

## **VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 10.5.2008**

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

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

**Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä 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 jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

**Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädös-kokoelman 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, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi).

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 19.6.2008.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 22.11.2008.

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

**KYSYMYS 1**

Välitysliike Vikkelä Oy:llä oli esittely vuokrattavana olevassa kaksiossa. Eräs pitkäaikaista vuokra-asuntoa etsivä ystäväsi kävi esittelyssä, jossa hän sai selville, että huoneisto oli yhtiökokouksen päätöksellä otettu juuri asunto-osakeyhtiön haltuun ja asunto-osakeyhtiö olisi vuokranantajana.

Nyt ystäväsi kysyy sinulta asiantuntijan perusteltua neuvoa seuraaviin asioihin:

- a) Uskaltaako hän vuokrata huoneistoa ja olisiko vuokrasopimus pätevä?
- b) Välitysliikkeen edustaja halusi kaikilta vuokraamiseen halukkailta nimen listaan, jossa he sitoutuivat vuokraamaan asunnon ja lisäksi hän halusi jokaiselta 300 euron varausmaksun. Oliko menettelytapa oikea?

Sijoitusyhtiö Huipputuotto Oy:n toimitusjohtaja ottaa sinuun yhteyttä ja kysyy erään välitysliikkeen kanssa tekemänsä sijoituskohteen toimeksiantosopimuksen sitovuudesta. Toimeksiantosopimus on tehty 6 kuukaudeksi ja se on vahvistettu vain sähköpostilla.

Isännöitsijä kysyy sinulta asiantuntijan perusteltua neuvoa seuraaviin asioihin:

- c) Voiko toimeksiantosopimus olla voimassa näin pitkään ja riittääkö sähköpostivahvistus?

**KYSYMYS 2**

Hannu on vuokrannut aloittelevalle pop-yhtyeelle treenitilaksi aikaisemmin myymälänä käytetyn huoneiston. Kesken tärkeiden treenien Hannu saapuu varoittamatta paikalle. Hän on erittäin närkästynyt siitä, että naapurien kertoman mukaan treenitilassa on pari kertaa myös yövytty. Vuokranantajan ilmoituksen mukaan nyt on epäselvää, mitä vuokrauslakia kohteeseen sovelletaan. Bändiläiset puolestaan hermostuvat siitä, ettei vuokranantaja ole ilmoittanut etukäteen tulostaan.

- a) Onko kyseessä asuinhuoneiston vai liikehuoneiston vuokraus?
- b) Onko vuokranantajalla oikeus tulla huoneistoon varoittamatta?

Lääninhallituksen tarkastaja ottaa yhteyttä Välitysliike Koti & Toimisto LKV:n vastaavaan hoitajaan ja pyytää toimeksiantosopimusta ja esitteitä eräästä vuonna 2004 tehdystä vuokrauksesta. Välitysliikkeen vastaava hoitaja ilmoittaa, että kyseisiä asiakirjoja ei enää löydy ja että ne todennäköisesti on kolmen vuoden säilyttämisen jälkeen tuhottu.

- c) Mitä asiantuntijana toteat edellä kerrottuun tilanteeseen?
- d) Mitä ovat välitysliikkeen vastaavan hoitajan keskeiset tehtävät (anna käytännön esimerkkejä)?

**KYSYMYS 3**

Rakastunut nuoripari Esko ja Elli ovat muuttamassa yhteen. Kumpikin asuu vielä vanhempiensa luona eikä heillä ole paljonkaan tietoa vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. He tulevat toimistoosi nähtyään ikkunassa lukuisia ilmoituksia vuokrattavana olevista asunnoista. Ennen kuin he tekevät päätöstä vuokrauksesta he haluavat kuitenkin tietää seuraavat asiat:

- a) Paljonko Esko ja Elli ovat velvollisia maksamaan välityspalkkiota, jos he vuokraavat asunnon toimistossasi tarjolla olevista asunnoista?
- b) Esko ja Elli eivät vielä ole menossa naimisiin. Jos vuokrasopimus tehdään molempien nimissä, voiko toinen puolisoista jäädä asumaan huoneistoon, jos heille tulee ero? Entä jos sopimus on vain toisen nimissä?
- c) Milloin vuokranantaja voi pidättää vuokravakuuden itsellään? Jos vuokranantaja väittää Eskon ja Ellin vahingoittaneen huoneistoa, miten he voivat todistaa, etteivät ole sitä tehneet?
- d) Miten vuokrasopimus sanotaan irti? Mikä on irtisanomisaika?
- e) Voiko vuokranantaja korottaa vuokraa? Millä perusteella?

Perustellut vastaukset.

