

KYSYMYS 1

Välitysliikkeen vastaavan hoitajan on oltava päätoimisesti välitysliikkeen palveluksessa.

Hän huolehtii, että välitystoiminnassa noudatetaan lakia ja hyvää välitystapaa ja ohjeistaa henkilökuntaa. Hänen on tunnettava alaan liittyvä lainsäädäntö ja myös muuta lainsäädäntöä, jolla on merkitystä välitystoiminnan hoitamisessa. Hänen on ylläpidettävä ammattitaitoaan. Vastaavan hoitajan on huolehdittava, että jokaisessa liikkeen toimipaikassa LKV- (kiinteistönvälitys) tai vähintään LVV- (vuokrahuoneiston välitys) tutkinnon suorittanut henkilö. **4 p**

Vastaavan hoitajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että hän tahallaan tai törkeällä huolimattomuudellaan laiminlyö tehtävänsä. Esim. hän ei tosiasiallisesti osallistu välitysliikkeen toimintaan tai tietoisesti sallii välitysliikkeessä meneteltävän lainvastaisesti. Henkilökunnan valvonnan ja ohjauksen laiminlyönti on korvausvelvollisuuden perustavaa, jos asiakkaille aiheutuisi laiminlyönnistä vahinkoa ja vastaavan hoitajan olisi pitänyt tällainen menettely huomata. **3 p**

Välitysliikkeen korvausvastuulle edellytyksenä on, että välitystehtävä on hoidettu ammattitaidottomasti tai huolimattomasti. Välitysliikkeellä on tämän varalta pakollinen vastuuvakuutus. **3 p**

KYSYMYS 2

1. vastike on vähennyskelpoinen vuokratulon verotuksessa, jos asunto-osakeyhtiö lukee vastikkeen veronalaiseksi tulokseen (kirjaa kirjanpidossaan vastikkeen tuloksi) **(2 p)** (KHO 1991 T 2275)
2. velan koron vähentää se verovelvollinen, joka on velallinen **(2 p)** ja maksanut **(2 p)** velan koron eli vaimo vähentää. (KHO 1995 B 523)
3. vuokratulon määrän raja-arvo: kyseisen asunnon luontoisedun arvo **(2 p)**

jos alittaa tuon arvon, vuokraustoimintaa ei harjoiteta vakaassa tulonhankkimisen tarkoituksessa, eikä A siten saa vähentää **(2 p)** (KHO 2003:25)

KYSYMYS 3

a) Vuosikorjauksessa huoneisto tai rakennus saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon, esimerkiksi seinät maalataan tai keittiön kaapit uusitaan alkuperäisen tasoiseksi. Lieden tai jääkaapin vaihtaminen on vuosikorjausta. Vuosikorjauskulut vähennetään kulujen maksuvuonna Perusparannuksessa huoneistoa tai rakennusta muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. Esimerkiksi parvekelasien asentaminen lasketaan perusparantamiseksi. Perusparannuksen menot voidaan vähentää 10 vuoden aikana tehtävin tasapoistoin **2 p**

b) Perusparannus voi korottaa yleistä asumistukea, mutta se ei vaikuta opintotuen asumislisään eikä eläkkeensaajien asumistuen suuruuteen. **2 p**

c) Pienituloinen ruokakunta voi saada Kelasta yleistä asumistukea. Ruokakunnan muodostavat samassa asunnossa asuvat henkilöt, ja asumistuki myönnetään yhteisesti. Eläkkeensaajien asumistuki voi saada pienituloinen kansaneläkkeen, työeläkkeen tai työkyvyttömyyseläkkeen saaja. Opintotuen asumislisä voi saada perheetön opiskelija. Sotilasavustuksena voidaan korvata palveluksessa olevalle asevelvolliselle hänen vakinaisesta asunnostaan aiheutuvat kohtuulliset asumismenot. **2. p**

d) Opiskelijalle maksetaan opintotukea lukuvuodesta, siksi moni pyrkii irtisanomaan vuokra-asunnon kesän ajaksi. Vuokranantaja / toimeksiantaja voi vaatia määräaikaista vuokrasopimusta, jonka päättymispäivä on silloin kuin asunnoista on pulaa. **2. p**

e) Asunto-osakeyhtiön osakas / vuokranantaja maksaa yhtiövastiketta yhtiölle. Vuokralainen maksaa vuokraa vuokranantajalle sopimuksen mukaan. Asuinhuoneiston vuokra korotetaan sen mukaan mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Vuokrankorotuksista saa sopia toistaiseksi voimassaolevassa sopimuksessa ja määräaikaisissa silloin kun vuokra-aika ylittää kaksi vuotta. **2.p**

LVV tehtävä 4 Nevala

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

1. Välityслиikkeen on hankittava vuokrattavana olevasta asunto-osakkeesta

- isännöitsijäntodistus
- toimeksiantajan selvitys kohteen ominaisuuksista
- suoritettava katselmus huoneistossa
- selvitys lainaosuuden suuruudesta

2. Välityслиikkeen on vuokra-asunnon esitteessä ilmoitettava

- vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset pesutupa ja sauna
- asunto-osakeyhtiön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta
- asunnon huoneluku
- mahdollinen ennakkovuokra ja vaadittava vakuus
- vuokranantajan nimi ja osoite

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- ilmoittamaan havaitsemastaan vesihanan viasta yhtiölle
- omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön
- omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
- huolehtimaan siitä, että huoneiston parvekkeelle kertyneet puiden lehdet siivotaan

4. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty välityslain säätämässä muodossa
- toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välityслиike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
- toimeksiantaja ei ole aiemmin tarjonnut kohdetta vuokralaiselle
- toimeksiantaja todella omistaa kohteen

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
- osakas vastaa kylpyhuoneeseen aikaisemman osakkaan toimesta jälkeinpäin uusitun vesieristeen kunnossapidosta
- osakas vastaa wc-laitteiston kunnossapidosta aina silloin, kun osakas on vaihtanut laitteiston erimerkkiseen kuin mitä asunnossa alunperin oli
- rivitalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn piha-alue, mikäli alueet on aidattu

6. Välitysliikkeen on vuokra-asunnon markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asuntona käytettävän huoneiston tai rakennuksen

- asuintilojen pinta-ala
- lattiapinta-ala
- rakennusala
- imuroitava pinta-ala

7. Asunto-osakkeen pinta-ala on pitää laskea ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
- vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestyksestä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
- vain 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- vain 1.1.1972 jälkeen perustetuissa yhtiöissä

8. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- vuokrasopimuksen laatimisesta palkkio
- esittelymaksu asunnon esittelemisestä
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 100 euron suuruisia korvauksia

9. Avopuolison suostumus on tarpeen

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- yhteisesti omistetun asunto-osakkeen vuokraukseen
- yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen
- autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet

10. Välitysliikkeen on

- on toimitettava lääninhallitukselle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
- säilytettävä laatimiaan vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
- on toimitettava aluehallintovirastolle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
- noudatettava välityslakia aina silloin, kun toimeksiannon kohteena ovat asunto-osakkeet