

## VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 16.11.2013

### Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

**Kysymysten 1-3 vastaukset** on kirjoitettava eri paperiarkeille.

Kysymykseen numero 4 vastataan koepaperille. **(HUOM! Kysymys numero 4 on kahdella eri sivulla.)**

**Jokaiseen vastauspaperiin** tulee merkitä selvästi **oma nimi ja henkilötunnus sekä tehtävännumero.**

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. Kysymys voi olla jaettu useampaan alakohtaan. Vastauksesta tulee käydä ilmi, mitä alakohtaa vastaus kulloinkin koskee.

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](http://www.kauppakamari.fi) **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 2.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään toukokuussa 2014.

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

### **Kysymys 1**

Pekka omistaa Jyväskylän kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä asemakaava-alueella omakotikiinteistön, jonka hän on hankkinut vuonna 2005. Kiinteistön ostohinta oli 400 000 euroa ja Pekka maksoi varainsiirtoveron 16 000 euroa. Kiinteistön maapohjan pinta-ala on 2000 m<sup>2</sup> ja asuinrakennuksen pinta-ala 200 m<sup>2</sup>. Muita rakennuksia kiinteistöllä ei ole. Pekka on asunut perheineen tällä kiinteistöllä 31.7.2013 saakka. Elokuun alusta lukien kiinteistö on ollut vuokrattuna.

Selvitä, miten vuokratulosta vähennettävä poisto lasketaan vuodelta 2013 toimitettavassa verotuksessa. Voit vastata kysymykseen myös siten, että teet laskelman, josta ilmenee, mitkä seikat tulee ottaa huomioon, kun poiston määrä lasketaan. Poiston tarkkaa euromääräistä suuruutta ei tarvitse laskea.

## Kysymys 2

Olet vastikään aloittanut asunnonvälitystoiminnan omassa vuokrahuoneistojen välitysliikkeessäsi sen vastaavana hoitajana. Tuttavasi, naapurissa toimiva ompelija Outi O haluaa auttaa sinua, ja kertoo, että hänen veljensä Riku R ja tämän vaimo Riitta R ottavat sapattivuoden ja aikovat antaa yhteisen asuntonsa vuokralle tuoksi ajaksi. Outi O tiedustelee sinulta, voiko hän suositella sinua hoitamaan asunnon välittämistä vuokrattavaksi.

Alat reippaasti hoitaa tehtävää. Soitettuasi Riku R:lle ja varmistuttuasi, että asunto aiotaan vuokrata, laitat ilmoituksen asunnosta liikkeesi ikkunaan. Riku R:n on tarkoitus huomenissa tulla allekirjoittamaan toimeksiantosopimus. Sen hän tekeekin. Asunto vuokrataan kalustettuna, ja sopimukseen kirjataan ehto, että vuokralaisella ei saa olla kissoja, koiria tai kaneja eikä huoneistossa saa tupakoida. Kirjaatte myös, että voit ottaa vuokralaisehdokkaalta varausmaksun vastaan. Vuokran määrä olisi arviosi mukaan 750 euroa kuukaudessa. Kun välityspalkkiosi arvonlisäveroineen on kuitenkin 915 euroa, sovitte, että vuokraa pyydetään 826,25 euroa kuukaudessa.

Päätät laittaa asunnosta ilmoituksen Internet-sivuillesi ja sanomalehteen. Et kuitenkaan ehdi tehdä tätä, kun jo liikkeeseesi saapuu ikkunassa olleen ilmoituksen nähnyt vuokralaisehdokas Jaana J, jonka kanssa lähdet katsomaan asuntoa. Jaana on kovasti kiinnostunut ja haluaa maksaa varausmaksun asunnosta. Laadit kirjallisen varaussopimuksen ja otat varausmaksuna vastaan 100 euroa. Varmistaaksesi vuokrasopimuksen synnyn ehdotat, että Jaana maksaisi myös vuokravakuuden asiakasvarojen tilillesi. Tätä ei Jaana halua kuitenkaan tehdä, koska haluaa vielä neuvotella poikaystävänsä kanssa. Varmistat vielä, ettei Jaanalla ole kotieläimiä eikä perheessä tupakoida.

