

LKV-koe 15.11.2014

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-5 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 6** 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. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 2.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **16.5.2015**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

A oli ostamassa suuren järven rantaan rajoittuvaa hehtaarin suuruista määräalaa maanviljelijä B:ltä tämän noin 200 hehtaarin suuruisesta maatilasta. B:n isoisa oli 1960- ja 1970-luvulla myynyt tilasta saman järven rannalta neljä lomarakennuksen rakennuspaikkaa. Maakuntakaavassa aluetta ei koskenut mikään aluevarausmerkintä eikä alueella ollut muuta kaavaa tai sellaisen laatimista vireillä. Sukulaisiltaan A oli kuulut, etteivät rantapalstat välttämättä ulotu vesirajaan, vaikka siltä näyttää.

A haluaa ennen kauppaa vastauksen seuraaviin kysymyksiin:

- a) mitä sukulaiset mahtoivat sanomisillaan tarkoittaa ja miten hän voi saada asiasta selvää;
- b) mikä viranomainen myöntää rakentamiseen tarvittavat luvat;
- c) onko nyt esillä olevassa tapauksessa olemassa erityisiä seikkoja, jotka lupien myöntämisessä tulevat otettavaksi huomioon; ja
- d) miten hän pääsee kalaisan järven kalastuskunnan jäseneksi?

Perustele jokaiseen kysymykseen antamasi vastaus!

Tehtävä 2

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

1. Myyjän ja ostajan, jotka molemmat ovat luonnollisia henkilöitä, välillä syntyy esisopimus liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupasta. Ennen kauppakirjan allekirjoitusta ostaja kuitenkin peruuttaa kaupan. Ostaja maksaa myyjälle sopimussakkona 5.000 euroa. Myyjä on vuokrannut osakehuoneiston omistamalleen liiketoimintaa harjoittavalle osakeyhtiölle ja tarkoitus oli, että huoneisto olisi tullut ostajan luonnollisena elinkeinonharjoittajana omalla toiminimellään harjoittamaan parturiliikkeen toimitilaksi. Miten tämä 5.000 euron suuruinen suoritus otetaan huomioon myyjän ja ostajan verotuksessa?

2. Isä myy lahjanluonteisella kaupalla asunto-osakkeen tyttärelleen. Kauppahinta on 20.000 euroa. Osakkeen käypä arvo kaupanteon hetkellä on 100.000 euroa. Asunto-osakkeeseen kohdistuu taloyhtiölainaosuutta 10.000 euroa. Mikä on tyttären suoritettavan varainsiirtoveron määrä? Vastaa esittämällä laskukaava, josta ilmenee veron peruste, verokanta ja veron määrä.

3. Sinulla on välitettävänä aviopuolisoiden Liisan ja Pekan puoliksi omistama heidän vakituisena asuntonaan oleva osakehuoneisto. Puolisoilla ei ole lapsia. Puolisot ostivat asunnon loppuvuonna 2010, pitivät asuntoa noin kaksi vuotta vuokrattuna ja muuttivat itse asumaan huoneistoon 1.11.2012. Pekka muutti asunnosta pois puolisoitten välisen pysyvän rikkoutumisen vuoksi helmikuussa 2014, jolloin Liisa ja Pekka jättivät yhteisen avioerohakemuksen vireille käräjäoikeuteen. Liisa jäi asumaan asuntoon. Pekka kysyy tänään (15.11.2014) Sinulta, sovelletaanko ja millä edellytyksillä hänen omistamansa puoliosuuden luovutuksesta syntyvään voittoon oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa säännöstä, jos asunto saadaan myytyä loppuvuoden aikana?

4. Marja omistaa kesämökkikiinteistön. Marja teetätti vuonna 2010 mökille porakaivon ja vesijohdot. Ennen tätä remonttia Marja oli aina tuonut juomaveden mökilleen kaupunkiasunnostaan. Hankinnan kokonaiskustannus (tarvikkeet + työ + arvonalisävero) oli 10.000 euroa. Marjan vuoden 2010 verotuksessa vähennettiin kotitalousvähennyksenä 2.000 euroa. Kun Marja myy vuonna 2014 tämän kiinteistön, miten edellä kerrottu otetaan huomioon kiinteistön luovutusvoiton verotuksessa.

5. Tuula on vuokrannut omistamansa yksiön opiskelijalle. Tuula saa vuokratuloa yksiöstä koko vuoden 2014 ajan. Taloyhtiön omistama rakennus on neljäkerroksinen, eikä siinä ole hissiä. Taloyhtiössä tehtiin vuonna 2014 hissiremontti, jossa kaikkiin porraskäytäviin asennettiin hissit. Tuula maksoi osuutensa hissiremontin kustannuksista (5.000 euroa) taloyhtiölle kertasuorituksena lokakuussa 2014. Miten mainittu suoritus otetaan huomioon Tuulan tuloverotuksessa?

Perustele vastauksesi lyhyesti. Tehtävässä 2 vastaukseksi riittää kuitenkin pelkkä laskukaava.

Tehtävä 3

Aviopuolisot M ja T Salo ovat myymässä asemakaava-alueella olevaa 1300 neliömetrin suuruista kiinteistöään, jolla sijaitsee 1970-luvulla rakennettu ns. pulpettikattoinen omakotitalo. Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kuuluu yhä käyttämätöntä rakennusoikeutta 350 kerrosneliometriä laskettuna asemakaavan tehokkuusluvun perusteella. T Salo liikemiehenä haluaa varmistaa myyjän oikeusaseman mahdollisimman hyvin esittämällä seuraavat kysymykset kiinteistönvälitysliikkeessä:

a) Millä oikeudellisilla edellytyksillä heillä on oikeus myydä käyttämätön rakennusoikeus maa-alueineen kiinteistöstä erikseen kirvesmies K Vasaralle, joka on kiinnostunut asiasta?

b) Koska omakotikiinteistöllä oleva omakotitalo on pulpettikattoinen, myyjä haluaa oman asemansa turvaamiseksi, että kauppakirjaan otetaan seuraava vastuunrajoituslauseke: ”Myyjä sitoutuu kolmen vuoden ajan vastaamaan hinnanalennuksesta ostajalle siltä osin, jos vesikaton vuotamisesta on aiheutunut maakaassa tarkoitettu laatuvirhe ja ostajalle syntynyt oikeus hinnanalennukseen on määrältään vähintään 20 000 euroa. Myyjä sitoutuu tällöin korvaamaan vain rajan ylittävän määrän, kuitenkin enintään 30 % kauppahinnasta. Jos hinnanalennusvaade on suurempi, myyjällä on oikeus purkaa kauppa.” – Onko tällainen lauseke sitova ottaen huomioon lainsäädännön normit ja mihin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota?

c) Aviopuolisolla M Salolla ei ole lainhuutoa myytävään kiinteistöön, mutta hänellä on avio-oikeus kaikkeen perheen avio-oikeuden alaiseen omaisuuteen. – Mikä on hänen vastuunsa kiinteistön kaupoissa, kun hän on aikanaan osallistunut omakotitalon rakennuskustannuksiin?

Perustele jokaiseen kysymykseen antamasi vastaus!

Tehtävä 4

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

- a) Mitä kotimyynti tarkoittaa välitystoiminnassa ja mitä seuraa, jos välittäjä ei toimi kotimyyntitilanteessa sille asetettujen velvollisuuksien mukaisesti?
- b) Asiakas on nimenomaisesti pyytänyt välittäjän kotiinsa myyntitoimeksiannon tekemistä varten. Onko kysymys kotimyyntistä?
- c) Mitä velvollisuuksia kotimyynti asettaa välittäjälle ja mihin toimenpiteisiin välittäjän on ryhdyttävä turvatakseen omat oikeutensa kotimyyntitilanteessa?
- d) Mitä tarkoitetaan vaaranvastuulla?
- e) Missä ajassa ja miten ostajan on reklamoitava havaitsemastaan virheestä käytetyn asunnon kaupassa?

Perustele jokaiseen kysymykseen antamasi vastaus!

Tehtävä 5

Pariskunta Kyyhkynen osti kesäkuussa 2011 välitysliike Vakavan välityksellä rakentamisvaiheen kauppakirjalla rivitaloaluoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet 370 000 euron hinnalla rakennusliike Ripottajalta.

Ostajat kääntyivät toukokuussa 2014 välitysliike Vakavan puoleen. Heidän mielestään asuntokauppa oli epäonnistunut:

a) *Muutto viivästy*

Muuttopäivän oli sovittu olevan 31.8.2011, mutta ostajat pääsivät muuttamaan vasta 10.9.2011 rakentamisajan pakkaspäivien aiheuttaman viivästyksen vuoksi. He olivat joutuneet maksamaan entisen asuntonsa ostajille viivästyskorvausta kauppakirjassa sovitut 500 euroa, koska eivät olleet voineet luovuttaa asunnon hallintaa sovitusti 1.9.2011. Jonkun pitäisi korvata tämä menetys heille.

Viivästyksen vuoksi ostajat olivat päässeet asumaan uuteen asuntoonsa vasta kymmenen päivää sovittua myöhemmin, mistä heillä oli mielestään oikeus korvaukseen.

b) *Asumiskulut arvioitua suuremmat*

Kyyhkysten harkitessa asunnon ostoa Vakava oli näyttävästi kiinnittänyt heidän huomiotaan taloussuunnitelman mukaisiin yhtiön hoitokuluihin. Hoitovastike oli arvioitu 1,60 euroksi/m². Kuitenkin jo ensimmäisessä yhtiökokouksessa keväällä 2012 hoitovastike jouduttiin nostamaan 2,20 euroon neliöltä ja seuraavana vuonna 2,70 euroon. Kyyhkysten mielestä heitä oli johdettu harhaan sekä välittäjä Vakavan että myyjä Ripottajan taholta.

c) *Välittäjän vastuu*

Vakava kehotti Kyyhkysiä olemaan yhteydessä Ripottajaan ja esittämään vaatimukset tälle. Kyyhkysset sanoivat, että he eivät olleet tavoittaneet Ripottajaa. He halusivat Vakavan arviota vaatimusten mahdollisuudesta menestyä. Jos myyjä olisi konkurssissa, he ihmettelevät, mitä mahdollisuuksia heillä olisi saada siltä korvausta. Lisäksi he ovat sitä mieltä, että Vakavan tulisi korvata hoitovastikkeen korotuksesta aiheutunut vahinko, ellei sitä saa Ripottajalta.

d) *Suorituskyvyttömyysvakuus*

Vakavan mielestä Kyyhkysset ovat esittäneet vaatimuksensa viivästyksestä liian myöhään. Taloussuunnitelmassa oli esitetty vain arvio hoitovastikkeesta eikä Vakava vastaisi esitetystä tiedoista muutenkaan. Jos Ripottaja olisi konkurssissa, Kyyhkysillä olisi mahdollisuus saada hyvitykset Ripottajan suorituskyvyttömyysvakuudesta.

Arvioi oikeudellisesti perustellen Kyyhkysten jokainen valituksen aihe ja Vakavan neuvot.

Tehtävä 6 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) Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että

<input type="checkbox"/>	a) tarjouksen tekijälle kerrotaan ennen tarjouksen vastaanottamista, jos välitysliikkeellä on jo kohteesta ostotarjous
<input type="checkbox"/>	b) uutta ostotarjousta ei oteta, jos välitysliike on jo vastaanottanut vakiokorvausehtoisen ostotarjouksen, jota ei ole vielä hylätty
<input type="checkbox"/>	c) tarjouksesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
<input type="checkbox"/>	d) ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja

2) Tuottoarvomenetelmä

<input type="checkbox"/>	a) soveltuu hyvin omakotitalojen arviointiin
<input type="checkbox"/>	b) soveltuu hyvin liiketilojen arviointiin
<input type="checkbox"/>	c) on riippuvainen laskelmassa käytetyn korkokannan suuruudesta
<input type="checkbox"/>	d) edellyttää pääomaveron huomioimista

3) Käytetyn asunnon kaupan osalta pitää paikkansa, että

<input type="checkbox"/>	a) asunnossa sitä esiteltäessä ollut astianpesukone kuuluu kauppaan, ellei ennen kaupasta päättämistä ole sovittu, että myyjä vie astianpesukoneen pois
<input type="checkbox"/>	b) ns. omistuksenpidätysehto voi olla voimassa enintään 2 vuotta
<input type="checkbox"/>	c) ilman todistajia tehty kauppa on pätemätön
<input type="checkbox"/>	d) myyjä ei joudu korvamaan ostajalle hallinnan siirtymisen viivästymisestä yhtään mitään, ellei viivästymisen osalta ole otettu sopimussakkoehdot kauppakirjaan.

4) Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama markkinoinnissa ilmoitettava asuintilojen pinta-ala

<input type="checkbox"/>	a) sisältää myös kellarikerroksen varaston pinta-alan, jos tila on lämmintä ja yli 220 cm korkeaa
<input type="checkbox"/>	b) on sama kuin kerrosala
<input type="checkbox"/>	c) on aina sama kuin huoneistoala rakennustyyppistä riippumatta
<input type="checkbox"/>	d) on määritelty SFS standardissa 5139

5) Välitysliikkeen on

<input type="checkbox"/>	a) kerrottava toimeksiantajalle toimeksiantoa tehtäessä välitysliikkeen käsitys kohteen käyvästä hinnasta
<input type="checkbox"/>	b) kerrottava ostajalle kiinteistönkaupassa lainhuudon hakemisvelvollisuudesta ja sen laiminlyönnin seurauksista
<input type="checkbox"/>	c) kerrottava toimeksiantajalle kuntotarkastuksen tekemisen mahdollisuudesta
<input type="checkbox"/>	d) valvottava sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen etua.

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

6) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) osakas vastaa kylpyhuoneen pesualtaan kunnossapidosta
	b) asunto-osakeyhtiö vastaa kylpyhuoneen alkuperäisten kaakeleiden kunnossapidosta
	c) asunto-osakeyhtiö 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-osakeyhtiölain mukaan

	a) hallituksen kirjallinen kunnossapitarveselvitys tulee esittää ja olla nähtävillä aina asunto-osakeyhtiön 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-osakeyhtiön 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 kehoitus 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.