

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 10.5.2014

### Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-2 vastaukset** on kirjoitettava **kumpikin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.  
Lautakunta suosittelee kummankin tehtävän vastauksen pituudeksi yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta**. Maksimipistemäärä kummassakin tehtävässä on 10 pistettä.
- **Tehtävien 3A ja 3B** vastaukset on kirjoitettava **tehtäväpaperissa annettuun vastaustilaan**. Maksimipistemäärä kummassakin tehtävässä on 5 pistettä.
- **Tehtävä 4** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot tehtäväpaperiin**. Maksimipistemäärä tehtävässä on 10 pistettä.

**Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit. Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä selvästi oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävännumero.**

**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](http://www.kauppakamari.fi). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 26.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 15.11.2014.

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

### Tehtävä 1

- 1) Vuokralainen suorittaa omalla kustannuksellaan korjaustoimia vuokraamassaan osakehuoneistossa. Miten tällaisista korjaustoimista aiheutuneet kustannukset käsitellään vuokranantajan verotuksessa?
  
- 2) Vuokralainen aiheuttaa vuokraamassaan omakotikiinteistössä rakennukseen kohdistuvan vahingon. Vuokralainen maksaa vahingonkorvauksen vuokranantajalle. Miten vahingonkorvaus käsitellään vuokranantajan verotuksessa?
  
- 3) Vuokranantaja hankkii osakehuoneiston ja rahoittaa sen ottamalla pankilta velan, jonka lyhennysaika on viisi vuotta. Vuokranantaja maksaa etukäteen kertasuorituksena koko laina-ajan korkomenon sinä vuonna, jona hän osti huoneiston ja antoi sen vuokralle. Miten kertamaksu käsitellään vuokranantajan verotuksessa?

## Tehtävä 2

Kun kysymys on kuluttajasuhteesta:

- a) Mitä toimeksiantosopimuksen muodosta on säädetty?
- b) Mitä tarkoittaa toimeksiantosopimusten kohtaaminen ja mitä vaikutuksia sillä on?
- c) Millä tavoin toimeksiantosopimuksen jatkamisesta voidaan sopia?
- d) Missä tilanteessa toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen? Missä tilanteessa toimeksiantajalla on purkuoikeus?
- e) Mitkä tiedot toimeksiantosopimuksessa on vähintään oltava?

### TAUSTATIEDOT ERILLISIIN KYSYMYKSIIN 3 A JA 3 B

Vesa Vuokranantaja ottaa sinuun yhteyttä ja kertoo Asunto Oy Auringonvalo –nimisessä taloyhtiössä sijaitsevasta sijoitusyksiöstään, joka on vuokrattuna. Nykyinen vuokralainen on juuri ilmoittanut muuttavansa opiskelemaan muualle ja haluaa sen vuoksi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään 31.5.2014. Vesa ei halua hukata aikaa ja hän haluaa sinun löytävän uuden vuokralaisen nopeasti ja teette vuokraustoimeksiantosopimuksen. Vesa haluaa varmistua siitä, että vuokrasuhde kestää mahdollisimman pitkään, jotta hänen ei jatkuvasti tarvitse hakea uutta vuokralaista.

**HUOM!** Tehtävien 3 A ja 3 B vastaukset annetaan suoraan tehtäväpaperissa annettuun vastaustilaan. Ylimenevää osaa ei lueta. Tehtäväpaperit irrotetaan vastauksia palautettaessa. Tehtävän 3 A enimmäispistemäärä on 5 pistettä ja tehtävän 3 B enimmäispistemäärä on 5 pistettä. **Muista vastata suoraan tehtäväpaperiin!**





**Tehtävä 4** Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden vaihtoehtojen edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. **Vastausten kohdalle ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden vaihtoehtojen kohdalle. Vastausvaihtoehtoa ei siis saa täydentää omalla tekstillä.** Tehtävä on kaksisivuinen. Tehtäväpaperi irrotetaan vastauksia palautettaessa.

- 1) Jos välitysliike ei saa pyynnöistä huolimatta energiatodistusta, vaikka sellainen kyseistä kohteesta pitäisi lain mukaan olla, niin

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) kohdetta ei voi myydä tai vuokrata                                    |
| <input type="checkbox"/> | b) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa toimeksiantajalle           |
| <input type="checkbox"/> | c) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa ostajille ja vuokralaisille |
| <input type="checkbox"/> | d) ilmoitukseen voidaan merkitä energialuokan kohdalle H                 |

- 2) Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä saa käyttää

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö          |
| <input type="checkbox"/> | b) rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö         |
| <input type="checkbox"/> | c) oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanut henkilö joka työskentelee välitysliikkeessä |
| <input type="checkbox"/> | d) vain vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaava hoitaja                                      |

- 3) Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) kysymällä toimeksiantajalta                         |
| <input type="checkbox"/> | b) suorittamalla asunnossa katselmus                   |
| <input type="checkbox"/> | c) hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus |
| <input type="checkbox"/> | d) vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen |

- 4) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) rivitalo- ja kerrostalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva aidattu piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn aidattu piha-alue                                |
| <input type="checkbox"/> | b) yhtiön osakas on velvollinen ilmoittamaan havaitsemastaan sähkölieden viasta yhtiölle (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä)                                |
| <input type="checkbox"/> | c) yhtiön osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön ns. uimuriventtiilin viat (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä) |
| <input type="checkbox"/> | d) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeensä rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan                                |

- 5) Välitysliikkeen on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan myytävän tai vuokrattavan asunnon markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asumiseen käytettävän huoneiston tai rakennuksen

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> | a) asuintilojen pinta-ala |
| <input type="checkbox"/> | b) lattiapinta-ala        |
| <input type="checkbox"/> | c) rakennusala            |
| <input type="checkbox"/> | d) kokonaisala            |

**KÄÄNNÄ!**

## Välittäjäkoelautakunta

- 6) Asunto-osakkeen pinta-ala pitää mitata ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

|  |  |
|--|--|
|  | a) kaikissa asunto-osakeyhtiöissä  |
|  | b) vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestyksestä on muutettu em. ajankohdan jälkeen |
|  | c) vain 1.1.1992 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöissä  |
|  | d) vain 1.1.1972 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöissä  |

- 7) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

|  |  |
|--|--|
|  | a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus   |
|  | b) välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin |
|  | c) välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito                     |
|  | d) välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus                                    |

- 8) Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

|  |  |
|--|--|
|  | a) vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus  |
|  | b) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä ja luottotietojen tarkastamisesta |
|  | c) korkeintaan 120 euron suuruisia korvauksia  |
|  | d) esittelymaksu asunnon näyttämisestä   |

- 9) Välitysliikkeen on säilytettävä

|  |   |
|--|---|
|  | a) välittämiensä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä     |
|  | b) vain välittämiensä asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia, mutta ei liikehuoneistojen vuokrasopimuksia |
|  | c) toimeksiantosopimuksia 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä                                       |
|  | d) toimeksiantosopimuksia 5 vuotta toimeksiantojen päättymisestä                                      |

- 10) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan hyvässä välitystavassa sitä, että

|  |  |
|--|--|
|  | a) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa ja allekirjoitettu   |
|  | b) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi |
|  | c) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi                              |
|  | d) toimeksianto on kirjattu päiväkirjaan   |