

## Tehtävä 1

Kukin osakysymys on kahden pisteen arvoinen.

a)

Huoneenvuokralain 55 §:ssä on säädetty määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteet ja menettely:

- jos vuokralaisen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen tai
- jos vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia taikka
- jos muusta näihin verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.

Lain mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa tähän. Ei kuitenkaan kannata lähteä oikeuteen, ellei asia ole niin riitainen, ettei ilman selvitä. Vuokrasopimus irtisanotaan kirjallisesti todisteellisesti.

b)

Sopimussakkoehto vuokrasopimuksessa on pätevä, jos se velvoittaa molempia osapuolia samalla lailla. Tässä tilanteessa 18 kuukauden asumisaika täyttyi 31.3.2018, joten oletettavasti vuokranantajalla ei ollut oikeutta sopimussakkoon.

c)

Tavanomaisesta kulumisesta jääneet jäljet eivät oikeuta vuokranantajaa saamaan korvausta vuokralaiselta. Myös taulujen ripustuksesta jääneet reiät ovat tavanomaista kulumista, elleivät ne ole poikkeuksellisia määrältään tai laadultaan.

d)

Veikon pitäisi näyttää toteen, että oli sovittu, ettei tarvitse tehdä lähtösiivousta. Normaalisti vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu lähtösiivouksen tekeminen. Jos vuokranantaja kiistää näin sovitun, on lasku maksettava.

e)

Välitysliike saa periä maksuja vain sopimuksen perusteella. Koska sillä ei ollut Veikon kanssa sopimusta, ei käsittelymaksua saanut periä.

## Tehtävä 2

Vastauksessa pitäisi olla mainittuna seuraavat seikat:

- erotettava vuosikorjaus ja perusparannus
  - o vuosikorjaus pitää huoneiston samassa kunnossa kuin se oli omistujan alkaessa; maalaus, tapetointi, kalusteiden vaihdot yms. (1 p)
  - o perusparannus lisää kohteen käyttöarvoa sen alkuperäiseen tasoon nähden: tilankäytön, varustetason tai rakenteiden parantaminen; käyttöikä kasvaa, laatu nousee; laajennus-, muutos-, uudistustyöt (1 p)
- vuosikorjausmenot vähennetään vuosimenoina vuokratulosta (1 p)
- perusparannusmenot vähennetään tasapoistoin 10 vuoden aikana (1 p)
  - o vähentämättä jäänyt osa lisätään hankintamenoon ja vähennetään myyntivoittoverotuksessa (1 p)
- heti hankinnan jälkeen, mutta ennen vuokrauksen aloittamista tehtyjen remonttien kustannukset luetaan osakkeen hankintamenoon ja vähennetään myyntivoittoverotuksessa (1 p)
- omasta käytöstä vuokrauskäyttöön siirtyneeseen huoneistoon vuokrauksen aloittamisen yhteydessä tehdyt remontit
  - o jos kysymys vuosikorjauksesta: jaetaan vähennyskelpottomaksi elantokustannusmenoksi ja vähennyskelpoiseksi tulonhankkimismenoksi (1 p)
  - o jos kysymys perusparannusmenosta: kokonaan vuokratuloon kohdistuva (1 p)
- vuokrauksen lopettamisen ja omaan käyttöön ottamisen yhteydessä tehdyt remontit
  - o vuosikorjausmenot vähennetään vuokratulosta kokonaan (1 p)
  - o perusparannusmenot ovat vähennyskelpottomia elantokustannusmenoja (1 p)

### Tehtävä 3

a)

- Lahjakirja tai selvitys lahjoituksesta.

- Alkuperäinen osakekirja tai kopio osakekirjasta, jossa tulee olla siirtomerkintä. (AOYL 2 luvun 13§).

