

LKV-koe 10.11.2018

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-4 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 5 ja 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. Vastauspaperi tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **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.

Anna muille osallistujille rauha kokeen tekemiseen. Jos sinulla on kysyttävää valvojalta, nosta käsi ylös ja odota, että valvoja tulee luoksesi.

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/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 1.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **4.5.2019**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Jarmo T osti Kiinteistönvälitysliike LKV:n välittämän 46 neliön kaksion 120 000 euron kauppahinnalla. Asunto oli ensimmäinen, minkä hän osti. Ennen kaupantekoa välitysliike pyysi Jarmoa täyttämään varainsiirtoveroilmoituksen, jossa selvitettiin kaupan mahdollinen verovapaus. Ilmoitukseen merkittiin päivämäärä, jolloin ostaja muuttaisi asuntoon. Ostajalle jäi epäselväksi, miksi. Hänellä oli aikomus antaa asunto vuokralle.

Ostaja asioi verotoimistossa 31.7.2018. Tuolloin häneltä tiedusteltiin, oliko hän maksanut varainsiirtoveron. Se olisi pitänyt maksaa, koska hän ei ollut itse muuttanut asuntoon, vaan antanut sen vuokralle. Hän maksoi veron 30.9.2018. Hän vaati välitysliikettä korvaamaan 2 400 euron varainsiirtoveron ja sille viivästyskorot, jotka oli joutunut maksamaan. Välitysliikkeen olisi pitänyt huolehtia, että varainsiirtovero tulee maksetuksi siitä riippumatta, että ostaja oli ollut vielä kaupantekohetkellä epävarma, muuttaako asuntoon itse vai vuokraako sen. Nyt verolle oli kertynyt viivästyskorokoakin, koska sitä ei ollut maksettu ajoissa.

Välitysliikkeen mukaan ostaja oli asuntoa esitellessä sanonut muuttavansa asuntoon itse; myöhemmin hän kertoi liikkuvasta työstään ja siitä, ettei muuttaisi itse asuntoon. Toimeksiantosopimuksessa oli rasitettu kohta ”ensiasunnon ostaja”. Välitysliikkeen kanssa käydyissä sähköpostikeskusteluissa ostaja oli maininnut sekä aikomuksestaan muuttaa asuntoon itse että aikomuksestaan antaa se vuokralle.

- a) Arvioi, onko välitysliikkeen suorituksessa virhe, ja jos on, niin mikä.
- b) Onko ostajalla oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus varainsiirtoverosta korkoineen, ja mitä kaikkea otetaan huomioon välitysliikkeen mahdollisen maksettavaksi tulevan vahingonkorvauksen määrää arvioitaessa?

Älä pohdi kysymystä verolainsäädännön ja verotuksen näkökulmasta.

Maija M osti paritalo-osakkeen keväällä 2015. Kiinteistönvälitysliike LKV toimi kaupassa välittäjänä. Asuinpinta-ala oli esitteessä, yhtiöjärjestyksessä ja isännöitsijäntodistuksessa merkitty n. 220 neliömetriä. Noin puolentoista vuoden kuluttua Maija alkoi myydä asuntoa. Välittäjänä kaupassa toimi toinen välitysliike. Se nosti myynnin alkaessa esiin asuinneliöitä koskevan epäselvyyden. Kaupungin rakennusvalvontakeskuksen asiakirjoissa (rakennus- ja huoneistorekisteriote) kerrosalaksi oli mainittu 194 neliömetriä ja huoneistoalaksi 161 neliömetriä. Maija tarkistusmittautti asunnon. Sen mukaan huoneistoala oli 197 neliömetriä ja asuinhuoneistoala (asuinpinta-ala) 161 neliömetriä. Lisäksi oli lämmin autotalli, 15,2 neliömetriä. Maijan mielestä Kiinteistönvälitysliike LKV:n olisi pitänyt selvittää rakennus- ja huoneistorekisterioteesta pinta-alan epäselvyydet ja ohjeistaa Maijaa vaatimaan myyjiltä tarkistusmittauksen tekemistä. Maija halusi Kiinteistönvälitysliike LKV:n korvaavan hänelle tarkistusmittauksesta aiheutuneet 600 euron kulut.

