

Tehtävä 1

Puutteet:

- a. markkinointi ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä (hyvä vuokranvälitystapa) 2 p.
- b. selvitys vuokranantajan oikeudesta vuokrata huoneisto jäi tekemättä, vuokralaiselle ei esitetty tällaista selvitystä (VL 10) 2 p.
- c. huoneiston toisen omistajan suostumus toimeksiantoon jäi ottamatta 2 p.
- d. välittäjä ei voi ottaa muita toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia kuin varausmaksun ilman kirjallista sopimusta (VL 10) 2.p

Velvollisuus vahingonkorvaukseen: 2 p.

Välittäjä ei vastaa vuokralaisen sopimusrikkomuksesta tai laiminlyönnistä tai tämän aiheuttamista vahingoista

Välitystehtävän puutteista ei ollut aiheutunut vahinkoa tai haittaa toimeksiantajalle eikä myöskään asunnon toiselle omistajalle (vaimo)

Tehtävä 2

Vuokranantajalla on huoneenvuokralain 8 luvun 61 §:n 4-kohdan mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää. Asumiseen kuuluvat jonkinasteiset äänet ja niiden sietäminen, mutta sallittu ja hyväksyttäväkin toiminta voi muuttua häiritseväksi elämäksi, mikäli se aiheuttaa naapureille kohtuutonta haittaa. Häiritsevää elämää huoneistossa voivat olla metelöinti, tappelut ja äänekäs musiikin soittaminen, mutta esimerkiksi lasten leikeistä lähteviä ääniä pidetään normaaleina, kun ne kuuluvat järjestyssääntöjen sallimina aikoina. Huoneenvuokralain mukaan vuokralainen on vastuussa häiriöstä myös silloin, jos sallii huoneistossaan vietettävän häiritsevää elämää. Näin ollen vuokralainen vastaa esimerkiksi perheenjäsentensä ja vieraidensa aiheuttamasta häiriöstä.

Merkitystä häiriöiden arvioinnissa on niiden toistuvuudella sekä sillä, mihin aikaan vuorokaudesta häiritsevän elämän viettäminen tapahtuu. Näyttövelvollisuus häiriöistä on vuokranantajalla. Purkuperuste edellyttää toistuvaa piittaamattomuutta naapureista. Vuokranantajan on hyvä kerätä näyttöä esimerkiksi haastattelemalla useita naapureita siitä, onko häiriötä aiheutunut, minkälaista se on ollut ja milloin naapurit ovat häiriöstä kärsineet. Myös poliisien käyttö todistajina heidän käytyään häiriöpaikalla tukee vuokranantajan näyttöä häiriöstä. Vuokranantajan on vedottava purkuperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun tapaus on tullut hänen tietoonsa.

Vastauksesta tulee käydä ilmi, että vuokranantajan on annettava vuokralaiselle todisteellisesti kirjallinen varoitus, voidakseen käyttää purkuoikeuttaan. Jos vuokralainen noudattaa varoitusta, ei purkuoikeutta enää ole. Varoituksen tarkoituksena on antaa vuokralaiselle mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. Laki ei määritä, kuinka monta varoitusta vuokranantajan tulee vuokralaiselle antaa ennen sopimuksen purkamista. Epäselvissä tapauksissa on perusteltua varoittaa vuokralaista useampia kertoja, jotta varoituksen perusteena oleva toiminta tai laiminlyönti voidaan kokonaisharkinnassa arvioida vähäistä suuremmaksi.

Laki ei myöskään määrittele varoituksen voimassaoloaikaa, joten se ratkaistaan käytännössä kokonaisharkinnalla. Mikäli kyseessä on ensimmäinen vuokralaisen aiheuttama häiriö ja sen jälkeen on kulunut pitkä häiriötön aika, esimerkiksi yli vuosi, vuokranantajan on syytä antaa uusi varoitus ennen vuokrasopimuksen mahdollista purkamista. Jos vuokralaisella taas on useita varoituksia vuokrasuhteen aikana, voi pitkäkin aika ilman häiriöitä silti oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen. Asiakkaalle on selvitettävä, että varoitusta ei tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen toiminta on toistuvaa ja vuokralaiselle on jo aikaisemmin annettu varoitus tai jos vuokralainen on erittäin moitittavalla tavalla viettänyt häiritsevää elämää.

