

Tehtävä 1

1. Oikea vastaus on d. **(1 p.)**
2. Oikea vastaus on b. **(1 p.)**
3. Oikeat vastaukset ovat b ja d **(1 p.)**. Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
4. Oikea vastaus on c. **(1 p.)**
5. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain eli välityslain mukaan on mahdollista, että toimeksiantosopimukset kohtaavat ja välityspalkkio jaetaan osapuolten kesken (20:2 §). Hyvän välitystavan mukaan toimeksiantosopimuksen on oltava todellinen, jotta toimeksiantaja olisi velvollinen maksamaan välityspalkkion. Todellisuudella tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aidosti tarkoitus tehdä välitystyötä tämän toimeksiantajan hyväksi. Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty vain välityspalkkion veloittamiseksi. Markon ehdottamassa toimintamallissa ei ole kyse aidosta toimeksiantosopimusten kohtaamisesta eli kyse ei ole todellisesta toimeksiantosopimuksesta. Näin ollen Markon ehdottamaan toimintatapaan ei voi suostua, koska kyse olisi lain ja hyvän välitystavan vastaisesta toiminnasta. **(2 p.)**
6. a) Minna omistaa autotalliosakkeen yksin, eikä puolison kuolema muuta tätä tilannetta. Osakkeet eivät kuulu Kimmon kuolinpesään. Vuokranantajana on yksin Minna. **(1 p.)**

b) Tässä tapauksessa kohdetta ei ole tarkoitettu puolisojen yhteiseksi kodiksi, joten suostumuksia tai lupia ei tarvita, vaikka ositusta ei olekaan suoritettu. **(1 p.)**
7. Tilanteeseen sovelletaan lakia kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä eli välitysliikelakia. Välitysliikelain 10.3 §:n mukaan välitysliikkeen on säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat 5 vuotta toimeksiannon päättymisestä. Välitysliike on menetellyt välitysliikelain vastaisesti jättäessään kysymyksessä mainitut asiakirjat säilyttämättä. **(1 p.)**

Välitysliikelain 17.2 §:n mukaan välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava aluehallintovirastolle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot. **(1 p.)**

Tehtävän maksimipistemäärä on 10.

Tehtävä 2

1.

Irtisanomisilmoituksessa tulee mainita irtisanomisen peruste. Laissa (laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta AHVL) ei ole lueteltu mitään erityisiä laissa hyväksyttäväksi säädettyjä irtisanomisperusteita, kun sopimus on voimassa toistaiseksi. Irtisanomisperusteeksi käy mikä hyvänsä peruste, kunhan se ei ole huoneenvuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan mukainen.

(1 p.)

Pätevinä perusteina voidaan pitää ainakin seuraavia:

- Vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan, perheensä jäsenen, muun läheisen omaisen tai työntekijänsä asunnoksi
- Asunnon myynti
- Rakennuksen peruskorjaaminen siten, että asuminen huoneistossa on mahdotonta asua.
- Vuokran korottaminen kohtuulliselle käyväälle tasolle.
- Erilaiset häiriötilanteet tai laiminlyönnit vuokran suorittamisessa esim. jatkuva vuokranmaksun epä säännöllisyys (max 1p vaikka maininnut useita).

(3 p.)

(Max 4 p.)

2.

Vuokrasopimuksen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. (AHVL 8§). Vakuus ei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa saa määrältään olla suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Suurempaa vakuutta koskeva ehto on mitätön.

(1 p.)

Vakuuden voivat asettaa sekä vuokranantaja että vuokralainen.

(1 p.)

Vuokralaisella ei ole oikeutta vakuuteen vedoten jättää esim. viimeisiä vuokria maksamatta. Vuokranantajan hyväksi annetun vakuuden tarkoituksena on, että se säilyy vuokranantajan hallussa ja hyväksi koko sopimuskauden siltä varalta, että vuokralainen laiminlyö sopimusvelvoitteidensa täyttämisen

tai

Vuokranantaja voi käyttää vakuutta vuokrasuhteen päätyttyä vuokralaisen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntien kattamiseen (vuokrarästit ja huoneiston vahingoittuminen). Vakuus on palautettava vastapuolelle viivytystä ja täysimääräisenä vuokrasuhteen päätyttyä, jos täyttämättömiä velvoitteita ei ole.

(1 p.)

(Max 3 p.)

(Osa oli vastauksessaan käsitellyt kuittausta vuokralaisen kannalta ja osa vastaajista vuokranantajan kannalta.)

Alakohtien 3–5 oikeat vastaukset:

3. Oikea vastaus on a, b, c ja d **(1 p.)**. Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.

4. Oikea vastaus on a ja c **(1 p.)**. Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.

5. Kaikki väittämät ovat väärä **(1 p.)**. Kokelaan ei ole tullut rastia yhtään vaihtoehtoa.

Tehtävän maksimipistemäärä on 10.

Tehtävä 3

1. Oikeat vastaukset:

- a) väärin (1 p.)
- b) oikein (1 p.)
- c) oikein (1 p.)
- d) väärin (1 p.)
- e) väärin (1 p.)
- f) väärin (1 p.)

g) oikea vastaus 4 300 euroa (2 p.)

2. Oikeat vastaukset ovat c ja e. (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.

3. Oikeat vastaukset ovat a, b ja e. (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.

Tehtävän maksimipistemäärä on 10.

Tehtävä 4

1. Oikea vastaus on **kauppa-arvo**. (1 p.)
2. Oikea vastaus on **yhdenvertaisuuslain vastaista**. (1 p.)
3. Kertun kanssa ei voi tehdä vuokratoimeksiantoa, mikäli Pirkko vuokraa asunnon. Tällainen toimeksiantosopimus ei ole todellinen. (2 p.)
4. Kysymällä vuokranantajalta, suorittamalla katselmus, hankkimalla asiakirjat (esimerkiksi isännöitsijäntodistus). (2 p.)
5. Perukirjasta tai selvennyslainhuudosta. (2 p.)
6. Oikea vastaus on b. (1 p.)
7. Oikea vastaus on b. (1 p.)

Tehtävän maksimipistemäärä on 10.