- c) Olisiko Kiinteistönvälitysliike LKV:n pitänyt toimia Maijan väittämällä tavalla?

Maija M oli jo ostanut Kalle K:lta pari vuotta vanhan asunnon, jonne hän oli muuttanutkin. Asunnon myyjänä Kallelle oli toiminut Rakennus R Oy. Jonkin aikaa asuttuaan Maija huomasi, että kylpyhuoneessa oli kopoja eli alustastaan irti olevia laattoja. Koska Kalle oli hänen tuttavansa, ei hän halunnut ilmoittaa virheestä Kallelle vaan kääntänyt asunnon rakentaneen Rakennus R Oy:n puoleen, joka virheen oli tehnytkin.

- d) Millä edellytyksillä Maijan vaatimukset Rakennus R Oy:tä kohtaan voivat menestyä?

Tehtävä 2

Martta on kutsunut sinut tekemään myyntitoimeksiantosopimuksen omakotitalokiinteistöstä, jota Martta ja hänen edesmennyt aviopuolisonsa Eino käyttivät yhteisenä kotina. Martta kertoo sinulle seuraavaa: ”Olimme Einon kanssa tehneet avioehtosopimuksen, jonka mukaan kummallakaan meistä ei ollut avio-oikeutta toisen omaisuuteen. Minulla on kuitenkin elinikäinen hallintaoikeus kyseiseen kiinteistöön ja haluan nyt myydä kiinteistön muuttaakseni palvelukotiin.” Lainhuutotodistuksesta näet, että kiinteistön lainhuuto on 1/1 Einolla. Martta kertoo sinulle myös, että hänellä ja Einolla oli kaksi yhteistä lasta, Matti ja Maija. Lisäksi Martalla on aiemmasta avioliitosta lapsi, Sirpa, joka oli kuin oma lapsi Einolle. Eino oli testamentannut Sirpalle yhden kolmasosan koko omaisuudestaan. Lisäksi Eino oli testamentannut omistamansa kesämökkikiinteistön parhaalle ystävälleen Erkille. Kaikki mainitut henkilöt ovat oikeustoimikelpoisia, eikä Einon kuoleman jälkeen ole tehty perhe- ja jäämistöoikeudellisia oikeustoimia.

- a) Ketkä ovat Einon kuolinpesän osakkaat?
- b) Miten merkitset myyjän kauppakirjaan ja kenen/keiden päätös kauppaan vaaditaan?
- c) Olet jo saanut allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen ja selostusliitteen sekä rahanpesulain nojalla vaaditut asiakirjat ja selvitykset. Mitä muita myyjätahoon liittyviä asiakirjoja tarvitset ennen myynnin aloittamista?
- d) Alla on kuvakaappaus kiinteistön rasiustodistuksesta. Jos kauppahinta maksetaan ja omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä, miten otat huomioon rasiustodistuksesta ilmenevän kaupanteossa?

1)	Kiinnitys 11.3.1999
Asianumero:	707/11.3.1999/1343
Arkistoviite:	707:1999:KI:1343
Etusija:	11.3.1999 / 1343
Rahamäärä:	51 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, 1078693-2
2)	Kiinnitys 11.3.1999
Asianumero:	707/11.3.1999/1344
Arkistoviite:	707:1999:KI:1344
Etusija:	11.3.1999 / 1344 ja huonompi kuin asialla 1343
Rahamäärä:	51 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, 1078693-2

- e) Martta antaa sinulle voimassaolevan lain mukaan laaditun kiinteistöä koskevan energiatodistuksen. Energiatodistuksen mukaan kiinteistö kuuluu huonoimpaan energiatehokkuusluokkaan. Miten merkitset energiatehokkuusluokan kiinteistön myynti-ilmoitukseen?

Tehtävä 3

Olet kiinteistönvälittäjänä saanut A:lta toimeksiannon myydä tämän omistaman Y:n kunnassa sijaitsevan vapaa-ajan kiinteistön. Kiinteistö sijaitsee meren rannassa ja sillä on vuonna 1986 rakennettu 76 neliömetrin päärakennus ja 25 neliömetrin rantas Sauna. Kiinteistön pinta-ala on 2 655 neliömetriä. A:lla on rahapulan johdosta kiire saada kiinteistö myytyä, eikä kiinteistöön hänen käsityksenä mukaan liity ”sen kummempia ongelmia”.

Perehdyttyäsi kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin on asiassa selvinnyt kuitenkin seuraavia, ennen kiinteistön myymistä selvitettäviä kysymyksiä.

- a) Lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaja ei ole A, vaan tämän äiti B, jolta A on kertomansa mukaan ostanut kiinteistön vuonna 2012. A:n mukaan kaupasta sovittiin sähköpostitse – siis kirjallisesti ja siten todistetulla tavalla. Paperihommia ei vain ole muistettu hoitaa kuntoon.
- b) Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu kaksi 50 000 euron kiinnitystä parhaalla ja toiseksi parhaalla etusijalla. Näitä vastaavien panttikirjojen olemassaolosta tai sijainnista A:lla ei kuitenkaan ole tietoa.
- c) Päärakennusta on laajennettu vuonna 2006 noin 25 neliömetrillä, mutta näitä koskevia rakennuslupa-asiakirjoja ei löydy mistään. A muistelee, että näin pienelle laajennukselle ei ole nähty tarpeelliseksi hakea erillisiä lupia.
- d) Kiinteistön edustalla on niin sanottua vesijättömaata varsin runsaasti, arviolta noin 500 neliömetriä. A:n mukaan aluetta on aina käytetty kuin se kuuluisi kiinteistöön ja siksi se voidaan myydä osana kiinteistöä.
- e) Kiinteistön kahden länsikulman rajapyykkiä ei löydy mistään. A:n mukaan tällä ei kuitenkaan ole merkitystä, koska kiinteistön rajojen paikka voidaan selvittää kiinteistörekisterikartasta.

Riitojen välttämiseksi A haluaa nyt selvittää kaikki edellä mainitut epäselvyydet ennen kiinteistön myymistä, jotta niistä ei tarvitse sopia kauppakirjassa. Esitä oikeudellisesti perusteltu arviosi siitä, millä tavoin asiassa tulisi menetellä. Ota erityisesti kantaa A:n esittämiin näkemyksiin.

Tehtävä 4

- a) Ystäväsi Pekka asuu vuokralla. Hänellä olisi mahdollisuus saada erään ystävänsä kautta isompi ja halvempi asunto, johon hän haluaisi mahdollisimman pian muuttaa. Pekka allekirjoitti nykyisen vuokrasopimuksen kiireessä, eikä lukenut tarkkaan sen ehtoja. Nyt Pekka ihmettelee, ovatko sopimukseen kirjatut ehdot ollenkaan laillisia?

”Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 1.7.2018 alkaen. Irtisanomisaika määräytyy huoneenvuokralain mukaan. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.12.2018. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä.”

Ovatko edellä esitetyt ehdot laillisia?

Perustele vastaus!

- b) Matti omistaa kolmion pienessä rivitalossa Rekolassa. Hän osti asunnon elokuun lopussa. Matti on ihmetellyt koko alkusyksyn kummallista hajua kylpyhuoneessa. Matti ilmoitti asiasta isännöitsijälle. Yhtiössä oli ns. kiertävä isännöitsijävuoro, ja osakkaat hoitavat kukin tehtävää vuorollaan. Isännöitsijä suosittelee, että Matti tilaa kosteusmittauksen. Tällä viikolla tehdyssä kosteusmittauksessa ilmeni, että kylpyhuoneessa on laaja kosteusvaurio, joka johtui vesierityksen puutteellisuudesta.

Isännöitsijän mukaan yhtiössä on ollut alusta asti vakiintunut käytäntö, että osakkaat korjaavat omat kylpyhuoneensa kaikissa tilanteissa. Elokuun alussa taloyhtiön yhtiökokous oli päättänyt muuttaa yhtiöjärjestystä ja kirjata tämän vakiintuneen käytännön varmuuden vuoksi yhtiöjärjestykseen. Ilmoitusta ei ole ehditty vielä viedä rekisteriin. Isännöitsijän mukaan osakas vastaisi kylpyhuoneensa laatoista joka tapauksessa koska ne kuuluvat taloyhtiön vastuunjakotaulukon mukaan sisäpuolisina pinnoitteina osakkaalle.

Miten korjausvastuu rakenteista ja pinnoitteista jakautuu asunto-osakeyhtiön ja Matin välillä? Mikä merkitys vakiintuneella käytännöllä on? Entä yhtiöjärjestysmääräyksellä?

Perustele vastaus!

Tehtävä 5 Nimi _____ Henkilötunnus _____

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

A on saanut vuonna 2005 lahjana äidiltään osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakkeisiin kohdistuva taloyhtiölainaosuus lahjan saantohetkellä oli 40 000 €. Lahjaverotuksessa lahjan (osakkeiden) arvoksi katsottiin 100 000 € (tämän lisäksi osakkeisiin kohdistui siis mainittu 40 000 €:n taloyhtiölainaosuus). Lahjaveroa 100 000 €:n lahjasta määrättiin silloin voimassa olleen lahjaverotaulukon mukaan 11 000 €.

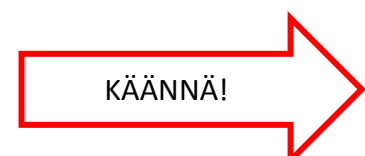
A on 4.10.2018 myynyt tämän osakehuoneiston B:lle. Olet toiminut välittäjänä tässä kaupassa. Kaupassa osakehuoneiston velaton hinta oli 200 000 €. Tämä koostui rahassa maksetusta kauppahinnasta 190 000 € ja myyntihetken mukaisesta taloyhtiölainaosuudesta 10 000 €. A on siis omistusaikanaan maksanut taloyhtiölle lainaosuuttaan 30 000 €. Tämän summan A on maksanut kuukausittaisina rahoitusvastikkeina, jotka taloyhtiö on kirjanpidossaan rahastoinut.

A on vuokrannut huoneistoa koko omistusaikansa, ja hän on saanut siitä vuokratuloa.

1. Esitä laskelma siitä, miten A:n saama luovutusvoitto lasketaan verovuoden 2018 verotuksessa näillä tiedoilla. Älä ota huomioon mitään muita tietoja kuin ne, jotka on edellä tässä tehtävässä esitetty. Edellä esitettyjä tietoja ei myöskään tule kyseenalaistaa millään perusteella. Esitä laskukaava alla olevassa laskelmassa:

Luovutushinta	
- Hankintameno	-
- Voiton hankkimisesta olleet menot	-
= Luovutusvoitto	=

2. Miten A:n suorittamat rahoitusvastikkeet on käsitelty edellä kerrotuissa olosuhteissa A:n vuokratulon verotuksessa ennen osakkeiden myyntiä? Perustelee vastauksesi lyhyesti.



3. Esitä edellä kerrotuissa olosuhteissa laskelma siitä varainsiirtoverosta, joka B:n on suoritettava. Vastausta ei tarvitse perustella mitenkään, pelkkä kaavan mukainen laskutoimitus riittää vastaukseksi. Merkitse vastauksesi alla olevaan kohtaan.

$$\underline{\hspace{10em}} \text{ €} \times \underline{\hspace{10em}} \% = \underline{\hspace{10em}} \text{ €}$$

veron peruste x veroprosentti = veron määrä

4. Jos edellä kohdan 1 tilanteessa A olisi lisäksi maksanut juuri ennen kaupantekoa taloyhtiölle jäljellä olevan taloyhtiölainaosuuden (10 000 €), mikä olisi A:n luovutusvoittoverotuksessa vähennettävän hankintamenon määrä tilanteessa,

- a) jossa taloyhtiö käsittelee kertamaksun 10 000 € kirjanpidossaan tulona? Pelkkä vähennettävän hankintamenon euromäärä riittää vastaukseksi:

_____ €

- b) jossa taloyhtiö käsittelee kertamaksun 10 000 € kirjanpidossaan rahastosuorituksena? Pelkkä vähennettävän hankintamenon euromäärää riittää vastaukseksi:

_____ €

5. Miten edellä kohdan 1 tilanteessa A:n saaman luovutusvoiton määrä laskettaisiin, jos taloyhtiö olisi käsitellyt A:n suorittamat kuukausittaiset rahoitusvastikkeet tulonaan? Esitä laskelma vastaavasti kuin kohdassa 1:

Luovutushinta	
- Hankintameno	-
- Voiton hankkimisesta olleet menot	-
= Luovutusvoitto	=

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi 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 rasti 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. Välitysliikkeellä on myynnissä kohde, joka edellyttää energiatodistuksen hankkimista. Tällöin

	a) Valtion Energiavirasto valvoo, että energiatodistus on hankittu.
	b) energiatodistuksen hankkimisesta vastaa rakennuksen omistaja tai omistajan edustaja.
	c) kauppakirjassa voidaan todeta, että todistus puuttuu ja tällöin myyjällä ei ole vastuuta todistuksen puuttumisesta.
	d) jos energiatodistus puuttuu kehoituksista ja neuvoista huolimatta, niin ilmoitukseen voidaan merkitä energialuokaksi H.

2. Välitysliikkeen vastuuhenkilöiden ja omistajien luotettavuusvaatimus koskee

	a) vastaavaa hoitajaa.
	b) hallituksen jäsentä.
	c) kaikkia välitystyötä tekeviä työntekijöitä.
	d) sellaista välitysliikkeen osakasta, joka omistaa yli 30 % osakeyhtiön osakkeista.

3. Välitysliikkeen on

	a) hyvän välitystavan mukaan ostotarjousta vastaanottaessaan kerrottava siitä, että välitysliikkeellä on jo voimassa oleva tarjous.
	b) hyvän välitystavan mukaan lähtökohtaisesti huolehdittava siitä, että ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja.
	c) hyvän välitystavan mukaan lähtökohtaisesti huolehdittava siitä, että tarjousten hyväksyminen tehdään kirjallisesti.
	d) säilytettävä vastaanottamaansa käsirahaa välitysliikkeen asiakasvaratilillä.

4. Kiinteistöarvioinnin osalta voidaan todeta, että

	a) kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää sitä, että kaupat ovat korkeintaan 3 kuukautta vanhoja.
	b) verotusarvomenetelmä on yleisesti käytetty kiinteistöarviointimenetelmä.
	c) kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella.
	d) Jakobsen-Sörensenin monimuuttujamenetelmä on yksi kiinteistöarviointimenetelmä.



5. Rakennuksen kunnon selvittäminen

	a) kuntotarkastuksella poistaa myyjän virhevastuun kaikista virheistä, jos ostaja on tutustunut tarkastusraporttiin.
	b) kuntotarkastuksella poistaa ostajan tarkastusvelvollisuuden.
	c) kuntotutkimuksella tarkoittaa sitä, että rakennuksen kuntoa on arvioitu silmämääräisesti rakenteita rikkomatta.
	d) kuntotarkastuksella on tarpeetonta, jos aiotaan käyttää yleisluontoista vastuuvapauslauseketta.

6. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

	a) huoneistotietorekisteristä.
	b) suorittamalla asunnossa katselmus.
	c) hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus.
	d) toimeksiantajalta.

7. Osakehuoneiston pinta-ala pitää laskea ja merkitä huoneistoalana 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 rekisteröidyissä yhtiöissä.
	d) vain 1.1.2013 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöissä.

8. Välitystoimintaa koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus.
	b) välitysliikkeen kaikilta työntekijöiltä vaaditaan sama pätevyys kuin vastaavalta hoitajalta.
	c) välitysliikkeen kaikkien työntekijöiden pitää olla yli 25-vuotiaita.
	d) on palautettava välityspalkkio, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa.

9. Välitysliikkeen ja kuluttajatoimeksiantajan välillä

	a) voidaan sopia kiinteästä palkkiosta, kunhan palkkio on määrältään kohtuullinen.
	b) vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta.
	c) vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta.
	d) voidaan sopia, että välitysliike saa välityspalkkiona kaiken sen, millä lopullinen kauppahinta ylittää toimeksiantosopimuksessa sovitun kauppahinnan.

10. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana kuluttajavuokralaiselta voidaan periä

	a) esittelymaksu.
	b) vuokrasopimuksen laatimisesta palkkio, mikäli palkkio on ilmoitettu jo markkinoinnissa.
	c) korkeintaan 100 euron hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä.
	d) korkeintaan 30 euron suuruisia korvauksia.