

KYSYMYS 1

1. Varausmaksu

Välitysliike saa ottaa vastaan varausmaksun, jos niin on sovittu toimeksiantosopimuksessa. Sen vastaanottamisen jälkeen välitysliike ei saa ottaa vastaan toista tarjousta tai varausmaksua ennen kuin ensimmäinen maksu on palautettu tai on käynyt selväksi, että maksu jää toimeksiantajalle.

Kahta varausmaksua ei saa olla samanaikaisesti samasta välityskohteesta.

Kun välitysliike ottaa vastaan varausmaksun, tulee laatia asiakirja johon kirjataan kaikki tarjouksen ehdot ja ehto varausmaksun menettämisestä, jos sellainen on. Jos tarjousta ei hyväksytä, tulee välitysliikkeen palauttaa varausmaksu tarjouksen tekijälle välittömästi.

2. Vakuus

Sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi sopijaosapuoli voi antaa vastapuolensa hyväksi vakuuden. Kohtuullinen vakuus asuinhuoneiston vuokrauksessa voi vastata korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa. Vuokrasuhteen aikana vakuutta on säilytettävä huolellisesti ja erillään saajan muista varoista.

Kun vuokrasuhde päättyy, vakuus on palautettava välittömästi, mikäli ei ole osapuolten välillä täyttämättömiä veloitteita kuten maksamattomia vuokria. Silloin kun on syytä pidättää vakuus, on ilmoitettava vuokralaiselle asiasta kirjallisesti.

Vuokralaisella ei ole oikeutta jättää viimeisten kuukausien vuokria maksamatta vakuuteen vedoten.

3. Vuokraennakko

Kun solmitaan vuokrasopimus, voidaan erityistä syistä sopia että vuokraa maksetaan ennakolta. Ennakon määrä saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Kun sovitaan vuokraennakosta, on syytä sopia kuinka ennakko otetaan huomioon vuokranmaksussa.

4. Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun annetut asiakasvarat erillään omista varoista. Asiakasvarat on tilitettävä pankkitilille tai säilytettävä luotettavalla tavalla.

5. Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on oikeus palkkioon vain silloin, kun sopimus syntyy, jos ei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Palkkion saa periä vain toimeksiantajalta ja sen on oltava kohtuullinen.

Kohdat 1-5: Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sekä Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä

6. Vesimaksu

Tavallisesti sovitaan, että vuokralainen maksaa vuokran lisäksi vesimaksun henkilöluvun tai kulutuksen mukaan. Koska vesimaksu vaikuttaa vuokran suuruuteen, siitä on kerrottava vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen ehdoista huolimatta asunnon omistaja on vastuussa vesimaksusta taloyhtiölle.

7. Kaapeli-TV-maksu

Joskus sovitaan, että vuokralainen maksaa vuokran lisäksi kaapeli-TV-maksun. Tämäkin erä vaikuttaa vuokran suuruuteen, siksi välittäjän on kerrottava siitä vuokralaiselle.

8. Lämmityskulut

Jos asunto lämmitetään sähköllä vuokralaisen kustannuksella, se on huomattava menoerä, joka vaikuttaa asumiskuluihin. Välittäjä on velvollinen kertomaan vuokralaiselle erilliskorvauksista.

9. Yhtiövastike

Yhtiövastike on korvaus jonka asunto-osakkeen omistaja on velvollinen maksamaan taloyhtiölle. Yhtiövastikkeista kertyneillä rahoilla taloyhtiö hoitaa ylläpitokustannukset sekä pienet korjaukset. Välittäjä ei ole velvollinen kertomaan yhtiövastikkeesta vuokralaiselle, mutta vuokralaiselle on hyvä kertoa mistä asumiskulut muodostuvat.

10. Verotettava vuokratulo

Vuokratulo on vuokranantajalle veronalaista pääomatuloa. Vuokran yhteydessä vedestä ja lämmöstä maksettu korvaus rinnastetaan vuokraan. Vuokrauksesta aiheutuneet kulut, esimerkiksi yhtiövastikkeen ja välityspalkkion, saa vähentää verotuksessa. Veroneuvonta ei kuulu vuokrahuoneiston välittäjän toimenkuvaan, mutta välittäjän on silti hyvä tietää miten vuokratuloja verotetaan.

Kohdat 6-10: Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sekä Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä

KYSYMYS 2**1) asunto-osakkeen hankintamenon poisto vuokratulon verotuksessa (1 p)**

- asunto-osakkeesta (osakekirjan tuottamasta oikeudesta hallita huoneistoa) ei voi juoksevassa tuloverotuksessa tehdä poistoa

2) varainsiirtoveron vähennyskelpoisuus (1 p)

- varainsiirtovero lisätään osakkeen hankintamenuon, eikä sitä siten voi vähentää juoksevassa tuloverotuksessa (pitää olla mainittuna lisäys hankintamenuon, jotta saa pisteen)

3) saunaremontin kustannusten vähentäminen (4 p)

- sääntely TVL 114 § ja EVL 24 §: kummankin pykälän mainitsemisesta saa yhden pisteen, siis yhteensä **2 p**; pykälän numero on siis mainittava
- säännöksen soveltaminen tässä tapauksessa: 25.000 euron kustannuksia pidetään kokonaisuutena perusparannusmenoina, koska kyseessä on saunan rakentaminen entisen kylpyhuoneen tilalle (**1 p**); kustannukset vähennetään tasapoistoin todennäköisenä vaikutusaikanaan, enintään kuitenkin 10 vuoden aikana eli 2.500 euroa/vuosi (**1 p**) (vastauksesta pitää ilmetä se, että säännöstä on osattu soveltaa juuri tähän tapaukseen)

