

Tehtävä 1

- a) Kerttu on ollut alun perin yksinomistajana eikä puolison kuolema muuta tätä tilannetta. Osakkeet eivät kuulu Hannun kuolinpesään ja vuokranantajana on siis Kerttu.

Avioliittolain mukaan puoliso saa lähtökohtaisesti yksin määrätä omasta omaisuudestaan avioliiton aikana ja myös sen purkautumisen jälkeen. Poikkeuksena on pääasiallisesti yhteiseksi kodiksi tarkoitettu omaisuus, jonka luovutukseen ja myös vuokraukseen tietyissä tilanteissa tarvitaan puolison suostumus. Koska puoliso on kuollut, tarvittaisiin tällaisen luovutukseen ja vuokraukseen kuolleen puolison perillisten suostumus siihen asti, kunnes ositus on lainvoimaisesti suoritettu.

Tässä tapauksessa kohdetta ei varmaankaan ole tarkoitettu yhteiseksi kodiksi, joten suostumuksia ei tarvita, vaikka ositusta ei olekaan suoritettu. (2 p)
Avioliittolaki 2. luku

- b) Jos vuokralle annetun huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyvät toisen omistukseen tai jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, testamentin tai perinnön nojalla, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa
- 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;
 - 2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä tai
 - 3) jos vuokrasopimus on kirjattu erityisenä oikeutena. (2 p)

Vuokrasopimus, joka edellä olevan perusteella ei sido uutta omistajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei uusi omistaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä, kun sai tiedon vuokrasopimuksesta. (2 p)
Huoneenvuokralaki 38 §

- c) Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Muuhun kuin asumiseen tarkoitettun huoneiston vuokrasuhde ei muutu asuinhuoneiston vuokrasuhteeksi sillä, että vähäistä osaa huoneistosta koko ajan tai osan aikaa käytetään tai voidaan käyttää myös asumiseen, kuten yöpymiseen. (2 p)
Vuokranantajalla ei ole yleistä oikeutta käydä vuokralaisen hallitsemassa huoneistossa. Sen sijaan huoneiston kunnon tai hoidon valvomista varten vuokranantajan on päästävä viivytyksettä sopivana aikana huoneistoon. (2 p)

Tehtävä 2

Pisteiden saaminen edellytti sitä, että oikea vastaus oli myös perusteltu oikein. Jokaisessa viidessä kohdassa arvostelu oli 0-2 pistettä täysin pistein.

- a. Kaikki vuokraustoiminnan tulot ja menot käsitellään pääomatulolajin tuloina ja menoina. Yhden huoneiston ”tappio” kuittautuu siten muiden huoneistojen ”voittoon”.
- b. Lainaturvavakuutus on henkivakuutus. Tämän vuoksi siitä maksettu vakuutusmaksu ei ole tuloverotuksessa vähennyskelpoinen.
- c. Sopimussakko on tullut vuokratulon sijaan. Sen vuoksi se on veronalaista pääomatuloa.
- d. Korkeerokorvaus on vuokratulon hankkimiseen kohdistuva tulonhankkimismeno ja siten vähennyskelpoinen pääomatulolajissa (ei korkomeno).
- e. Korkokattosopimuksesta suoritettu maksu on vuokratulon hankkimiseen kohdistuva tulonhankkimismeno ja siten vähennyskelpoinen pääomatulolajissa kassaperiaatteen mukaisesti vuoden 2016 verotuksessa (ei korkomeno).

