

Tehtävä 1

A) Mitä kotimyynti tarkoittaa vuokravälitystoiminnassa ja mitä tapahtuu, jos välittäjä ei toimi kotimyyntitilanteessa sille asetettujen velvollisuuksien mukaisesti?

Kotimyynti tarkoittaa kuluttajansuojalain 6 luvun 6 §:n mukaan tilannetta, jossa sopimus tehdään tai jota koskevan tarjouksen kuluttaja tekee muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä.

Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan myös sopimusta, joka tehdään:

1) elinkeinonharjoittajan toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun kuluttajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole elinkeinonharjoittajan toimitila; tai

2) elinkeinonharjoittajan järjestämällä tutustumisretkellä, jonka tarkoituksena tai seurauksena on kulutushyödykkeiden tarjoaminen kuluttajalle.

Kotimyyntissä kuluttajalla on oikeus peruuttaa sopimus ilmoittamalla siitä peruuttamislomakkeella tai muulla selkeällä tavalla myyjälle viimeistään 14 päivän kuluttua (KSL 6 luku 14 §).

Jos välittäjä ei ole kertonut ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä kuluttajalle peruuttamisoikeuden käyttämistä koskevista ehdoista, määräajoista ja menettelyistä, peruuttamisaika päättyy 12 kuukauden kuluttua normaalin peruuttamisajan päättymisestä. Eikä välittäjällä ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta.

Yhteensä 3 pistettä.

B) Asiakas on nimenomaisesti pyytänyt välittäjän kotiinsa vuokraustoimeksiannon tekemistä varten. Onko kysymys kotimyyntistä?

Kysymys on aina kotimyyntistä, kun vuokravälitystoimeksianto tehdään muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa (KSL 6 luku 6 §). Tähän ei vaikuta se, onko asiakas kutsunut välittäjän kotiinsa nimenomaisesti toimeksiannon tekemistä varten. 1 piste

C) Mitä velvollisuuksia kotimyynti asettaa välittäjälle ja mihin toimenpiteisiin välittäjän on ryhdyttävä turvatakseen omat oikeutensa kotimyyntitilanteessa?

Kotimyyntissä kuluttajalle on aina annettava ennakkotiedot välityspalvelusta sekä peruuttamisohje ja lomake ennen kuin kuluttaja sitoutuu sopimukseen kuten välityssopimukseen. Mikäli sopimuksen tekeminen sähköisesti (sähköpostitse tai Tupas-tunnistautumalla) täyttää etämyynnin määritelmän, on asiakkaalle samoin annettava aina peruuttamisohje ja –lomake ennen sopimukseen sitoutumista.

Jos välitystehtävän suorittaminen aloitetaan 14 päivän peruuttamisajan kuluessa, on asiakkaan nimenomaisesti sitä pyydettyä aktiivisella toimenpiteellä (KSL 6 luku 15 §), kuten rastittamalla ehtoa koskeva kohta toimeksiantosopimuslomakkeeseen (sopimusehdon sisältyminen sopimustekstiin ei siis vielä sellaisenaan riitä). Lisäksi on sovittava aina erikseen korvauksesta ennen peruuttamista suoritetuista palveluista, esim. sitä tilannetta varten, että kohteeseen löytyy ostaja peruuttamisajan kuluessa. Eriksien voidaan sopia siitäkin, että toimeksiannon suorittaminen aloitetaan heti, mutta kohteen markkinointi vasta peruuttamisajan jälkeen. Lähtökohtana kohtuullisissa kustannuksissa ovat asiakirjojen hankkimisesta ja kohteen markkinoinnista aiheutuneet kulut sekä tehdyt työtunnit.

Asiakkaalla ei siis ole välityspalkkion maksuvelvollisuutta peruuttamisaikana edes kokonaan tai osittain suoritetusta palvelusta, jos välittäjä on aloittanut sopimuksen täyttämisen

peruuttamisaikana 1) ilman asiakkaan nimenomaista pyyntöä tai 2) asiakkaalle ei ole annettu tietoa peruuttamisoikeuden käyttämisestä koskevista ehdoista, määräajoista ja menettelyistä tai 3) sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta aiheutuvasta korvausvelvollisuudesta, jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan. Välittäjä voi turvata oikeutensa palkkioon ja korvaukseen tehdystä suorituksesta vain näiden avulla.

Yhteensä 3 pistettä.

D) Mitä tarkoitetaan vuokravälityksessä asuntotieto- tai vastaavalla lomakkeella ja millaisissa tilanteissa sellaista käytetään?