Laadit vuokrasopimuksen, mihin kirjataan tarpeelliset ehdot kotieläin- ja tupakointirajoituksineen. Sopimuksen allekirjoittavat Jaana J vuokralaisena sekä Riku ja Riitta R vuokranantajina. Välityspalkkion maksaa Riku.

Runsaan vuoden kuluttua Riku on sinuun yhteydessä. Riitta on läksyttänyt hänet perusteellisesti. Hän oli vasta saanut tietää, kuinka paljon Riku oli maksanut sinulle välityspalkkiota. Päättelet mielessäsi, että Riku haluaa lepyttää Riittaa, koska hän vaatii sinulta vahingonkorvausta. Huoneistosta löytyi kissankarvoja vuokralaisten jäljiltä. Lisäksi huoneistoon oli ilmestynyt turkiskuuoriaisia. Rikun mielestä sinun olisi pitänyt varmistua vuokralaisten siisteydestä, ja siitä, ettei heidän edellisessä asunnossaan olisi ollut tuhoeläimiä, jotka voisivat tulla tekstiilien mukana aviopari R:n kotiin.

Alat miettiä, miten ensimmäinen välitystehtävä tulikaan hoidettua. Huomaat menettelyssäsi sellaisia puutteita, joita et enää yli vuoden kokemuksen jälkeen tekisi. Käännyt alalla vuosia olleen ystäväsi puoleen ja kysyt hänen mielipidettään puutteista. Kysyt myös, tulisiko sinun palauttaa välityspalkkio tai osa siitä Rikulle. Mitä ystäväsi vastaa?

### Kysymys 3

Vanha asiakkaasi Touho Tilhi soittaa sinulle ja kertoo suunnitelmistaan muuttaa ulkomaille. Hän haluaa tästä johtuen myydä tai vaihtoehtoisesti vuokrata omistamansa vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon, jonka välitysliikkeesi on välittänyt hänelle syksyllä 2012, perintönä saamansa vuonna 1978 rakennetun kiinteistön ja vuonna 1981 rakennetun vapaa-ajanasunnon. Hän omistaa myös osakehuoneiston vuonna 1980 rakennetusta kerrostalosta, joka on vuokrattuna. Sen hän haluaa pitää omistuksessaan myös jatkossa.

Touho pyytää hoitamaan paritaloasuntonsa, perintökiinteistönsä ja mökkinsä myynnin tai vuokrauksen vanhojen tietojen ja asiakirjojen perusteella, koska ne löytyvät arkistoistasi. Ne ovat hänellä itselläänkin tallella. Tiedossa on myös, mitä asiakirjoja tarvitaan. Hän on lähdössä pian matkoille ja haluaa hoitaa asiat nopeasti kuntoon. Vastaa Touhon esittämiin kysymyksiin perustellen vastauksesi:

- a) Onnistuohan omistamieni asunto-osakeyhtiömuotoisen paritaloasunnon, kiinteistön ja mökin myynti tai vuokraus vanhoilla tiedoilla ja papereilla?
- b) Olen kuullut, että uusien asuntojen myynnin yhteydessä täytyy hankkia energiatodistus. Kaikki omistamani kohteet ovat vanhoja. En halua hankkia ylimääräisiä asiakirjoja. Enhän tarvitse energiatodistusta minkään kohteen osalta, riippumatta siitä myydäänkö vai vuokrataan ne?
- c) Vuokrattuna olevan kerrostaloasunnon vuokralainen on vaihtumassa. Isännöitsijätodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Onkohan se voimassa?
- d) Sähköposti on loistava keksintö. Eikös toimeksiantosopimus voida nykyään tehdä sähköpostitse?

Perustele vastauksesi oikeudellisesti ja mainitse myös sovellettavat säännökset.

