

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 9.5.2009

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 18.6.2009. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 21.11.2009

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Kerro lyhyesti ja selkeästi mitä seuraavat käsitteet tarkoittavat ja selosta lyhyesti mitä niistä säädetään asuinhuoneiston ammattimaisen vuokravälityksen yhteydessä!

- a) Vuokrasuhteen alkamispäivä ja päättymispäivä sekä muuttopäivä.
- b) Vuokrausoikeus, isännöitsijäntodistus ja energiatodistus.
- c) Yleinen asumistuki, asumislisä, ja eläkkeensaajien asumistuki.

KYSYMYS 2

Antiikkiliike Arvokas Ky:llä on ollut vaikeuksia vuokraamansa liikehuoneiston vuokran maksamisen osalta jo pitkään. Vuokranantaja Rasmus Y on nyt saanut tietää, että Antiikkiliike Arvokas Ky on asetettu käräjäoikeuden päätöksellä konkurssiin edellisenä päivänä. Rasmus Y ilmoittaa vuokralaiselle purkavansa vuokrasopimuksen välittömästi maksamattomien vuokrien johdosta. Antiikkiliike Arvokas Ky:n konkurssipesän pesänhoitaja Lotta L ilmoittaa Rasmukselle, ettei tämä ole mahdollista. Rasmus kysyy sinulta neuvoa, onko vuokrasopimus purettavissa vai ei?

Rasmuksella on ongelmia myös toisen liikehuoneiston osalta. Vuokralaisena olevan Käsityöliike Katri ja kumppanit Ky:n vastuunalainen yhtiömies Katri on eronnut yhtiöstä. Vuokrasopimus on solmittu määräajaksi ja sitä on vielä jäljellä 2 vuotta. Rasmus suostui aikoinaan vuokrasopimukseen nimenomaan sen johdosta, että luotti Katriin ja tämän vuokranmaksukykyyn. Rasmus kysyykin nyt sinulta, voisiko hän edelleen periä vuokraa ja korvausta vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta Katrilta?

Rasmus kertoo kuulleensa, että vuokrasuhteissa olisi mahdollista käyttää vuokravakuutta. Selvitä Rasmukselle, mikä on vuokravakuus, minkä varalta ja kenen hyväksi se voidaan asettaa. Onko sopimus purettavissa, mikäli jo sovittua vakuutta ei asetetakaan?

KYSYMYS 3

Toimit vuokravälittäjänä ja luoksesi saapuu tänään 9.5.2009 Maire Heikkinen, joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Omistan Järvenpään kaupungissa omakotitalon. Olen muuttanut Tampereelle työpaikan vaihdoksen vuoksi ja olen koettanut myydä omakotitalon, mutta kauppa ei kerta kaikkiaan vain käy. Ostin tuon kiinteistön vuonna 2000, jolloin ostohinta oli 200 000 euroa + varainsiirtovero 8 000 euroa. Olen asunut kiinteistössä vuoden 2008 syksyyn saakka, jolloin siis aloin myymään kiinteistöä. En ole tehnyt kiinteistöllä mitään merkittäviä remontteja lukuun ottamatta sitä, että hankin kesällä 2007 kiinteistölle ilmalämpöpumpun, jonka kustannus oli 2 000 euroa. Pumppu kaikkine laitteineen maksoi 1 500 euroa ja asennustyö 500 euroa. Asennustyön osuudesta sain kotitalousvähennyksen vuoden 2007 verotuksessa 60 % eli 300 euroa.

Kun en ole saanut kiinteistöä myytyä, aion laittaa sen nyt vuokralle ja antaisin Sinulle toimeksiannon vuokrata tämän kiinteistön.

Haluaisin kuitenkin kysyä Sinulta muutamia mieltäni askarruttavia verokysymyksiä. Oletetaan, että saan kiinteistön vuokrattua 1.7.2009 alkaen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella ja vuokratulon määrä on 1 000 euroa kuukaudessa. Miten seuraavat seikat otetaan vuoden 2009 verotuksessa huomioon:

1. Saan vuokravakuutena kahden kuukauden vuokraa vastaavan määrän (2 000 euroa) ja vuokravakuus suoritetaan minulle antamalla haltuuni vuokralaisen nimissä oleva pankkitalletusasiakirja. Onko tämä vuokravakuuden määrä veronalaista tuloa vuonna 2009?
2. Kun maksan syksyllä 2009 tämän vuoden kiinteistöveron, jonka suuruus on 600 euroa, vähennetäänkö ja miten mainittu vero vuoden 2009 aikana saamastani vuokratulosta?
3. Saanko tehdä joitain vähennyksiä vuokratulosta vuoden 2009 verotuksessa tuosta ilmalämpöpumpusta?
4. Miten vuokratulosta vähennettävä kiinteistön poisto lasketaan tilanteessani vuonna 2009? Selostaisitko periaatteet, joilla se lasketaan.”

Vastaa Maire Heikkisen esittämiin kysymyksiin lyhyesti ja täsmällisesti, perustele vastauksesi ja mainitse sovellettavat lainkohdat.

KYSYMYS 4

Nimi _____ Henkilötunnus _____

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

a) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
- toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
- toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
- toimeksiantaja todella omistaa kohteen

b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa ostamansa asunnon yhtiövastikkeista

- kaupanteosta alkaen
- ajalta kolme kuukautta ennen omistusoikeuden siirtymistä, mikäli myyjä on jättänyt ne maksamatta
- hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen
- saannon rekisteröinnistä alkaen

c) Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- näyttömaksu asunnon näyttämisestä
- vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 60 euron suuruisia korvauksia

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

- kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vuokralaisella on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
- kyse on aika-osuusasunnon vuokrauksesta

e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- osakas saa tehdä omistamansa huoneiston sisätiloissa rajoituksetta muutoksia
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentamisesta pitää aina olla hallituksen yksimielinen päätös
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiökokouksen ja hallituksen yksimielistä päätöstä
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta

Nimi _____ Henkilötunnus _____

f) Puolison suostumus on tarpeen

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden vuokraukseen
- aina kesämökkikiinteistön vuokraukseen
- yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen
- autotalliosakkeiden vuokraukseen, jos vuokrataan samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet

g) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- edunvalvonnan keskusviraston vahvistamasta perukirjasta
- mistä tahansa perukirjasta

h) Välitysliikkeen on säilytettävä asiakkaan tunnistamistiedot

- 1 vuoden asiakassuhteen päättymisestä
- 2 vuotta vuokrauksesta
- 5 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä
- 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä

i) Välityslakia sovelletaan vuokranantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

- kyse on vuokranantajan asuntonaan käyttämän asunto-osakkeen vuokrauksesta
- vuokralaisella on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
- kyse on asunto-osaakeyhtiön osakkeista
- kyse on asunto-osaakeyhtiön osakkeista, ei kuitenkaan koskaan kiinteistö-osaakeyhtiön osakkeisiin

j) Välitysliikkeen on säilytettävä välittämiensä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia

- 1 vuoden toimeksiantosopimuksen päättymisestä
- 2 vuotta kaupanteosta
- 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
- 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä