

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 21.11.2009

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-3 vastaukset on kirjoitettava **eri paperiarkeille**. Kysymykseen numero 4 vastataan koepaperille. **(HUOM! Kysymys numero 4 on kaksisivuinen.)**

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 esseekysymykseen **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 12.1.2010. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 8.5.2010

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Kerro lyhyesti mitä seuraavat käsitteet tarkoittavat, ja mitä niistä on mahdollisesti säädetty ammattimaista vuokravälitystä koskevassa yhteydessä.

- 1) varausmaksu
- 2) vakuus
- 3) vuokraennakko
- 4) asiakasvarat
- 5) välityspalkkio

Mitä välittäjän kuuluu seuraavista asioista kertoa asiakkailleen – liittyvätkö kaikki edes välittäjän tiedonantovelvollisuuteen?

- 6) vesimaksu
- 7) kaapeli-TV-maksu
- 8) lämmityskulut
- 9) yhtiövastike
- 10) verotettava vuokratulo

KYSYMYS 2

Toimit vuokravälittäjänä ja luoksesi saapuu tänään 21.11.2009 Sulevi S, joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Omistan Turun kaupungin keskustassa asunto-osakkeen (yksiö), jonka ostin vuonna 2007. Huoneisto oli ostettaessa hyvässä kunnossa ja sen ostohinta oli 80.000 euroa. Lisäksi maksoin varainsiirtoveron 1,6 % eli 1.280 euroa. En ole tehnyt huoneistossa käytännössä mitään remonttia.

Asun yksiössä nykyisin itse, mutta olen muuttamassa asunnosta pois vuoden 2010 alkupuolella, ehkä maaliskuun 2010 alusta. Laitan yksiön siis vuokralle keväällä 2010 ja antaisin nyt Sinulle toimeksiannon etsiä asuntoon sopivan vuokralaisen.

Huoneiston hankintaa varten otin velan, jonka korot olen saanut vähentää asuntovelan korkoina verotuksessani. Vuoden 2010 alussa velkaa on vielä jäljellä noin 40.000 euroa.

Kun haluan nostaa yksiöni arvoa, olen ajatellut tehdä vuokralaisen kanssa sellaisen sopimuksen, että voisin tehdä esimerkiksi syksyllä 2010 osakehuoneistossa kylpyhuoneremontin, jonka yhteydessä huoneistoon rakennetaan sauna. Olen selvittänyt, että kustannukset tulisivat työpalkkoineen olemaan noin 25.000 euroa. Sopisin vuokrasopimuksessa, että saunaremontin jälkeen vuokra nousisi 150 euroa/kuukausi.

Minulla on muutama vuokratulon verotusta koskeva kysymys, joihin pyytäisin Sinulta vastausta:

1. Minkä suuruisen poiston voin tehdä yksiön ostohinnan (80.000 euroa) perusteella vuokratulon verotuksessa?
2. Voinko vähentää suorittamani varainsiirtoveron jollain tavoin vuokratulon verotuksessa, miten?
3. Voinko vähentää saunaremontin kustannukset jollain tavoin vuokratulon verotuksessa, miten?
4. Miten verotuksessani vähennetään vuonna 2010 maksamani velan korot?
5. Jos suunnitelmistani poiketen muutan yksiöstä pois jo joulun pyhinä 2009 ja alamme silloin heti tarjoamaan asuntoa vuokralle, saanko vähentää maksamani hoitovastikkeet tammikuusta alkaen myös niiden kuukausien ajalta, jolloin asunto on tyhjillään, mutta vuokrausta koskeva toimeksianto on voimassa?”

Vastaa Sulevi S:n esittämiin kysymyksiin lyhyesti ja täsmällisesti, perustele vastauksesi ja mainitse kysymyksien 3 ja 4 osalta myös sovellettavat lainkohdat.

KYSYMYS 3

a) Matti M on antamassa omistamansa asuntohuoneiston vuokralle? Millä tavalla välitystä koskeva toimeksiantosopimus on tehtävä?

Täyttääkö sähköpostiviesti lain muotovaatimukset?

b) Mitä tarkoitetaan toimeksiantosopimusten kohtaamisella?

c) Miten välityspalkkio peritään sopimusten kohdatessa?

d) Mitä välitysliikkeen on otettava hyvän vuokravälitystavan mukaan huomioon varmistaessaan vuokralaisen maksukyvyn?

KYSYMYS 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a-j) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Alaikäisen omistamaa vuokrahuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen

- allekirjoittajaksi riittää toinen huoltajina olevista vanhemmista
- tekemiseen vaaditaan aina holhousoikeuden lupa
- tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus on määräaikainen ja kestoaltaan 6 vuotta
- tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus kestää siihen asti, kun alaikäinen täyttää 20 vuotta

b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- itse korjaamaan huoneistonsa kylpyhuoneen vesieristeessä havaitut vauriot
- ilmoittamaan havaitsemistaan vaurioista yhtiölle
- itse korjaamaan kylpyhuoneen lavuaarin halkeamat
- itse korjaamaan alkuperäisen jääkaapin viat

c) Välitysliikkeen on ennen vuokrattavana olevan asunnon tarjoamista

- hankittava asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen pöytäkirjat aina
- haastateltava vuokranantajaa
- tarkistettava vuokranantajan oikeus vuokrata asuntoa
- tutustuttava asuntoon

d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

- kyse on vuokralaistoimeksiantajasta ja hän on vuokraamassa asuntoa omaan käyttöönsä
- kyse on vuokranantajatoimeksiantajasta ja hän on vuokraamassa asuntoaan sen vuoksi, että hän muuttaa vuodeksi ulkomaille
- toimeksiantaja on rakennusliike, joka on vuokraamassa asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistoa
- kyse on toimeksiantajana olevan yksityishenkilön omassa käytössä olleiden autotalliosakkeiden vuokrauksesta

e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

f) Avopuolison suostumus vaaditaan

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- aina toisen omistaman kesämökkikiinteistön vuokraukseen
- yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi
- yhteisenä asuntona käytetyn toisen omistamien asunto-osakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi

g) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävien puolisoiden osalta

- puolison suostumus vaaditaan toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamiensa asunto-osakkeiden vuokraukseen
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamansa kiinteistön vuokraukseen
- tarvitsee suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen vuokraukseen

h) Kiinteistöllä olevan asuinrakennusten pinta-alatiedot

- selviävät lainhuutotodistuksesta
- selviävät rasiustodistuksesta
- selviävät kiinteistörekisterinotteesta
- on kysyttävä toimeksiantajalta

i) Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä

- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytetyn asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytetyn asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vastuista voidaan sopia aina vapaasti, kunhan mahdollinen vastuuta rajoittava lauseke on yksilöity
- voidaan välityspalkkion maksuperusteesta sopia, kunhan palkkio on määrältään kohtuullinen

j) Välitysliikkeen on

- huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
- hankittava toimeksiantajasta aina viralliset luottotiedot
- tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys vain jos kohteen arvo on yli 250.000 euroa
- lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu