

# LVV-koe 4.5.2019

---

## 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** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot suoraan tehtäväpaperiin**. Tehtävän maksimipistemäärä 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 tehtävänumero**.

**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.**

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](http://www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 24.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **23.11.2019**.

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

## Tehtävä 1

Kaverisi Matti on juuri aloittanut työskentelyn vuokrahuoneiston välitysliike Koti Oy:ssä. Matti on sinuun yhteydessä ja kertoo seuraavista havainnoistaan:

- a) Koti Oy:llä on kaksi toimipistettä, yksi Helsingissä ja toinen Oulussa, mutta sille on nimetty vain yksi vastaava hoitaja.
- b) Koti Oy:llä on Helsingin toimipisteessä töissä 5 henkilöä, joista yhdellä on LKV-pätevyys ja yhdellä LVV-pätevyys. Yksi 5:stä ei osallistu välitystehtävien suorittamiseen. Oulun toimipisteessä puolestaan työskentelee 3 henkilöä, joista yhdellä on LVV-pätevyys ja kahdella ei ole LKV- eikä LVV-pätevyyttä. Kaikki Oulun toimipisteessä työskentelevät suorittavat välitystehtäviä.
- c) Toimeksiantosopimusten jatkamisista sekä kuluttajatoimeksiantajien että elinkeinonharjoittajatoimeksiantajien kanssa sovitaan usein sähköpostiviestein, koska molemmille osapuolille sopivan tapaamisajan löytäminen on usein hankalaa.
- d) Kun vuokralainen ilmoittaa Koti Oy:lle esimerkiksi sähköpostilla, että hän etsii vuokra-asuntoa, Koti Oy laittaa Facebook-sivuilleen ilmoituksen, jossa kerrotaan, että sillä on vuokralainen, joka etsii tällaista kohdetta.
- e) Koti Oy markkinoi vuokravälityspalvelua asiakkaille jaettavilla mainoslehtisillä, joissa ei ilmoiteta lainkaan välityspalkkion määrää.
- f) Jos Koti Oy:n välitettävänä oleva huoneisto vuokrataan työsuhdeasunnoksi yritykselle, välityspalkkio peritään aina vuokralaiselta.
- g) Koti Oy:llä on yksi pankkitili, jolle maksetaan varausmaksut, vuokravakuudet sekä välityspalkkiot.

Ota kantaa jokaiseen Matin havaintoon kertomalla, onko kuvattu toiminta lakien, asetusten ja/tai hyvän vuokravälitystavan mukaista. Perustele vastauksesi.

## Tehtävä 2

- a) Vuokralaisilla on joissain tilanteissa oikeus osallistua asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen.

Voiko vuokralainen olla mukana yhtiökokouksessa tekemässä päätöksiä ja äänestää asioista? Voiko vuokralainen osallistua yhtiökokoukseen, jos on liiketilan vuokralainen, entä jos on vuokrannut huoneiston taloyhtiöltä? Kerro kaksi käytännön esimerkkiä tilanteista, jolloin vuokralainen voi osallistua yhtiökokoukseen?

- b) Olet välittämässä asuntoa ja vuokranantaja Matti haluaa vuokrata asunnon määräaikaisella sopimuksella Paavolle, joka on luotettavan ja järkevän oloinen nuorimies. Paavo on vielä pari kuukautta alaikäinen. Kuka vuokrasopimuksen allekirjoittaa ja minkälaisen vuokrasopimuksen voit tehdä?

- c) Ystäväsi Manu on 28.2.2019 ostanut asunnon. Kauppakirjassa on sovittu, että myyjä vastaa kaikista vastikkeista helmikuun loppuun asti. Manu on maksanut vastikkeet maalisi- ja huhtikuulta. Myyjä on jättänyt maksamatta vastikkeet marras-, joului-, tammi ja helmikuulta. Isännöitsijätodistus on annettu 31.11.2018 eikä vastikkeita ollut tuolloin rästissä.

Keneltä taloyhtiöllä on oikeus vaatia rästivastikkeita? Mikä merkitys kauppakirjan ehdolla on? Keneltä taloyhtiön kannattaa yrittää periä vastikkeita? Perustele vastauksesi.

### Tehtävä 3

Kaisa on saanut vanhemmiltaan lahjaksi vapaa-ajankiinteistön vuoden 2018 lopulla. Kaisa ei tarvitse itse vapaa-ajanasuntoa, minkä vuoksi hän vuokrasi kiinteistön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokralainen antoi Kaisalle kahden kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden. Vuokrasopimus tuli voimaan huhtikuun alussa 2019.

Kiinteistön lahjaverotuksessa käytetty arvo on ollut 200 000 €. Saamastaan lahjasta Kaisa maksoi lahjaveroa 20 200 €. Kiinteistön maapohjan käypä arvo oli lahjoitushetkellä 20 000 €. Kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen käypä arvo oli puolestaan 120 000 € ja saunarakennuksen 60 000 €. Kaisa teetti ennen vuokrauksen aloittamista asuinrakennuksessa pintaremontin, jossa rakennuksen ulkoseinät ja sisätilat maalattiin. Remontista aiheutui kustannuksia 10 000 €. Remonttia varten Kaisa otti pankista lainan, josta hän maksaa korkoa. Lainan noston yhteydessä pankki peri erilaisina kuluina 100 euroa. Lisäksi Kaisa maksaa vuosittain kiinteistön kohdistuvan kiinteistöveron ja tiekunnan maksun. Vuokrasopimuksen välittäjänä toimineelle X LKV Oy:lle Kaisa maksoi välityspalkkion.

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

- a) Onko vuokravakuus Kaisan veronalaista tuloa?
- b) Mitä edellä mainituista menoista Kaisa saa vähentää verotuksessa? Jos menoja vähennetään verotuksessa vuotuisina poistoina, määrittele poistopohjan suuruus ja laske kuinka suuri poisto voi enintään euromääräisesti olla verovuonna 2019.
- c) Kaisalla ei ole muuta pääomatuloa kuin vapaa-ajankiinteistöstä saatava vuokratulo. Jos verovuoden vuokratulo jää pienemmäksi kuin siitä tehtävät vähennykset, miten Kaisa voi tällaisessa tapauksessa vähentää vuokratulon ylittävän osan vuokraukseen kohdistuvista menoista?

**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 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. Kiinteistöarvioinnissa**

	a) kustannusarvomenetelmän käyttäminen edellyttää vertailukauppojen olemassaoloa
	b) tuottoarvomenetelmä soveltuu hyvin rakentamattomien tonttien arviointiin
	c) kustannusarvomenetelmä edellyttää kohteen nettotuoton selvittämistä
	d) kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella

**2. Välitysliikkeen toimintaan sovelletaan**

	a) yhdenvertaisuuslakia
	b) ns. rahanpesulakia vain, mikäli kaupoissa käytetään yli 15 000 euron käteissuorituksia
	c) ns. välitysliikelakia
	d) asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, mikäli asuntoja markkinoidaan kuluttajille

**3. Välitysliikkeen on pidettävä toimeksiantopäiväkirjaa. Tämän päiväkirjan**

	a) liitteitä ovat vastaanotetut ostotarjoukset
	b) liitteitä ovat myynnissä olevien kohteiden isännöitsijäntodistukset
	c) lain mukainen säilytysaika on 10 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä
	d) lain mukainen säilytysaika on 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä

**4. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että**

	a) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
	b) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
	c) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
	d) toimeksiantajalla on oikeus määrätä kohteesta

**KÄÄNNÄ!**

5. Kuolinpesä haluaa antaa kiinteistön vuokrattavaksi välitysliikkeelle, jossa työskentelet.  
Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

	a) perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
	b) kuolinpesälle myönnetystä selvennyslainhuudosta
	c) vainajaa koskevasta katkeamattomasta sukuselvityksestä
	d) Verohallinnon tarkastamasta perukirjasta

6. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

	a) kysymällä toimeksiantajalta
	b) suorittamalla asunnossa katselmus
	c) hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
	d) hankkimalla asunto-osakkeesta viimeisin tilinpäätös

7. Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama asuintilojen pinta-ala

	a) on aina sama kuin huoneistoala
	b) on sama kuin kerrosala
	c) on määritelty SFS-standardissa
	d) pitää ilmoittaa vuokrahuoneiston ilmoittelussa ja esitteessä

8. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	b) välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla pitää olla aina LKV-pätevyys
	c) välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	d) välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

9. Välitysliikkeen

	a) vastuu virheistä on tuottamusperusteista vastuuta
	b) on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti
	c) on palautettava välityspalkkio, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa
	d) vastaava hoitaja saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen

10. Nimikettä vuokrahuoneistonvälittäjä saa käyttää

	a) välitysliikkeen palveluksessa oleva vuokrahuoneistonvälittäjäutukinnon suorittanut henkilö
	b) rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäutukinnon suorittanut henkilö
	c) välitysliikkeen palveluksessa oleva vuokrausneuvottelijan tehtäviä hoitava henkilö
	d) vain vastaava hoitaja, jos hän on suorittanut kiinteistönvälittäjäutukinnon