

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 17.11.2012

### 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 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.kauppakamari.fi](http://www.kauppakamari.fi).

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 16.1.2013.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 4.5.2013.

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

**KYSYMYS 1**

- a) Selvitä vuokra-asunnon välitystoimeksiannon välityspalkkion maksuvelvollisuuden syntymisen edellytykset ja välityspalkkion maksuvelvollinen. Onko välitysliikkeellä oikeus muihin maksuihin toimeksiantajalta tai tämän vastapuolelta ja jos on, millä edellytyksillä?
- b) Mitkä vähimmäistiedot on oltava lehti-ilmoituksessa, jolla markkinoidaan vuokrattavaa asuntoa?
- c) Mitkä vähimmäistiedot on kirjattava vuokrasopimukseen?
- d) Miten vuokrasopimus sanotaan irti?

## KYSYMYS 2

Toimit vuokravälittäjänä Helsingissä. Luoksesi saapuu tänään 17.11.2012 Liisa A ja hän kertoo Sinulle seuraavaa:

”Sain isäni jälkeen huomattavan perinnön, joka käsitti pääasiassa pörssiosakkeita noin viiden miljoonan euron arvosta. Tarkoitukseni on perustaa A Oy, jonka toimialaksi tulee osakehuoneistojen ja kiinteistöjen vuokraustoiminta. Yhtiö voi hankkia omistukseensa sekä asuinkäyttöön että liikekäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja kiinteistöjä. Tarkoitukseni on sijoittaa yhtiöön ensin noin kolmen miljoonan euron peruspääoma, jolla yhtiö hankkii vuokrattavia huoneistoja ja kiinteistöjä. Yhtiöllä ei tule olemaan muuta toimintaa kuin vuokraustoiminta.

Vastaisitko muutamaa verotusta koskevaan kysymykseeni:

- A. minkä verolain mukaan yhtiön toimintaa verotetaan tuloverotuksessa?
- B. jos yhtiö ostaa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita myös velkarahoituksella ja velkaan liitetään korkokattosopimus korkojen nousun varalta, saako yhtiö vähentää tuosta sopimuksesta aiheutuneet maksut verotuksessaan?
- C. koska käytännössä joudun myös itse omavelkaiseen takaukseen yhtiön mahdollisista veloista, ottaisin itselleni niin sanotun lainaturvavakuutuksen; voinko vähentää tuosta vakuutuksesta maksamani maksut omassa henkilökohtaisessa verotuksessani?
- D. jos yhtiö ostaa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeista, miten osakkeen hankintaan liittyvä varainsiirtovero käsitellään yhtiön verotuksessa?
- E. jos yhtiö ostaa huonokuntoisen asuntohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, ja yhtiö tekee asuntoon ennen vuokraustoiminnan aloittamista korjaustoimia, miten noista korjaustoimista aiheutuneet menot käsitellään yhtiön verotuksessa?”

Vastaa Liisa A:lle kohdittain eriteltynä. Perustele jokainen vastauksesi.

### KYSYMYS 3

Toimit asunnonvälitysliikkeen vastaavana hoitajana. Tänään 17.11.2012 Anni Asiakas tulee luoksesi ja haluaa antaa sinulle toimeksiannon.

”Etsi vuokralaista äitini omistamaan asuntoon! Asunto käsittää kolme huonetta ja keittiön ja se on osittain kalustettu. Talossa tehdään laajoja peruskorjauksia - ensi vuoden aikana. Korjaustöiden aikana talossa ei voi asua. Korjausten jälkeen haluan korottaa vuokraa, kuten jatkossakin joka vuosi. Korjausten jälkeen otan kalusteet omaan käyttööni ja asunto vuokrataan kalustamattomana. Haluan että asunto vuokrataan ensiksi määräaikaisella sopimuksella ja sen jälkeen kun korjaukset ovat valmiita toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksella.”

