

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 19.11.2011

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

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 12.1.2012.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 12.5.2012.

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

**KYSYMYS 1**

Mitkä ovat välitysliikkeen vastaavan hoitajan pääasialliset tehtävät?

Millä edellytyksillä vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen vahingonkorvausvastuuseen? Anna esimerkkejä. Mikä ero tällä korvausvastuulla on välitysliikkeen korvausvastuuseen verrattuna?

## KYSYMYS 2

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

- a) Millä edellytyksillä asunto-osakeyhtiölle maksettu ja vuokrattuna olevaan osakehuoneistoon kohdistuva pääoma- eli rahoitusvastike on vuokratulon verotuksessa vähennyskelpoinen?
- b) Puolisot omistavat yhdessä ( $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ ) kahden osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Molemmat huoneistot on vuokrattu. Puolisoilla on yhteinen velka ( $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ ), joka kohdistuu toisen osakehuoneiston hankintaan. Puolisoista vaimo maksaa tästä velasta johtuvat korkomenot. Kenen verotuksessa korkomenot vähennetään? Perustele vastauksesi.
- c) A vuokraa omistamaansa yksiötä täysi-ikäiselle lapselleen B:lle. A on ottanut velkaa yksiön rahoittamiseen ja maksaa siitä 3 %:n suuruista korkoa pankille. B maksaa asunnosta vuokraa A:lle. Vuokran suuruus on alhaisempi kuin käypä vuokra. Saako A vähentää maksamansa velan koron verotuksessaan? Perustele vastauksesi.

**KYSYMYS 3**

- a) Kerro lyhyesti mitä tarkoitetaan asuinhuoneiston tai rakennuksen perusparannuksella ja vuosikorjauksella.
- b) Kerro lyhyesti, miten edellä mainitut toimenpiteet vaikuttavat yleisen asumistuen, asumislisän ja eläkkeensaajan asumistuen suuruuteen.
- c) Kuka voi saada asumisen tukea Suomessa?
- d) Toimit asunnonvälittäjänä keskisuudessa opiskelijakaupungissa, missä on ajoittain pulaa vuokra-asunnoista ja ajoittain niistä on jopa ylitarjontaa. Toimeksiantajasi kysyy sinulta neuvoa, miten hän voi pyrkiä turvaamaan vuokratulojaan ympäri vuoden laillisilla sopimusehdoilla, jos vuokralainen on opiskelija. Mitä vastaat?
- e) Toimeksiantajasi tiedustelee vuokrankorotusehdoista ja sopimusajan sekä yhtiövastikkeen tulevien nousujen mahdollisista vaikutuksista vuokrankorotuksiin. Selitä hänelle myös, miten sopimuksen määräaikaisuus mahdollisesti vaikuttaa vuokrankorotukseen!

**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 olevasta asunto-osakkeesta

- isännöitsijäntodistus
- toimeksiantajan selvitys kohteen ominaisuuksista
- suoritettava katselmus huoneistossa
- selvitys lainaosuuden suuruudesta

2. Välitysliikkeen on vuokra-asunnon esitteessä ilmoitettava

- vuokralaisen käytävissä olevat asunnon ulkopuoliset pesutupa ja sauna
- asunto-osakeyhtiön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen huomattavat korjaukset ja peruseräparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta
- asunnon huoneluku
- mahdollinen ennakkovuokra ja vaadittava vakuus
- vuokranantajan nimi ja osoite

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- ilmoittamaan havaitsemastaan vesihanan viasta yhtiölle
- omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön
- omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
- huolehtimaan siitä, että huoneiston parvekkeelle kertyneet puiden lehdet siivotaan

4. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty välityslain säätämässä muodossa
- toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
- toimeksiantaja ei ole aiemmin tarjonnut kohdetta vuokralaiselle
- toimeksiantaja todella omistaa kohteen

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
- osakas vastaa kylpyhuoneeseen aikaisemman osakkaan toimesta jälkeinpäin uusitun vesieristeen kunnossapidosta
- osakas vastaa wc-laitteiston kunnossapidosta aina silloin, kun osakas on vaihtanut laitteiston erimerkkiseen kuin mitä asunnossa alunperin oli
- rivitalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn piha-alue, mikäli alueet on aidattu

6. Välitysliikkeen on vuokra-asunnon markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asuntona käytettävän huoneiston tai rakennuksen

- asuintilojen pinta-ala
- lattiapinta-ala
- rakennusala
- imuroitava pinta-ala

7. Asunto-osakkeen pinta-ala on pitää laskea ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
- vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestystä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
- vain 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- vain 1.1.1972 jälkeen perustetuissa yhtiöissä

8. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- vuokrasopimuksen laatimisesta palkkio
- esittelymaksu asunnon esittelemisestä
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 100 euron suuruisia korvauksia

9. Avopuolison suostumus on tarpeen

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- yhteisesti omistetun asunto-osakkeen vuokraukseen
- yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen
- autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet

10. Välitysliikkeen on

- toimitettava lääninhallitukselle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
- säilytettävä laatimiaan vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
- toimitettava aluehallintovirastolle sen pyytämät välitysliikkeen laatimat vuokrasopimukset
- noudatettava välityslakia aina silloin, kun toimeksiannon kohteena ovat asunto-osakkeet