

## **KESKUSKAUPPAKAMARI**

Välittäjälautakunta

### **VUOKRAHUONEISTON VÄLITTÄJÄKOE 24.11.2007**

#### **Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua.**

Jokaiseen vastauspaperiin selvästi oma nimi ja henkilötunnus. Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta.** Jätä pisteiden merkitsemistä varten vähintään kahden senttimetrin marginaali jokaisen vastauspaperin reunaan. Vastaa **SELKEÄLLÄ KÄSIALALLA.**

Vastaa kysymyksiin perustellusti. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

**Kaikkien tehtävien vastaukset on kirjoitettava eri paperiarkeille.**

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

KOKEESSA SAA KÄYTTÄÄ SUOMEN LAKI –TEOKSIA, SÄÄDÖSTEN ERIPAINOKSIA SEKÄ SÄÄDÖSKOKOELMAN IRTOKAPPALEITA (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, minkä ilmoittautuessaan on antanut. Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi).

Tulokset julkaistaan aikaisintaan **31.12.2007**. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 10.5.2008.

**ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT LUVAN!**

# VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

## LVV 1

As Oy Raunion kaksi rakennusta ovat vuosilta 1957 ja 1997. Molemmissa on muutamia asuntoja vuokrattuna. Yhtiökokouksessa oli puhetta vanhemman rakennuksen viemäriremontista, mutta koska asia ei ollut esityslistalla, siitä ei voitu tehdä päätöksiä, vaan todettiin suullisesti, että korjaustarvetta on lähivuosina. Käyty keskustelu kiinnitti kuitenkin osakkaiden huomiota yhtiövastikkeen korotuspaineisiin ja vuokrien korottamisen tarpeellisuuteen, talossa alkaa tapahtua:

- a) Leskirouva Anni A on asunut vuosikausia samassa vuokra-asunnossa As Oy Raunion vanhassa rakennuksessa ilman, että vuokraa olisi kertaakaan korotettu. Annin maksama vuokra onkin selvästi alle käyvän tason, ja nyt hänen vuokranantajansa aikoo korottaa vuokraa kerralla yli 35%. Tämä tuntuu Annin mielestä kohtuuttoman suurelta kertakorotuksella, ja hän kääntyy nyt sinun puoleesi.

Miten vuokranantajan kuuluisi menetellä?

- b) Myös alakerran vuokralaisella Bertel B:lla on pulma vuokrankorotusasioissa. Hänelle tuli seuraavanlainen tekstiviesti:

Hei Bertel! Kuulin, että on tulossa remonteja. Korotan vuokran + 20 e/kk. Terveisin R.A.Vuokranantaja

Onko Bertel velvollinen maksamaan korotettua vuokraa, ja jos on, niin mistä päivämäärästä lähtien? Perustelee!

- c) Christoffer C hakee kohtuuhintaista vuokra-asuntoa kahdeksi vuodeksi, ja hän haluaa olla varma siitä, kuinka paljon vuokra mahdollisesti tulevaisuudessa nousee. Hän tietää varmuudella, että on lähdössä kahden vuoden päästä maailmanympärysmatkalle ja haluaa säästää rahaa matkakassaan. Hän on kuullut, että vuokrasuhteen kesto tai määräaikaisuus jotenkin liittyy korotusmahdollisuuteen ja pyytää että sinä selität hänelle, mitä laki säätelee tästä asiasta.

Anna lyhyt ja selkeä mutta silti perusteltu vastaus!

- d) Toimeksiantajasi, sijoittaja Doris D antaa sinulle vuokrattavaksi kolmion As Oy Raunion vanhasta rakennuksesta ja vaatii varmuuden vuoksi sellaisia sopimusehtoja, että tuottotaso on turvattu riippumatta yhtiövastikkeen noususta. Parasta hänen mielestään olisi yksipuolinen oikeus korottaa vuokraa tarpeen vaatiessa.

Millä sopimusehdoilla turvaat molempien osapuolten asemaa?

- e) Juuri kun kuvittelet, että olet ratkaissut As Oy Raunion kaikki vuokrankorotusongelmat, Felix Filunki soittaa sinulle ja kertoo, että hän lähtee soluasunnosta. Maksakoot toiset koko asunnon vuokran, hänelle riitti tämän talon levoton ilmapiiri! Koko huoneiston vuokra on 750 e/kk ja se on tähän asti jaettu kolmella. Millä edellytyksillä voidaan korottaa Felixin entisen solukavereiden kuukausivuokrat 250:sta 375:een, kun huoneiston vuokra jatkossa jaetaan vain kahdella?

Anna lyhyt ja perusteltu vastaus!

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### LVV 2

- a) Olet tekemässä arviota liikehuoneistoista. Liikehuoneisto-osakkeen vastike on 200 euroa kuukaudessa. Huoneistossa on vuokralaisena ompelimo Siksak Oy ja ompelimo maksaa vuokraa 500 euroa kuukaudessa. Teet arvion tuottoarvomenetelmän yksinkertaisella perusversiolla. Mikä on kohteen tuottoarvo, jos korkokantana käytät 7 prosenttia?
- b) Asiakkaasi Ville on ostanut juuri asunto-osakkeen. Kauppa tehtiin 1.11.2007, jolloin sekä hallinta- että omistusoikeus siirtyi. Kauppakirjan mukaan Ville vastaa vastikkeista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta. Ville on pari päivää sitten saanut isännöitsijältä karhukirjeen koskien elo-, syys- ja lokakuun vastikkeista vuodelta 2007. Vastikkeita ei ole maksettu ollenkaan ja sen vuoksi yhtiö vaatii, että Ville maksaa vastikkeen. Villen mielestä ainoa vastuullinen on myyjä. Ville kysyy sinulta neuvoa. Anna perusteltu vastaus Ville kysymykseen.
- c) Akseli V tekee kanssasi vuokraustoimeksiantosopimuksen Akselin omistamista autotalliosakkeista. Tilaat autotalliosakkeista isännöitsijäntodistuksen ja sen mukaan Akseli on yksin omistajana. Isännöitsijä on kuitenkin merkinnyt isännöitsijäntodistukseen, että Akselin puoliso Elina on kuollut kaksi kuukautta sitten. Kysyt asiasta Akselilta ja hän kertoo puolisonsa kuolemasta ja siitä, että perunkirjoituskin on toimitettu pari viikkoa sitten, mutta ositusta tai perinnönjakoa ei ole tehty. Kuolinpesän osakkaina ovat Akselin lisäksi heidän täysi-ikäiset lapsensa A ja B.

Kenet merkitset vuokranantajaksi ja tarvitaanko vuokraukseen jonkun suostumuksia? Perustele vastauksesi!

## **VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007**

### **LVV 3**

Sanna S on vuokrannut yksityiseltä vuokranantajalta opiskelijakämpän Lappeenrannasta aloittaessaan syksyllä opiskelut. Asunnossa on hyvin tilaa ja Sanna haluaisi ottaa asuntoon asumaan myös Kemijärvellä työttömäksi jääneen äitinsä sekä lukioaikaisen luokkakaverinsa Tiinan. Onko Sannalla oikeus tähän vai voiko vuokranantajan estää Sannan suunnitelmat?

Asunto on jo aika kulunut ja Sanna on päättänyt maalata uudelleen asunnon seinät, myös keittiön lattia kaipaisi korjaamista. Tiina ehdottaa, että olohuoneeseen rakennettaisiin väliseinä, jolloin asunto olisi entistäkin käyttökelpoisempi. Onko tytöillä oikeus tehdä näitä parannuksia?

Sanna kertoo äidin olevan hyvin empiväinen muuton kanssa ja miettivän, mikä on vuokralaisen suoja mahdollisen omistajanvaihdoksen yhteydessä? Sanna kysyy sinulta neuvoa. Entä jos huoneisto otetaan asunto-osakeyhtiön hallintaan?

*Vastauksessa ei edellytetä haltuunoton edellytysten käsittelyä. Kysymystä tulee tarkastella ainoastaan vuokralaisen suojan kannalta.*

*Perustelee vastauksesi.*

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### LVV 4

Luoksesi saapuu tänään 24.11.2007 Helsingin kaupungissa asuva Ville Heikkinen, joka kertoo seuraavaa:

”Isäni kuoli 1.8.2007. Sain häneltä perintönä kaksi Helsingin kaupungissa sijaitsevaa osakehuoneistoa, jotka olivat tyhjiillään isäni kuollessa ja ovat tyhjiillään tämän vuoden loppuun saakka, kun sopimuksemme mukaisesti hankimme niihin nyt vuokravälitysyriyksesä kautta vuokralaiset vuoden vaihteeseen mennessä. Toisaalta 18-vuotias tyttäreni kyllä tarvitsisi jo asunnon, hän kun syksyllä pääsi yliopistoon opiskelemaan.

1. Kallion kaupunginosassa sijaitseva huoneisto kaipaisi pintaremonttia ennen kuin se vuokrataan. Tapetit pitäisi vaihtaa, katot maalata ja keittiön kaapit vaihtaa. Kylpyhuoneessa olisi ainakin seinäkaakelit vaihdettava. Lisäksi olisi hankittava uusi liesi, jääkaappi ja kylpyhuoneen kalusteet. Arvioisin, että tällainen urakka tulisi maksamaan kaikkiaan noin 4 000 euroa. Teettäisin remontin vielä tämän vuoden aikana eräällä remonteja tekevällä firmalla, joka tekisi työt ja hankkisi myös kaikki tarvittavat materiaalit ja kalusteet. Maksaisin koko remonttilaskun vuoden 2008 puolella ja vuokraisin asunnon siis vuoden 2008 alusta lukien. *Miten verottaja suhtautuu tällaiseen remontiin ja sen kustannusten vähentämiseen? Eikös tästä saisi ainakin kotitalousvähennyksen?*
2. Eiran kaupunginosassa oleva huoneisto on hyvässä kunnossa, eikä se vaadi mitään remonttia. Taloyhtiössä on kuitenkin kesän 2007 aikana tehty kattoremontti osittain taloyhtiön ottaman lainan turvin, ja siitä aiheutuu nyt noin 80 euron kuukausivastike. Olen ajatellut maksaa tämän lainavastikkeen kerralla pois, kun mahdollisuus sellaiseen kuulemma on kerran vuodessa eli aina tammikuussa. Kertasuoritus olisi osakkeeni kohdalla 3 000 euroa ja maksaisin sen siis tammikuussa 2008. *Osaatko sanoa, saisinko vähentää verotuksessa tämän kertasuorituksen, jos saisin huoneiston vuokrattua kauttasi 1.1.2008 alkaen.*

Selvitä kussakin kohdassa kysytyn asian verokohtelu lyhyesti ja täsmällisesti. Merkitse vastaukseeni myös asiaa koskevat lainkohdat.