4) velkojen korkojen vähennysoikeus (2 p)

- sääntely TVL 58 §: korkomenojen vähennysoikeutta koskevan pykälän mainitsemisesta saa **1 p**
- säännöksen soveltaminen tässä tapauksessa: asuntovelan korko muuttuu tulonhankkimisvelan koroksi (vastauksesta pitää ilmetä se, että säännöstä on osattu soveltaa juuri tähän tapaukseen: vähennys tulonhankkimisvelan korkona **1 p**)

5) hoitovastikkeet ajalta, jolloin asunto on tyhjillään (2 p)

- kun asunto on tyhjillään ja sitä yritetään vuokrata tuona aikana, kyse on tulonhankkimisesta johtuneesta menosta (**2 p**)

KYSYMYS 3

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä edellyttää, että toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Jos toimeksianto tehdään sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot ja tallentaa ne tietokoneensa muistiin.

2 p

Pelkkä sähköpostiviesti ei täytä lain muotovaatimuksia.

1 p

Hyvän vuokranvälitystavan mukaista on, että välitysliike tekee toimeksiantosopimuksen jommankumman osapuolen kanssa eli joko vuokranantajan tai vuokralaisen kanssa. Mikäli välitysliike on jo tehnyt toimeksiantosopimuksen toisen osapuolen kanssa, ei välitysliike saa edellyttää toista osapuolta tekemään toimeksiantosopimusta vuokrasopimuksen syntymiseksi. On kuitenkin mahdollista, että toimeksiantosopimukset kohtaavat. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun sekä vuokranantaja että vuokralainen ovat tehneet erilliset toimeksiantosopimukset välitysliikkeen kanssa. Myöhemmin vuokralainen muuttaa kriteereitään niin, että vuokranantajan asunto täyttää ne (esim. hyväksyy sen, ettei asunnossa olekaan saunaa).

2 p

Toimeksiantojen kohdatessa välityspalkkio voidaan jakaa toimeksiantajien kesken. Kumpikin toimeksiantaja on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan 50 % oman toimeksiantosopimuksen mukaisesta välityspalkkiosta.

1 p

Välitysliikkeen tulee aina ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista varmistaa vuokralaisen maksukyky tarkastamalla vuokralaisen luottotiedot. Välitysliikkeen tulee ennakkoon ilmoittaa vuokralaiselle luottotietojen käytöstä sekä mistä rekisteristä luottotiedot on tarkoitus hankkia tai on hankittu.

2 p

Tiedot voidaan antaa esimerkiksi markkinoinnin yhteydessä, asiakaskirjeissä tai vakiosopimuksissa. Ilmoituksen tekeminen voidaan osoittaa myös vuokralaiselta saatavalla suostumuksella.

1 p

KYSYMYS 4

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a-j) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Alaikäisen omistamaa vuokrahuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen

- allekirjoittajaksi riittää toinen huoltajina olevista vanhemmista
- tekemiseen vaaditaan aina holhousoikeuden lupa
- tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus on määräaikainen ja kestoaltaan 6 vuotta
- tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli vuokrasopimus kestää siihen asti, kun alaikäinen täyttää 20 vuotta

b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- itse korjaamaan huoneistonsa kylpyhuoneen vesieristeessä havaitut vauriot
- ilmoittamaan havaitsemistaan vaurioista yhtiölle
- itse korjaamaan kylpyhuoneen lavuaarin halkeamat
- itse korjaamaan alkuperäisen jääkaapin viat

c) Välitysliikkeen on ennen vuokrattavana olevan asunnon tarjoamista

- hankittava asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen pöytäkirjat aina
- haastateltava vuokranantajaa
- tarkistettava vuokranantajan oikeus vuokrata asuntoa
- tutustuttava asuntoon

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

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

e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

f) Avopuolison suostumus vaaditaan

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- aina toisen omistaman kesämökkikiinteistön vuokraukseen
- yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi
- yhteisenä asuntona käytetyn toisen omistamien asunto-osakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi

g) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävien puolisoitten osalta

- puolison suostumus vaaditaan toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamiensa asunto-osakkeiden vuokraukseen
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamansa kiinteistön vuokraukseen
- (**toinen puoliso**) tarvitsee suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen vuokraukseen

h) Kiinteistöllä olevan asuinrakennusten pinta-ala tiedot

- selviävät lainhuutotodistuksesta
- selviävät rasiustodistuksesta
- selviävät kiinteistörekisterinotteesta
- on kysyttävä toimeksiantajalta

i) Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä

- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytetyn asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytetyn asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vastuista voidaan sopia aina vapaasti, kunhan mahdollinen vastuuta rajoittava lauseke on yksilöity
- voidaan välityspalkkion maksuperusteesta sopia, kunhan palkkio on määrältään kohtuullinen

j) Välitysliikkeen on

- huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
- hankittava toimeksiantajasta aina viralliset luottotiedot
- tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys vain jos kohteen arvo on yli 250.000 euroa
- lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu