

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 22.11.2008

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.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 9.1.2009. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 9.5.2009.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

- a) K:n kuolinpesän osakas S tulee tekemään toimeksiantoa luoksesi. Hän haluaa vuokrata kuolinpesän huoneiston kuolinpesän nimissä. Hänellä on mukana kopio perukirjasta. Koska sinun on selvitettävä vuokralaista varten toimeksiantajan oikeus antaa asunto vuokralle, mihin seikkoihin sinun on kiinnitettävä huomiota?
- b) S kysyy samalla, millä edellytyksillä hän voi vuokrata alaikäisen lapsensa P:n omistaman kiinteistön.
- c) S kertoo, että kuolinpesän osakkaille on hyvin tärkeää, että kuolinpesän asuntoon tuleva vuokralainen on kunnollinen. Hän haluaa tietää, voiko vuokrasopimukseen ottaa ehdon, joka kieltää muita kuin vuokralaista asumasta asunnossa.
- d) Vielä S kertoo, epäilevänsä, että taloon on tulossa jonkinlainen asumishaittaa aiheuttava remontti vuoden sisällä. S haluaa tietää, onko sillä vaikutusta vuokrasuhteeseen. Mitä vastaat?
- e) S haluaa vuokrasuhteelle jonkinäköistä pysyvyyttä, kunhan kunnan vuokralainen löytyy. Hän ehdottaa, että laadit sellaisen vuokrasopimuksen, joka on ensin voimassa vuoden määräajan ja sitten jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Mitä sanot siihen?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 2

Matti M on yrittänyt myydä huoneistoaan useamman kuukauden ajan, mutta ei ole saanut yhtään ostotarjousta. Hän ei ole valmis laskemaan hintapyyntöään ja harkitsee asunnon laittamista vuokralle vuoden ajaksi. Hänelle on kuitenkin erittäin tärkeää, että huoneisto pysyy hyvässä kunnossa, joten ennen vuokraamista hän haluaa varmistaa muutaman asian:

- a) Mikäli ostaja löytyy kesken määräaikaisen vuokrasopimuksen, miten vuokrasopimus on purettavissa?
- b) Jos huoneisto tulee huonompaan kuntoon vuokralaisten asumisen seurauksena, voiko hän vaatia näitä korvaamaan hänelle näin aiheutetun vahingon?
- c) Miten hän etukäteen voisi turvata asemaansa mahdollisten vahinkojen suhteen?
- d) Matti haluaa varmistua siitä, ketkä huoneistoa käyttävät. Hän kysyy, onko vuokrasopimukseen mahdollista ottaa ehto, jonka mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa huoneistoa muiden käyttöön?

KYSYMYS 3

Lahdessa asuvalla Pekka Heikkisellä on omistuksessaan noin 60 m²:n suuruinen osakehuoneisto Helsingin keskustassa. Hän on saanut osakehuoneiston perintönä äidiltään noin kymmenen vuotta sitten ja huoneisto oli aluksi Pekan ”kakkosasuntona”. Vuoden 2008 alusta lukien Pekka on kuitenkin vuokrannut huoneiston kahdelle opiskelijalle ”kimppa-asuntona”. Vuokralaiset ovat nyt kuitenkin ilmoittaneet lähtevänsä pois asunnosta sen huonokuntoisuuden vuoksi vuodenvaihteessa 2008/2009. Huoneisto onkin varsin huonokuntoinen, koska siinä ei ole tehty kymmeneen vuosiin oikeastaan minkäänlaista remonttia. Pekka on päättänyt tehdä remontin asunnossa, kun se nyt sopivasti tulee hetkeksi tyhjilleen, ja sen jälkeen vuokrata asunnon uudelleen.

Pekka ottaa Sinuun tänään yhteyttä ja haluaa sopia vuokrausta koskevasta toimeksiannosta. Samalla hän kysyy Sinulta seuraavien erien verokohtelusta:

- a) Asunnossa tehdään laaja, perusteellinen ja kaikki pinnat käsittävä remontti, jonka kustannusarvio työpalkkoineen on noin 30 000–40 000 euroa: keittiön kaapit vaihdetaan, kylpyhuoneen kaikki materiaalit ja kalusteet uusitaan, lattiamateriaalit uusitaan, seinät tapetoidaan, katto maalataan, ikkunoiden sisäpuolet kunnostetaan jne.
- b) Remontti tehdään tammi-helmikuussa 2009, jolta ajalta Pekka maksaa hoitovastiketta 150 €/kk ja muutama vuosi sitten tehdystä taloyhtiön kattoremontista johtuvaa pääomavastiketta 80 €/kk.
- c) Pekka käy remontin aikana vähintään kerran viikossa Lahdesta omalla autollaan tarkistamassa remontin etenemisen ja tästä aiheutuu matkakuluja Verohallituksen verovapaita matkakustannusten korvauksia koskevan päätöksen tarkoittaman kilometrikorvauksen (0,44 €/km) mukaan laskien useita satoja euroja.

Lisäksi Pekka kertoo, että hän on ajatellut lahjoittaa asunnon tyttärelleen Tuulalle esimerkiksi loppuvuonna 2009. Lahjoitus tehtäisiin siis vasta sen jälkeen, kun remontti on tehty ja kulut maksettu ja asunnossa jo olisi – toivottavasti pysyvät – vuokralaiset. Lahjoitus olisi kuitenkin sikäli erikoinen, että Pekan olisi tarkoitus pidättää itselleen elinikäinen oikeus vuokratuottoon.

- d) tähän liittyen Pekka kysyy Sinulta, miten vuokratulo verotettaisiin, jos lahjoitusoikeustoimi ja remontti toteutuisivat edellä kerrotun kaltaisina.

Selvitä kussakin kohdassa kuvatun asian verokohtelu lyhyesti ja täsmällisesti. Merkitse vastaukseen myös asiaa koskevat lainkohdat.

KYSYMYS 4

A antaa välitysliikkeellesi toimeksiannon vuokrata asuinhuoneistonsa (2 huonetta ja keittokomero) kahden vuoden ajaksi, jonka hän on töissä ulkomailla. Hän vaatii sopimusveloitteiden noudattamisen vakuudeksi, että vuokralainen tallettaa kolmen kuukauden vuokraa vastaavan summan pantatulle pankkitilille ja maksaa kolmen kuukauden vuokran etukäteen. Hän ei hyväksy kotieläimiä tai tupakointia asunnossaan eikä myöskään tupakointia parvekkeella. A vaatii, että vuokralaisen tulee viettää siivoa elämää eikä vuokralaisella saa olla vieraita klo 22.00 jälkeen.

Opiskelija B tutustuu asuntoon ja päättää heti vuokrata sen. Vuokrasopimus solmitaan täysin A:n toivomusten mukaisesti ja nukut rauhallisesti yhden yön. Seuraavana aamuna kuitenkin B:n isä ottaa sinuun yhteyttä puhelimitse ja ilmoittaa ikävällä tavalla, että hänen mielestään vuokrasopimuksen ehdot ovat lainvastaisia, ja että sopimus ei ole sitova. B itse kieltäytyy keskustelemasta kanssasi. B:n isä ilmoittaa, että mitään sopimusta ei ole syntynyt, koska jotkut ehdot olivat lainvastaisia.

- a) Millä argumenteilla vastaat kritiikkiin? Onko sopimus syntynyt, ja jos on, voiko B:n isä purkaa sitä puhelinsoitolla? Perustele!

Oletetaan, että sopimus kuitenkin syntyi ja että B on asunut vuoden A:n omistamassa asunnossa. A ottaa sinuun uudelleen yhteyttä. Hän tarvitsee asuntonsa välittömästi, koska hänen ulkomaankomennuksensa on yhtäkkiä keskeytynyt komennuspaikan levottomuuksien vuoksi.

- b) Miten sinä toimit? Milloin asunto on A:n käytettävissä?