

**Kysymys 1**

a)

Välityspalkkion maksuvelvollisuus syntyy, kun vuokrasopimus saadaan solmituksi tai toimeksiantaja kieltäytyy toimeksiannon mukaisen vuokrasopimuksen tekemisestä. Välityspalkkion maksaa toimeksiantaja. Jos yritys vuokraa asunnon työsuhdeasunnoksi, saa siltä kuitenkin periä palkkion, vaikkei se olisi toimeksiantaja, jos tästä on sovittu. Kirjallisesti voidaan myös sopia yksittäisten toimenpidepalkkioiden perimisestä erikseen (esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen hankinta, ilmoituskulut).

b)

Asunnon sijainti, tyyppi ja huoneluku sekä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala

Vuokra sekä mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus

Määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto

Markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot

c)

Vuokralaisen ja vuokranantajan tiedot sekä vuokrattavan asunnon yksilöinti

Huoneiston kunto

Vuokrasuhteen kesto

Vuokran määrä

Muut mahdolliset maksut, kuten vesimaksu

Vuokran maksutapa ja maksupäivä

Vuokran tarkistaminen

d)

Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus jatkuu kunnes se irtisanotaan. Sekä vuokralainen että vuokranantaja voi irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen.

Kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on ennen irtisanomista kestänyt vähintään yhden vuoden. Tätä lyhyemmissä vuokrasuhteissa irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Kun vuokralainen irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on aina yksi kuukausi. Irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomiskuukauden lopusta, jos muuta ei ole sovittu.

Yhteensä 10 p

**Kysymys 2**

- 1) Verotus TVL:n mukaan; laajakin vuokraustoiminta on aina TVL:n mukaan verotettavaa (KHO 1988 B 508); ei siis EVL:n mukaan verotettavaa **(2 p)**
- 2) Korkokattosopimuksesta maksettavat kulut vähennetään yhtiön verotuksessa vuokraustoimintaan kohdistuvina tulonhankkimisesta johtuneina menoina **(2 p)**
- 3) Lainaturvavakuutuksen maksut ovat henkivakuutusmaksuja, eivätkä ne siten ole Liisa A:n verotuksessa vähennyskelpoisia **(2 p)**
- 4) Osakehuoneiston hankintaan kohdistuva varainsiirtovero lisätään osakehuoneiston hankintamenoön, eikä sitä siten voi vähentää yhtiön juoksevassa tuloverotuksessa **(2 p)**
- 5) Heti hankinnan jälkeen tehtyjen korjaustoimien kulut lisäävät osakkeen hankintamenoa, eikä niitä siten voi vähentää yhtiön juoksevassa tuloverotuksessa **(2 p)**

## Kysymys 3

- a) Ennen kuin ryhdytään suorittamaan välitystehtävää, välittäjän tulee selvittää mihin toimeksiantajan vuokrausoikeus perustuu. Taloyhtiön isännöitsijältä saa isännöitsijäntodistuksen, josta omistusoikeus selviää sekä energiatodistuksen. Anni ei ole asunnon omistaja. Hän tarvitsee valtakirjan toimeksiantosopimuksen tekemiseen.

Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välittäjän on esitettävä selvitys siitä, mihin vuokrausoikeus perustuu. Hän on velvollinen antamaan tietoja toimeksiantajan vastapuolelle peruskorjauksien ajankohdasta ja kestosta.

- b) Toimeksiantosopimus pitää tehdä kirjallisesti tai sähköisesti niin, että ehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole sovittu näin. Vuokran määrästä voidaan sopia muullakin tavoin.

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen nimi, osoite ja asian hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja palkkio sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerralla ja sen jatkamisesta voidaan sopia aikaisintaan kuukausi ennen sen päättymistä.

- c) Vuokran korottaminen edellyttää sopimusta. Alle kolmen vuoden määräaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokraa ei saa korottaa. Kun vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, vuokra saadaan korottaa sen mukaan mitä on sovittu. Vuokrankorotusperuste voi olla esimerkiksi indeksiehto, prosenttikorotus tai euromääräinen muutos.

Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa määräajan. Tuomioistuimien voi antaa sopimuspuolelle oikeuden irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä perusteella. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on, vuokralaiselle yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Jos vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden, vuokranantajan irtisanomisaika on kuitenkin kuusi kuukautta.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä  
Laki Asuinhuoneiston vuokrauksesta

Yhteensä 10 p.

KYSYMYS 4 Nimi \_\_\_\_\_ henkilötunnus \_\_\_\_\_

**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.

**1) Hyvän välitystavan noudattaminen**

X	a) on välityслиikkeen lain mukainen velvollisuus
	b) on pakollista vain niille välityслиikkeille, jotka ovat siihen sitoutuneet
	c) on pakollista vain alan järjestöihin kuuluville välityслиikkeille
	d) on välityслиikkeen omassa harkinnassa.

**2) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että**

X	a) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välityслиike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
	b) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välityслиikkeen välitettäväksi
	c) toimeksiantaja todella omistaa kohteen
	d) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa ja kirjattu päiväkirjaan.

**3) Alaikäisen omistamaa vuokrahuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen**

	a) tekemiseen vaaditaan aina holhousoikeuden lupa
	b) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus kestää yli sen kun alaikäinen täyttää 21 vuotta
X	c) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus on määräaikainen ja kestoaltaan 8 vuotta
	d) allekirjoittajaksi riittää toinen huoltajina olevista vanhemmista.

**4) Välityслиikkeen on hankittava vuokrattavaa asuntoa koskevat tiedot**

X	a) kysymällä vuokranantajalta
X	b) suorittamalla asunnossa katselmus
X	c) hankkimalla asunto-osakkeesta esim. isännöitsijäntodistus
	d) vain silloin, jos vuokranantaja on toimeksiantajana.

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

X	a) ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
	b) huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
X	c) huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
X	d) huolehtimaan sähkölieden kunnossapidosta.

**6) Välityслиikkeen on markkinoinnissa ilmoitettava vuokrattavasta asunnosta asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta**

X	a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala
	b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala
	c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala
	d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1962 alkaen.

## 7) Puolison suostumus on tarpeen

	a) toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
	b) aina kesämökkikiinteistön vuokraukseen
X	c) yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen
	d) autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos ne vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet.

## 8) Välitysliikkeen on

X	a) on toimitettava aluehallintovirastolle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
X	b) säilytettävä laatimiaan vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiannosopimuksen päättymisestä
	c) noudatettava välityslakia aina silloin, kun toimeksiannon kohteena ovat asunto-osakkeet
	d) on toimitettava lääninhallitukselle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset.

## 9) Susanna tekee kanssasi vuokraustoimeksiannosopimuksen asunto-osakeyhtiössä olevasta autotalliosakkeesta. Isännöitsijäntodistuksen mukaan Susanna on yksin omistajana. Susanna kertoo, että hänen aviopuolisonsa on kuollut ja antaa perukirjan. Sen mukaan kuolinpesän osakkaita ovat Susanna ja kuolleen puolison alaikäiset lapset A ja B. Olet löytänyt vuokralaisen ja olet tekemässä vuokrasopimusta.

	a) vuokranantajana on Susanna ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
	b) vuokranantajan on Susanna ja A ja B
	c) vuokranantajana on Susannan aviopuolison kuolinpesä
X	d) vuokranantajana on Susanna yksin.

## 10) Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

	a) vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
	b) näyttömaksu asunnon näyttämisestä
	c) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
	d) korkeintaan 100 euron suuruisia korvauksia.