

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 12.5.2012

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.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 20.6.2012. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 17.11.2012.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

a) Matti haluaa allekirjoittaa Kalliossa sijaitsevan kaksion vuokrausta koskevan toimeksiannon. Asiaan tutustuttuasi havaitset, että asunnon omistaa Matin 16 vuotias tytär.

- Voiko Matti allekirjoittaa vuokrausta koskevan toimeksiannon?
- Tarvitaanko vuokraukseen käräjäoikeuden lupa, mikäli vuokrasopimus tehdään 6 vuodeksi? Entä, jos vuokrasopimus kestäisi 4 vuotta?

b) Anna asuu vuokralla asunnossa Viertolassa. Anna haluaa tietää,

- onko hänellä oikeus luovuttaa vuokraamansa asunto kokonaan tai osittain alivuokrauksella eteenpäin?
- voisiko vuokranantaja kieltää alivuokrauksen?
- mikäli alivuokraus on mahdollista, kuka vastaa asunnon mahdollisista vahingoista vuokranantajalle?
- onko alivuokrauksen kestolle olemassa joitakin rajoituksia?
- mikäli alivuokraus ei ole mahdollista, voisiko hän siirtää vuokrasopimuksen sellaisenaan poikaystävälleen?
- mikäli poikaystävä ei asuntoa haluaisi vuokrata, olisiko siirto mahdollista tehdä äidille?

KYSYMYS 2

Kuopion kaupungista olevat sisarukset Pekka ja Maire saapuvat tänään luoksesi ja kertovat seuraavaa:

”Isämme Ville kuoli 1.1.2012. Hän omisti yksin muun muassa Kuopion kaupungissa sijaitsevan omakotikiinteistön. Kiinteistö oli ollut vuokrattuna jo muutaman vuoden ajan, koska isä asui hoitokodissa viimeiset vuodet. Olemme isämme ainoat perilliset ja vanhempamme olivat eronneet jo vuosia sitten. Isäni oli tehnyt testamentin, jonka mukaan puheena olevan omakotikiinteistön omistusoikeus tuli Pekalle, mutta oikeus vuokratuottoon tuli Mairelle hänen elinikänsä ajaksi tai siihen saakka, kun Pekka ja Maire päättävät myydä kiinteistön.

Vuokratulosta on verovuonna 2011 tehty poisto ja poistamaton menojäännös verovuoden 2011 lopussa on 68.000 euroa. Perintöverotuksessa omakotikiinteistön arvoksi vahvistettiin 250.000 euroa.

Nykyinen vuokralainen on ilmoittanut irtisanovansa vuokrasopimuksen 1.7.2012 alkaen ja pohdimme nyt, kannattaisiko meidän vuokrata omakotikiinteistöä edelleen vai myisimmekö sen. Päätöksentekoomme vaikuttaa myös se,

- a) kenen tulona vuokratuloa verotetaan vuodelta 2012?
- b) voidaanko omakotikiinteistöön kohdistuva suhteellinen osa perintöverosta vähentää vuokratulon verotuksessa vuodelta 2012?
- c) voidaanko rakennuksesta tehtävä poisto vähentää vuokratulon verotuksessa vuodelta 2012?”

Mitä vastaat Pekalle ja Mairelle? Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 3

- a) Mitä tarkoittaa, että asunto on työsuhdeasunto?
- b) Onko työnantajalla oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus päättymään yhtä aikaa vuokralaisen työsuhteen kanssa riippumatta vuokrasopimuksen mahdollisesta määräaikaaisuudesta?
- c) Mitä säädetään asunnonvälitysliikkeen vastaavasta hoitajasta, hänen korvausvastuustaan ja liikkeen vakuutuksesta?
- d) Välitysliikkeellä on yksi pankkitili. Tiliä käytetään paitsi omaa maksuliikennettä varten myös vuokravakuusvarojen säilyttämiseen. Onko liikkeen toiminnassa jotain moitittavaa? Voiko tästä toimintatavasta olla seuraamuksia liikkeen vastaavalle hoitajalle?

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)	Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot
	kysymällä toimeksiantajalta
	suorittamalla asunnossa katselmus
	hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
	vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen

2)	Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen
	ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
	huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
	huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
	huolehtimaan tiskipöydän altaan kunnossapidosta

3)	Asunto-osakeyhtiölain mukaan
	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitosuunnitelma on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen vain yli 6 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöissä
	isännöitsijä saa kieltäytyä antamasta yhtiössä tehtyä putkiston kuntoselvitystä yhtiön asuntoa toimeksiantosopimuksen perusteella välittäväälle välitysliikkeelle

4)	Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama asuintilojen pinta-ala
	on aina sama kuin huoneistoala
	on sama kuin rakennusala
	on määritelty SFS standardissa
	pitää ilmoittaa ilmoittelussa ja esitteessä

5)	Asunto-osakeyhtiölain mukaan
	välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto asunnon omistajalta
	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

6)	Välitysliikkeen on vuokraustoimeksiannon osalta
	huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
	tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys viimeistään ennen vuokrasopimuksesta päättämistä
	lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu
	jaettava välityspalkkio vuokralaisen ja vuokranantajan kesken, mikäli he niin sopivat

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

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

8) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävä

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

9) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
	välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

10) Välitysliikkeen

	vastuu virheistä on tuottamusperusteista vastuuta
	on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti
	on palautettava välityspalkkio mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa
	vastaava hoitaja saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen