

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 20.11.2010

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-4 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.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 12.1.2011. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 7.5.2011

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

- a) Mitä säädetään hyvästä välitystavasta?
- b) Mitä säädetään vastaavasta hoitajasta ja hänen vastuustaan?
- c) Mitä välityslaisissa säädetään varausmaksusta ja milloin sen käyttö on mielestäsi perusteltua?
- d) Jos välitysliikkeellä on yksi pankkitili, johon maksetaan muun muassa varausmaksut, palkkiot ja vakuudet, onko liikkeen toiminnassa jotain moitittavaa? Voiko tästä toimintatavasta olla seuraamuksia liikkeen vastaavalle hoitajalle? Perustele.

KYSYMYS 2

Toimit vuokravälittäjänä Kuusamossa. Olet erikoistunut alueella sijaitsevien loma-asuntojen lyhytaikaiseen vuokravälitystoimintaan. Luoksesi saapuu tänään 20.11.2010 Heimo V, joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Ostin syksyllä 2010 Kuusamon kunnasta lähellä Rukan laskettelukeskusta sijaitsevan vapaa-ajan kiinteistön, jonka tontin pinta-ala on 5 000 m². Tontilla sijaitsee yksi 180 m²:n suuruinen rakennus, jossa on asuintilat ja varasto- yms. tilat. Kiinteistö sijaitsee erään kauniin järven rannalla, joten sitä voidaan vuokrata käytännössä ympäri vuoden. Kiinteistö on liitetty kunnallistekniikkaan ja siellä on tietysti myös sähkö, kuten muutkin nykyajan mukavuudet. Kauppahinta oli 200 000 euroa ja maksoin lisäksi varainsiirtoveron.

Rahoitin kiinteistön oston osittain säästöilläni ja otin lisäksi 100 000 euron suuruisen luoton, josta maksan korkoa 2,5 % vuodessa ja lisäksi maksoin lainan nostokuluja pankille 1 000 euroa.

Tarkoituksenani on ryhtyä vuokraamaan tätä kiinteistöä vuoden 2011 alusta laskettelua harrastaville ja muina vuodenaikoina kesämökkeilystä kiinnostuneille. Jos toiminta käynnistyy hyvin, jatkan vuokraustoimintaa myös tulevana vuosina. Vuokralaiset vuokraavat kiinteistön yleensä 1-2 viikon ajoiksi, joskus jopa kuukaudeksi. Jos en saa kiinteistöä vuokrattua johonkin aikaan vuodesta, se on tyhjillään tai käytän sitä itse vapaa-ajan asuntonani.

Keväällä 2011 olen ajatellut parantaa kiinteistöä sen verran, että istutan tontille nurmikkoa noin 2 000 m²:n alueelle. Tästä aiheutuneet kustannukset lienevät noin 5 000 euroa.

Oletetaan, että saan kiinteistöstä 10 000 euron bruttovuokratulon kalenterivuonna 2011, ja että vuokratulon verotusta koskevat säännökset ovat vuonna 2011 samat kuin vuonna 2010. Oletetaan edelleen, että saisin vuokrattua kiinteistöä 8 kuukauden ajan ja omassa käytössä tai tyhjillään se olisi 4 kuukauden ajan. Selvittäisikö minulle seuraavia vuoden 2011 verotukseen liittyviä kysymyksiä:

- a. Miten verotuksessani vähennetään velasta maksamani korot (noin 2 500 euroa) ja maksamani sivukustannukset (1 000 euroa)?
- b. Miten lasketaan vuokratulosta vähennettävä poisto?
- c. Miten saan vähentää nurmikon istuttamisesta aiheutuneet kustannukset verotuksessani?”

Mitä vastaat Heimo V:lle? Poiston laskennan osalta riittää, kun selvität ne poiston laskentaan vaikuttavat seikat ja periaatteet, joiden perusteella poisto lasketaan (vastauksessa ei siis tarvitse yksityiskohtaisesti laskea vuoden 2011 verotuksessa tehtävää poiston määrää). Mainitse myös sovellettavat säännökset.

KYSYMYS 3

Luettele asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa mainitut vuokralaisen ja vuokranantajan tärkeimmät oikeudet ja velvollisuudet vuokrasuhteen voimassaolon aikana (10 kpl).

KYSYMYS 4

Ystäväsi Hanski osti viime kuussa välitysliikkeen kautta asunto-osakkeen. Hanski tietää, että olet opiskellut LVV-koetta varten ja kysyy sen vuoksi sinulta asiantuntijan neuvoa kaupan jälkeen syntyneiden ongelmien johdosta.

Myyntiesitteen mukaan kyse on yhtiöjärjestyksen mukaan 3 h + k käsittävästä 82 m² suuruisesta rivitaloaluoneistosta. Huoneiston edessä on iso piha-alue istutuksineen.

Hanski on puolisonsa kanssa muuttanut asuntoon ja parin viikon asumisen jälkeen on käynyt ilmi, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio. Kylpyhuoneen vedeneristys on ilmeisesti pettänyt ja kosteutta on tullut seinän läpi olohuoneeseen sekä naapuriasunnon makuuhuoneeseen.

Lisäksi isännöitsijä on ilmoittanut, että myyjällä on maksamatta yhteensä 5 kuukauden vastikkeet.

Hanski on myös aikonut laittaa pihalle istutuksia ja rakentaa pihapation. Isännöitsijä on kuitenkin ilmoittanut, että hallituksen päätöksen mukaan pihalle ei saa istuttaa mitään ja pation rakentaminen on kiellettyä.

Pitääkö Hanskin itse korjata kosteusvaurio vai voiko hän vaatia jotain muuta tahoa suorittamaan korjaustyöt. Pitääkö Hanskin ilmoittaa kosteusvauriosta johonkin?

Hanski haluaisi vaihtaa olohuoneen muovimaton tilalle laminaatin ja vaihtaa keittiön kaapiston toiselle seinälle. Pitääkö hänen tehdä asiasta jotain ilmoituksia johonkin?

Mikä merkitys myyjän maksamattomilla yhtiövastikkeilla on Hanskin kannalta?

Voiko yhtiön hallitus kieltää istutukset ja pation rakentamisen?

Hanski on lähdössä vuodeksi ulkomaille ja haluaisi vuokrata huoneiston. Mitä asiakirjoja tarvitset Hanskilta ja tarvitaanko vuokraamiseen Hanskin puolison lupaa? Voiko välityspalkkion periä vuokralaiselta?

Perustele vastauksesi!