

# LKV-koe 16.5.2015

---

## Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-5 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.

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**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

- **Tehtävä 6** 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 **5.9.2015**.

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

### Tehtävä 1

Olli Onnekas osti Matti Mallilta kesällä 2014 rivitalokaksion, jonka hinta oli 140 000 euroa. Kaupan välitti Välitysliike Veto. Rakennus, jossa huoneisto sijaitsi, oli valmistunut vuonna 1979. Isännöitsijäntodistuksen mukaan yhtiössä oli uusittu parvekekaiteet vuonna 2003, jätesuoja 2011 ja tasakatto oli muutettu harjakatoksi 2006. Todistuksen Päädettyt korjaukset/perusparannukset -kohdassa mainittiin lumiesteet. Sama maininta tulossa olevista korjauksista oli Välitysliikkeen esitteessä.

Pian kaupanteon jälkeen Onnekas sai tietää, että yhtiössä oli tehty kuntoarvio. Hän tutustui siihen ja huomasi, että yhtiöön oli lähivuosina tulossa lukuisia korjauksia. Isoimmat niistä olivat putkistosaneeraus, pihan leikkivälineiden uusiminen, ikkunoiden uusiminen sekä sähkö- ja valaistuslaitteiden uusiminen. Pihalaattoja oli rikki ja asfaltti huonossa kunnossa, rappukäytävissä maali hilseili. Ympäriinsä oli korroosiovaurioita: esimerkiksi metallikaiteissa ja lipputangossa. Olli ei enää tuntenut itseään onnekkaaksi. Hän kääntyi Mallin puoleen ja vaati hinnanalennusta 29 000 euroa. Se oli hänen arvionsa kuntotutkimuksessa esitettyjen puutteiden korjauskustannuksista.

Matti Malli oli kauhistunut. Hän oli toimittanut kuntoarvion Vedolle eikä Veto ilmeisesti ollut maininnut siitä Onnekkaalle. Asunnon myynnistä saamansa rahat Malli oli jo sijoittanut uuteen kotiinsa. Hän huolestui, mistä moisen valtavan summan saisi kasaan. Ei kai hänen tarvinnut maksaa, kun joku muu oli töpeksinyt, eihän?

Arvioi asuntokauppalain ja välityslain mukaiset vastuut Onnekkaan, Mallin, Vedon ja isännöitsijän osalta. Vastaukselta edellytetään perusteluja, mutta ei euromääräistä arviota mahdollisesta hinnanalennuksesta.

## Tehtävä 2

Osallistut tänään LKV-kokeeseen tavoitteesi suorittaa LKV-koe hyväksytysti voidaksesi toimia kiinteistönvälitysliikkeen vastaavana hoitajana.

- A) Mitä velvollisuuksia välityslainsäädäntö asettaa välitysliikkeen vastaavalle hoitajalle?
- B) Mitä sinun tulee vastaavana hoitajana erityisesti ottaa huomioon 1.1.2016 lukien?
- C) Mitä seuraamuksia vastaavalle hoitajalle voi syntyä asetettujen velvoitteiden laiminlyönnistä?

Vastauksissa edellytetään asian selostamista käytännön tasolla. Pelkistä lakiviittauksista ei anneta pisteitä.

### Tehtävä 3

Vastaa seuraaviin kysymyksiin. Vastaa kohdittain erikseen.

1. Millä edellytyksillä kiinteistöön kohdistuvasta liittymästä, kuten sähkö-, viemäri- tai kauko-lämpöliittymästä, ei ole suoritettava kiinteistön kaupan yhteydessä varainsiirtoveroa?
2. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa tehtiin 1.9.2014 päätös putkistosaneerauksen toteuttamisesta ja lainan nostamisesta hanketta varten. Tämän jälkeen 28.2.2015 yhtiökokouksessa päätettiin pääomavastikkeesta, jota alettiin kerätä 1.4.2015 alkaen. Yhtiökokouksessa 28.2.2015 vahvistettiin myös osakekohtaiset lainaosuudet ja osakkaille annettiin mahdollisuus ensimmäisen kerran maksaa myös osakkeisiin kohdistuva lainaosuus aikaisintaan 1.4.2015. Taloyhtiön erään huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tehtiin kauppa 15.3.2015. Selvitä, onko varainsiirtovero suoritettava myös yhtiölainaosuudesta.
3. Kaisa omistaa (1/1) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakehuoneiston. Hän on saanut puolet (1/2) huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista lahjana äidiltään vuonna 2003. Tämän puoliosuuden lahjaverotusarvo oli 30 000 euroa. Toisen puoliosuuden (1/2) Kaisa on ostanut veljeltään vuonna 2013. Kauppahinta oli 80 000 euroa. Kaisa myi huoneiston 200 000 euron kauppahinnalla toukokuussa 2015. Kaisa ei ole itse asunut huoneistossa koskaan.

Mikä on Kaisan saaman luovutusvoiton määrä? Kun lasket voiton määrän, älä ota huomioon mitään muita seikkoja kuin tehtävässä mainitut (ei siis varainsiirtoveroa, myyntikuluja tai muita vastaavia seikkoja). Esitä vastauksena laskelma, josta ilmenee, miten olet päätenyt voiton määrään.

4. Ville omistaa (1/1) Hyvinkään kaupungissa tontin, jolla sijaitsee hänen isänsä omistama (1/1) asuinrakennus. Ville on omistanut tämän tontin jo noin 10 vuoden ajan, ja hän asunut asuinrakennuksessa vakituisesti perheensä kanssa jo neljän vuoden ajan. Hän on maksanut asunnosta isälleen käyvän vuokran. Ville ja hänen isänsä aikovat nyt myydä koko kiinteistön samalle ostajalle: Ville tontin ja isä asuinrakennuksen. Selvitä Villelle, sovelletaanko hänen tontista saamaansa luovutusvoittoon oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä.

Vastauksista saa pisteitä vain, jos vastaus on perusteltu.

#### Tehtävä 4

Aapo Kivi myi perintönä saamansa vuokralla olevan asuinkiinteistön Suvi ja Timo Parkkalille kiinteistövälitysliikkeen avulla. Kaupan kohteessa paljastuu myöhemmin selkeä alkuperäinen virhe vesikattorakenteen tuuletuksessa, jonka seurauksena katon välipohja on jatkuvasti märkä ja kattorakenteen tuuletus tulee uusia kokonaan. Sanottu virhe on jäänyt ostajilta kaupan kohdetta tarkastettaessa salaiseksi. Ostajat eivät ole siis tiedneet virheestä eivätkä ole voineet todeta sitä normaalissa tarkastuksessa. Kun he havaitsivat virheen, kääntyivät he sen välitysliikkeen puoleen, jonka välityksellä kauppa oli aikanaan tehty. Anna perustellut vastaukset välitysliikkeen puolesta voimassa olevan oikeustilan arviointiin vaikuttavista juridisista perusteluista seuraavien esitettyjen väitteiden johdosta:

- a) Myyjä kertoo, että hän otti välitysliikkeen tekemään kiinteistön kauppaa juuri sen vuoksi, että hän ei ollut koskaan asunut kiinteistöllä eikä sen vuoksi tuntenut sitä, minkä oli avoimesti myös kertonut välitysliikkeen edustajalle ja kehottanut tätä tarkastamaan kiinteistön myyntiä varten. Välitysliike oli hankkinut mm. rakennuslupa-asiakirjat pääpiirustuksineen. Myyjä väittää nyt, että vahingonkorvausvastuun väitetystä virheestä kantaa mahdollisesti välitysliike puutteellisen selvityksen vuoksi eikä myyjä.
- b) Myyjä sanoo suostuneensa kauppaan, kun kauppakirjassa todettiin, että talo on vuonna 1979 rakennettu ja vastaa rakenteiltaan tuolloin yleisesti käytettyä rakennetta ja rakennustapaa ja että ostajat ovat perehtyneet rakennukseen ja sen pääpiirustuksiin. Tämän vuoksi myyjä väittää nyt, että myyjän vastuu mahdollisista rakennevirheistä vesikattorakenteessa on tuolla lausumalla suljettu pois, jonka ostajien on täytynyt käsittää ja kun lisäksi toinen ostajista on ollut kiinteistöalaa tunteva.
- c) Kauppakirjan allekirjoituksesta on kulunut jo 6 vuotta. Siitä kun kauppa tehtiin, jäi myyjän vuokralainen hallitsemaan kohdetta vuokralaisena vielä 2 vuoden ajaksi, minkä jälkeen kiinteistön hallinta luovutettiin sopimuksen mukaisesti ostajille. Myyjä väittää nyt, että ostajien vaatimukset ovat joka tapauksessa vaikutuksettomia, koska vaatimukset ovat yksilöimättömiä ja liian myöhään esitettyjä sekä purkuvaatimus myös sen vuoksi, että ostajat ovat pantanneet kiinteistön. Ostajat väittävät, että kaikki vaatimukset ovat edelleen voimassa ja että he ovat ilmoittaneet virheestä ja kaikista vaihtoehtoisista myöhemmin yksilöitävistä vaatimuksista myyjälle 8 viikon aikana siitä, kun ovat havainneet ja selvittäneet virheen todellisen laajuuden.

