

LVV-koe 12.11.2016

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. 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.

- **Tehtävä 4** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot tehtäväpapereihin**. 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. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 52.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **22.4.2017**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

A) Saako välitysliike maksaa vinkkipalkkion henkilölle, jonka vinkki johtaa toimeksiannon tekemiseen tai välityspalkkion maksamiseen?

B) Milloin välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaansa ja mihin tämä perustuu? Entä ketkä välitysliikkeen on tunnistettava?

C) Mitä vuokravälitystoiminnassa tarkoitetaan tosiasiallisella edunsaajalla? Entä miten tosiasiallinen edunsaaja tunnistetaan?

D) Milloin välitysliikkeellä on velvollisuus tehdä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta? (Mainitse vähintään kaksi tilannetta). Entä minne ilmoitus tehdään?

Vastaa jokaiseen kysymykseen perustellusti.

Tehtävä 2

- A) Asiakkaasi Matti haluaa antaa vuokralle omistamansa kolmion vanhasta taloyhtiöstä. Hän haluaa sellaisen sopimusehdon, että vuokratuotto on varmasti turvattu, kun taloyhtiön remonttien vuoksi yhtiövastike tulee jossain vaiheessa nousemaan. Millä sopimusehdoilla turvaat molempien osapuolten aseman?
- B) Selvitä Matille, minkä varalta, minkä suuruinen ja kenen hyväksi vakuus voidaan asettaa? Voidaanko sopimus purkaa, jos sovittua vakuutta ei aseteta? Voiko sillä maksaa vuokraa?

Tehtävä 3

Tallinnassa pysyvästi asuva Viron kansalainen Andrus K on ostanut 10.11.2016 Helsingin keskustasta sijoitusyksiön. Hän antaa huoneiston vuokrattavaksi 1.1.2017 alkaen. Toimit tässä vuokravälittäjänä. Andrus kysyy Sinulta seuraavaa:

1. Joudunko maksamaan vuokratulosta veroa Suomeen?
2. Voinko vähentää Suomen verotuksessa tallinnalaisesta pankista ottamani lainan korot? Otin lainan nimenomaan tämän Helsingin asunnon hankintaan.
3. Miten vuokratulojeni verotus tapahtuu käytännössä Suomessa eli milloin minun on annettava ja minne veroilmoitus saaduista tuloista? Milloin vero on suoritettava?
4. Teetätän marras-joulukuun aikana ennen vuokrausta huoneistossa vuosikorjausluonteisia pieniä korjaustöitä (tapetointia, maalausta yms.), joiden kustannuksiksi arvioin noin 2.000 euroa. Voinko vähentää nämä kustannukset vuokratulon verotuksessa, vaikka maksan ne vuoden 2016 aikana?
5. Kun käyn Suomessa vuokraukseen liittyvissä asioissa, voinko vähentää vuokratulosta Tallinnan ja Helsingin väliset laivamatkan kustannukset?
6. Jos vuokralainen vahingoittaa asuntoa, esimerkiksi rikkoen keittiön kaapit, ja minulle aiheutuneet korjauskulut suoritetaan vuokravakuudesta, syntyykö minulle tästä veronalaista tuloa ja saanko vähentää korjauksesta aiheutuneet menot?

Perustele vastauksesi. Vastaa kohtiin 2-6 vaikka katsoisit kohdassa 1, että Andrus K:n ei tule suorittaa veroa Suomeen saamastaan vuokratulosta.

Tehtävä 4 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.

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. Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä saa käyttää

	a) välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö
	b) rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö
	c) oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanut henkilö, joka työskentelee välitysliikkeessä
	d) vain vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaava hoitaja

2. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

	a) kysymällä toimeksiantajalta
	b) suorittamalla asunnossa katselmus
	c) hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
	d) vasta sitten, kun kohteelle on löytynyt vuokralainen

3. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	b) välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
	c) välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	d) välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

4. Aviopuolison suostumus vaaditaan

	a) toisen puolison omistaman autotalliosakkeen vuokraukseen
	b) aina kaikkien toisen puolison omistamien asunto-osakkeiden vuokraukseen
	c) aina toisen puolison omistaman kesämökkikiinteistön vuokraukseen
	d) yhteisenä asuntona käytetyn toisen omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden vuokraukseen

KÄÄNNÄ!

5. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan hyvässä välitystavassa sitä, että

	a) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa ja allekirjoitettu
	b) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
	c) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
	d) toimeksianto on kirjattu päiväkirjaan

6. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
	b) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	c) välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	d) välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) yhtiö vastaa kylpyhuoneen vesieristeen kunnossapidosta
	b) osakas vastaa wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
	c) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
	d) osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan sähkölieden

8. Asunto-osakkeen pinta-ala pitää laskea ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

	a) kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	b) vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestyksestä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
	c) vain 1.1.1992 jälkeen kaupparekisteriin rekisteröidyissä yhtiöissä
	d) vain 1.1.1972 jälkeen kaupparekisteriin rekisteröidyissä yhtiöissä

9. Kun vuokranantaja on toimeksiantajana, kuluttajavuokralaiselta voidaan periä

	a) normaali välityspalkkio
	b) vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
	c) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
	d) korkeintaan 100 euron suuruinen maksu luottotietojen tarkistamisesta

10. Välitysliikkeellä on toimeksiantosopimus vuokranantajan kanssa asunto-osakkeen vuokraamisesta. Välitysliikkeen on tällöin

	a) huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä ellei toisin ole sovittu
	b) todennettava vuokranantajan henkilöllisyys
	c) huolehdittava sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen eduista
	d) tarkistettava vuokranantajan oikeus vuokrata asuntoa