

LVV-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.

- **Tehtävä 4** vastataan **kokonaan tehtäväpaperiin**. Tehtävän vastaustila on rajattu eikä vastaukselle varatun tilan ulkopuolelle kirjoitettua tekstiä huomioida. 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 23.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **11.11.2017**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

- a) Kerttu G tekee kanssasi toimeksiantosopimuksen vuokratukseen omistamansa autotalliosakkeet. Tilaat autotalliosakkeista isännöitsijäntodistuksen. Sen mukaan Kerttu omistaa osakkeet yksin. Tiedät kuitenkin, että Kertun puoliso Hannu on kuollut puolitoista kuukautta sitten. Kysyt asiasta Kertulta ja hän kertoo, että näin todella on ja että perunkirjoitus on toimitettu viikko sitten, mutta ositusta tai perinnönjakoa ei ole tehty. Kuolinpesän osakkaina ovat Kertun lisäksi heidän täysi-ikäiset lapsensa. Kenet merkitset vuokranantajaksi ja tarvitaanko vuokraukseen jonkun suostumuksia?
- b) Mikä on asuinhuoneiston vuokralaisen suoja asunnon omistajanvaihdoksen yhteydessä?
- c) Maija on vuokrannut yksityisyrittäjänä toimivalle kotiompelija Liisalle entisen myymälätilan työhuoneeksi. Nyt hän on kuullut talossa asuvilta naapureilta, että Liisa on silloin tällöin yöpynyt huoneistossa. Maija rientää paikalle tarkistamaan, miten huoneisto on kalustettu. Hänelle on nyt epäselvää, mitä vuokrauslakia tilaan sovelletaan. Liisa hermostuu siitä, että liike on jo suljettu ja Maija vaatii sisäänpääsyä, eikä ole ilmoittanut tulostaan etukäteen. Sovelletaanko vuokrasopimukseen asuinhuoneistojen vai liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia? Onko vuokranantajalla oikeus tulla huoneistoon varoittamatta?

Tehtävä 2

Maija harjoittaa Helsingissä asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa. Vuokraustoimintaan kuuluvissa huoneistoissa on tapahtunut seuraavaa vuoden 2016 aikana:

- a) Pasilassa sijaitsevassa yksiössä on tehty vuokralaisen vaihtuessa laajahko sisätilojen vuosikorjausluonteinen remontti, minkä johdosta huoneiston vuokraustoiminnan menot (8.000 €) ovat suuremmat kuin tulot (6.000 €). Vuokraustoiminta tuotti siis *tappiota* tältä osin 2.000 €. Muiden huoneistojen vuokraustoiminta tuotti jäljempänäkin esitetyt seikat huomioon ottaen positiivisen tuloksen, yhteensä 12.000 euroa. Miten tämä vaikuttaa Maijan verovuoden 2016 tuloverotuksessa?
- b) Herttoniemessä sijaitsevan yksión hankintaan Maijalla on pankkivelka, jonka pääoman ja korkojen maksamiseen Maija on ottanut *lainaturvavakuutuksen* työttömyyden, sairauden ja kuoleman varalta. Maija on maksanut tästä lainaturvavakuutuksesta vuoden 2016 aikana 500 €. Miten tämä vaikuttaa Maijan verovuoden 2016 tuloverotuksessa?
- c) Pohjois-Haagassa sijaitsevassa yksiössä vuokralaisena ollut X oli maksanut *sopimussakkona* Maijalle yhden kuukauden vuokraa vastaavan määrän (700 €), kun X oli purkanut määräaikaisen vuokrasopimuksen enneaikaisesti. Maija oli kuitenkin saanut uuden vuokralaisen niin, että vuokrauksessa ei tullut yhtään niin sanottua tyhjää kuukautta. Miten tämä vaikuttaa Maijan verovuoden 2016 tuloverotuksessa?
- d) Malminkartanossa sijaitsevan huoneiston hankintaan Maijalla oli kiinteäkorkoinen pankkivelka. Maija maksoi tämän pankkivelan pois toisesta pankista ottamallaan vaihtuvakorkoisella velalla. Maija maksoi kiinteäkorkoisen velan enneaikaisesta poismaksamisesta pankille *korkeerokorvausta* 1.500 euroa. Miten tämä vaikuttaa Maijan verovuoden 2016 tuloverotuksessa?
- e) Maija teki RS-sopimuksen Jätkäsaarella sijaitsevan yksión hankkimisesta heinäkuussa 2016. Asunto valmistuu vuoden 2017 lopussa ja tarkoitus on, että Maija laittaa sen vuokralle heti. Maija maksoi elo- ja joulukuussa 2016 ensimmäiset kauppahintaerät. Näiden maksamiseen Maija oli ottanut pankkivelan. Pankkivelka sisälsi myös *korkokattosopimuksen*. Tästä korkokattosopimuksesta Maija maksoi vuoden 2016 aikana pankille 1.000 euroa. Miten tämä vaikuttaa Maijan verovuoden 2016 tuloverotuksessa?

Anna jokaiseen kohtaan perusteltu vastaus.

Tehtävä 3

Olet hankkinut vuokralaisen erään asuinhuoneiston omistajalle, joka omistaa osakkeet As Oy Trumpin Tornissa. Nyt taloyhtiö aloittaa julkisivu- ja parvekeremontin, joka kestää ainakin kuusi kuukautta. Remontin ajaksi taloyhtiön rakennus huputetaan ja ikkunat peitetään. Parvekkeita ei voi käyttää.

Huoneiston on vuokrannut Matti S. Hän tulee luoksesi ja ilmoittaa vihaisena, että hänelle ei ole ilmoitettu mitään remontista, joka alkaa kuukauden kuluttua. Matti S. on selvittänyt erittäin pätevältä insinööriystävältään, että lain mukaan remontista on aina ilmoitettava 6 kuukautta aiemmin. Matti S. esittää, että hän ei tule hyväksymään remonttia ja jos remontti hänen vastustuksestaan huolimatta alkaa hän ei tule maksamaan vuokraa lainkaan remontin ajalta. Lisäksi Matti S. vaatii vuokranantajaltaan korvausta muualla asumiskuluista ja muuttokuluista.

Onko vuokralainen Matti S. oikeassa väitteissään? Anna perusteltu vastaus. Kerro miten Hyvä vuokratapa ohjaa vuokranantajan ilmoitusvelvollisuutta.

Tehtävä 4 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Vastaa kysymyspaperille vastaukselle annettuun tilaan. Vastauksia ei tarvitse perustella.
Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

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

b) Mikä tai mitkä ovat välitysliikkeen virheen seuraamukset suhteessa toimeksiantajana olevaan vuokranantajaan?

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

d) Mitä toimia asiakkaan tunteminen pitää sisällään silloin, kun toimeksiantaja on yksittäinen luonnollinen henkilö?

e) Milloin ns. asuntomarkkinointiasetusta sovelletaan vuokrahuoneiston välitysliikkeen toimintaan?
