on vuokrahuoneistossa tehtävästä laajasta remontista: kun on selvää, että osa remontista on vuosikorjausta ja osa perusparannusta, joudutaan kustannukset jakamaan remontin laadun ja laajuuden perusteella vuosikorjausmenoiksi ja perusparannusmenoiksi (esim. 40 % ja 60 %) (**1 p**) vuosikorjauskulut vähennetään kassaperiaatteen mukaisesti vuosimenoina (**1 p**) ja perusparannusmenot 10 %:n tasapoistoin (**1 p**);
- koska asunto on vuokrattu ennen ja jälkeen remontin; remontinaikaiset vastikkeet ovat lähtökohtaisesti vuokratuloista vähennyskelpoisia (**1 p**); rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuus riippuu kuitenkin taloyhtiön kirjaustavasta: rahastoi – ei vähennyskelpoinen (**1 p**); tulouttaa – on vähennyskelpoinen (**1 p**)
- matkakulut ovat vähennyskelpoisia (**1/2 p**), lisätään kohdan 1 menoihin (**1/2 p**); vähennysoikeus kuitenkin TVL 31 ja 93 §:n mukaan (VH:n matkakulupäätöksen mukaan, 0,22 €/km (2007)) (ei siis km-korvaus) (**1 p**)
- vuokratuotto verotettaisiin Pekalla; hän maksaisi myös vastikkeet, jotka olisivat vähennyskelpoisia (**1 p**); ongelman muodostaa remontin tasapoiston vähentäminen – Pekka ei enää omista huoneistoa, joten hän ei voi vähentää poistoa vuokratulosta (ks. Andersson – Linnakangas, s. 151 ja siellä mainittu **KHO 2002 T 2765**) (**1 p**)

KYSYMYS 4

a) Vuokrasopimus on syntynyt ja se on sitova, vaikka ei kaikin osin. Laista asuinhuoneiston vuokrauksesta voidaan poiketa, jollei toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi (AHVL 3 §). Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yleensä vapaasti ja tilanteen mukaan sisällyttää sopimukseen ehtoja, elleivät ne ole hyvän tavan vastaisia. Jos ehto on kohtuuton tai hyvän tavan vastainen, ehto voidaan jättää huomioon ottamatta. Vuokrasopimus on voimassa sovitusti muilta osiltaan (AHVL 6 §). **(1 p.)** Ei pistettä pelkästä spekuloinnista kotieläinkiellon tai tupakointikiellon mahdollisesta yleissitovuudesta. Lisäpiste KHO:n ratkaisusta parveketupakoinnin rajoittamisesta.

Laista ei voi poiketa vakuuden ja ennakoiden määrän suhteen. Osapuolet voivat sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Kohtuulliseksi katsotaan korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Näin ollen ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava sitä suurempi vakuus, on mitätön (AHVL 8 §). **(1 p.)**

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syystä sopia, että vuokra maksetaan ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön. Lain sallima enimmäismäärä on kolmen kuukauden vuokraennakko (AHVL 36 §). **(1 p.)** Ei pistettä jos ennakko käsitelty lisävakuutena.

Väitteillä ei ole vaikutusta sopimukseen. B:n isä ei ole sopimuksen osapuoli. **(1 p.)**

Vastaus on arvosteltu myös kokonaisuuden ymmärtämisen perusteella. **(1 p.)** Ei pistettä jos on vastattu ristiriitaisesti sekä oikein että väärin johonkin osakysymykseen.

b) Määräaikainen vuokrasopimus päättyy automaattisesti, kun sen voimassaoloaika umpeutuu (AHVL 4 §). Mikäli A tarvitsee asuntoa ennen sitä, hänen on joko sovittava asiasta B:n kanssa tai haettava lupa tuomioistuimelta (AHVL 55 §). **(1 p.)**

Tuomioistuin voi oikeuttaa vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen, jos vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä. **(1 p.)** Piste myös irtisanomisperusteiden luetteloinnista.

Sillä osapuolella, joka ei ole irtisanonut vuokrasopimusta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus vuokrasopimuksen ennaaikaisesta päättymisestä hänelle aiheutuneesta vahingosta. **(1 p.)**

Asunto on A:n käytössä kun vuokra-aika päättyy. **(1 p.)**

Vastaus on arvosteltu myös kokonaisuutena, ymmärtämisestä. **(1 p.)**

Ei pistettä jos on vastattu ristiriitaisesti sekä oikein että väärin johonkin osakysymykseen.