Tehtävä 3

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokratussa tilassa remonttia. Vuokranantajan tekemästä remontista on kuitenkin ilmoitettava 14 vrk aiemmin, jos remontti ei aiheuta haittaa huoneiston käytölle. Muista remonteista, joita vuokranantaja tekee huoneistossa tai jotka vaikuttava huoneiston käyttöön on ilmoitettava 6 kk aiemmin. AHVL 21§ 2-4 mom. **1 piste**

Ilmoitusaika koskee kuitenkin ainoastaan remonteja, joita vuokranantaja itse tekee tai teettää. Sen sijaan remontit, joita tekee muu taho kuin vuokranantaja eikä kuulu kyseisen ilmoitusvelvoitteen piiriin. Tässä tapauksessa remonttia tekee taloyhtiö. **1 piste**

Hyvän vuokratavan mukaista on ilmoittaa taloyhtiössä päätetyistä remonteista, jotka ovat vuokranantajan tiedossa ja jotka voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön. Tulossa olevista muista kuin vuokranantajan remonteista tulee ilmoittaa niin pian kuin ne ovat vuokranantajan tiedossa. **1 piste.** (Kysymyksestä ei selvästi ilmene onko vuokranantaja toiminut hyvän vuokratavan vastaisesti.)

Asunto-osakeyhtiön tulee ilmoittaa osakkeenomistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiselle. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajalle ja huoneistoon. Taloyhtiön ilmoituksille ei ole säädetty aikarajoja. (AOYL 4 luvun 6§). Vuokralainen ei voi estää taloyhtiön remonttia. Taloyhtiön olisi tullut ilmoittaa julkisivu-ja parvekeremontista em. tavoin. **2 pistettä**

Mikäli huoneiston kunto on puutteellinen, vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vuokra alennetuksi tai jos huoneiston käyttö estyy vapautus vuokrasta. Vuokranalennusoikeus alkaa siitä ajankohdasta, kun vuokranantaja sai tiedon puutteellisesta kunnosta. Tässä tapauksessa remontti vaikeuttaa huoneiston käyttöä, joten vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen vuokranalennukseen. Vuokralainen ei voi kuitenkaan jättää kaikkia vuokria maksamatta. AHVL 23§. **2 pistettä**

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle muita vahinkoja, ellei puute johdu vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada muita korvauksi (muualla asumiskulut ja muuttokulut), koska tässä tapauksessa vuokranantaja ei ole omalla huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut puutetta, vaan korjaus johtuu yhtiön tekemästä remontista. **AHVL 23§. 2pistettä**

Välityslain mukaan välitysliikkeen on annettava vuokralaiselle kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietävä vaikuttavan vuokrasopimuksesta päättämiseen. Välittäjän olisi tullut ilmoittaa vuokralaiselle, mikäli välittäjä on ollut tietoinen remontista. (Välityslaki 8 ja 9§). **1 piste**

Asunto-osakeyhtiölain mukaan vuokralaisilla on oikeus osallistua asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen, kun kokouksessa käsitellään kunnossapitoa tai uudistamista, joka voi olennaisesti vaikuttaa vuokralaisen tai asukkaan huoneiston käyttöön. (AOYL 6 luku 11§).

Maininnasta 1 lisäpiste

Pääpointit:

- laissa olevat ilmoitusajat vuokranantajan remonteille
- ilmoitusvelvollisuus koskee vain vuokranantajan itsensä tekemiä/teettämiä korjauksia
- Hyvän vuokratavan mukainen toiminta
- asunto-osakeyhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöistä
- vuokranalennuksen perusteet: vuokravapautus-vuokranalennus ja alkamisajankohta
- vahingonkorvauksen perusteet: edellytyksenä vuokranantajan huolimattomuus, korvaus asumiskuluista ja muuttokuluista
- välityslain mukainen ilmoitusvelvollisuus

yhteensä 10 pistettä

Tehtävä 4

- a) Tuottoarvomenetelmä. 1 p

- b) Toimeksiantosopimuksen purku, välityspalkkion alentaminen tai välityspalkkion maksuvelvollisuuden poistaminen kokonaan, vahingonkorvaus. 2 p

- c) Esimerkiksi vesihana, wc-istuin, patterit, sähkökeskus, sähköjohdot/rasiat jne. 2 p

- d) Keskeisimmät toimet ovat asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen. 2 p

- e) Kun välitysliike markkinoi kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (*asunto*) kuluttajille. 3 p