

Tehtävä 1

Toimeksiantosopimus tehdään kirjallisesti tai sähköisesti ja niin, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa. Sopimusehtojen pitää säilyä toimeksiantajan saatavilla myös sähköisesti tehtynä. Välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista saadaan toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana sopia muullakin tavalla. Välityslaki 5 §. (2 p)

Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sitä voidaan jatkaa aikaisintaan kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Jatkamisesta on sovittava edellä mainitulla tavalla. Välityslaki 5 §. (2 p)

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava vähintään toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja palkkio riittävästi yksilöitynä sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. (2 p)

Toimeksiantaja voi irtisanoa toimeksiantosopimuksen heti päättyväksi, jos välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi

- toimeksiantajan tai hänen lähiomaisensa tai lähiomaiseen verrattavan henkilön sairauden tai heidän kuolemansa johdosta
- lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi
- muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä.

Sopimuksen voi tällöin irtisanoa vain ennen välityskohdetta koskevan tarjouksen hyväksymistä.

Toimeksiantajan on korvattava välitysliikkeelle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä. Välityslaki 6 §. (2 p)

Toimeksiantaja voi purkaa toimeksiantosopimuksen, jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe. Sopimusta ei voi purkaa, jos toimeksiantaja on hyväksynyt kohdetta koskevan tarjouksen eikä silloin, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Jos virhe on aiheuttanut vahinkoa, on toimeksiantajalla oikeus korvaukseen siitä. Välityslaki 13 §. (2 p)

Tehtävä 2

1. a)

Pekan vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja irtisanomisaika määräytyy asiayhteydestä johtuen kuten laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädetään (AHVL). Tapauksessa ovat merkityksellisiä ehdot irtisanomisajan alkamispäivästä ja muuttopäivästä, jotka on sovittu AHVL:stä poiketen.

Pekan ja vuokranantajan välillä on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä, josta osapuolet voivat vuokrasopimuksessa sopia. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, ellei toisin sovita. (AHVL 52 §. 1 mom). Pekalla on sopimuksen mukaan AHVL:n mukainen irtisanomisaika (1 kk) eikä irtisanomisaikaa ole sopimuksessa lyhennetty AHVL:n vastaisesti (AHVL 52§ 4. mom). Sopimuksessa oleva ehto on tältä osin laillinen. (Ko. ehdon käyttö mainittu myös ohjeissa Hyvä vuokravälitystapa ja Hyvä vuokratapa, sallittuna ehtona).

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia muuttopäivästä siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. AHVL:n mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä AHVL 68§. Lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi (AHVL 3§). Pekan vuokrasopimuksessa oleva ehto muuttopäivästä on pätevä ja laillinen. (Ko. ehdon käyttö mainittu myös Hyvässä vuokratavassa sallittuna ehtona.)

Sopimuksen ehdot irtisanomisajan alkamisesta ja muuttopäivästä eivät ole myöskään hyvän tavan vastaisia tai muutoin kohtuuttomia, jotta niitä voitaisiin sovitella tai jättää huomioon ottamatta (AHVL 6§).

1. b)

Tapauksessa irtisanomisaika voi alkaa kulumaan aikaisintaan 31.12.2018, riippumatta siitä, milloin Pekka irtisanoa sopimuksen ennen tuota ajankohtaa. Aikaisin mahdollinen vuokrasuhteen päättymispäivä on 31.1.2019 kun irtisanomisaika lasketaan ajankohdasta 31.12.2018 ja irtisanomisaika on 1 kuukausi (AOYL 52§ 1. mom ja 4. mom).

Pekan on toimitettava vuokranantajalle irtisanomisilmoitus kirjallisesti ja todisteellisesti.

Max 5 pistettä

2.

Matti ei ole oikeutettu vuokravapautukseen koska huoneisto ei ole asumiskelvoton. Matti on kuitenkin oikeutettu kohtuulliseen vuokranalennukseen. Haitan ja alennuksen määrä on tapauksessa varsin pieni koska kolmion yhden huoneen katosta on vain neliömetrin alue vaurioitunut. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa (AHVL 23§2 mom.) (1p)

Matti ilmoitti asunnon vaurioitumisesta Liisalle 15.6.2018. Matti on oikeutettu kohtuulliseen vuokranalennukseen 15.6.-14.7.2018 väliseltä ajalta. Oikeus alennukseen alkaa siitä

ajankohdasta, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon asunnon kunnon puutteellisuudesta. (AHVL 23§ 2 mom.) (1p)

Matti ei ole oikeutettu muuttokuluihin. Matin oikeus saada muuttokuluja perustuisi Liisan huolimattomuuteen. Huoneiston puutteellisuus ei ole johtunut Liisasta eikä Liisa ole muutoinkaan toiminut tilanteessa huolimattomasti koska ilmoitti taloyhtiölle huoneiston viasta viipymättä. Vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta vahingonkorvausta vuokranantajan laiminlyönnin tai toimenpiteen vuokralaiselle aiheuttamasta vahingosta, mikäli huoneiston kunto on puutteellinen. (AHVL 23§ 3. mom.) (1p)

Tapauksessa korjataan makuuhuoneen kattoa neliömetrin alueelta. Koko huoneiston käyttö ei esty eikä asunto-osakeyhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vahingon vuoksi vähene. Osakkeenomistaja on oikeutettu saamaan yhtiövastikkeesta alennusta, kun huoneistoa ei ole voitu käyttää käyttötarkoituksen mukaisesti, jolloin vastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät käytön estymisen vuoksi. (AOYL 3 luvun 5§). Tapauksessa taloyhtiö ei ole myöskään toiminut huolimattomasti, jotta Liisa voisi perustaa vastikevapautusvaatimuksensa yhtiön huolimattomuuteen (AOYL 24 luvun 6§).

(2 p)

Max 5 pistettä

Tehtävän 2 yhteispistemäärä on max 10 pistettä.

Tehtävä 3

1. Vastauksesta tulee ilmetä seuraavat seikat:

- 300 000 €:n ostohintaan lisätään 4 %:n varainsiirtovero (1 p)
- tästä (312 000 €) vähennetään maapohjan osuus (1 p) sekä sähkö-, vesi- viemäri- ym. liittymien osuus (1 p)
- näin saadaan rakennuksen hankintameno, josta tehdään vuotuinen menojäännöspoisto (eli degressiivinen poisto) (1 p)

2.

a) Asfaltointimeno vähennetään tasapoistoin (1 p) 10 vuoden aikana (1 p)

b) Rakennuksen maalaus on luonteeltaan vuosikorjaus (1 p) ja siitä aiheutuneet menot vähennetään kertamenona (1 p)

c) Rakennuksen tasakaton tilalle rakennettava harjakatto on luonteeltaan perusparannus (1 p) ja siitä aiheutuneet menot lisätään rakennuksen hankintameroon ja vähennetään rakennuksen poistona (1 p)

Tehtävä 4

1. b
2. a, b, d
3. c
4. b, c, d
5. d
6. b
7. c
8. a, d
9. ei mitään
10. ei mitään

(Yhteensä max 10 pistettä. Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi olla 0-4 kappaletta.)