### Tehtävä 5

A oli antanut myytäväksi asemakaava-alueella olevan vuonna 1980 rakennetun omakotitalon. Rakennus oli vuonna 2005 liitetty kaupungin kaukolämpöverkkoon. A kertoi, että talossa oli ollut öljylämmitys ja että käytöstä poistettu öljysäiliö ja siihen liittyvä putkisto oli edelleen tontilla maan alla.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontin rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> ja rakennukseen sai rakentaa yhden maanpäällisen kellarikerroksen. Yläkerran huoneiden pinta-ala oli 150 k-m<sup>2</sup> ja alakertaan A oli sisustanut työhuoneen ja makuuhuoneen.

Ostajaehdokka B tiedustelee teiltä, että

- a) voiko hän jotenkin varmistua alakerran käyttämisestä jatkossakin A:n tavoin;
- b) voiko tontille jätetty öljysäiliö ja lämmitysputkisto tuottaa hänelle ongelmia ja vastuita;  
ja
- c) tuleeko hänen huolehtia lumisena talvena katukäytävältä luotujen lumien poistamisesta kadunvarresta

**Tehtävä 6** 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 **kaksipuolinen**. Tehtäväpaperit irrotetaan vastauksia palautettaessa.

- 1) As Oy Riitalinnassa tehtiin ns. perinteinen putkiremontti, jossa yhteydessä yhtiön vesi- ja viemäriputket uusittiin, kylpyhuoneet remontoitiin, uusittiin huoneistojen sähkömittarit ja taloyhtiön sähkönousut. Yhtiön osakkaan Artun omistama pieni yksiö on vuokrattu Almalle. Alma joutui muuttamaan remontin ajaksi (3 kk aikataulun mukaisesti) muualle, koska huoneistoa ei voinut käyttää kun vettä ei tullut eikä huoneistossa ollut sähköäkään. Mitkä väittämät ovat oikein?

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | a) Alma on oikeutettu saamaan Artulta korvauksen muuttokuluistaan.  |
| <input type="checkbox"/> | b) Alma on oikeutettu saamaan vapautuksen vuokran maksamisesta tai vuokra alennetuksi ko. remontin ajalta.                |
| <input type="checkbox"/> | c) Arttu on oikeutettu saamaan As Oy Riitalinnalta korvauksen menetetyistä vuokratuloista ko. remontin ajalta.            |
| <input type="checkbox"/> | d) Arttu on oikeutettu saamaan vapautuksen yhtiövastikkeestaan ko. remontin ajalta koska huoneistoa ei ole voitu käyttää. |

- 2) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | a) osakas vastaa olohuoneen vesipatterin kunnossapidosta  |
| <input type="checkbox"/> | b) yhtiö vastaa keittiön lavuaarin kunnossapidosta  |
| <input type="checkbox"/> | c) osakas vastaa jälkikäteen asennetun ulko-oven turvalukon kunnossapidosta   |
| <input type="checkbox"/> | d) yhtiö vastaa osakkaan jälkeensä vaatehuoneeseen rakentaman saunatilän kunnossapidosta koska yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan. |

- 3) Maija on saanut vanhemmiltaan lahjaksi asunto-osakkeet. Maija pyytää asunto-osakeyhtiön isännöitsijää merkitsemään osakeomistuksensa yhtiön osakeluetteloon. Mitä asiakirjoja Maijan tulee toimittaa asunto-osakeyhtiölle?

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | a) selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta       |
| <input type="checkbox"/> | b) selvitys lahjaveron suorittamisesta              |
| <input type="checkbox"/> | c) lahjakirja                                       |
| <input type="checkbox"/> | d) kopio osakekirjasta tai alkuperäinen osakekirja. |

- 4) Huoneenvuokrasuhteessa (asuinhuoneistot)

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) on vakuuden ylärajaksi säädetty kahden kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus   |
| <input type="checkbox"/> | b) voidaan vuokrasopimusta tehtäessä erityisistä syistä sopia ennakkovuokrasta ja samalla sopia, että ennakkovuokra hyvitetään vuokrasuhteen viimeisistä vuokrista |
| <input type="checkbox"/> | c) tulee irtisanomisilmoituksessa mainita irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta  |
| <input type="checkbox"/> | d) muuttopäivä on maanantai, jos vuokrasopimusta irtisanottaessa irtisanomisaika päättyy sunnuntaina (joka on kuukauden viimeinen päivä).                          |

- 5) Avopuolison suostumus on tarpeen

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | a) yhteisesti omistetun asunto-osakkeen vuokraukseen   |
| <input type="checkbox"/> | b) toisen puolison omistamien asunto-osakkeiden kauppaan   |
| <input type="checkbox"/> | c) toisen puolison omistamien asunto-osakkeiden vuokraukseen kun huoneistoa käytetään yhteisenä asuntona |
| <input type="checkbox"/> | d) toisen puolison omistamien autotalliosakkeiden kauppaan.  |

**Tehtävä 6** Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

**6)** Vuokratontilla olevan omakotitalon

|  |   |
|--|---|
|  | a) ostotarjous on tehtävä määrämuodossa ja kaupanvahvistajan läsnä ollessa    |
|  | b) esisopimus on aina tehtävä Maanmittauslaitoksen sähköisessä järjestelmässä |
|  | c) ostotarjous on sitova vapaamuotoisenakin                                   |
|  | d) ostotarjoukseen voidaan merkitä vakiokorvauksen maksamista koskeva ehto    |

**7)** Välityspalkkioon oikeuttavan toimeksiantosopimuksen voi kuluttaja-asiakkaan kanssa tehdä

|  |   |
|--|---|
|  | a) suullisesti kahden todistajan läsnä ollessa  |
|  | b) puhelimitse, mikäli asiakas tekstiviestillä kuittaa sopimuksen syntymisen  |
|  | c) kirjallisesti, siten että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla |
|  | d) missä muodossa tahansa, kunhan välitysliike vain pystyy osoittamaan sopimuksen olemassaolon                            |

**8)** Kotimyyntisopimuksesta voi välitystoiminnassa olla kysymys silloin, kun

|  |   |
|--|---|
|  | a) toimeksiantosopimus tehdään asiakkaan kotona   |
|  | b) toimeksiantosopimus tehdään asiakkaan kodin ulkopuolella   |
|  | c) toimeksiantosopimus tehdään elinkeinonharjoittajamyynnin kanssa  |
|  | d) toimeksiantosopimus tehdään välitysliikkeen toimipaikassa seuraavana päivänä siitä, kun välitysliikkeen edustaja tapasi asiakkaan hänen kotonaan |

**9)** Välitysliikkeen asiakasvaratilillä

|  |  |
|--|--|
|  | a) olevia varoja voidaan käyttää välitysliikkeen kyseiseen toimeksiantoon kohdistuvien ilmoituskulujen maksamiseen |
|  | b) olevia varoja voidaan käyttää välityspalkkion kuittaamisen heti kun asunto-osakkeen ostotarjous on hyväksytty   |
|  | c) pitää säilyttää ostotarjouksen vakuudeksi saatua käsirahaa  |
|  | d) olevien varojen väärinkäytöstä voi saada rangaistuksen  |

**10)** Kauppa-arvomenetelmä

|  |  |
|--|--|
|  | a) edellyttää vertailukauppojen olemassaoloa               |
|  | b) soveltuu hyvin asunto-osakkeiden arviointiin            |
|  | c) edellyttää kohteesta saatavan nettotuoton selvittämistä |
|  | d) soveltuu hyvin erikoisrakennusten arviointiin           |