- Annetuista pisteistä on miinustettu yksi piste (1) mikäli on vastattu, että Tepon tulee toimittaa isännöitsijälle selvitys varainsiirtoveron ja/tai lahjaveron suorittamisesta. Asunto-osakeyhtiö ei tutki/valvo lahjaveron suorittamista. Lahjasta ei suoriteta varainsiirtoveroa.

**2 pistettä**

b)

Muutostyön on oltava yhtiöjärjestyksessä olevan käyttötarkoituksen mukainen, joten Matin haluama tilan käyttötarkoituksenmuutos toimistosta asunnoksi edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista. (AOYL 5 luvun 1§ 1.mom). Päätös tulee tehdä yhtiökokouksessa määräenemmistöllä eli muutosta tulee kannattaa 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista (ellei kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä). (AOYL 6 luvun 34§ 1. mom ja AOYL 6 luvun 27§ 2 mom 1.kohta).

Lisäksi tulee olla Matin oma suostumus käyttötarkoituksen muutokseen, joka tässä täyttyy koska Matti itse esittää muutosta. (AOYL 6 luvun 35§ 1.mom 2 kohta).

Mikäli toimistotilasta maksettaisiin korotettua vastiketta verrattuna asuinhuoneisoihin vaatisi käyttötarkoituksenmuutos kaikkien muiden osakkeenomistajien suostumuksen, kun Matin huoneistostaan maksama yhtiövastike alenisi ja vastaavasti muiden osakkaiden vastike suhteellisesti nousisi. (AOYL 6 luvun 35§ 1 mom. 4 kohta). Vaihtoehtoisesti Matti voi suostua maksamaan asuinhuoneistostaan korkeampaa vastiketta, kun muut asuinhuoneistojen osakkaat.

Yhtiöjärjestysmuutos on edellytys, jotta Matti voi ryhtyä mahdollisiin muutoksen edellyttämiin teknisiin muutoksiin, jotka yhtiön tulee myös hyväksyä. Muutokset eivät saa aiheuttaa haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

**2 pistettä**

c)

Vuokrasuhde päättyy 30.09.2018.

**1 piste**

Vastauksena on hyväksytty syyskuun viimeinen päivä, jos ei ole kokeessa muistanut kuinka monta päivää syyskuussa on.

(Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden lopusta, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanomisen suorittamisella tarkoitetaan irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamista. Ilmoitus on tiedoksi annettu vuokralaiselle 4.3.2018 eli irtisanomisaika lasketaan ajankodasta 31.3.2018. Jos vuokrasuhde on ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, on irtisanomisaika kuusi kuukautta. (31.3.2018 – 30.9.2018 = 6 kk)

d)

Isännöitsijätodistuksessa tulee mainita osakkaan suorittamat kunnossapito- ja muutostyöt, ilmoituspäivämäärä, työn suorittamisen ajankohta ja tehty työ. (VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta 12.5.2010/365 4 § 1 mom. 14 kohta)

Yhtiön hallituksen on ylläpidettävä luetteloja yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostyötä koskevista ilmoituksista. Välityслиikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai vuokralle antamista koskeva toimeksianto on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevasta ilmoituksesta. (AOYL 7 luvun 28§ 1 mom.)

**2 pistettä**

e)

Vuokrasuhteen alkamispäivä on se päivä, jolloin vuokrasuhde ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat.

Vuokrasuhteen päättymispäivä on vuokrasuhteen viimeinen voimassaolopäivä.

Muuttopäivä on vuokrasuhteen päättymistä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä on vuokralaisen jätettävä puolet asuinhuoneistosta vuokranantajan tai seuraavan vuokralaisen käytettäväksi ja seuraavana päivänä kokonaan. (AHVL 68§).

Alkamispäivä ja päättymispäivä eivät aina ole muuttopäivä.

**3 pistettä**

**Tehtävä 4**

1. a

2. a, b, c ja d

3. a, b ja d

4. a, c ja d

5. a ja d

6. a

7. a ja c

8. a ja b

9. b

10. a, b ja d