5 pistettä

Vastauksesta tulee ilmetä, vuokranantajan, joka haluaa käyttää purkuoikeuttaan, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Ilmoituksessa on mainittava sopimuksen purkamisen perusteet sekä vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin tiedoksiantohetkellä. Samoin kuin varoitus, myös purkamisilmoitus on annettava todisteellisesti eli esimerkiksi ottamalla kuittaus vastaanottajalta tai lähettämällä ilmoitus postitse saantitodistusta vastaan.

3 pistettä

Jos vuokralainen ei noudata purkua ja muuta huoneistosta pois vuokrasuhteen päättyessä, on vuokranantajan viimesijaisena vaihtoehtona hakea häätöä. Vastauksessa on riittävää, että kokelas mainitsee häädön ja kertoo häätömenettelyn pääpiirteet. Häätö saadaan vireille siten, että kärjäoikeuteen jätetään haastehakemus, jossa vaaditaan purkamista ja häätöä. Haastehakemus käy edellä mainitusta purkuilmoituksesta, joten tällöin erillistä purkuilmoitusta ei ole pakko antaa. Kun kärjäoikeus on antanut purkutuomion, haetaan häädön täytäntöönpanoa ulosottoviraston kautta. Häätäminen kärjäoikeuden ja ulosottoviraston avulla voi viedä aikaa 2 – 6 kk. Vuokranantaja ei siis itse voi panna häätöperustetta täytäntöön esimerkiksi vaihtamalla asunnon lukot. Vuokralaisen hallinnan poistaminen on aina tehtävä ulosottoaaren säännösten mukaisesti.

2 pistettä

Tehtävä 3

Tehtävä 1 (4 p)

- Koska mainitut vuosikorjausluonteisesta remontista aiheutuneet kulut on suoritettu heti asunnon hankinnan jälkeen ja ennen kuin vuokraus on aloitettu (2 p), kustannukset lisätään osakehuoneiston hankintameno (1 p) ja otetaan huomioon luovutusvoiton verotuksessa (1 p).

Jotta saa ensimmäiset 2 pistettä, vastauksessa pitää olla sanottuna molemmat seikat (heti asunnon hankinnan jälkeen + ennen vuokrausta). Jos on vastannut vain niin, että "remontti on tehty ennen vuokrausta" tmv., pisteitä ei saanut lainkaan. Asiassa on olennaista, että remontti tehtiin heti hankinnan jälkeen (ja samalla ennen vuokrauksen aloittamista).

Jotta saa seuraavan 1 pisteen, vastauksessa pitää olla nimenomaisesti sanottuna, että lisätään osakehuoneiston hankintameno.

Jotta saa viimeisen 1 pisteen, vastauksessa pitää olla nimenomaisesti sanottuna, että otetaan huomioon luovutusvoiton verotuksessa, myytäessä tmv.

Tehtävä 2 (2 p)

- Lainaturvavakuutus on henkivakuutus, joten maksua ei saa vähentää (1 p + 1 p)

Tehtävä 3 (4 p)

- Tehtävässä esitetyn laskelman mukaisesti (jota siis ei tullut millään tavalla tässä kohdassa kyseenalaistaa) muodostui 4.000 euron suuruinen alijäämä (1 p), joka vähennetään alijäämähyvityksenä (1 p) 1.200 euroa tai 30 % (1 p, jompikumpi 1.200 tai 30 %) ansiotuloista menevistä veroista (1 p, vastauksesta pitää ilmetä, että vähennys tehdään nimenomaan ansiotulosta määrättävästä verosta)

Tehtävä 4

1. d

2. d

3. c

4. a ja d

5. a, c ja d

6. c ja d

7. a, b ja d **TAI** kaikki vastauskohdat tyhjiä.

8. a, c ja d.

9. a, b ja c.

10. a, c ja d.