

LVV-koe 5.9.2015

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 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 tehtäväpaperiin**. Maksimipistemäärä tehtävässä on 10 pistettä.

Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit. Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä selvästi oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävänumero.

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 42.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **21.11.2015**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Selvitä kuluttajan kanssa tehtävän toimeksiantosopimuksen muoto ja sen vähimmäisehdot.

Tehtävä 2

- A) Mitä periaatteita välitystyötä tekevän tulee Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n (KVKL) laatimien kiinteistönvälittäjän eettisten sääntöjen mukaan noudattaa toiminnassaan? Mainitse vähintään kuusi (6) periaatetta.
- B) Selvitä miten hyvä välitystapa ja eettiset säännöt eroavat toisistaan taustaltaan ja merkitykseltään?

Tehtävä 3

Tänään luoksesi saapuu Marjatta, joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Jäin leskeksi kesäkuun alussa, kun mieheni Aleksi kuoli. Meillä on kaksi yhteistä, nyt jo aikuista lasta. Omistimme Aleksin kanssa yhdessä ($\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$) osakehuoneiston Järvenpään kaupungissa. Annamme sen nyt vuokralle ja sinulle välitettäväksi. Olemme sopineet lasteni kanssa, että emme tee ositusta tai perinnönjakoa ainakaan seuraavan noin kahden vuoden aikana. Olemme kuitenkin sopineet, että jaamme tuosta osakehuoneistosta saadun vuokratulon menojen vähentämisen jälkeen niin, että minä saan siitä puolet ja lapseni kumpikin neljäsosan.

Taloyhtiössä tehdään nyt syksyllä parvekkeiden ja ikkunoiden maalaustöitä ja isännöitsijältä tuli tieto, että meidän huoneistomme osuus kuluista on 2 000 euroa, jonka voi maksaa joko kerralla tai sitten viiden vuoden aikana rahoitusvastikkeena (noin 40 €/kk).

Kertoisitko, miten vuokratuloa verotetaan:

- 1) kenen tulona saatu vuokratulo verotetaan vuodelta 2015 toimitettavassa verotuksessa (mainitse oikeat verosubjektit ja heidän osuutensa tuloon täsmällisesti)?
- 2) voimmeko tehdä osakehuoneistosta poistoa vuoden 2015 verotuksessa ja miten se laskettaisiin?
- 3) miten tuo remonttikustannus, jos maksamme sen kertasuorituksena vuoden 2015 aikana, otetaan huomioon tuloverotuksessa?

Mitä vastaat Marjatalle? Perustele vastauksesi.

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksipuolinen**. Tehtäväpaperi irrotetaan vastauksia palautettaessa.

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

<input type="checkbox"/>	a) wc-istuimen vaihtamisesta
<input type="checkbox"/>	b) keittiön hanan vaihtamisesta
<input type="checkbox"/>	c) olohuoneen lattian maalaus
<input type="checkbox"/>	d) lattialämmityksen asentamisesta kylpyhuoneeseen

2. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen ilman varoitusta kun

<input type="checkbox"/>	a) huoneistossa on järjestetty viikottain juhlia, jossa yhteydessä on metelöity
<input type="checkbox"/>	b) vuokralainen on jättänyt ilmoittamatta huoneistossa havaitsemansa patterivuodon
<input type="checkbox"/>	c) vuokralainen on jättänyt maksamatta vuokrat kolmelta kuukaudelta
<input type="checkbox"/>	d) vuokralainen käyttää varastoksi vuokrattua tilaa asuntona

3. Kuolinpesän osakkaat voi selvittää luotettavasti

<input type="checkbox"/>	a) käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	b) Verohallinnon vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	c) maistraatin vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	d) lääninhallituksen vahvistamasta perukirjasta.

4. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä
<input type="checkbox"/>	b) vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
<input type="checkbox"/>	c) vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle kun ostaja on rekisteröinyt omistuksensa asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon
<input type="checkbox"/>	d) kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti.

5. Mitkä seuraavista vuokrasopimukseen kirjatuista vuokrantarkistusehdoista ovat lain mukaisia, päteviä, yksilöityjä ja kohtuullisia kun osapuolten välillä on solmittu toistaiseksi voimassa oleva asuinhuoneiston vuokrasopimus? Sopimuksen mukaan vuokraa korotetaan vuosittain 1.6.

<input type="checkbox"/>	a) 2 prosenttia
<input type="checkbox"/>	b) elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti
<input type="checkbox"/>	c) 5 euroa
<input type="checkbox"/>	d) sopimuksen mukaan

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

6. Jos välitysliike esittelee sillä vuokrattavana olevaa asuinhuoneistoa vuokralaisehdokkaalle, niin esittelyssä on oltava

	a) laskelma asumiskustannuksista
	b) esite
	c) energiatodistus riippumatta solmittavan vuokrasuhteen pituudesta
	d) edellisen vuokralaisen vuokrasopimus

7. Vastaanottaessaan vuokrahuoneistosta varausmaksun, välitysliikkeen on huolehdittava, että

	a) varausmaksun vastaanottamisesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
	b) varausmaksun vastaanottamisesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
	c) varausmaksua säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä
	d) uusia varauksia tai vuokraustarjouksia otetaan vain sellaisilta vuokralaisehdokailta, jotka ovat valmiita maksamaan kohteesta enemmän vuokraa kuin mitä sisällä oleva varauksen mukaan maksettaisiin

8. Välitysliikkeen on hankittava sillä 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

9. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
	b) välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto asunnon omistajalta
	c) välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
	d) välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

10. Välitysliikkeen on välityslain mukaan toimeksiantoa hoitaessaan

	a) laadittava vuokrasopimus, mikäli siitä on erikseen sovittu
	b) huolehdittava aina myös vuokralaisen edusta
	c) huolehdittava aina myös vuokranantajan edusta
	d) selvítettävä vuokrasuhteen osapuolille vuokravakuuteen liittyvät käytännön menettelyt