Kun toimeksiantajana on vuokranantaja, tulee välitysliikkeen hankkia toimeksiantajalta sekä vuokrattavaa kohdetta että solmittavaa vuokrasuhdetta koskevia tietoja (VälitysL 9-11§). Tiedot voidaan sisällyttää tai liittää toimeksiantosopimukseen. Tarkoitusta varten on myös olemassa asuntotietolomake, jota käytetään toimeksiantosopimuksen liitteenä. Liitteenä voidaan käyttää myös asuntotietolomaketta vastaavaa selostusliitettä. Toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen ja asuntotietolomakkeen ja vahvistaa samalla antaneensa kyseiset tiedot.

Kun toimeksiantajana on vuokralainen ja vuokranantaja ottaa välitysliikkeeseen yhteyttä esimerkiksi asunnonhakuilmoituksen perusteella, on välitysliikkeen hankittava kohdetta koskevat tiedot, ennen kuin asuntoa tarjotaan vuokralaiselle. Tiedot on syytä hankkia kirjallisesti tai muutoin sellaisella tavalla, että niiden sisällöstä ei myöhemmin tule riitaa. Eräs tapa on täyttää asuntotietolomake ja pyytää vuokranantajaa allekirjoittamaan se. Vuokranantaja voi samalla antaa tällaisessa tilanteessa suostumuksensa asunnon esittelyyn.

Jos toimeksiannon tehnyt vuokralainen ei halua vuokrata asuntotietolomakkeessa esiteltyä asuntoa, on välitysliikkeellä hyvän välitystavan mukaan oikeus säilyttää asuntotietolomake myöhempää käyttöä varten. Kun välitysliike tekee uuden toimeksiantosopimuksen uuden vuokralaisen kanssa, voi se kertoa tälle kyseisen asuntotietolomakkeen kohteesta. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen tulee kuitenkin aina ensin varmistaa vuokranantajalta, että kohdetta voidaan edelleen tarjota vuokrattavaksi.

Yhteensä 3 pistettä.

Tehtävä 2

1.

- kysymys on perusparannuksesta (1 p)
- vähennetään tasapoistoin verovuodesta 2014 alkaen (1 p)
- 10 vuoden tasapoisto eli 1.500 euroa/vuosi (1 p)

2.

- saunaremontti:
 - kysymys on perusparannuksesta (1 p)
 - ei kohdistu vuokraustoimintaan, lisätään osakkeen hankintameno (1 p)
- keittiöremontti:
 - kysymys on vuosikorjauksesta (1 p)
 - osa kuluista kohdistuu vuokraustoimintaan, on vähennyskelpoinen vuokratulosta/pääomatuloverotuksessa (1 p)
 - osa kohdistuu yksityistalouteen, ei ole vähennyskelpoinen vuokratulosta (1 p)
 - kulujen jakautuminen vuokrauksesta johtuvaan osaan ja yksityistaloudesta johtuvaan osaan joudutaan arvioimaan vuokrauksen pituuden, remontin laadun ja laajuuden perusteella (1 p)
 - vähentämisvuosi: joko vuoden 2013 verotuksessa (poiketaan kassaperiaatteesta, TVL 113 §) tai kassaperiaatteen mukaan pääomatuloista tulonhankkimismenoina v. 2014 (1 p, pisteen saa, jos mainitsee jommankumman näistä vaihtoehdoista)

Ks. Myrsky – Rabinä, s. 128–131.

Tehtävä 3

Välityspalkkion saa periä vain toimeksiantajalta. Jos asunnot ovat jo välitettävänä, niistä ilmeisesti on jo toimeksiantosopimus vuokranantajan kanssa, joten Tiinalta ja Timolta ei voi periä palkkiota.

(Välityslaki 20 §)

1. 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. 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.
3. Irtisanomisilmoitus on tehtävä kirjallisesti, muita muotovaatimuksia ei ole. Sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Se lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä. Jos vuokralainen sanoo sopimuksen irti, irtisanomisaika on yleensä kuukausi, vuokranantajan puolella kuusi kuukautta.
4. Vuokra määräytyy sopimuksen mukaan. Vuokran yksipuolinen korottaminen edellyttää, että korottamisen perusteesta on sovittu. Korotuksesta ja sen voimaantuloajankohdasta on ennen sen voimaantuloa ilmoitettava kirjallisesti. (HVL 27 §)

Tehtävä 4

1)

2) b ja c

3) d

4) b ja d

5) d

6) a ja d

7) b ja c

8) b

9) b ja c

10) a, b c ja d