

**KYSYMYS 1**

a) Toimeksiantosopimus on oltava kirjallinen tai sähköinen asiakirja, joka on tehty niin, ettei sen ehtoja saa muutettua yksipuolisesti. Välittäjä ei voi vedota ehtoon, joka ei ole sopimuksessa. Hinnasta voidaan kuitenkin sopia muullakin tavalla. Sopimuksessa on mainittava ainakin toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja palkkio, sekä sen vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Toimeksiantosopimus saa olla voimassa korkeintaan neljä kuukautta, ja sen jatkamisesta saadaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sen päättymispäivää.

Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa sopimus, jos välitystehtävän loppuun suorittaminen on käynyt hänelle epäedulliseksi. Silloin toimeksiantajan on korvattava välitysliikkeelle kohtuulliset kustannukset jo tehdystä työstä.

(Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä)

2 p.

b) Vuokrattavasta asunnosta on käytävä ilmi ainakin asunnon sijainti, tyyppi ja huoneluku sekä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala. Ilmoituksesta on lisäksi käytävä ilmi huoneiston vuokra, ennakko ja vakuus, määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto, sekä markkinoinnista vastaavan välittäjän yhteystiedot. Esittelyssä on oltava esite asunnosta ja rakennuksen energiatodistus pitää olla nähtävillä. Esite voi olla yhdistelmä, jossa luettelona esitetään tiedot useasta asunnosta. Esittelyssä on oltava nähtävillä rakennuksen energiatodistus.

(Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, Laki rakennuksen energiatodistuksesta)

2 p.

c) Välitysliikkeellä on oltava vastaava hoitaja, joka on osoittanut ammattipätevyyteensä vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa. Vastaava hoitaja huolehtii siitä, että hyvää välitystapaa noudatetaan, että toimintaa harjoitellaan lainmukaisesti ja että henkilökunta on riittävän ammattitaitoista. Vastaava hoitaja on täysi-ikäinen ja luotettava, hän ei ole konkurssissa, taikka hänen toimintakelpoisuutensa ei ole rajattu.

(Laki kiinteistövälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä)

2 p.

d) Toimeksiantajalla ja hänen vastapuolella voi olla oikeus vaatia välitysliikkeen virheen johdosta korvausta suoraan vastaava hoitajalta, jos vahinko johtuu siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta laiminlyönyt velvollisuuksiaan.

(Laki kiinteistövälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä)

2 p.

e) Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa määräajan, mutta tuomioistuimien voi erityisellä perusteella oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanoa sen. Vuokralainen voi saada luvan irtisanoa sopimuksen terveydellisistä syistä, paikkakunnalta poismuuton johdosta tai jos sopimuksen pysyminen voimassa määräajan loppuun asti käy kohtuuttomaksi. Vuokranantajalle voidaan antaa lupa, jos hän tarvitsee asunnon itse tai sopimuksen pysyminen voimassa määräajan loppuun asti käy kohtuuttomaksi.

(Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta)

2 p.

**KYSYMYS 2****1) Poiston laskenta (5 p)**

- vuokratulon verotuksessa vain rakennuksen hankintameno vähennetään poistoin (1 p)
- rakennuksen hankintameno määräytyy perintöverotuksessa vahvistetun rakennuksen arvon perusteella (1 p)
- kun perintöverotuksessa vahvistetaan koko kiinteistön arvo, tästä erotetaan maapohja sekä sähkö-, vesi- ja viemäri liittymä maksujen osuus (kirjan esimerkki s. 82–83), loppu rakennukselle (1 p, jotta tämän pisteen saa pitää olla selvitettyä rakennuksen arvon erottaminen koko kiinteistön arvosta)
- rakennuksesta 4 %:n vuotuinen degressiivinen poisto (1 p)
- TVL 114 § ja EVL 34.2,2 § (jos mainitsee jommankumman säännöksen, saa 1 p)

**2) Remontin kustannukset (1 p)**

- kun remonti tehdään heti omakotikiinteistön saannon (perintö) jälkeen ja ennen vuokraustoiminnan aloittamista, kustannukset lisätään rakennuksen hankintamenuon ja ne lisäävät siten poistopohjaa ja tulevat vähennetyiksi 4 %:n poistoin (1 p)

**3) Perintövero (1 p)**

- perintövero ei ole vähennyskelpoinen tuloverotuksessa (1 p)

**4) Kotitalousvähennys (2 p)**

- oikeutta kotitalousvähennykseen ei ole, koska omakotikiinteistö ei ole Marjan asumiskäytössä (1 p)
- TVL 127 a § (1 p)

**5) Vahingonkorvaus (1 p)**

- vahingonkorvaus on esinevahinkokorvauksena verovapaata tuloa (1 p)

**KYSYMYS 3**

Toimeksianto voi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 5 §:n mukaan olla voimassa enintään 4 kuukautta kerrallaan. Toimeksiannon jatkamisesta voidaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Johanna ei voi vielä sopia toimeksiannon jatkamisesta.

Jatkamisesta on sovittava toimeksiantosopimuksen tekemistä koskevien määräysten mukaisesti eli sopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Uutta sopimuslomaketta ei kuitenkaan tarvitse täyttää, vaan jatkamisesta voidaan sopia niin, että asia merkitään alkuperäisiin sopimusasiakirjoihin, jotka päivätään ja allekirjoitetaan uudelleen.

Jatkamisesta ei voida sopia sähköpostilla.

Välitysliikkeen tulee aina ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista varmistaa vuokralaisen maksukyky tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot. Välitysliikkeen tulee luottotietolain mukaisesti ennakoon ilmoittaa vuokralaiselle henkilöluottotietojen käytöstä sekä siitä, mistä rekisteristä luottotiedot on tarkoitettu hankkia tai on hankittu. Tiedot voidaan antaa esimerkiksi markkinoinnin yhteydessä, asiakaskirjeissä tai vakiosopimuksissa. Ilmoituksen tekeminen voidaan osoittaa myös vuokralaiselta saatavalla suostumuksella.

Asiakas voidaan tunnistaa ajokortista tai kuvallisesta Kela-kortista.

**KYSYMYS 4**

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. Välitysliikkeen pitää hyvän välitystavan mukaan

- ( X ) hankkia vuokrattavana olevasta kohteesta isännöitsijäntodistus tai vastaavat tiedot
- ( X ) haastatella toimeksiantajana olevaa vuokranantajaa kohteen ominaisuuksista ja vuokrauksen ehdoista
- ( ) hankkia toimeksiantajana olevasta vuokranantajasta luottotiedot
- ( X ) katselmuksessa tutustua yhtiön yhteisiin tiloihin

2. Välitysliike saa vastaanottaa vuokralaisehdokkaalta vuokraustarjouksen vakuudeksi varausmaksun, jos

- ( X ) vastaanottamisoikeudesta on sovittu toimeksiantosopimuksessa vuokranantajan kanssa
- ( ) tarjottu vuokra on vähintään esitteessä olevan vuokran suuruinen
- ( X ) kohteen toimeksiantosopimus on voimassa
- ( ) aikaisempi varausmaksullinen tarjous on hylätty ja varausmaksu on luvattu palauttaa

3. Välitysliikkeiden toimintaa valvoo

- ( ) ely-keskus
- ( ) finanssivalvonta
- ( X ) aluehallintovirasto
- ( ) kuluttajariitalautakunta

4. Vuokravälityspalkkio voidaan välityslain mukaan periä

- ( X ) toimeksiantajalta
- ( ) toimeksiantajan vastapuolelta
- ( ) sisäänpääsymaksun muodossa vuokralaiselta, joka tutustuu vuokrattavana olevaan asuntoon
- ( ) aina vain vuokranantajalta

## 5. Välitysliikkeen suorittamaan markkinointiin

- sovelletaan välityspalvelujen osalta asuntomarkkinointiasetusta
- sovelletaan välityspalvelujen osalta kuluttajansuojalakiä
- sovelletaan välityspalvelujen osalta ns. hintamerkintäasetusta
- sovelletaan vuokrattavana olevan asunnon osalta asuntomarkkinointiasetusta

6. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen pitää merkitä jokaisen osakehuoneiston pinta-ala. Tämä pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalan laskemismenettelmää noudattaen

- 1.1.1969 jälkeen rakennetuissa taloissa
- 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- 1.1.1992 jälkeen rakennetuissa taloissa
- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä

## 7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä
- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joutua vastuuseen myyjään maksamattomista yhtiövastikkeista enintään 3 kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä
- kauppakirjassa maksuvastuusta voidaan sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiön osalta

## 8. Välitysliikkeen on esitettävä tarjoamastaan vuokra-asunnosta vuokralaiselle

- esite
- toimeksiantajan kotivakuutuskirja
- ennen vuokrasopimuksen solmimista selvitys vuokranantajan omistusoikeudesta tai muusta vuokrausoikeudesta
- toimeksiantosopimus

## 9. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- asunnon omistaja vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
- asunnon omistaja vastaa alkuperäisten vesihanojen kunnossapidosta
- asunto-osakeyhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
- osakkaan pitää ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle wc-istuimen vaihtamisesta

## 10. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
- toimeksiantosopimus sisältää lain edellyttämät tiedot
- toimeksiantosopimusta ei tehdä pelkästään palkkion veloittamiseksi
- välitysliikkeen on tarkoitus tehdä välitystoimia toimeksiantajan hyväksi