- a) Pitääkö sinun tehdä lisäselvityksiä? Millaisia? Tarvitsetko asiakirjoja ennen kuin ryhdyt välittämään asuntoa?
- a) Mitä säädetään toimeksiantosopimuksen sisällöstä?
- b) Mitä säädetään vuokrankorotuksista ja irtisanomisesta kun kysymyksessä on määräaikainen vuokrasopimus, ja mitä säädetään näistä kun sopimus on voimassa toistaiseksi?

**KYSYMYS 4** Nimi \_\_\_\_\_ henkilötunnus \_\_\_\_\_

**HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.**

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

**1)** Hyvän välitystavan noudattaminen

<input type="checkbox"/>	a) on välitysliikkeen lain mukainen velvollisuus
<input type="checkbox"/>	b) on pakollista vain niille välitysliikkeille, jotka ovat siihen sitoutuneet
<input type="checkbox"/>	c) on pakollista vain alan järjestöihin kuuluville välitysliikkeille
<input type="checkbox"/>	d) on välitysliikkeen omassa harkinnassa.

**2)** Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

<input type="checkbox"/>	a) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
<input type="checkbox"/>	b) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
<input type="checkbox"/>	c) toimeksiantaja todella omistaa kohteen
<input type="checkbox"/>	d) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa ja kirjattu päiväkirjaan.

**3)** Alaikäisen omistamaa vuokrahuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen

<input type="checkbox"/>	a) tekemiseen vaaditaan aina holhousoikeuden lupa
<input type="checkbox"/>	b) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus kestää yli sen kun alaikäinen täyttää 21 vuotta
<input type="checkbox"/>	c) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus on määräaikainen ja kestoaltaan 8 vuotta
<input type="checkbox"/>	d) allekirjoittajaksi riittää toinen huoltajina olevista vanhemmista.

**4)** Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavaa asuntoa koskevat tiedot

<input type="checkbox"/>	a) kysymällä vuokranantajalta
<input type="checkbox"/>	b) suorittamalla asunnossa katselmus
<input type="checkbox"/>	c) hankkimalla asunto-osakkeesta esim. isännöitsijäntodistus
<input type="checkbox"/>	d) vain silloin, jos vuokranantaja on toimeksiantajana.

**5)** Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

<input type="checkbox"/>	a) ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
<input type="checkbox"/>	b) huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	c) huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	d) huolehtimaan sähkölieden kunnossapidosta.

**6)** Välitysliikkeen on markkinoinnissa ilmoitettava vuokrattavasta asunnosta asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta

<input type="checkbox"/>	a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala
<input type="checkbox"/>	b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala
<input type="checkbox"/>	c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala
<input type="checkbox"/>	d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1962 alkaen.

**7)** Puolison suostumus on tarpeen

	a) toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
	b) aina kesämökkikiinteistön vuokraukseen
	c) yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen
	d) autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos ne vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet.

**8)** Välitysliikkeen on

	a) on toimitettava aluehallintovirastolle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
	b) säilytettävä laatimiaan vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
	c) noudatettava välityslakia aina silloin, kun toimeksiannon kohteena ovat asunto-osakkeet
	d) on toimitettava lääninhallitukselle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset.

**9)** Susanna tekee kanssasi vuokraustoimeksiantosopimuksen asunto-osaakeyhtiössä olevasta autotalliosakkeesta. Isännöitsijäntodistuksen mukaan Susanna on yksin omistajana. Susanna kertoo, että hänen aviopuolisonsa on kuollut ja antaa perukirjan. Sen mukaan kuolinpesän osakkaita ovat Susanna ja kuolleen puolison alaikäiset lapset A ja B. Olet löytänyt vuokralaisen ja olet tekemässä vuokrasopimusta.

	a) vuokranantajana on Susanna ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
	b) vuokranantajan on Susanna ja A ja B
	c) vuokranantajana on Susannan aviopuolison kuolinpesä
	d) vuokranantajana on Susanna yksin.

**10)** Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

	a) vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
	b) näyttömaksu asunnon näyttämisestä
	c) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
	d) korkeintaan 100 euron suuruisia korvauksia.