

Tehtävä 1

- a) Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen voi tehdä myös suullisesti tai konkludenttisesti. Nämä sopimukset voivat olla vain toistaiseksi voimassa olevia. (2p)
- b) Päättyy määräajan kuluttua umpeen. Jatkuu vain jos kirjallisesti toisin sovitaan. Sopimuksen jatkumisesta määräajan päätyttyä voidaan sopia jo alkuperäistä vuokrasopimusta tehtäessä. Sopimus voi jatkua määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. (2p)
- c) Vakuus asetetaan sen vahingon varalle, ettei sopijapuoli täytä velvoitteitaan. Näin ollen siitä voi kuitata esim. maksamattomat vuokrat ja vuokralaisen aiheuttama vahinko huoneistolle. (2p)
- d) Laki velan vanhentumisesta 4 § (3 v kunkin vuokraerän eräpäivästä). (2p)
- e) Pääsääntö kirjattu kirje. Irtisanomisilmoitus, purkamisvaroitusta ja purkamisilmoitus ovat poikkeuksia. (2p)

Tehtävä 2

- A) Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (Välitysliikelaki) 5 §:n mukaan välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti.

Vastaavan hoitajan tulee huolehtia siitä, että hän pitää jatkuvasti yllä omaa ammatti-taitoaan. Hänen on esimerkiksi tunnettava välitysalaan liittyvä lainsäädäntö, joten ammattitaitonsa ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi hänen tulee seurata välitystoiminnan lainsäädännön muutoksia, soveltamiskäytäntöjä, kirjallisuutta ja muita julkaisuja sekä osallistua alan koulutustilaisuuksiin. Lisäksi vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välitystoimintaan osallistumisena voidaan pitää muun muassa toimeksiantosopimusten tekemistä, ostotarjousten vastaanottamista, myytävien kohteiden esittelyä ja kauppakirjojen laatimista. Vaikka muiden kuin vastaavan hoitajan ammattitaidolle ei ole laissa asetettu vaatimuksia on vastaavan hoitajan huolehdittava siitä, että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Tämä tarkoittaa käytännössä myös sitä, että vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palvelukseen palkattavat ilman riittävää kokemukseen perustuvaa ammattitaitoa olevat henkilöt perehdytetään tehtäviinsä.

Yhteensä 5 pistettä.

- B) Välitysliikelain 5 §:n 1 momenttia on muutettu 1.5.2013, mutta kyseistä momenttia sovelletaan muutetussa muodossaan 1.1.2016 alkaen. Muutettu muoto pitää sisällään sen, että vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Lain muutosta koskevan hallituksen esityksen perusteluiden mukaan välitystehtäviä suorittavilla tarkoitetaan sellaisia henkilöitä, jotka hoitavat aktiivisesti välitystoimeksiantoja. Esimerkiksi välitysliikkeen pelkkien hallinto- tai toimistotehtävien hoitamista ei ole pidettävä välitystehtävän suorittamisena, eikä liikkeessä näitä tehtäviä hoitavia henkilöitä näin ollen oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa. Palveluksessa oloa koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan lain perustelujen mukaan lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhteessa olevia henkilöitä, jotka suorittavat välitystehtäviä. Jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavien välittäjäkokeen suorittaneiden lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitetut vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa.

Yhteensä 3 pistettä.

- C) Jos vastaava hoitaja laiminlyö velvollisuutensa tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta, voi hän joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen toimeksiantajaa, tämän vastapuolta tai muuta henkilöä kohtaan (Välitysliikelaki 6 §). Vastaavalle hoitajalle asetettujen velvoitteiden laiminlyönti voi aiheuttaa myös hallinnollisia seuraamuksia. Välitysliikelain 18 §:n mukaan aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle kirjallisen varoituksen, jos vastaava hoitaja on laiminlyönyt velvollisuuksiaan.

Yhteensä 2 pistettä.

Tehtävä 3

- 1) Perintöverotusarvosta (200 000 euroa) erotetaan rakennuksen käypä arvo perintösaannon hetkellä (eli tontin ja liittymämaksujen arvot vähennetään perintöverotusarvosta) (2 p);

näin saadusta rakennuksen osuudesta enintään 4 %:n vuotuinen poisto (2 p);

vähennyskelpoista on tuosta poistosta laskettava vuokrattuja päiviä vastaava osa, yksityiskäyttöaika ja tyhjänä oloaika eivät ole vähennyskelpoisia (2 p)

Ks. Myrsky - Räbinä s. 122 ja s. 131-132

- 2) Samoin kuin edellinen kohta, kulut vuokratun ajan mukaan (1 p)
- 3) Vuokratulojen määrän ylittävä menojen määrä vähennetään pääomatulolajissa mahdollisista muista pääomatuloista (1 p), voi myös muodostua pääomatulolajin alijäämä (1 p), joka vähennetään alijäämähyvityksenä ansiotuloista menevistä veroista (1 p), Myrsky - Räbinä, s. 80.

Tehtävä 4

1) b

2) c tai ilman rastia

3) c ja d

4) b, c ja d

5) a

6) c

7) c ja d

8) a ja b

9) a ja b

10) d