**Kysymys 4**

Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

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) Kuolinpesä haluaa antaa kiinteistön vuokrattavaksi välitysliikkeelle jossa työskentelet. Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

	a) perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
	b) kuolinpesälle myönnetystä selvennyslainhuudosta
	c) vainajaa koskevasta katkeamattomasta sukuselvityksestä
	d) veroviraston tarkastamasta perukirjasta

- 2) Asunto-osakkeen arvioinnissa käytetyin arviointimenetelmä on

	a) kustannusarvomenetelmä
	b) kauppa-arvomenetelmä
	c) tuottoarvomenetelmä
	d) kassavirta-analyysiin perustuva menetelmä

- 3) Välitysliikkeen on vuokrattavaksi tarjottavan asunnon markkinoinnissa ilmoitettava asuntona käytettävän huoneiston tai rakennuksen

	a) rakennusala
	b) asuintilojen pinta-ala
	c) kerrosala
	d) imuroitava pinta-ala

- 4) Välitysliikkeellä on toimeksiantosopimus asunto-osakkeen vuokraamisesta. Välitysliikkeen on tällöin

	a) huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
	b) tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys vain jos kohteen arvo on yli 250.000 euroa
	c) lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu
	d) tarkistettava vuokranantajan oikeus vuokrata asuntoa

- 5) Jos välitysliike esittelee vuokranantajan toimeksiannosta vuokrattavana olevaa ison kerrostalon asunto-osaketta vuokralaisehdokkaalle, niin esittelyssä on oltava

	a) esite
	b) laskelma asumiskustannuksista
	c) energiatodistus
	d) lainaosuuslaskelma

**Kysymys 4**

Nimi \_\_\_\_\_

Henkilötunnus \_\_\_\_\_

- 6) Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa on sovittu, että molempien sopimusosapuolten, vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika on 2 kuukautta ja irtisanomisaika alkaa irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta. Mitä mieltä olet kyseisistä vuokrasopimuksen ehtoista?

	a) Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasopimuksessa molempia sitovasti sopia, että irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta.
	b) Vuokranantajan irtisanomisaika alkaa aina kalenterikuukauden viimeisestä päivästä.
	c) Sopimukseen otettu ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on pätemätön.
	d) Vuokrasopimus on mainituilla ehdoilla mitätön.

- 7) Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta kun

	a) vuokrasopimuksen mukaista vakuutta ei ole asetettu sopimuksen mukaisessa määräajassa
	b) huoneistossa on järjestetty aika ajoin yöaikaan juhlia
	c) vuokrat ovat maksamatta 2-3 kuukaudelta
	d) huoneistossa on maalattu luvatta patteri.

- 8) Asiakkaasi X on ostamassa liikehuoneistoa eräästä asunto-osakeyhtiöstä, jonka tilan X haluaa muuttaa asunnoksi. Yhtiössä peritään vastiketta pinta-alojen mukaan kuitenkin siten, että liikehuoneiston vastike peritään kertoimella kaksi. Kerro X:lle miten asunto-osakeyhtiölain mukaan päätös tehtäisiin, jos X vaatisi yhtiötä muuttamaan tilan asunnoksi ja vastikkeeksi kertoimen yksi.

	a) Päätös tehdään yhtiökokouksessa määränemmistöllä, jota kannattaa yhtiökokouksessa 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi vaaditaan X:n oma suostumus.
	b) Päätös tehdään kokoukseen paikalle tulleiden yksimielisellä päätöksellä. X on kokouksessa paikalla.
	c) Päätös edellyttää kaikkien yhtiön osakkeenomistajien suostumusta.
	d) Hallitus voi antaa X:lle luvan käyttää tilaa asuntona, mikäli rakennusvalvonta antaa siihen luvan.

- 9) Erään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on seuraava kokouskutsua koskeva määräys: Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella ja kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella. Kokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Miten kutsu tulee yhtiöjärjestyksen ja lain mukaan tässä tapauksessa toimittaa?

	a) Kutsu tulee toimittaa ainoastaan osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin, jotka ovat yhtiön tiedossa.
	b) Kutsu tulee toimittaa osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin ja lisäksi kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella.
	c) Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.
	d) Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

- 10) X on kuollut. Hän omisti asunto-osakkeet. X:ltä jäi leski ja yksi rintaperillinen, jotka kuolinpesänä ovat myyneet kyseiset asunto-osakkeet Z:lle. Osakeluettelon mukaan osakkeiden omistaja on X. Mitä selvitystä ostaja Z:n on esitettävä asunto-osakeyhtiölle osakeluettelomerkintää varten:

	a) osakekirja alkuperäisenä tai kopiona
	b) perinnönjakokirja
	c) perukirja
	d) selvitys perintöveron suorittamisesta.