

KYSYMYKS 1

- a) Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokrattua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta vuokranantajana, yhteisön jäsenyyden tai osuuden perusteella taikka perustamansa säätiön tai vastaavan välityksellä. (AHVL 86§) Vuokrasuhteeseen sovelletaan työsuhdeasuntoa koskevia säännöksiä silloin kun asunto on vuokrattu nimenomaan työ- tai virkasuhteen perusteella.

Jos asunto ei ole vuokrattu nimenomaan työsuhteen perusteella, kysymyksessä ei ole työsuhdeasunnon vuokraus vaikka vuokrasopimuksen osapuolet olisivat myös saman palvelussuhteen osapuolia. Jos vuokrauksen perusteena ei ole työsuhde, työnantajan ja työntekijän välinen vuokrasopimus on normaali asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Työnantaja voi luovuttaa asunnon työntekijän käyttöön myös palkkaetuasuntona. Silloin asuminen on työntekijän palkkaa, eikä huoneiston hallinta perustu vuokrasopimukseen. Huoneiston luovutukseen sovelletaan työsopimuslain säännöksiä.

- b) Työsuhdeasunnon päävuokrasuhteeseen sovelletaan mitä Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta säättää huoneenvuokrasuhteesta, jollei 12 luvun säännöksistä muuta johdu. Luvun erityissäännöt koskevat vuokraoikeuden siirtoa, vuokrasuhteen jatkamista, vuokran korotusta, irtisanomisoikeutta, irtisanomisaikaa, vaihtoehtoisen asunnon osoittamista ja muuttopäivän siirtoa. (AHVL 87-95§§)

Työsuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, mutta hän saa käyttää sitä yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheensä kanssa, jos ei siitä aiheudu vuokranantajalle haittaa. Vuokraoikeuden voi siirtää perheenjäsenelle, jos tämäkin on työ- tai virkasuhteessa vuokralaisen työnantajaan.

Jos vuokralainen asuu asunnossa vielä työ- tai virkasuhteen päättymisen jälkeen vuokranantaja saa korottaa vuokraa enintään niin suureksi kuin asumistukilain nojalla on vahvistettu.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus päättymään 14 päivän kuluttua, tai irtisanomisaikaa noudattamatta samanaikaisesti työsuhteen päättymisen kanssa. Vuokranantajan irtisanoessa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta jos työsuhde on kestänyt yli vuoden riippumatta vuokrasuhteen pituudesta. Jos työsuhde on kestänyt alle vuoden vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Siksi ajaksi, jonka vuokrasuhde jatkuu kauemmin kuin työsuhde, vuokranantaja saa osoittaa vuokralaiselle vaihtoehtoisen asunnon.

Muuttopäivä saadaan siirtää vain jos työsuhteen päättymisen syy on ollut vuokralaisen sairaus, työkyvyttömyys tai siirtyminen eläkkeelle.

- c) Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta joka syntyy kun luovutetaan osa asunnosta toisen käytettäväksi. Säädökset sovelletaan myös kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä omakotitalossa olevan huoneiston vuokrasopimukseen.

Jos työsuhdeasunto on vuokrattu alivuokrasopimuksella, sovelletaan mitä työsuhdeasunnosta säädetään vain jos alivuokrausta koskevista säännöksistä ei muuta johdu.

Alivuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden, muussa tapauksessa yksi kuukausi.

- d) Työsuhdeasunnon pää- ja alivuokralaisen irtisanomisaika on 14, päivää riippumatta siitä mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajasta on sovittu.

- e) Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus työsuhteen päättymisen johdosta, kun työsuhde on irtisanottu, purettu tai lakkautettu riippumatta siitä mitä vuokrasuhteen kestosta tai irtisanomisajasta on sovittu.

Vuokrasopimusta ei saa tällä perusteella sanoa irti niin, että se päättyy ennen kuin työ- tai virkasuhde päättyy. (AHVL91§)

Työsuhdeasuntoa koskevat säännökset ovat pakottavia vuokralaisen suojaksi.

Työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä lain mukaista oikeutta, on mitätön.

KYSYMYS 2**1) Kertasuorituksen maksu (5.000 €)**

- kyse on taloyhtiön tekemästä remontista ja siitä, voiko osakkeenomistaja vähentää suorittamansa kertasuorituksen (kertavastikkeen) vuokratulon verotuksessa
- kertasuorituksen vähennyskelpoisuus ratkeaa sen mukaan, tulouttaako vai rahastoiko taloyhtiö suorituksen (vastikkeen)
- jos taloyhtiö käsittelee 5.000 €n suoritusta tulonaan (1 p), Pekka N voi vähentää summan vuokratuloon kohdistuvana tulonhankkimismenona (1 p)
- jos taloyhtiö käsittelee 5.000 €n suorituksen pääomasuorituksena (1 p) (kirjaa sen omaan pääomaan eli rahastoi), Pekka N ei voi vähentää summaa juoksevassa tuloverotuksessa, vaan osakkeen hankintameno lisääntyy (1 p) tuolla määrällä

2) Parvekelasien kustannukset (2.000 €)

- kyse on Pekka N:n itsensä suorittamasta remontista (ei taloyhtiön)
- ks. KHO 2001:2
- parvekelasien kustannukset vähennetään tasapoistoin (1 p) 10 vuoden (1 p) aikana eli 200 €/vuosi alkaen vuodesta 2011

3) Velan korko ja velan sivukustannukset

- velan korko on vähennyskelpoinen tulonhankkimisvelan korkona (1 p), TVL 58 § (1 p)
- velan sivukustannukset ovat vähennyskelpoisia pääomatulon tulonhankkimismenoina (1 p), TVL 54 § (1 p; pisteen saa myös jos mainitsee TVL 29 §:n)

KYSYMYS 3

- a) Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston ensin vuokrannut vuokraa koko huoneiston omalle vuokralaiselleen. Jälleenvuokraaminen on mahdollista, jos vuokrasopimuksessa on sen sallima ehto tai vuokranantaja on erikseen antanut luvan siihen (HVL 72 §).
- b) Kuolinpesä on osakkaiden yhteishallinnassa. Välittäjän pitää varmistaa, että osakkaalla on oikeus edustaa pesän osakkaita. Kaikilta pesän osakkailta pitää olla kirjallinen valtuutus. Pesän osakkaat selviävät joko sukuselvityksestä (katkeamaton virkatodistusketju vainajasta 15-vuotiaasta alkaen) tai maistraatin vahvistamasta pesän osakasluettelosta (perukirja). Pesän omistusoikeus asuntoon tulee varmistaa isännöitsijäntodistuksesta.
- c) Vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja toimitaan muutenkin lain mukaisesti. 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. (L välitysliikkeistä 5 §)
- d) Välitysliike saa ottaa tarjouksen vakuudeksi varausrahan, jos siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu. Varausrahan ottamisen jälkeen välitysliike ei saa ottaa toista tarjousta, ennen kuin raha on palautettu tai on selvää, että se jää toimeksiantajalle. Kun välitysliike ottaa varausrahan, sen on laadittava asiakirja, johon merkitään kaikki tarjouksen ehdot, mukaan lukien varausrahan menettämistä koskevat ehdot. Asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse laatia, jos se olosuhteiden vuoksi ei voi tapahtua ilman hankaluutta. Hyvän välitystavan mukaan tarjous laaditaan yleensä kirjallisesti. Tarjous tulee esitellä toimeksiantajalle. (Välityslaki 16, 17 ja 18 §)
- e) Kansaneläkelaitos myöntää yleistä asumistukea, eläkkeensaajien asumistukea, opintotuen asumislisää ja sotilasavustuksen asumisavustusta. Asumislisä ja asumisavustus ovat osa muuta tukea.

KYSYMYS 4

Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Jos välitysliike esittelee vuokrattavana olevaa asuinhuoneistoa vuokralaisehdokkaalle, niin esittelyssä on oltava

- esite
- laskelma asumiskustannuksista
- energiatodistus
- lainaosuuslaskelma

b) Välitysliikkeen on

- huolehdittava vuokrasopimuksen laatimisesta ellei toisin sovittu
- valvottava vuokranantajan etua
- valvottava vuokralaisen etua
- ilmoitettava vuokralaista koskevat tiedot asunto-osakeyhtiölle

c) Nimikettä vuokrahuoneistonvälittäjä saa käyttää

- välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäututkinnon suorittanut henkilö
- rakennusliikkeen palveluksessa oleva vuokrahuoneistonvälittäjäututkinnon suorittanut henkilö
- välitysliikkeen palveluksessa oleva myyntiedustajan tehtäviä hoitava henkilö
- vain vastaava hoitaja, jos hän on suorittanut vuokrahuoneistonvälittäjäututkinnon

d) Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan

- 1.1.2010 eli on siis jo voimassa
- 1.1.2011
- 1.7.2010
- 1.9.2010

e) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeudessa rekisteröidystä perukirjasta
- veroviraston tarkastamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- kiinteistön osalta kuolinpesän nimiin myönnetystä selvennyslainhuudosta

f) Kuolinpesän osakkaita voivat olla

- yleistestamentinsaaja
- erityistestamentinsaaja
- rintaperilliset lakimääräisen perimyoikeuden perusteella
- serkut lakimääräisen perimyoikeuden perusteella

g) Vastaanottaessaan vuokrahuoneistosta varausmaksun, välitysliikkeen on huolehdittava, että

- varausmaksun vastaanottamisesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- varausmaksun vastaanottamisesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
- varausmaksua säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä
- uusia varauksia tai vuokraustarjouksia otetaan vain sellaisilta vuokralaisehdokkailta, jotka ovat valmiita maksamaan kohteesta enemmän vuokraa kuin mitä sisällä oleva varauksen mukaan maksettaisiin

h) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joskus joutua vastuuseen myyjään maksamattomista yhtiövastikkeista
- kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti
- vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä

i) Asunto-osakeyhtiön osakas

- saa tehdä rajattomasti muutoksia piha-alueellaan
- saa tehdä piha-alueellaan muutoksia, jos ne eivät aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa
- saa tehdä mitä vaan muutoksia piha-alueellaan eikä yhtiökokous tai hallitus voi asettaa minkäänlaisia rajoituksia piha-alueen muutostöille, jos osakkaan hallinta piha-alueeseen on vakiintunut vaikka piha-aluetta ei olisikaan määritetty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan
- saa aina tehdä istutuksia vapaasti

j) Välitysliikkeellä on välityslain mukaan oikeus saada palkkio

- sekä vuokralaiselta että vuokranantajalta, jos siitä on selkeästi sovittu
- vain vuokranantajalta
- vain vuokralaiselta
- vain toimeksiantajalta