

**Kysymys 1**

a) Holhustoimesta annetun lain mukaan alaikäisen edunvalvojina ovat hänen huoltajansa, mikäli tuomioistuin ei ole vapauttanut huoltajaa. Tuomioistuin voi vapauttaa huoltajan edunvalvojan tehtävästä ja tarvittaessa määrätä muun henkilön alaikäisen edunvalvojaksi.

Silloin, kun päämiehellä on useampia edunvalvojia, heidän tulee yhdessä huolehtia edunvalvojalle kuuluvista tehtävistä, jollei tuomioistuin ole päättänyt tehtävien jaosta edunvalvojien kesken eli edunvalvonta on jakamatonta. Näin ollen, mikäli myös tyttären äiti on tämän huoltaja, edellytetään äidin allekirjoitusta.

Edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta luovuttaa osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, määräaikaisella sopimuksella toisen käytettäväksi pitemmäksi ajaksi kuin viideksi vuodeksi tai pitemmäksi ajaksi kuin vuodeksi täysi-ikäisyyden alkamisesta; **(4 p)**

b) - Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona myös lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisen kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. **(1 p)**

Muussa tapauksessa vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi. Kun vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava tästä kirjallisesti vuokranantajalle. Asuinhuoneisto voidaan luovuttaa väliaikaisesti toisen käytettäväksi tietyissä laissa määritellyissä tilanteissa **(1 p)**

- Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle kuuluvaa oikeutta käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, on mitätön. **(1 p)**

- Kun vuokralainen on luovuttanut huoneiston kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, vuokralainen vastaa, jollei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu, edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingosta, jonka huoneiston kokonaan tai osittain käytettäväkseen saanut on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Huoneiston käytettäväkseen saanut vastaa vuokranantajalle sellaisesta vahingosta, jonka hän olisi velvollinen korvaamaan, jos vuokranantaja olisi vuokrannut huoneiston tai sen osan hänelle. **(1 p)**

- Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa. **(1 p)**

- Vuokralainen saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuden huoneistossa asuvalle puolisolleen, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jomman kumman puolison vanhemmalle, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa vuokraoikeuden siirtoa. **(1 p)**

**Kysymys 2**

- a) Vuokratulo verotetaan Maireen tulona, koska hänellä on testamentin mukaan oikeus saada vuokratuotto; oikeus vuokratuottoon alkaa heti kuolinhetkestä, joten vuokratuotto verotetaan 1.1.2012 alkaen Maireen tulona. **(4 p)**
- b) Perintövero ei ole vähennyskelpoinen, koska kyse ei ole tulon hankkimisesta johtuneesta menosta. **(2 p)**
- c) Vuokratuotto verotetaan Maireen tulona. Maire ei kuitenkaan omista kiinteistöä, minkä vuoksi poistoa ei voida vähentää (KHO 2002 T 2765, Myrsky - Rabinä, s. 84). **(4 p)**

**Kysymys 3**

a) Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokrattua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta vuokranantajana. Työsuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi. Vuokralainen saa käyttää huoneistoa yhteisenä asuntona puolisonsa, lastensa sekä lähisukulaisensa ja puolison lähisukulaisen kanssa.

Mikäli vuokralainen työsuhteen päätyttyä edelleen asuu työsuhdeasunnossa, vuokranantaja saa korottaa vuokran korkeintaan niin suureksi kuin asumistukilain nojalla on vahvistettu kohtuulliseksi. (AHVL, Asumistukilaki)

b) Vuokranantaja saa riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu, irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimuksen työsuhteen päättymisen johdosta, kun työsopimus on irtisanottu, purettu tai sen lakkaamisesta on päätetty.

Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa päättymään ennen työsuhteen päättymistä, eikä määräaikaista vuokrasopimusta enää vuoden kuluttua työ- tai virkasuhteen päättymisestä. (AHVL)

c) Asunnonvälitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vastaava hoitaja vastaa siitä, että välitystoimintaa harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen, luotettava henkilö joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Asunnonvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava välittäjäkokeessa osoitettu pätevyys, joko LKV tai LVV – kokeessa.

Toimeksiantajalla tai toimeksiantajan vastapuolella on oikeus vaatia korvausta vastaavalta hoitajalta, jos vastaaja hoitaja on toiminut törkeän huolimattomasti. Korvausvastuuseen voi joutua myös välitysliike.

Vastuuvakuutus on asunnonvälitysliikkeen rekisteröinnin edellytys. Vakuutusmäärän on oltava riittävä korvaamaan toiminnasta mahdollisesti aiheutettuja vahinkoja.

(Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä, Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä)

d) Välitysliikkeen on pidettävä asiakasvarat erillään omista varoista. Esimerkkiliikkeen toiminta on moitittavaa, vastaava hoitaja on syyllistynyt välitystoimintarikokseen ja hänet voidaan tuomita sakkoon. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä)

**Kysymys 4**

HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

<b>1)</b>	<b>Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot</b>
X	kysymällä toimeksiantajalta
X	suorittamalla asunnossa katselmus
X	hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
	vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen

**2) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen**

X	ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
	huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
X	huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
X	huolehtimaan tiskipöydän altaan kunnossapidosta

**3) Asunto-osakeyhtiölain mukaan**

X	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitosuunnitelma on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen vain yli 6 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöissä
	isännöitsijä saa kieltäytyä antamasta yhtiössä tehtyä putkiston kuntoselvitystä yhtiön asuntoa toimeksiantosopimuksen perusteella välittävälle välitysliikkeelle

**4) Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama asuintilojen pinta-ala**

	on aina sama kuin huoneistoala
	on sama kuin rakennusala
X	on määritelty SFS standardissa
X	pitää ilmoittaa ilmoittelussa ja esitteessä

**5) Asunto-osakeyhtiölain mukaan**

	välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
X	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto asunnon omistajalta
	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
X	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

**6) Välitysliikkeen on vuokraustoimeksiannon osalta**

X	huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
X	tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys viimeistään ennen vuokrasopimuksesta päättämistä
	lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu
	jaettava välityspalkkio vuokralaisen ja vuokranantajan kesken, mikäli he niin sopivat

**7) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun**

X	kyse on vuokranantajatoimeksiantajasta ja hän on vuokraamassa asuntonaan ollutta omakotitaloa sen vuoksi, että hän muuttaa vuodeksi ulkomaille
X	kyse on vuokralaistoimeksiantajasta ja hän on vuokraamassa asuntoa omaan käyttöönsä
	toimeksiantaja on rakennusliike, joka on vuokraamassa asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistoa
X	kyse on toimeksiantajana olevan yksityishenkilön omassa käytössä olleiden autotalliosakkeiden vuokrauksesta

**8) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävä**

X	tarvitsee puolisonsa suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen vuokraukseen
	tarvitsee puolisonsa suostumuksen toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
	puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamiensa asunto-osakkeiden vuokraukseen
	puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamansa kiinteistön vuokraukseen

**9) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan**

X	välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
X	välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

**10) Välitysliikkeen**

X	vastuu virheistä on tuottamusperusteista vastuuta
X	on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti
X	on palautettava välityspalkkio mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa
X	vastaava hoitaja saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen