

Tehtävä 1

- a) Välitysliikkeessä on oltava yksi vastaava hoitaja riippumatta siitä, kuinka monta toimipistettä välitysliikkeellä on. (välitysliikelaki 5 §) **(1 p.)**
- b) Välitysliikelain 5.1 §:n mukaan vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys. Kun kyse on vuokrahuoneistonvälitysliikkeestä, tarkoitetaan 3 momentin mukaisella ammattipätevyysvaatimuksella kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettua pätevyyttä, eli LKV-pätevyyttä tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa osoitettua pätevyyttä, eli LVV-pätevyyttä. Tässä tapauksessa välitysliikkeen palveluksessa olevista 8 henkilöstä 7 suorittaa välitystehtäviä. Näin ollen, kun vähintään puolella on oltava LKV- tai LVV-pätevyys, välitysliikkeellä tulisi olla yhteensä vähintään 4 LKV- tai LVV-pätevyden omaavaa välitystehtäviä suorittavaa henkilöä. Nyt näitä on yhteensä 3, joten välitysliiketasolla ammattipätevyysvaade ei täyty. Helsingin toimipaikassa välitystehtäviä suorittaa 4 henkilöä, joista 1:llä on LKV-pätevyys ja 1:llä on LVV-pätevyys. Helsingin toimipaikan osalta ammattipätevyysvaatimus siten täyttyy, jos neljästä välitystehtäviä suorittavasta kahdella on LKV- tai LVV-pätevyys. Jos taas sillä, joka ei osallistu välitystehtävien suorittamiseen on yksi kahdesta em. pätevydestä, pätevyysvaatimus ei täyty Helsingin osalta. Oulun toimipisteessä taas 3:sta välitystehtävää suorittavasta henkilöstä vain yhdellä on LVV-pätevyys. Oulun osalta ammattipätevyysvaatimus ei siten täyty. Välitysliikelain 5.1 §:n mukaan, jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista 3 momentissa tarkoitettun ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettut vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa. Eli jos pätevyysvaje on kestänyt alle kolme kuukautta, ei toiminta ole lain vastaista. **(3 p.)**
- c) Välityslain 5.3 §:n mukaan toimeksiantosopimuksen jatkamiseen sovelletaan samoja määrämuotovaatimuksia kuin sopimuksen tekemiseen. Pelkkä sähköpostiviestillä sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia. Tämä on todettu myös hyvän vuokravälitystavan ohjeessa. Koska välityslaki soveltuu vain silloin, kun välitettävänä oleva kohde ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan, ei em. vaatimus koske elinkeinonharjoittajatoimeksiantajien kanssa tehtyjä sopimuksia. Eli jos kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan, silloin myös sähköpostiviestein sovittu toimeksiantosopimuksen jatkaminen on sallittua. **(2 p.)**
- d) Tällainen vuokralaisen ilmoitus ei ole toimeksiantosopimus. Hyvän vuokravälitystavan mukaan tällaisen ilmoituksen perusteella välitysliike ei voi aktiivisesti etsiä vuokralaiselle asuntoa esim. markkinoimalla siten, että välitysliike ilmoittaisi heillä olevan tietynlaisia vuokralaisia. Välitysliike toimii hyvän vuokravälitystavan vastaisesti. **(1 p.)**
- e) Välityspalvelun markkinointiin sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa eli ns. hintamerkintäasetusta. Hintamerkintäasetuksen mukaan palvelun hintaa ei ole pakko ilmoittaa mainoslehtisessä. **(1 p.)**

- f) Välityslain 20.2 §:n mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Koska välityslaki soveltuu vain silloin, kun välitettävänä oleva kohde ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan, saa vuokralaisena olevalta yritykseltä periä välityspalkkion, vaikka toimeksiantajana on vuokranantaja. Edellytyksenä on kuitenkin se, että tästä on sovittu erikseen. Tämä on todettu myös hyvän vuokravälitystavan ohjeessa. **(1 p.)**
- g) Välitysliikelain 11 §:n mukaan välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Välitysliikkeen toiminta ei ole välitysliikelain mukaista, koska tilillä menevät sekaisen välitysliikkeen omat varat ja asiakkaan varat. **(1 p.)**

Tehtävä 2

a)

Vuokralaisten ja asukkaiden osallistumisoikeus yhtiökokoukseen koskee yhtiöitä, joissa on vähintään viisi eri omistuksessa olevaa osakehuoneistoa. Asukkailla on oikeus osallistua niihin yhtiökokouksiin, joissa käsitellään järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä tai sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön. (AOYL 6 luvun 11§ 1). **(1 p.)**

Yhden pisteen sai, jos em. lisäksi mainitsi kaksi käytännön esimerkkiä esim. seuraavat): järjestyssääntöjen muuttaminen, putkiremontti, julkisivuremontti, ikkunaremontti, porrashuoneremontti, taloyhtiön saunaremontti, piharemontti, taloyhtiön varastotilojen tai saunavuorojen jakoperusteet. **(1 p.)**

Asukkaalla on oikeus käyttää kokouksessa puhevaltaa ja tehdä päätösehdotuksia, mutta hän ei voi äänestää tai olla päättämässä asioista (AOYL 6 luvun 11§ 2 mom. **(1 p.)**

Osallistumisoikeus koskee myös asunto-osakeyhtiön vuokralaisia (asukkaita) mutta osallistumisoikeus ei koske osakkaan tai taloyhtiön liikehuoneiston tai muiden vastaavien tilojen vuokralaisia. **(1 p.)**

Lisäksi vuokralainen voi luonnollisesti osallistua yhtiökokoukseen, mikäli saa osakkaalta/osakkailta siihen valtuutuksen. **(1 p.)**

(enintään 4 p.)

b)

Pätevän vuokrasopimuksen syntymiseen vaaditaan alaikäisen huoltajan/huoltajien suostumusta. Suostumus voidaan antaa joko allekirjoittamalla vuokrasopimus tai erillisellä liitteellä.

Huoltajan allekirjoituksen lisäksi Paavo voi itse allekirjoittaa sopimuksen, jolloin uutta sopimusta ei tarvita, kun hän saavuttaa täysi-ikäisyyden. Tai vaihtoehtoisesti hän allekirjoittaa sopimuksen itse täysi-ikäiseksi tultuaan.

Vuokrasopimus voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen.

(2 p.)

c)

Pekka ja Manu ovat velvollisia maksamaan taloyhtiölle vastiketta omistusajaltaan. (AOYL 3 luvun 6 § 2. mom.). Uusi omistaja on vastuussa edellisen omistajan ohella tämän laiminlyömistä vastikkeista enimmillään kuuden kuukauden ajalta eli omistusoikeuden siirtymiskuukaudelta sekä sitä välittömästi edeltävältä 5 kuukaudelta (AOYL 3 luvun 7§ 2 mom). Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa edellisen omistajan rästivastikkeesta, joka on erääntynyt ennen isännöitsijätodistuksen päiväystä ja jota ei ole siinä mainittu. Manu ei vastaa marraskuun rästivastikkeesta koska sitä ei ole kirjattu 31.11.2018 annettuun isännöitsijätodistukseen ja sen on täytynyt erääntyä ennen isännöitsijätodistuksen antamista. Taloyhtiö voi periä molemmilta joului-, tammi ja helmikuun vastikkeita. Pekka on yksin vastuu marraskuun vastikkeesta taloyhtiölle. (AOYL 3 luvun 7§ 2 ja 3 mom.). **(2 p.)**

Joulu-, tammi- ja helmikuun vastikkeita voi taloyhtiö yrittää periä molemmilta tai kummalta tahansa mutta taloyhtiön kannattaa periä Manulta koska Manu on osakkeenomistaja ja taloyhtiö voi tehokeinona uhata Manua huoneiston hallintaanotolla kun rästivastikkeita on 3 kuukauden ajalta. (AOYL 8 luku 1-2 mom.). Marraskuun vastikkeen yhtiö voi yrittää periä Pekalta. **(1 p.)**

Asunto-osakeyhtiön kannalta ei ole merkitystä sillä mitä Pekka ja Manu ovat keskenään kauppakirjassa sopineet vastikkeiden maksuvelvollisuudesta. **(1 p.)**

Manu voi kuitenkin kauppakirjan ehdon perusteella vaatia rästejä Pekalta, mikäli joutuu niitä taloyhtiölle maksamaan. **(1 p.)**

(enintään 4 p.)

Tehtävä 3

a) Ei ole tuloa **1 p.**

Yksi lisäpiste: Vastauksessa on todettu, että kysymys on pääomatulosta, jos vakuus käytetään maksamattoman vuokran kuittaamiseen tai/ja kysymys on verovapaasta vahingonkorvauksesta, jos vakuudella katetaan vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja.

b) Verovuoden tulosta vähennetään pääomatuloon kohdistuvina tulonhankkimismenoina:

- lainan nostosta peritty palkkio
- kiinteistövero
- tiekunnan maksu
- välityspalkkio
- Jos vähintään kahta edellä mainittua menoerää on pidetty vähennyskelpoisina **1 p.** Jos kaikkia on pidetty vähennyskelpoisina **2 p.**

Pääomatuloon kohdistuvina tulonhankkimismenona vähennetään vuotuisin poiston kummankin rakennuksen hankintameno:

- Poistopohja muodostuu kummankin rakennusten osuudesta koko kiinteistön hankintamenosta (maapohjan hankintamenosta ei voi tehdä poistoja). **1 p.**
- Asuinrakennuksen hankintamenoon luetaan myös ennen sen käyttöönottoa tehdyn remontin aiheuttamat menot. **1 p.**
- Vuotuisen poiston suuruus on enintään 4 % kummankin rakennuksen poistamattomasta hankintamenosta. **1 p.**
 - asuinrakennuksen hankintamenosta tehtävä enimmäispoisto: $(120\,000\text{ €} + 10\,000\text{ €}) \times 4\% = 5\,200\text{ €}$
 - saunarakennuksen hankintamenosta tehtävä enimmäispoisto: $60\,000\text{ €} \times 4\% = 2\,400\text{ €}$

Korkomeno on vähennyskelpoinen tulonhankkimisvelan korkona. **1 p.**

c) Vuokratulon määrän ylittävistä vuokraukseen liittyvistä menoista (tulonhankkimismenot + korkomenot) muodostuu tässä tapauksessa pääomatulon alijäämä. **1 p.**

Alijäämästä 30 % vähennetään alijäämähyvityksenä ansiotulosta menevästä verosta. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 500 € (enimmäismäärän korotus elätettävänä olevien alaikäisten lasten perusteella 400 € / 800 €). **1 p.**

Jos ansiotulon vero ei riitä alijäämävähennyksen tekemiseen tai jos alijäämä on niin suuri, ettei sitä voida vähentää kokonaan alijäämähyvityksenä, syntyy pääomatulolajin tappio. Pääomatulolajin tappio vähennetään pääomatulosta verovuotta seuraavina 10 verovuotena. **1 p.**

Tehtävä 4

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

(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.)