

# LVV-koe 15.11.2014

---

## 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 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 2.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **16.5.2015**.

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

### Tehtävä 1

Välitysliikkeessä on aloittanut uusi innokas myyntiedustaja ja hänellä on kysymyksiä, joihin hän kaipaa ammattitaitoasi. Autat nuorta kollegaasi vastaamalla seuraaviin kysymyksiin:

- a) Mitä kotimyynti tarkoittaa vuokravälitystoiminnassa ja mitä tapahtuu, jos välittäjä ei toimi kotimyyntitilanteessa sille asetettujen velvollisuuksien mukaisesti?
- b) Asiakas on nimenomaisesti pyytänyt välittäjän kotiinsa vuokraustoimeksiannon tekemistä varten. Onko kysymys kotimyyntistä?
- c) Mitä velvollisuuksia kotimyynti asettaa välittäjälle ja mihin toimenpiteisiin välittäjän on ryhdyttävä turvatakseen omat oikeutensa kotimyyntitilanteessa?
- d) Mitä tarkoitetaan vuokravälityksessä asuntotieto- tai vastaavalla lomakkeella ja millaisissa tilanteissa sellaista käytetään?

Perustele jokaiseen kysymykseen antamasi vastaus!

## Tehtävä 2

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

1. Antti omistaa yksiön, jota hän on käyttänyt vakituisena asuntonaan. Hän muutti huoneistosta pois 1.12.2013 ja antoi yksiön vuokralle 1.1.2014 alkaen. Hän teetätti joulukuussa 2013 huoneistossa remontin, jossa huoneistoon rakennettiin sauna. Remontin kustannukset olivat yhteensä 15.000 euroa (työ + tarvikkeet + arvonlisävero). Antti maksoi remontin kaikki kustannukset remontin tehneelle rakennusliikkeelle 2.1.2014. Miten tämän remontin kustannukset otetaan huomioon Antin vuokratulon verotuksessa?
2. Tuula omistaa yksiön, joka on ollut jo vuosien ajan vuokrattuna. Vuokraus päättyi 31.12.2013. Tuula otti huoneiston omaan asuinkäyttöön ja teetätti tammikuussa 2014 huoneistossa seuraavat remontit: 1) saunaremontti, jossa yksiöön rakennettiin sauna – remontin kustannukset yhteensä 15.000 euroa (työ + tarvikkeet + arvonlisävero) sekä 2) keittiön kaakeleiden, työtasojen ja liedon uusiminen – remontin kustannukset (työ + tarvikkeet + arvonlisävero) 3.000 euroa. Miten näiden remontojen kustannukset, jotka Tuula maksoi tammikuun lopussa 2014, otetaan huomioon Tuulan vuokratulon verotuksessa?

### Tehtävä 3

Rakastunut nuoripari Tiina ja Timo ovat muuttamassa yhteen. Kumpikin asuu vielä vanhempinsa luona eikä heillä ole paljonkaan tietoa vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. He tulevat toimistoosi nähtyään ikkunassa lukuisia ilmoituksia vuokrattavana olevista asunnoista. Ennen kuin he tekevät päätöstä vuokrauksesta he haluavat kuitenkin tietää seuraavat asiat:

- a) Paljonko Tiina ja Timo ovat velvollisia maksamaan välityspalkkiota, jos he vuokraavat asunnon toimistossasi tarjolla olevista asunnoista?
- b) Tiina ja Timo eivät vielä ole menossa naimisiin. Jos vuokrasopimus tehdään molempien nimissä, voiko toinen jäädä asumaan huoneistoon, jos heille tulee ero? Entä jos sopimus on vain toisen nimissä?
- c) Milloin vuokranantaja voi pidättää vuokravakuuden itsellään? Jos vuokranantaja väittää Tiinan ja Timon vahingoittaneen huoneistoa, miten he voivat todistaa, etteivät ole sitä tehneet?
- d) Miten vuokrasopimus sanotaan irti? Mikä on irtisanomisaika?
- e) Voiko vuokranantaja korottaa vuokraa? Millä perusteella?

Perustele jokaiseen kysymykseen antamasi vastaus!

**Tehtävä 4**      **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 **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit irrotetaan vastauksia palautettaessa.

**1)** Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

	a) sisäänpääsy tai näyttömaksu asunnon näyttämisestä
	b) luottotietojen tarkastusmaksu enintään 120 euroa
	c) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
	d) korkeintaan 60 euron suuruisia korvauksia

**2)** Tuottoarvomenetelmä

	a) soveltuu hyvin omakotitalojen arviointiin
	b) soveltuu hyvin liikeilojen arviointiin
	c) on riippuvainen arvioinnissa käytetyn korkokannan suuruudesta
	d) edellyttää pääomaveron huomioimista

**3)** Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama markkinoinnissa ilmoitettava asuintilojen pinta-ala

	a) sisältää myös kellarikerroksen varaston pinta-alan, jos tila on lämmintä ja yli 220 cm korkeaa
	b) on sama kuin kerrosala
	c) on sama kuin huoneistoala rakennustyyppistä riippumatta
	d) on määritelty SFS standardissa 5139

**4)** Asunto-osakeyhtiössä

	a) osakas saa tehdä rajattomasti muutoksia oman rivitalohuoneistonsa aidalla rajatulla piha-alueella
	b) osakas saa tehdä muutoksia oman rivitalohuoneistonsa piha-alueella, jos ne eivät aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa
	c) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan ja isännöitsijä on tarkastanut työt (ellei yhtiöjärjestyksessä ole mitään määräyksiä kunnossapidosta)
	d) osakas on velvollinen (ellei yhtiöjärjestyksessä ole mitään määräyksiä kunnossapidosta) omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden

**5)** Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

	a) Toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
	b) Toimeksiantosopimuksen allekirjoittaja on tunnistettu
	c) Toimeksiantosopimus on kirjattu päiväkirjaan
	d) Toimeksiantosopimuksen perusteella välitysliikkeen on tarkoitus ryhtyä tekemään töitä toimeksiantajan hyväksi

**Tehtävä 4 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_**

**6) Asunto-osaakeyhtiölain mukaan**

a) osakas vastaa kylpyhuoneen pesualtaan kunnossapidosta
b) asunto-osaakeyhtiö vastaa kylpyhuoneen alkuperäisten kaakeleiden kunnossapidosta
c) asunto-osaakeyhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
d) osakas vastaa huoneiston edustalla olevan parvekkeen roskien poistamisesta.

**7) As Oy Kauhulinnassa on 20 huoneistoa, joilla huoneistoilla on kaikilla eri omistajat. As Oy Kauhulinnassa**

a) yhtiön omistaman liikehuoneiston vuokralaisella on oikeus olla paikalla yhtiökokouksessa kun kokouksessa päätetään yhtiön järjestyssääntöjen muuttamisesta
b) osakkaan omistaman asuinhuoneiston vuokralaisella on oikeus olla paikalla kun yhtiökokouksessa päätetään yhtiön hallitsemien autopaikkojen jaosta
c) yhtiön omistaman asuinhuoneiston vuokralaisella on oikeus käyttää yhtiökokouksessa puhevaltaa ja avustajaa kun kokouksessa päätetään putkiremontista
d) osakkaan omistaman asuinhuoneiston vuokralaisella on oikeus osallistua äänestykseen kun yhtiökokouksessa päätetään yhtiön hallitsemien autopaikkojen jaosta.

**8) Asunto-osaakeyhtiölain mukaan**

a) hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys tulee esittää ja olla nähtävillä aina asunto-osaakeyhtiön yhtiökokouksessa
b) välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva toimeksianto osakkeiden myymiseksi tai osakehuoneiston antamiseksi vuokralle on oikeus saada kopio kyseistä huoneistoa koskevista kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista
c) yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä kieltää osakkeenomistajalta avustajan käytön yhtiökokouksessa
d) isännöitsijätodistuksessa on oltava maininta ko. huoneistoa koskevasta asunto-osaakeyhtiön hallituksen antamasta hallintaanottovaroituksesta.

**9) AHVL:n mukaan kirjatussa kirjeessä lähetetyt tiedoksiannot ovat riittävät laissa säädetyn tiedoksiantovelvollisuuden täyttämiseksi kun toimitetaan**

a) vuokralaisen irtisanomisilmoitus
b) vuokranantajan vuokrankorotusilmoitus
c) vuokralaisen kehotus huoneiston puutteellisuudesta
d) vuokranantajan purkuvaroitus.

**10) Huoneenvuokrasuhteessa (toistaiseksi voimassa oleva sopimus) hyväksyttäviä irtisanomisperusteita ovat:**

a) vuokran korottaminen kohtuulliselle käyväälle tasolle
b) huonokuntoisen asuintalon kokonaisvaltainen peruskorjaaminen
c) asunnon myynti
d) vuokranantajan tarve saada huoneisto oman työntekijänsä käyttöön.