

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 7.5.2011

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.keskuskauppakamari.fi.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 22.6.2011. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 19.11.2011

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Kerro lyhyesti mitä säädetään

- a) toimeksiantosopimuksen sisällöstä vuokrahuoneiston välityksessä?
- b) vuokra-asuntojen markkinoinnista?
- c) vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavan hoitajan pätevydestä?
- d) vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavan hoitajan korvausvastuusta?
- e) määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta

KYSYMYS 2

Toimit vuokravälittäjänä Lahdessa ja luoksesi saapuu tänään 7.5.2011 Marja S., joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Isäni kuoli muutama viikko sitten ja hän omisti Lahden keskustan läheisyydessä omakotikiinteistön, jossa hän asui ennen kuolemaansa. Isäni oli testamentannut kiinteistön minulle. Toinen perillinen eli veljeni saa perinnönjaossa muuta omaisuutta arvomääräisesti yhtä paljon.

Koska omakotikiinteistö on nyt tyhjillään, olen ajatellut teettää siinä pintaremontin ja antaa asunnon vuokralle sen jälkeen, kun tuo remontti on tehty. Pintaremontissa asunnon seinät tapetoidaan, katot maalataan, keittiön kaappien ovet ja kodinkoneet uusitaan ja tehdään muita vastaavia vähäisiä korjaustoimia. Remontin kustannukset tulevat olemaan noin 10 000 euroa, josta työn osuus on noin puolet. Remontin tekee eräs Lahdessa toimiva rakennusalan yritys.

Voisitko selvittää minulle seuraavat vuokratulon verotukseen liittyvät seikat:

- a) Miten vuokratulosta vähennettävä poisto lasketaan tässä tilanteessa?
- b) Miten remontin kustannukset vähennetään vuokratulon verotuksessa?
- c) Miten suoritettava perintövero vähennetään vuokratulon verotuksessa?
- d) Miten kotitalousvähennyksen suuruus lasketaan tässä tilanteessa?
- e) Jos vuokralainen sattuisi vahingoittamaan rakennusta jollain tavalla (esimerkiksi aiheuttaisi saunassa tulipalon tmv.), hän luonnollisesti maksaisi minulle siitä vahingonkorvausta. Miten tällainen saamani vahingonkorvaus käsiteltäisiin verotuksessani?”

Mitä vastaat Marja S:n esittämiin kysymyksiin? Poiston laskennan osalta riittää, kun selvität ne poiston laskentaan vaikuttavat seikat ja periaatteet, joiden perusteella poisto lasketaan. Mainitse myös keskeiset sovellettavat säännökset kohdissa 1 ja 4.

KYSYMYS 3

Johanna J:n omistaman asunnon vuokrausta koskeva välitystoimeksianto on solmittu välitysliikkeen kanssa määräaikaisena ajalle 1.4. - 30.6.2011. Tänäpä 7.5.2011 toimeksiantaja Johanna J. soittaa ja kertoo lähtevänä useamman kuukauden kestävälle ulkomaanmatkalle. Hän ilmoittaa haluavansa jatkaa toimeksiannon kestoaikaa ainakin kesän loppuun asti. Hän kertoo myös, että on valmis toimittamaan asiasta tarvittaessa sähköpostia, mutta on epävarma, mitä hänen tulisi jatkamista koskevaan sähköpostiin kirjoittaa.

Mitä kerrot toimeksiantajalle toimeksiannon voimassaolosta ja jatkamisesta?

Johanna J. on myös huolissaan siitä, voiko välitysliike millään tavalla selvittää vuokralaisen maksukykyä?

Jos voi, niin onko toimenpiteestä kerrottava vuokralaiselle?

Mitä vastaat Johannalle?

Kollegasi on epävarma vuokralaisen tunnistamisessa hyväksyttävistä asiakirjoista ja kysyykin sinulta, kelpaako vanha pahvinen ajokortti tunnistusasiakirjaksi? Entä Kela-kortti?

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 pitää hyvän välitystavan mukaan

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

2. Välitysliike saa vastaanottaa vuokralaisehdokkaalta vuokraustarjouksen vakuudeksi varausmaksun, jos

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

3. Välitysliikkeiden toimintaa valvoo

- ely-keskus
- finanssivalvonta
- aluehallintovirasto
- kuluttajariitalautakunta

4. Vuokravälityspalkkio voidaan välityslain mukaan periä

- 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 laskemismenetelmää 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