

LVV-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 1-3 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 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.

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

Mitä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä edellyttää toimeksiantosopimukselta (muoto, sisältö, voimassaoloaika, irtisanominen ja purkaminen)?

Tehtävä 2

1. Ystäväsä Pekka asuu vuokralla. Hänellä olisi mahdollisuus saada erään ystäväsä 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 päättämispäivä.”

- a) Ovatko edellä esitetyt ehdot laillisia?
b) Pekka haluaa irtisanoa sopimuksen mahdollisimman pian. Milloin vuokrasuhde aikaisintaan päättyisi?

Perustele vastaus.

2. Matti asuu meren rannassa kolmiossa, jonka hän on vuokrannut eräältä ystävältään Liisalta. Matti palasi kahden viikon ulkomaanmatkalta 15.6.2018 ja havaitsi, että matkan aikana makuuhuoneen kattoon oli tullut kupruja ja vesivauriojälkiä noin neliömetrin alueelle. Matti kuuli naapurissa asuvalta Mikolta, että 1.6.2018 oli ollut poikkeuksellisen kova rankkasade ja myrsky, joka oli yllättäen vaurioittanut taloyhtiön peltikattoa. Myös Mikon huoneiston katto oli vaurioitunut.

Matti ilmoitti samana päivänä havainnostaan Liisalle. Koska Matilla on astma, hän hankki itselleen välittömästi sijaismajoituksen airbnb:n kautta. Liisa puolestaan ilmoitti vahingosta heti isännöitsijälle, joka käynnisti välittömästi kuivatuksen ja asunnon katto korjattiin ja maalattiin asianmukaisesti. Matti muutti korjattuun asuntoon takaisin 15.7.2018.

- Matti vaatii Liisalta vuokravapautusta 1.6.-14.7.2018 väliseltä ajalta sekä muuttokuluja.
- Liisa vaatii taloyhtiöltä vastikevapautusta korjausten ajalta.

Arvioi Matin ja Liisan vaatimusten oikeellisuutta ja perustele vastauksesi.

Vakuutuskyymyksiä ei tule vastauksessa käsitellä.

Tehtävä 3

A on ostanut 1.12.2017 kiinteistön (maapohja ja asuinkäytössä oleva rakennus) 300 000 €:n kauppahinnasta. A antoi kiinteistön vuokralle 1.1.2018 alkaen ja vuokraustoiminta on jatkunut koko vuoden 2018 ja myös siitä eteenpäin.

1. Selvitä, miten vuokratulosta tehtävä poisto lasketaan verovuoden 2018 verotuksessa.

2. A:n tarkoituksena on tehdä kesällä 2019 (jolloin vuokraustoiminta siis edelleen jatkuu) seuraavat korjaustoimet kiinteistöllä:
 - a) tontilla olevan hiekkapintaisen sisääntulotien asfaltointi
 - b) rakennuksen maalaus kauttaaltaan
 - c) asuinrakennuksen nykyisen tasakaton tilalle rakennetaan harjakatto

Selvitä, miten näistä korjaustoimista aiheutuvat kulut otetaan huomioon kiinteistöstä saadun vuokratulon verotuksessa verovuonna 2019. Vuokraus jatkuu siis keskeytyksittä koko vuoden 2019 ajan ja myös vuonna 2020. Perustele vastauksesi.

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 rästetty oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.

1. Välitysliikkeellä on vuokrattavana kohde, joka edellyttää energiatodistuksen hankkimista. Tällöin

	a) ilmoitukseen ja esitteeseen pitää merkitä energialuokka alaviitteellä 2013, jos todistus on tehty ennen 1.6.2013.
	b) energiatodistuksen hankkimisesta vastaa rakennuksen omistaja tai omistajan edustaja.
	c) vuokrasopimuksessa voidaan todeta, että todistus puuttuu ja tällöin vuokranantajalla 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

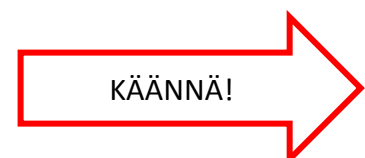
	a) vastaavaa hoitajaa.
	b) hallituksen jäsentä.
	c) kaikkia välitystyötä tekeviä työntekijöitä.
	d) sellaista välitysliikkeen osakasta, joka omistaa yli 30 % osakeyhtiön osakkeista.

3. 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.

4. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

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



5. Puolison suostumus vaaditaan

	a) avopuolison omistaman yhteisenä asuntona käytetyn asunnon vuokraukseen.
	b) rekisteröidyn parisuhteen puolison omistaman kesämökkikiinteistön vuokraukseen.
	c) aviopuolison omistaman asunnon vuokraukseen, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi.
	d) yhteisenä asuntona käytetyn rekisteröidyn parisuhteen puolison omistaman asunnon vuokraukseen.

6. Välitysliikkeen on markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asumiseen käytettävän huoneiston tai rakennuksen

	a) lattiapinta-ala.
	b) asuintilojen pinta-ala.
	c) huoneistoala.
	d) rakennusala.

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) vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta.
	c) välitysliikkeen kaikkien työntekijöiden pitää olla yli 25-vuotiaita.
	d) välitysliikkeen on palautettava välityspalkkio, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa.

9. Välitysliikkeen ja kuluttajatoimeksiantajan välillä

	a) voidaan toimeksiantosopimus tehdä sähköpostiviestillä.
	b) vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta.
	c) vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytettävän asunto-osakkeen vuokrauksesta.
	d) voidaan sopia, että välitysliike saa välityspalkkiona kaiken sen, millä lopullinen vuokra ylittää toimeksiantosopimuksessa sovitun vuokratyön enintään kuitenkin 24 kuukauden ajalta.

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.