

VUOKRAVALITTÄJÄKOE 4.5.2013

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

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.**

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.

Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa www.kauppakamari.fi **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 25.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään marraskuussa 2013.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Pekka osti 27.1.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla yksiön Helsingin keskustasta 140.000 euron kauppahinnalla. Huoneisto oli tyhjiillään ja huonokuntoinen.

Pekka teetätti helmikuussa 2013 huoneistossa niin sanotun pintaremontin, jossa huoneiston seinät tapetoitiin, katto maalattiin, kiinteät kalusteet vaihdettiin jne. Kokonaiskustannus työpalkkoineen oli 10.000 euroa.

Pekka vuokrasi huoneiston 1.4.2013 erään maan suurlähetystölle kahden vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra maksettiin kerralla koko vuokratulo ajalta, ja Pekka sai siis huhtikuussa 2013 vuokratuloa 24 kuukautta x 700 euroa / kk = 16.800 euroa. Lisäksi vuokrasopimuksessa sovittiin, että vuokralainen asentaa omalla kustannuksellaan yksiön parvekkeelle parvekelasit vuoden 2013 aikana.

Pekka maksaa yhtiövastikkeen, jonka suuruus vuonna 2013 on 100 euroa kuukaudessa, kunkin kuukauden 5. päivänä tulevan kahden vuoden aikana. Tällä hetkellä ei ole tiedossa, mikä on yhtiövastikkeen suuruus vuodelle 2014. Sen määrä selviää vasta vuoden 2013 lopussa.

Vastaa seuraaviin vuokratulon verotusta koskeviin kysymyksiin. Perustele vastauksesi:

- A) Miten remontin kustannukset (10.000 euroa) käsitellään Pekan verotuksessa?

- B) Minkä vuoden verotuksessa vuokratulo (16.800 euroa) luetaan Pekan tuloksi ja minkä vuoden verotuksessa yksiön yhtiövastikemenot vähennetään?

- C) Mikä merkitys vuokrasopimuksen parvekelaseja koskevalla ehdolla on verotuksessa?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 2

Marja M kääntyi Asunnonvälitys A:n puoleen kysyäkseen asunnon vuokraukseen liittyviä neuvoja. Hän kertoi seuraavaa:

Marjan ja hänen puolisonsa Mikko M:n avioliitto oli kahta viikkoa aikaisemmin purettu tuomioistuimen päätöksellä. Toisin sanoen puolisoille oli myönnetty avioero. Marja oli löytänyt uuden kumppanin, jonka kanssa hän aikoi muuttaa asumaan. Näin ollen asunto, jossa hän asui vuokralla, vapautuisi. Mikko M oli jo kahta kuukautta ennen tätä muuttanut asunnosta neljäksi kuukaudeksi ulkomaille työhön. Marja halusi vuokrata asunnon edelleen. Hän kysyy, onko se mahdollista, ja mitä hänen pitää tehdä asiassa.

Mitä asioita Asunnonvälitys A:n on edellä kerrotun perusteella selvitettävä, jotta Marja M:n vuokralle antamista koskeva toimeksianto tulee hoidetuksi virheettömästi?

Marja M kertoi, että hänen tarvitsee löytää asunto itselleen ja uudelle kumppanilleen. Asunnossa pitäisi olla kolme huonetta ja keittiö, mielellään myös sauna. Jos saunaa ei olisi huoneistossa, talossa pitäisi olla sauna. Lisäksi asunnon pitäisi sijaita talossa, jossa olisi pesutupa ja johon ei olisi tiedossa isoja remontteja lähiaikoina. Asunnonvälitys A kertoi juuri laatineensa ilmoitusluonnoksen toisen toimeksiantajan lukuun asunnosta, joka vastasi Marjan toiveita.

”Vuokrataan saunallinen kolmio määräajaksi. Vuokra 700 euroa kuukaudessa. Asunnonvälitys A, puh. 123456.”

Marja hämmästeli, aikoiko Asunnonvälitys A todellakin lähettää tuollaisen ilmoituksen lehteen. A kertoi Marjalle, että kysymyksessä oli vain luonnos.

Millä tiedoilla Asunnonvälitys A täydentää ilmoitusta, jotta se täyttää säännösten mukaiset vaatimukset?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 3

Nautit kevättalvisesta auringonpaisteesta välitysliikkeen toimistolla, toimit siellä vastaavana hoitajana. Eletään keskellä kiireistä kevätkautta, jolloin myös loma-asuntojen kysyntä alkaa herätä. Töiden lomassa ajatuksesi karkailevat parin viikon päässä odottavaan etelänmatkaan. Havahdut ajatuksistasi, kun välitysliikkeen ovesta astuu sisään tutunoloinen mies. Olet nähnyt hänestä kirjoitettuja lehtijuttuja paikallisessa sanomalehdessä. Olet lukenut yrittäjän menestymisestä kalatukkubisneksessä.

Mies menee juttelemaan välitysliikkeessäsi työskentelevän edustajan kanssa. Mies on nähnyt välitysliikkeen kotisivuilla ilmoituksen upeasta vapaa-ajan kohteesta merenrannalla Porkkalassa. Kyse on menestyneen NHL-jääkiekkoilijan vanhempien omistuksessa olevasta vapaa-ajanasunnosta. Kohde on ollut myynnissä pian vuoden eikä potentiaalisia ostajaehdokkaita ole ollut ruuhkaksi asti. Kiinnostuneiden määrää on rajoittanut 1,3 miljoonan euron hintapyyntö ja talouden epävakaa tilanne. Toimeksiantaja on tästä syystä kertonut, että myös pitkäaikainen vuokrasuhde tulee kyseeseen.

Kaivat kohteen paperit esiin ja huomaat, että lainhuutotodistus ja rasiustodistus on päivätty tammikuun 15 päivälle, jolloin myös kohteen toimeksiantosopimusta on viimeksi jatkettu 3 kuukaudella. Toimeksiantosopimus on siis päässyt umpeutumaan. Edustaja soittaakin pyynnöstäsi saman tien kohteen omistajalle. Edustaja ilmoittaa, että toimeksiantajat suostuivat jatkamaan toimeksiantosopimusta kuukaudella. Hän myös nauhoitti puhelun ja sanoo asian olevan siis kunnossa.

Mies ilmoittaa haluavansa vuokrata kyseisen vapaa-ajankohteen yrityksensä käyttöön. Samalla hän kertoo, että hänellä on vähän kiire hoitaa sopimusasiat. Hän haluaa vuokrata vapaa-ajanasunnon voidakseen väliaikaisesti varastoida saapumassa olevan 1000 kg:n erän pakastettua kalaa (mm. lohta, siikaa, nieriää, erilaisia kaviaareja). Kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajanasunnon lisäksi kaksi isoa varastorakennusta sekä venevaja. Mies kertoo, että hän ei ehdi tarkemmin tutustua kohteeseen. Hän sanoo luottavansa ilmoituksessa olleisiin tietoihin ja netissä oleviin kuviin. Mies haluaa tehdä tarjouksen vuokraamisesta. Mies kertoo myös, että vuokrasopimus täytyy ehdottomasti tehdä kolmen päivän sisällä. Mies kertoo, että kolmen kuukauden vuokraa (3 x 9.000 euroa) vastaava vakuus toimitettaisiin käteisenä. Hän kertoo, että hän omistaa yrityksestään 70 % ja vaimo omistaa 30 %. Vaimo ei kuitenkaan olisi itse läsnä sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Lisäksi mies kertoo, ettei halua toimittaa asiakirjoja turhaan etukäteen vaan hän toimittaa ne heti sopimuksen tekemisen jälkeen.

(kysymys jatkuu seuraavalla sivulla...)

(... jatkoa edelliseltä sivulta, kysymys 3)

Edustaja kääntyy puoleesi kysyäkseen apua. Edustaja miettii, mitä hänen tulee huomioida vuokratarkjousen tekemisessä miehen kertoman perusteella. Lisäksi hän pohtii, tarvitaanko joitain henkilöllisyystodistuksia ollenkaan, kun mies on tuttu. Kerro edustajalle:

- A) Millaisiin toimenpiteisiin asiakkaan tuntemiseksi tapauksen osalta tulisi ryhtyä ja mihin ne perustuvat?
- B) Syntyykö välitysliikkeelle tapauksessa selonottovelvollisuus ja mihin toimenpiteisiin välitysliikkeen sen perusteella tulisi ryhtyä?
- C) Edustaja varmistaa myös, että onhan lainhuutotodistus riittävän uusi, onhan se kuitenkin alle 4 kuukautta vanha? Mitä vastaat hänelle?
- D) Liikkeesi toinen edustaja on esitellyt kohdetta viikko sitten eräälle ostajaehdokkaalle, joka oli siitä erittäin kiinnostunut. Edustaja tulee nyt kysymään sinulta, mitä tapahtuu välityspalkkiolle, jos toimeksiantajat myyvätkin kohteen toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen näille kyseisille ostajille?
- E) Onko toimeksiantosopimuksen jatkaminen tapahtunut siten, että välitysliikkeelläsi on varmasti palkkio-oikeus?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 4

Ville Vuokralainen on vuokrannut yksion As Oy Hajulinnasta Sisko Sijoittajalta elokuussa 2012. Uudenvuodenyönä Ville havaitsi eteisen parketissa kylpyhuoneen edustalla tumman jäljen ja ilmoitti asiasta Siskolle seuraavana aamuna. Sisko pyysi samana päivänä paikalle yhtiön isännöitsijän E. Epätoivon.

Epätoivo suoritti välittömästi huoneistossa kosteusmittauksen, jolloin havaittiin lattiakaivon tiivistyksen ja vesieristyksen puutteellisuuden aiheuttama laaja kosteusvaurio. Vaurio oli levinnyt laajalle alueelle kylpyhuoneeseen sekä koko eteisen alueelle parketin alle.

Epätoivo ilmoitti tässä vaiheessa Siskolle, että Sisko oli velvollinen maksamaan kaikki korjauskustannukset, koska yhtiössä oli ollut alusta asti vakiintunut käytäntö, että osakkaat korjaavat omat kylpyhuoneensa. Käytäntöä ei ole ehditty viedä yhtiöjärjestykseen. Joka tapauksessa Sisko olisi velvollinen maksamaan huoneistonsa parketin ja kylpyhuoneen laatat, koska ne kuuluvat lain mukaan sisäpuolisina pinnoitteina osakkaan vastuulle. Lisäksi Sisko on rakennuttanut kylpyhuoneeseensa jälkikäteen koristeellisen tiiliseinärakenteen, josta yhtiö ei muutoinkaan vastaa.

Jotta vauriot eivät pahenisi, yhtiö kuitenkin ryhtyi välittömästi korjaustoimenpiteisiin ja kuivatti ja korjasi rakenteet ja pinnoitteet sekä tiiliseinärakenteen. Korjaus kesti kaksi kuukautta ja huoneisto oli kunnossa maaliskuun 1. päivänä.

Ville oli sairastanut syksyn aikana useita poskiontelontulehduksia, joiden on täytynyt johtua huoneiston kosteusvaurioista. Ville vaatii Siskolta vuokravapautusta 8 kuukauden ajalta sekä syntyneitä lääkärikuluja, muuttokuluja ja sijaisasunnon vuokria.

Ota kantaa:

- A) Miten korjausvastuu jakautuu asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välillä? Miten arvioit isännöitsijän väitteitä korjauskustannusten osalta?
- B) Miten arvioit Villen Siskolle esittämiä vaatimuksia?

Perustele vastauksesi.