Nimi: \_\_\_\_\_

Henkilötunnus: \_\_\_\_\_

**KYSYMYS 4**

Ympyröi oikea vaihtoehto. Vain yksi vaihtoehto on oikea.

1. Lasitetun parvekkeen seiniin syntyy vuokrasuhteen aikana huomattavia homevaurioita.
  - a) Vuokralaisen tulee ilmoittaa siitä välittömästi vuokranantajalle.
  - b) Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen ja korvaukseen pilaantuneista parvekekalusteista.
  - c) Vuokralaisella on oikeus muuttaa välittömästi pois ilman irtisanomisaikaa.
  
2. Asunto oli siivoamatta, kun vuokralainen muutti siihen pari vuotta sitten. Nyt hän aikoo muuttaa pois ja kysyy sinulta oikeuksistaan:
  - a) Hän saa jättää asunnon siivoamatta, siis samaan kuntoon, jossa se oli, kun hän sai sen haltuunsa.
  - b) Hänen pitää siivota asunto normaaliin tapaan.
  - c) Hänellä on oikeus korvaukseen, koska hän siivosi asunnon muuttaessaan siihen, ja hän saa näin ollen jättää viimeisen vuokran maksamatta.
  
3. Neiti A on vuokrannut kauttasi kaksion, ja vuokrasopimuksessa hänet on yksin merkitty vuokralaiseksi. Naapurit ovat kiinnittäneet huomiota siihen, että hänen poikaystävänsä viettää suurimman osan vapaa-aikaansa yhdessä hänen kanssaan. Naapureiden mielestä pariskunnan pitää maksaa vesimaksu kahdesta henkilöstä. Vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa, koska asunto kuuluu enemmän, kun siinä asuu kaksi henkilöä. Neiti A kertoo, että poikaystävällä on oma vuokra-asunto, jossa hänen vakinainen osoitteensa on, ja hän kysyy sinulta, mikä seuraavista vaihtoehdoista on oikea. Vesimaksusta ei mainita vuokrasopimuksessa mitään.
  - a) Neiti A:n pitää maksaa kaksi vesimaksua ja suostua vuokranantajan vaatimuksiin.
  - b) Hänen pitää maksaa vesimaksu kahdesta henkilöstä.
  - c) Vuokrasuhde jatkuu muuttumattomana.
  
4. Asuinhuoneiston vuokralainen saa oma-aloitteisesti maksaa vuokraa etukäteen useammalta kuin yhdeltä vuokranmaksukaudelta
  - a) vain vuokrasuhteen alkaessa.
  - b) koska tahansa vuokrasuhteen aikana.
  - c) vain vuokranantajan luvalla.

5. Jos asuinhuoneiston vuokrasopimukseen on kirjattu ns. tehoton sopimusehto,
  - a) sopimus on voimassa muilta osin.
  - b) sopimus on mitätön.
  - c) sopimus ei sido vuokralaista.
  
6. Jos vuokratun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään, vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa,
  - a) jos vuokrasopimus on allekirjoitettu, mutta vuokrasuhde ei ole vielä alkanut.
  - b) jos vuokrasopimus on allekirjoitettu, mutta vuokralainen ei ole vielä muuttanut sisään, vaikka alkamispäivä oli eilen eikä hän ole vielä maksanut vuokraa.
  - c) jos sopimus on suullinen ja vuokralainen on asunut huoneistossa kaksi kuukautta.
  
7. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan irtisanoa
  - a) tuomioistuimen päätöksellä.
  - b) vapaasti.
  - c) kun asumistarpeet ovat olennaisesti muuttuneet.
  
8. Opiskelijalle voidaan myöntää Kelasta yleistä asumistukea, kun hän
  - a) asuu samassa omistusasunnossa puolisonsa ja puolison lapsen kanssa.
  - b) asuu yksin vuokralla.
  - c) asuu samassa omistusasunnossa vanhempiensa kanssa.
  
9. Vuokran eräpäivä
  - a) voidaan vuokrasopimuksessa määritellä vapaasti.
  - b) on aina kuukauden toisena arkipäivänä.
  - c) riippuu yhtiövastikkeen eräpäivästä.
  
10. Olet välittänyt vuokra-asunnon ja osapuolet ovat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen. Vuokralainen on antanut vakuuden, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Seuraavana päivänä vuokralainen ilmoittaa, että hän on tullut katumapäälle.
  - a) Hänellä on oikeus perua sopimus viikon sisällä.
  - b) Hänen täytyy tehdä kirjallinen irtisanomisilmoitus ja maksaa irtisanomisajan vuokra.
  - c) Vakuus jää vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta.