

LKV-koe 22.4.2017

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti** (ellei tehtävässä ole nimenomaisesti ohjeistettu toisin). Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-3 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.

Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi enintään 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.

- **Tehtävät 4-6** vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisessa tehtävässä on ohjeet vastaamisesta. **Vastaustila on rajattu eikä vastaukselle varatun tilan ulkopuolelle kirjoitettua tekstiä huomioida.** Maksimipistemäärä jokaisessa 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 säädöskokoelman 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. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 23.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **11.11.2017**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Olet töissä välitysliike Koti Oy LKV:ssä. On perjantai aamupäivä. Siskosi Maija soittaa sinulle ja kertoo antavansa omistamansa kerrostaloasunnon välitysliikkeenne myytäväksi. Hän osti asunnon vain puoli vuotta sitten, mutta haluaa nyt muuttaa 15-vuotiaan tyttärensä Miinan kanssa isompaan asuntoon. Maija lähettää sinulle sähköpostitse kaikki puoli vuotta sitten saamansa asuntoa koskevat asiakirjat (mm. isännöitsijäntodistuksen liitteineen). Maija kertoo, että hän on vielä viikon lomalla Lapissa, mutta voit käydä sinulla olevilla vara-avaimilla ottamassa kuvat asunnosta ja laittaa kohteen myynti-ilmoituksen internetiin saman tien. Lisäksi hän ehdottaa, että asunnossa voisi pitää ensiesittelyn jo ylihuomenna sunnuntaina. Maija kertoo myös, että kiinteistönvälitysliikkeellänne on myynnissä häntä kiinnostava rivitalohuoneisto.

- a) Mitä asiakirjoja tarvitset kohteen myynnin aloittamiseksi?

- b) Tuleeko sinun huomioida sukulaisuussuhteenne jotenkin kohdetta myydessäsi? Entä, jos Maija päättää tehdä välitysliikkeellänne myynnissä olevasta kohteesta tarjouksen? Miten sukulaisuussuhteenne vaikuttaa välitysliikkeen välityspalkkio-oikeuteen em. tilanteissa?

- c) Kerrot Maijalle, että hän voisi halutessaan tehdä häntä kiinnostavasta asunnosta tarjouksen, jossa ehtona olisi oman asunnon myynti. Kerrot myös, että myyjä voisi hyväksyä tarjouksen ehdollisena. Mitä tällainen ehdollinen hyväksyntä tarkoittaa ja milloin se tulee Maijaa sitovaksi? Onko sillä merkitystä, jos Maijan asunnon myynti kestääkin kauan, esimerkiksi vuoden? Voiko välitysliikkeenne vastaanottaa samasta kohteesta useampia samaan aikaan voimassaolevia tarjouksia, joissa ehtona on oman asunnon myynti? Voiko Maija laittaa oman asunnon myynti ehdon sijaan tarjouksen ehdoksi lainansaannin pankista ja voiko myyjä hyväksyä tällaisenkin tarjouksen ehdollisena?

Perustele vastauksesi.

Tehtävä 2

A omisti kaksi asunto-osaketta. Toisessa hän asui puolisoineen ja toinen oli vuokralla. Hän päätti tehdä maailmanympärimatkan ja rahoittaakseen matkan sekä elämisensä myydä vuokralla olevan asuntonsa. Hän soitti kiinteistönvälitysliikkeeseen V ja pyysi myyntineuvottelijaa kotiinsa mahdollisen välityssopimuksen tekemistä varten. Välityssopimus tehtiinkin. Asunto oli 52 neliömetrin kokoinen saunallinen kaksio hyvällä alueella meren läheisyydessä Helsingissä. Osapuolet sopivat huoneiston velattomaksi myyntihinnaksi 220 000 euroa. Välityspalkkioksi sovittiin 8 800 euroa, johon sisältyi alv.

Koska sopimus oli tehty asunnonomistajan kotona, sisältyi sopimukseen myös tieto peruuttamisoikeudesta 14 päivän kuluttua sopimuksen tekemisestä sekä lomake peruuttamisen tekemiseen. Koska A kuitenkin halusi, että asunnon myynti aloitetaan heti, otettiin tästä A:n pyynnöstä nimenomainen maininta sopimukseen. Sopimukseen myös lisättiin kohta, jonka mukaan A:lla ei olisi sopimuksen peruuttamisoikeutta edellä mainitun, sopimukseen lisätyn suostumuksen perusteella.

Viikon kuluttua tästä asiakas A ilmoitti V:lle peruuttavansa sopimuksen kotimyyntin lakisääteiseen 14 päivän peruuttamisoikeuteen vedoten. V ilmoitti, että koska A oli antanut nimenomaisen suostumuksensa siihen, että välitystehtävä aloitetaan heti, ei hänellä ollut enää peruuttamisoikeutta. Lisäksi V:n mielestä peruuttamisoikeutta ei olisi ollut muutenkaan, koska A oli itse pyytänyt V:n kotiinsa, eikä kysymyksessä siksi ollut kotimyynti.

A vetosi myös siihen, ettei V ollut kysynyt, oliko A avioliitossa. Koska A:lla ja puolisoilla ei ollut avioehto, asunnon myyntiin olisi tarvittu hänen puolisonsa suostumus eikä V ollut kertonut tästä. Silläkin perusteella toimeksiantosopimus oli pätemätön. V ei tätä hyväksynyt. Hän oli olettanut, että puolisoilla on avioehto, ja myytäväksi sovittu asunto oli yksin A:n nimissä.

- a) Mitkä ovat V:n ja A:n lainmukaiset oikeudet ja velvollisuudet koskien toimeksiantosopimuksen tekemistä ja peruuttamista?
- b) Anna arviosi A:n väitteestä puolison suostumuksen merkityksestä tässä tilanteessa.
- c) Missä tilanteissa puolison suostumus asunnon myyntiin tarvitaan?

Tehtävä 3

Ulkopaikkakuntalainen pariskunta A ja B ovat 8.2.2017 päivätyllä kauppakirjalla ostaneet paikalliselta C:ltä rauhallisella järvenranta-alueella olevan vapaa-ajan kiinteistön rakennuksineen 180.000,00 euron kauppahinnalla. Pian kaupanteon jälkeen A:lle ja B:lle selvisi paikallislehden uutisoinnista ja sittemmin kunnasta tiedustelemalla, että noin 600 metrin päähän asunnosta on suunnitteilla kahden tuulivoimalan rakentaminen. Tätä varten on jo myönnetty rakennuslupa ns. suunnittelutarveratkaisuna (maankäyttö- ja rakennuslain 137 §), jonka nojalla rakentaminen voidaan aloittaa. Alueella voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan näitä ei ole merkitty.

A ja B haluaisivat purkaa kaupan, koska asiasta ei ollut mitään tietoa kaupantekohetkellä. C katsoo, että asia on sellainen, jonka selvittäminen kuuluu ostajan vastuulle eikä asiassa ole ongelmaa, koska tuulivoimalan rakentaminen ei estä kiinteistön käyttöä vapaa-ajan asumiseen.

Esitä *perusteltu oikeudellinen arvioksi* A:n ja B:n mahdollisuudesta purkaa kauppa taikka esittää muita vaatimuksia myyjä C:tä kohtaan.

Huom! Pelkästä säännöstekstin referoinnista taikka perustelemattomista kannanotoista ei myönnetä pistehyvitystä.

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

1. A on ostamassa kaksion, johon hänen on tarkoitus muuttaa asumaan vakituisesti. Toimit kaupassa välittäjänä. A täyttää varainsiirtoveroa koskevan ensiasunnon verovapauden edellytykset muilta osin, mutta A on epävarma siitä, mikä merkitys aikaisemmalla kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden omistuksella on verovapauden näkökulmasta.

Alla on viisi toisistaan erillistä aikaisemman omistuksen tilannetta. Vastaa kunkin omistustilanteen kohdalla, onko aikaisempi omistus este ensiasunnon varainsiirtoverovapaudelle eli onko A:lla oikeus vai ei ole oikeutta ensiasunnon varainsiirtoverovapauteen, jos hän nyt ostaa välitettävänäsi olevan kaksion.

Vastauksia ei tarvitse perustella, vaan riittää, että merkitset vastaukseksi kuhunkin kohtaan seuraavista vaihtoehdoista joko 1 tai 2 (merkitse rasti ruutuun).

1 = A:lla ei ole oikeutta ensiasunnon verovapauteen kaksion kaupassa.

2 = A:lla on oikeus ensiasunnon verovapauteen kaksion kaupassa.

a.

A omistaa kaupanteon hetkellä isältään perimänsä kesämökin, jota A on käyttänyt ja käyttää vapaa-ajan asuntonaan	1	2

b.

A omistaa kaupanteon hetkellä rakentamattoman tontin, joka on kaavoitettu omakotitalon rakentamiseen.	1	2

c.

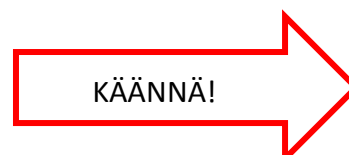
A omistaa kaupanteon hetkellä yksiön, jonka hän on antanut vuokralle opiskelija X:n vakituiseen asuinkäyttöön, mutta jossa A itse ei ole koskaan asunut vakituisesti tai muutoinkaan.	1	2

d.

A on kaupanteon hetkellä osakkaana äitinsä jakamattomassa kuolinpesässä. Kuolinpesässä osakkaina ovat A ja hänen kaksi veljeään. A asuu kuolinpesän varallisuuteen (jäämistöön) kuuluvassa omakotitalossa ja hän maksaa omakotitalosta johtuvat kustannukset.	1	2

e.

A on omistanut vuosina 2012–2016 pienen yksiön (22 m ²), joka oli hänen asuntonaan, kun hän opiskeli yliopistossa. Hänen kotikuntansa oli tuona aikana hänen vanhempiensa asuinkunta, jossa hän kävi aika ajoin viikonloppuisin ym.	1	2



Tehtävä 4

2. A osti X:ltä 15.12.2014 päivätyllä kauppakirjalla kaksion. A maksoi X:lle kaupantekohetkellä käsirahan 5.000 euroa. Kauppakirjan mukaisesti omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät A:lle 2.1.2015, jolloin hän maksoi loppukauppahinnan 195.000 euroa. A muutti asuntoon 10.1.2015.

A myi Y:lle 15.12.2016 päivätyllä kauppakirjalla tämän kaksion. Tällöin ostaja Y maksoi käsirahana 10.000 euroa. Kauppakirjan mukaan omistusoikeus siirtyi ostaja Y:lle 29.12.2016, jolloin Y maksoi loppukauppahinnan 220.000 euroa A:lle. Kauppakirjan mukaisesti hallintaoikeus siirtyi Y:lle 12.1.2017 ja A muutti tämän mukaisesti asunnosta pois 12.1.2017.

a. Mitkä ovat ne alkupäivämäärät, jotka ovat ratkaisevia, kun arvioidaan, onko luovutus (15.12.2016) tuloverolain 48 §:n tarkoittamalla tavalla verovapaa oman asunnon luovutus A:n verotuksessa? Merkitse päivämäärät alla oleville viivoille. Perusteluja ei tarvita.

alkupäivämäärä: _____ . _____ . 20_____

loppupäivämäärä: _____ . _____ . 20_____

b. Minkä vuoden tulona X:lle (ensimmäisen kaupan, 15.12.2014, myyjä) mahdollisesti syntynyt myyntivoitto on verotettu? Merkitse vuosiluku alla olevalle viivalle. Perusteluja ei tarvita.

X:n saama myyntivoitto on verotettu vuoden 20_____ tulona

3. Toimit välittäjänä vapaa-ajan kiinteistöä koskevassa kaupassa, jossa myyjänä on A. A on omistanut kiinteistön jo lähes 10 vuoden ajan. A ja ostajaehdokas B ovat tehneet maakaaren määrämuodossa esisopimuksen kaupan tekemisestä. B kuitenkin vetäytyy kaupasta ennen kuin kauppakirja on allekirjoitettu. Esisopimukseen sisältyvän ehdon mukaisesti B maksaa A:lle vakiokorvauksena 4.000 euroa. A ja B kysyvät nyt sinulta:

a. Onko tämä vakiokorvaus A:n verotuksessa a) ansiotuloa, b) juoksevaa pääomatuloa, c) luovutusvoittona verotettavaa tuloa vai d) verovapaata tuloa?

Vastaa kohtaan joko a, b, c tai d (ei tarvitse perustella).

Vakiokorvaus on: _____

b. Miten maksettu suoritus käsitellään B:n verotuksessa? Perustele.

Tehtävä 5 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Vastaa kysymyspaperille vastaukselle annettuun tilaan. Vastauksia ei tarvitse perustella. **Tehtävä on kaksisivuinen.** Tehtäväpaperit tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

a) Kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomittuna arvona. Minkä nimisestä arviointimenetelmästä on kyse?

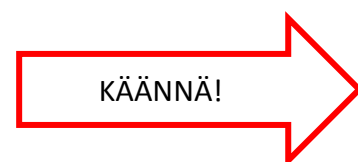
b) Kerro lyhyesti, miten sähköisen panttikirjan siirtäminen ostajalle tapahtuu?

c) Mikä tai mitkä ovat välitysliikkeen virheen seuraamukset suhteessa toimeksiantajaan?

d) Mikä seikkoja on huomioitava vesihuoltojärjestelmän osalta silloin, kun myytävä kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella?

e) Mainitse kaksi asunnon sisäpuolella olevaa perusjärjestelmän osaa, jotka asunto-osakeyhtiölain perussäännön mukaan kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.

KÄÄNNÄ!



f) Milloin vaaranvastuu lain mukaan siirtyy kiinteistönkaupassa?

g) Kuinka suuri määrältään on ostajan vastuu myyjän maksamattomista asunto-osakkeen vastikkeista suhteessa asunto-osakeyhtiöön? Mitä vastuun syntyminen edellyttää?

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun.

Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

Huom! Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.

1. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan pitää tehdä asunto-osakeyhtiölle ilmoitus

	a) kylpyhuoneen lattialämmityksen uusimisesta
	b) sähköhellan uusimisesta
	c) jääkaapin uusimisesta
	d) kylpyhuoneen kiinteän ammeen poistamisesta.

2. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) osakas vastaa jälkikäteen asennetun porealtaan kunnossapidosta
	b) osakas vastaa kylpyhuoneen pesualtaan kunnossapidosta
	c) yhtiö vastaa huoneistosaunan lauteiden korjauksesta
	d) osakas vastaa kylpyhuoneen pesualtaan hajulukon puhdistuksesta.

3. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika

	a) voi alkaa kulua aikaisintaan 12 kuukauden päästä sopimuksen alkamisesta, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.
	b) on vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen 2 viikkoa, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.
	c) lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.
	d) lasketaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.

4. Tuisku ja Paju ovat avopari. He muuttivat tapaamisen jälkeen yhteen Tuiskun asuntoon. Vuokrasopimus on yksin Tuiskun nimissä. Rakkaus loppui ja he ovat eilen päättäneet erota. Paju muutti surullisena tänään pois ja myös Tuisku aikoo muuttaa asunnosta pois heti kun löytää uuden asunnon.

Miten Tuisku ja Paju ovat AHVL:n mukaan vastuussa vuokrista suhteessa vuokranantajaan yhteiseltä asumisajaltaan ja sen jälkeen? Pitävätkö väittämät paikkansa.

	a) Paju on omalta osaltaan vastuussa vuokrista vain siihen saakka, kunnes hän muuttaa pois.
	b) Tuisku ja Paju ovat yhteisvastuussa vuokrista siihen saakka, kunnes vuokrasuhde päättyy.
	c) Tuisku ja Paju ovat molemmat vastuussa siihen saakka, kunnes Paju muuttaa pois ja Tuisku yksin sen jälkeen, kunnes muuttaa pois.
	d) Paju ei ole vastuussa vuokrista lainkaan.

5. Asunto-osakeyhtiössä

	a) asunto-osakeyhtiö voi päättää lunastaa osakkeenomistajan huoneiston, mikäli osakas jättää vastikkeet puolen vuoden ajalta maksamatta eikä ota ojentuakseen hallituksen antamasta varoituksesta.
	b) tulee aina olla isännöitsijä.
	c) tulee aina olla toiminnantarkastaja tai tilintarkastaja.
	d) autopaikkojen jakoperusteista tulee määrätä yhtiöjärjestyksessä.



KÄÄNNÄ!

6. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) kunnossapitotarveselvitys tulee esittää viiden vuoden välein asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa.
	b) varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
	c) kokouskutsu yhtiökokoukseen tulee toimittaa viimeistään viikko (1) ennen yhtiökokousta.
	d) varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta.

7. Matti on kuollut. Matti omisti asunto-osakkeet As Oy Hajulinnassa. Matilla oli vaimo Maija ja poika Mauno. Maija ja Mauno olivat myyneet asunto-osakkeet Liisalle. Yhtiön osakeluettelon mukaan omistajana on edelleen Matti. Mitä selvitystä Liisan on esitettävä asunto-osakeyhtiölle osakeluettelomerkintää varten.

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

8. As Oy X:ssä on seuraava yhtiöjärjestysmääräys vastikkeenmaksusta. "Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle vastiketta, jonka perusteena ovat yhtiöjärjestyksessä mainitut huoneistojen pinta-alat. Autotalleista suoritettava vastike on kuitenkin 0,5- kertainen verrattuna asuinhuoneistosta suoritettavaan vastikkeeseen." Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräästä rahoitusvastikkeen (pääomavastike) suorittamisesta.

Yhtiö on päättänyt peruskorjata kaikki yhtiön kylpyhuoneet. Yhtiössä on 40 asuinhuoneistoa ja 5 autotallia. Autotalleissa ei ole kylpyhuoneita. Miten hankkeen kustannukset tulee jakaa asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen perusteella?

	a) Kustannukset jaetaan asuinhuoneistojen pinta-alojen mukaan, mutta autotalliosakkaat tulee vapauttaa hankkeen kustannuksista koska ne eivät hyödy korjauksesta.
	b) Kustannukset tulee jakaa asuinhuoneistojen kesken tasan ja autotalliosakkaat tulee vapauttaa hankkeen kustannuksista koska ne eivät hyödy korjauksesta.
	c) Kustannukset jaetaan huoneistojen pinta-alojen mukaan mutta autotalliosakkaita hyvitetään yhtiön saaman säästön määrällä.
	d) Kustannukset jaetaan huoneistojen pinta-alojen mukaan mutta autotalli- osakkaat suorittavat vastiketta 0,5 kertaisena.

9. Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta, kun

	a) huoneistoa käytetään sen käyttötarkoituksen vastaisesti
	b) vuokralainen on järjestänyt yön yli kestäneet juhlat, jossa yhteydessä eräs juhlien vieraista on oksentanut rappukäytävään
	c) vuokra on maksamatta 3 kuukauden ajalta
	d) vuokralainen on tahallaan syyttänyt asunnon palamaan.

10. Alaikäisen henkilön omistamaa asuntoa koskevan vuokrasopimuksen

	a) tekemiseen tarvitaan aina holhousviranomaisen lupa
	b) allekirjoittajaksi riittää toinen huoltajina olevista vanhemmista
	c) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli sopimus on määräaikainen ja sopimus on kestoaltaan yli kaksi vuotta alaikäisen täysi-ikäiseksi tulosta
	d) tekemiseen vaaditaan holhousviranomaisen lupa, mikäli sopimus on määräaikainen ja sopimus on kestoaltaan kuusi vuotta.