

Tehtävä 1

- a) Kyseessä on yhdenvertaisuuslaissa kielletty syrjintä (8 §). Yhdenvertaisuuslakia sovelletaan sekä yksityiseen että julkiseen toimintaan, ei kuitenkaan yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvaan toimintaan eikä uskonnonharjoitukseen (2 §). (1 p.)

Syrjintään syyllistyvät sekä A että kiinteistönvälitysliike. Markkinoinnissakaan ei saa erotella ihmisiä laissa luetelluista henkilöön liittyvistä syistä. (1 p.)

Syrjinnän kohteeksi joutuneella (B) on oikeus hyvitykseen (23 §). Yksityishenkilö ei joudu maksamaan hyvitystä. (1 p.)

Hyvitystä pitää hakea käräjäoikeudessa, määräaika on kaksi vuotta syrjivästä tapahtumasta. (1 p.)

Jos syrjintäväitteen esittäjä esittää selvitystä, jonka perusteella voidaan olettaa syrjintää tapahtuneen, vastapuolen (välitysliikkeen) pitää todistaa, ettei kieltoa ole kuitenkaan rikottu. (1 p.)

Huomioita:

Kuluttajasuojalain 2 luvun markkinointia koskevia säännöksiä ei sovelleta yksittäisiin sopimussuhteisiin. Näiden säännösten rikkomisesta voi tulla hallinnollisia seuraamuksia.

Mistään sopimusehtojen kohtuullisuudesta/kohtuuttomuudesta ei tässä tapauksessa ole kysymys A:n, kiinteistönvälitysliikkeen ja B:n välisessä suhteessa. Mitään sopimusta ei ole kiinteistönvälitysliikkeen ja B:n tai A:n ja B:n välillä.

A saa vapaasti valita vuokralaisensa, kunhan peruste ei ole kielletty syrjintä. B:llä ei ole oikeutta saada huoneistoa vuokralle, vaikka syyksi esitetäisiin kielletty syrjintä. Hänellä on oikeus edellä mainittuihin yhdenvertaisuuslain mukaisiin seuraamuksiin. Toki hänen ilmoituksestaan toimivaltainen viranomainen voi ryhtyä tarvittaviin hallinnollisiin toimiin. Tällaisia ovat esim. kuluttaja-asiamies markkinoinnin osalta ja aluehallintovirasto kiinteistönvälitysliikkeen menettelyn osalta. Näillä toimilla ei kuitenkaan ole suoraa vaikutusta asianosaisten välisessä suhteessa.

- b) Asiakkaasta on tehtävä riskiperusteinen arviointi. Hänestä pitää selvittää ainakin, onko hän poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö tai sellaisen perheenjäsen tai yhtiökumppani. Lisäksi pitää selvittää, onko Australia Euroopan komission yksilöimä riskivaltio. (1 p.)

Asiakas on tunnistettava. Jos rahanpesuriski vaikuttaa edellä mainittujen riskiselvitysten perusteella pieneltä, tunnistamiseen liittyvät toimet voidaan tehdä yksinkertaisesti. (1 p.)

Tunnistaminen tarkoittaa henkilöllisyyden todentamista, joka tehdään Suomen viranomaisen myöntämästä voimassaolevasta asiakirjasta (ajokortti, passi, kuvallinen KELA-kortti). (1 p.)

Tuntemistiedot on säilytettävä viisi vuotta välitystehtävän suorittamisesta. Säilytettävät tiedot ovat nimi, syntymäaika, henkilötunnus ja osoite. Myös tiedot henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta on säilytettävä. (1 p.)

Asiakkaalle pitää ilmoittaa, että näiden henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi (1 p.)

Tehtävä 2

- a) Määräaikainen vuokrasopimus pysyy pääsääntöisesti voimassa sovituksen määräajan. Tuomioistuimien voi kuitenkin antaa asuinhuoneistojen vuokranantajalle oikeuden irtisanoa normaaleja irtisanomisaikoja noudattaen määräaikainen sopimus, jos vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön, jos vuokranantajan olosuhteet muuttuvat ennalta-arvaamattomalla tavalla tai sopimuksen pitäminen voimassa muusta vastaavasta syystä olisi kohtuutonta. (AHVL 55§ 1 ja 3 mom. ja AHVL 6§).

Mikäli tuomioistuin antaa oikeuden määräaikaisen sopimuksen ennenaikaiseen irtisanomiseen on vuokralaisella oikeus saada kohtuullinen korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. (AHVL 55§ 4 mom.) Mikäli peruste on olemassa, suositellaan vuokralaista ja vuokranantajaa ensisijaisesti sopimaan asiasta tilanteen ratkaisemiseksi. Asian vieminen tuomioistuimeen on tarpeen vasta, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen. (Hyvä vuokratapa)

Esimerkkejä:

- ulkomaan työkomennuksen äkillinen päättyminen,
- avioero tai työtilanteen muuttuminen,
- vuokranantaja asuu itse vuokralla ja määräaikainen vuokrasopimus päättyy hänestä riippumattomasta syystä
- huoneiston myyminen perheen kohtuullista asumistarvetta vastaavan asunnon hankkimista varten, jos sopimuksen pysyminen voimassa vähentäisi kauppahintaa
- vuokranantajan tai perheenjäsenen sairaus tai vamma aiheuttaa

(2 p)

- b) Tapauksessa Paten omistamassa huoneistossa on metelöity yöaikaan, ja vuokralainen Liisa on sammunut yhtiön saunatiloihin. Vuokralaisen toiminta on ollut toistuvaa, joten vuokralaisen rikkomus on vähäistä suurempi. (AOYL 8 luvun 2§ 2.mom.) Tapauksessa täyttyvät asunto-osakeyhtiölaissa mainitut perusteet häiritsevistä elämästä ja järjestyksen rikkomisesta Paten huoneiston hallintaanottamiseksi. (AOYL 8 luvun 2§ 1 mom. ja 1 mom. kohdat 4-5).

(2 p)

Hallintaanottopäätöksen tekeminen yhtiökokouksessa edellyttää aina, että osakas ja tässä tapauksessa vuokralainen ovat saaneet ensin taloyhtiön hallitukselta kirjallisen varoituksen. Tapauksessa taloyhtiön hallitus ei ole antanut Patelle varoitusta laissa edellytetyllä tavalla todistettavasti, kun Pate on saanut vain sähköpostin metelistä. Varoituksessa tulee myös kertoa varoituksen perusteet sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ellei oikaisua tapahdu. Tapauksessa annetuilla tiedoilla yhtiön Patelle lähettämää huomautusta ei voi pitää laissa mainittuna hallintaanottovaroituksena. Hallintaanottopäätöstä ei voida menettelyvirheen vuoksi tehdä. (AOYL 8 luvun 3§ 1 ja 2 mom. ja 4 mom.).

(2 p)

Paten tulee antaa ensin Liisalle kirjallinen varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä. Varoituksesta tulee ilmetä yksilöidysti mistä vuokralaista varoitetaan eli että vuokralainen on viettänyt häiritsevää elämää ja rikkonut järjestystä ja uhka että Pate käyttää purkuoikeuttaan, mikäli Liisa ei oikaise käytöstään. Mikäli oikaisua ei tapahdu varoituksen antamisen jälkeen voi Pate purkaa sopimuksen. Paten tulee antaa varoitus kohtuullisessa ajassa saatuaan tiedon Liisan menettelystä. Varoitus tulee antaa tiedoksi Liisalle

todisteellisesti. (AHVL 8 luku 61§ 1 mom. 4 ja 6 kohdat, 2,3 ja 4 mom., 62§ 1 ja 2 mom.)

(3 p)

Jos vastaaja päätenyt tulkinnassaan siihen, että vuokralaisen menettely oikeuttaa suoraan purkuun on voinut saada täydet pisteet. Tällöin on vastauksessa tullut nimenomaan mainita, että vuokralaisen menettely on ollut erityisen moitittavaa. (AHVL 8 luku 62§ 3 mom.) Lisäksi on tullut mainita, että Paten tulee antaa kirjallinen purkuilmoitus tiedoksi todisteellisesti. Lisäksi ilmoituksessa on tullut mainita purkamisperusteet eli että vuokralainen on viettänyt häiritsevää elämää ja rikkonut järjestystä ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. (AHVL 8 luku 66§ 1 ja 2 mom.)

(Lisäksi todettakoon, että Paten tulee itse antaa purkuvaroitusta vuokralaiselleen eikä taloyhtiön tapauksessa antama varoitus ole vuokrasuhteessa annettu purkuvaroitusta. Tapauksesta ei myöskään ilmene, että Pate olisi aiemmin varoittanut vuokralaistaan).

c)

- Tietty prosentti tai enimmäisprosentti
- Elinkustannusindeksi (tai muu vastaava indeksi)
- Kiinteä euromäärä
- Edellä mainittujen korotusperusteiden yhdistelmä. Korottamisesta voidaan sopia esimerkiksi siten, että vuokra korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti, kuitenkin vähintään 2 prosenttia tai joku euromäärä.
- Hoitovastikkeen nousu, jolloin ehdosta on käytävä ilmi, nouseeko vuokra samalla euromäärällä vai samassa prosentuaalisessa suhteessa kuin yhtiön hoitovastike.
- Esimerkiksi ”Yleinen vuokratason nousu”, ”Sopimuksen mukaan” taikka ”Kiinteistöliiton suosituksen mukaan” eivät ole riittävän yksilöityjä perusteita eikä niitä ole vastauksina hyväksytty.

(1 p)

Tehtävä 3

a) Sami ja Sanna voivat vähentää pääomatulostaan:

- hoitovastikkeen ja vesimaksun – vähennetään kassaperiaatteella (vähennyskelpoinen 1.11.2019 alkaen) (1 p)
- autopaikan käyttömaksun – vähennetään kassaperiaatteella (1 p)
- lainan koron kokonaan – vähennetään kassaperiaatteella (tulohankkimisvelka 1.11.2019 alkaen) (1 p)
- välityspalkkion – vähennetään kassaperiaatteella (1 p)
- marraskuussa 2019 teetettyjen vuosikorjausten menot (parketin hiominen ja lattialistat sekä muut vähäiset korjaukset) – vähennetään kassaperiaatteella (1 p)
 - osa näistä menoista kohdistuu omaan asumisaikaan, ja ne ovat tältä osin vähennyskelvottomia elantomenoja (lisäpiste)
- saunan rakennuskustannukset – vähennetään tasapoistoin 10 vuoden aikana (1 p)
- Jos vastauksessa on pidetty muita kuin edellä mainittuja menoja vähennyskelpoisina, kunkin mainitun menoerän perusteella vähennetään yksi piste.

b) Sami ja Sanna eivät voi tehdä kotitalousvähennystä (1 p). Huoneisto ei ole enää 1.11.2019 alkaen Samin ja Sannan vakituinen asunto (1 p).

c) Luovutus on verovapaa (1 p). Sami ja Sanna ovat käyttäneet huoneistoa omistusaikanaan omana vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Asunnon ei tarvitse olla omana asuntona juuri ennen sen myyntiä (1 p).

Tehtävä 4

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

(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.)