

Tehtävä 1 (sama kuin LKV-kokeen tehtävä 1)

A) Ei saa. Palkkion maksaminen toimeksiantoon ja välityspalkkion maksamiseen johtavan vinkin antamisesta on kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n vastaista sopimatonta markkinointia ja siten hyvän välitystavan vastaista menettelyä.

1 piste.

B) Sovellettavana lakina on laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (ResL, rahanpesulaki). Välitysliikkeet ovat rahanpesulain mukaisia ilmoitusvelvollisia (ResL 2§). Välitysliikkeen on tunnistettava vakituiset asiakkaat sekä satunnaiset asiakkaat, jos

suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien liiketoimien suuruus yhteensä on vähintään 15 000 euroa (ResL 7 §). Käytännössä välitysliikkeellä on hyvin vähän vakituisia asiakkaita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi rakennusliikkeet, jotka toistuvasti antavat toimeksiantoja välitysliikkeelle, tai sijoittaja-asiakkaat, jotka tekevät toistuvasti välitysliikkeen kanssa myynti- ja/tai vuokravälitystoimeksiantoja.

Myyntiä ja ostoa koskevissa välitystoimeksiannoissa välityskohteen arvo on lähes aina vähintään 15 000 euroa. Vuokravälitystoimeksiannoissa raja ei yksittäisen vuokraerän osalta yleensä ylitä. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on kuitenkin suositeltavaa myös näissä tapauksissa tunnistaa asiakkaansa todentamalla tämän henkilöllisyys. Välitysliikkeen on siis käytännössä aina tunnettava asiakkaansa.

Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat. Myös toimeksiantajan vastapuolta (yleensä siis ostajaa tai vuokralaista) on pidettävä välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta vastapuoleen.

Välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaansa asiakassuhdetta perustettaessa, esimerkiksi toimeksiantosopimusta tehtäessä, ostotarjousta tai vuokrahakemusta tehtäessä taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden. (ResL 7§). Myös toimeksiantajan, ostajan tai vuokralaisen puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Rahanpesulainsäädäntö edellyttää siis, että asiakas tunnistetaan myös vuokrahuoneistoa välitettäessä.

4 pistettä.

C) **Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan** luonnollista henkilöä eli ihmistä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus), tai jos asiakas on oikeushenkilö (yritys tai yhteisö), sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakkaana oleva yritys on. ResL 8§.

Voidakseen tunnistaa todellisen edunsaajan välitysliikkeen on ensin selvítettävä, kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Vastauksessa edellytetään sen tunnistamista, että välitysliikkeen on toisaalta selvítettävä kenen hyväksi oikeustoimi tehdään ja toisaalta kuka toimii toimeksiantajan puolesta. Lisäksi edellytetään, että vastauksesta ilmenee, miten todellinen edunsaaja voidaan käytännössä tunnistaa.

Luonnollinen henkilö voidaan tunnistaa todentamalla hänen henkilöllisyytensä viranomaisen antamasta asiakirjasta, esim. voimassaoleva ajokortti, passi tai virallinen 1.3.1999 jälkeen myönnetty henkilökortti, kuvallinen Kela-kortti. Oikeushenkilön eli yhteisön tai säätiön henkilöllisyys

voidaan todentaa muun muassa kaupparekisteriotteesta sekä vastaavasta otteesta jostain muusta julkisesta rekisteristä.

3 pistettä.

D) Välitysliikkeen on rahanpesulain 9 §:n 3 momentin mukaan erityisesti kiinnitettävä huomiota asiakkaan liiketoimiin, jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan taikka välitysliikkeen koon tai toimipaikan osalta poikkeavat tavanomaisesta. Samoin on meneteltävä, jos liiketoimilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai ne eivät sovi yhteen sen kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka välitysliikkeellä on asiakkaasta. Vastauksessa edellytetään mainitsemaan vähintään kaksi tilannetta, jolloin ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tulisi tehdä. Epäilyttävästä liiketoimesta voi olla kyse, esimerkiksi jos ostaja haluaa tehdä kaupat nopeasti ja hän haluaa maksaa ison käsirahan välitysliikkeen asiakasvaratilille. Tai ostaja ei suostu tekemään selvitystä varojen alkuperästä tai hänen henkilöllisyyttään ei pystytä todentamaan. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse myös silloin, kun vuokralainen haluaa maksaa arvokkaasta kohteesta koko vuoden vuokrat etukäteen.

Kiinteistönvälittäjän on viipymättä tehtävä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus välitysliikkeen omien ohjeiden mukaisesti yhteyshenkilölle (rahanpesuepäilyilmoituksista vastaava) tai suoraan **rahanpesun selvittelykeskukselle**. (ResL 23 §)

2 pistettä.

Tehtävä 2

A)

Vuokra määräytyy sen mukaan mitä siitä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on sovittu. (AHVL 27§). Vuokranantajalla ei ole yksipuolista oikeutta korottaa vuokraa. Vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, jos tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. **1p**

Korotusperuste voidaan valita periaatteessa vapaasti, mutta ollakseen pätevä, se on yksilöitävä riittävällä tavalla. Korottamisen **peruste ja voimaantulopäivä** tulee kirjata sopimukseen. Korotuksen tulee olla **kohtuullinen**. Hyvän vuokratavan mukaan korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia.

2 p

Vuokrasopimukseen kirjata seuraavia vuokrankorotusperusteita.

- Tietty prosentti (esim. 3%)
- Elinkustannusindeksi (tai muu vastaava indeksi)
- Kiinteä euromäärä
- Asunto-osakeyhtiön hoitovastikkeen nousu.
- Edellä mainittujen yhdistelmä. Korottamisesta voidaan sopia esimerkiksi siten, että vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti, kuitenkin vähintään 3 prosenttia.

1p

Jollei vuokrasopimuksessa ei ole sovittu siitä, miten vuokraa vuokrasuhteen aikana tarkistetaan tai vuokranantaja haluaa tarkistaa vuokran/vuokrankorotusehdon, vuokranantajan on pyrittävä muuttamaan vuokran määrä joko sopimalla, irtisanomalla tai tuomioistuimen päätöksellä

1 p

Max 4 pistettä

B)

Vuokrasopimuksen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. (AHVL 8§). Vakuuden voivat asettaa sekä vuokranantaja että vuokralainen. **2p**

Vakuus tulisi asettaa kaikkien sopimusvelvoitteiden laiminlyönnin varalta. Vuokranantaja voi kärsiä vahinkoa vuokrien maksamatta jättämisen ja korjausten vuoksi, joita vuokratussa huoneistossa saatetaan joutua tekemään vuokralaisen huonon hoidon vuoksi. Vuokranantaja voi asettaa vakuuden esim. tilanteessa, jossa vuokralainen remontoi kustannuksellaan vuokrahuoneiston vuokrasuhteen alussa.

3p

Vakuus ei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa saa määrältään olla suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Suurempaa vakuutta koskeva ehto on mitätön.

1p

Vakuuden asettamatta jättäminen on vuokrasopimuksen purkamisperuste, jos vakuutta ei aseteta sovituksessa ajassa. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli vakuus asetetaan ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.

1p

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vakuutta vuokranmaksuun esim. jättämällä viimeisten kuukausien vuokria maksamatta vakuuteen vedoten. Vakuus on voimassa koko vuokrasuhteen ajan ja palautetaan toiselle osapuolelle vasta kun vuokrasuhde päättyy. Muutoin vuokranantajalle jää riski muiden vuokrasuhteeseen liittyvien sopimusrikkomusten osalta (huoneiston vahingoittaminen).

1p

Max 6 pistettä

Tehtävä 3

1. Vuokratulosta on suoritettava veroa Suomeen (1 p). Andrus K on Suomessa rajoitetusti verovelvollinen, koska hän asuu Virossa ja omistaa Suomessa osakehuoneiston ja saa siitä vuokratuloa. Hän on Viron ja Suomen välisen verosopimuksen mukaan verovelvollinen Suomessa täältä saamastaan vuokratulosta. Viro poistaa kaksinkertaisen verotuksen. (1 p) (Räbinä – Myllymäki teoksen esimerkki s. 391–392).
2. Andrus K voi vähentää velan korot Suomen verotuksessa, koska velka kohdistuu Suomessa sijaitsevaan vuokrattuun osakehuoneistoon. (1 p)
3. Andrus K:n on annettava veroilmoitus Suomen Verohallinnolle keväällä 2018 (tai palautettava esitäytetty veroilmoitus) (1 p; jotta pisteen sai, vastauksessa piti selvästi ilmaista, että veroilmoitus on annettava nimenomaan Suomen Verohallinnolle). Vuokratulosta voidaan määrätä maksettavaksi Suomessa ennakkovero; joka tapauksessa vero määrätään Suomessa jäännösverona. (1 p)
4. Andrus K ei voi vähentää remontista aiheutuneita menoja verotuksessa, koska remontti on tehty heti osakehuoneiston oston jälkeen (1 p) ja ennen vuokrausta (1 p).
5. Andrus K voi vähentää Tallinnan ja Helsingin välisistä matkoista aiheutuneet kustannukset vuokratuloista, jos matkat liittyvät vuokraustoimintaan (mm. yhtiökokous, asunnon näyttö yms.). Kysymys on tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneesta menosta. (1 p)
6. Esinevahinkokorvaus on Andrus K:lle verovapaata tuloa (1 p; jotta pisteen saa, pitää vastauksesta ilmetä nimenomaan se seikka, että esinevahinkokorvaukset ovat verovapaata tuloa; asiassa ei sinänsä ole merkitystä sillä, että korvaus vuoritetaan vuokravakuudesta). Korjauskulut ovat kokonaan vähennyskelpoisia. (1 p)

Tehtävä 4

1 a,b

2 a,b,c

3 a,c

4 d

5 b

6 b,c

7 a,d

8 c

9 ei mitään

10, a,b,c,d