

Tehtävä 1

Sovellettava laki: Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

- a) Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei tietoja voi yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (5 §). (2 p.)
- b) Välittäjällä on erillinen toimeksiantosopimus esimerkiksi vuokranantajan kanssa. Sitten hän tekee sopimuksen vuokralaisehdokkaan kanssa. Jos vuokralainen haluaa vuokrata tämän vuokranantajan tarjoaman kohteen, ja vuokrasopimus tehdään, ovat toimeksiantosopimukset kohdanneet. Välityspalkkio jaetaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken (20 §). (2 p.)
- c) Jatkamisesta sovitaan samoin kuin toimeksiantosopimuksesta. Jatkamisesta voidaan sopia merkitsemällä se alkuperäisiin sopimuslomakkeisiin, jotka päivätään ja allekirjoitetaan uudelleen. Jatkamisesta voidaan sopia myös erillisellä lomakkeella (5 §). (2 p.)
- d) Irtisanomisoikeus on, jos sopimuksen mukainen välitystehtävä on tullut pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi (esim. oma tai lähiomaisen sairaus, kuolema tms. syy, viranomaisen päätös) eikä toimeksiantaja ole vielä hyväksynyt välityskohdetta koskevaa tarjousta (6 §). Purkuoikeus on, jos välityслиikkeen suorituksessa on virhe, joka ei ole vähäinen, ja jos toimeksiantaja ei ole vielä hyväksynyt välityskohteesta tehtyä tarjousta (13 §). (2 p.)
- e) Toimeksiantosopimuksessa on vähintään oltava:
 - Toimeksiantajan nimi ja osoite
 - Välityслиikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi
 - Toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä
 - Toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika (5 §). (2 p.)

Tehtävä 2

a)

Opiskelijat siirtyvät elokuussa yleisen asumistuen piiriin. Asumistuen suuruuteen vaikuttavat mm. opiskelijan ruokakunnan tulot, asumismenot ja ruokakunnan koko. Muutoksen seurauksena kimppekämpän vuokralaisten kannalta yhteinen sopimus tai yhteisvastuu vuokrista saattaa estää KELA:n yleisen asumistuen saannin. Kämppekavereiden tulot vaikuttaisivat asumistuen saantiin, kun kämppekavereita käsiteltäisiin yhtenä ruokakuntana. (2 p.)

Tapauksessa vuokralaiset ovat opiskelijoita, joten vuokralaiset kuuluisivat KELA:n yleisen asumistuen piiriin.

Jokaiselle/molemmille oma erillinen vuokrasopimus

- Vuokranantaja tekee molempien asukkaiden kanssa oman vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksessa vuokralainen vuokraa osan asunnosta omaan käyttöönsä ja osan asunnosta (keittiö, wc jne.) vuokralaisten yhteiseen käyttöön. Kukin vuokralainen vastaa vain oman vuokraosuutensa maksamisesta. Vuokranantajan kannalta erilliset vuokrasopimukset voivat olla hankalia. Muiden vuokralaisten tulot eivät vaikuta KELA:n asumistuen saantiin. (1 p.)

Yksi päävuokralainen ja alivuokralainen ns. alivuokramalli

- Vuokranantaja tekee vuokrasopimuksen vain yhden henkilön kanssa, ja tämä ns. päävuokralainen tekee yhden alivuokrasopimuksen toisen vuokralaisen kanssa. Päävuokralainen maksaa vuokranantajalleen koko vuokrasopimuksen mukaisen vuokran ja alivuokralainen maksaa puolestaan oman alivuokrasopimuksen mukaisen vuokran alivuokranantajalle eli päävuokralaiselle. Vuokranantajan kannalta päävuokralainen kantaa siis riskin alivuokralaisen vuokrista ja alivuokralaisen aiheuttamista vahingoista. Päävuokralainen voi hinnoitella riskin alivuokralaisen vuokraan.

-KELA katsoo, että alivuokralainen katsotaan aina eri ruokakuntaan kuuluvaksi, joten sopimus on järkevä molempien vuokralaisten kannalta. (2 p.)

Yksi yhteinen sopimus

- **Kaikki asukkaat merkitään vuokralaisiksi samaan vuokrasopimukseen.** Tällöin vuokralaisilla on yhteisvastuu kaikista vuokrasopimuksen velvoitteista (vuokra/vahingot). Tämän mallin ongelmana on, että yhteisvastuu koko asunnon vuokrasta saattaa estää vuokralaisilta KELAn yleisen asumistuen saannin koska tällöin huomioidaan ruokakunnan yhteenlasketut bruttokuukausitulot. Malli ei sovellu vuokralaisille jotka ovat yleisen asumistuen (opiskelijat) piirissä. (1 p.)

Max 5 p. kohdasta a.

b)

Taloyhtiön osakkaalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä tiloissa, joihin hänen omistamansa osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Osakas on velvollinen ilmoittamaan remontista (kunnossapito- tai muutostyö) kirjallisesti etukäteen taloyhtiölle, jos remontti voi vaikuttaa

- yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan
- toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen. (AOYL 4 luvun 7§ ja AOYL 5 luvun 1,2 ja 3§:t).

Osakkaan tulee siis ilmoittaa remonteista, jotka voivat vaikuttaa yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin tai eristeisiin (vesi-, ääni ja lämpöerityksiin, hormeihin, kantaviin rakenteisiin) tai perusjärjestelmiin (vesi-, viemäri- sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmiin). (1 p.)

Villen tulee ilmoittaa kylpyhuoneen hanojen vaihdosta taloyhtiölle. (1 p.)

Villen tulee ilmoittaa keittiön hellan uusimisesta taloyhtiölle. (1 p.)

Osakkaalla ei ole oikeutta remontoida muita kuin hallinnassaan olevia tiloja. Leikkimökin rakentamisen kannalta on merkitystä sillä, onko piha-alue osakashallinnassa vai ei – tämä ilmenee yhtiöjärjestyksestä.

- a) Jos piha-alue ei kuulu osakkaan huoneistoon (osakashallintaan) tarvitaan leikkimökin rakentamiseen yhtiön erillinen lupa. Yhtiö voi vapaasti harkita antaako se luvan (kieltää) leikkimökin rakentamiselle.
- b) Jos piha-alue kuuluu huoneistoon, osakas voi lähtökohtaisesti rakentaa leikkimökin. Siitä ei kuitenkaan saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle esim. pihan yleisilme tai varjostumat.

(2 p.)

Jääkaapin uusimisesta tai maalauksesta ei tarvitse ilmoittaa yhtiölle.

Yhtiön on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta!

Tehtävä 3

- a) 3 p. = Syntyy luovutustappio, määrältään noin 10.000 €, välityspalkkio voi vielä suurentaa tuota tappiota. Luovutustappio on vähennyskelpoinen ensisijaisesti vuonna 2017 syntyneestä muusta luovutusvoitosta (1 p.) ja toissijaisesti pääomatulojen määrästä, enintään kuitenkin puhtaan pääomatulon määrä (1 p.). Siltä osin kuin tappiota ei voi näin vähentää kummallakaan tavalla, se siirtyy vähennettäväksi vastaavasti vuodelle 2018 (1 p.).
- b) 4 p. = Laskelmasta tulee ilmetä seuraavat seikat: hankintameno on ostohinta + 4 %:n varainsiirtovero = 208.000 € (1 p.). Tästä vähennetään tontin osuus (1 p.) sekä sähkö- ja vesi- ym. liittymämaksujen osuudet (1 p.) varainsiirtovero-osuuksineen, jolloin jäljelle jää rakennuksen hankintameno-osuus. Rakennuksen hankintamenosta voi tehdä 0-4 %:n poiston verovuoden 2018 verotuksessa (1 p.).
- c) 3 p. = Pääsääntö: asuinvaltio eli Suomi verottaa (1 p.); jos huoneisto on kiinteää omaisuutta, myös kiinteistön sijaintivaltio verottaa (1 p.); jos näin muodostuu kaksinkertaista verotusta, Suomi asuinmaana poistaa kaksinkertaisen verotuksen (1 p.).

Tehtävä 4

1. a

2. d

3. a

4. a

5. a

6. d

7. a, c, d

8. a, d

9. a, b

10. c