

LVV-koe 11.11.2017

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.

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 52.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **14.4.2018**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Jos sinulla on kuluttaja-asiakas:

- a) Mitä toimeksiantosopimuksen muodosta on säädetty?
- b) Mitä tarkoittaa toimeksiantosopimusten kohtaaminen ja mitä vaikutuksia sillä on?
- c) Millä tavoin toimeksiantosopimuksen jatkamisesta voidaan sopia?
- d) Missä tilanteessa toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen? Missä tilanteessa toimeksiantajalla on purkuoikeus?
- e) Mitkä tiedot toimeksiantosopimuksessa on vähintään oltava?

Tehtävä 2

- a) Olet saanut toimeksiannon vuokrata Jyväskylästä Elviira E:n omistaman kaksion kimppekämpäksi. Pitämässäsi näytössä oli paikalla noin 30 henkilöä. Näytön jälkeen Elviira on valinnut esittämiesi ehdokkaiden joukosta vuokralaiseksi opettajaksi opiskelevan Matin Oulusta ja turkulaisen Tepon, joka opiskelee kauppatieteitä.

Millaisia sopimusvaihtoehtoja esittäisit, jotta huomioisit sopimuksessa sekä vuokralaisten että vuokranantajan edut? Huomioi vastauksessasi erityisesti elokuun alussa voimaan tullut asumistuen muutos.

Vastauksessa ei tarvitse käsitellä sopimuksia yksityiskohtaisesti vain pääasiallisia sopimusvaihtoehtoja ja vastuita lähinnä vuokrista.

- b) Olet vuokraamassa asiakkaasi Villen omistamaa suurta rivitaloasuntoa Helsingin Laajasalossa erään Etelä-Amerikan suurlähettiläälle ja tämän perheelle. Suurlähettiläs perheineen on vaativa, mutta suurlähetystö maksaisi mahtavaa vuokraa. Suurlähettiläs haluaa Villen tekemän asuntoon seuraavia muutoksia ja parannuksia:

- kylpyhuoneen hanojen vaihto kullattuihin hanoihin
- kaikkien huonetilojen seinien ja katon maalaus keltaiseksi
- keittiön hellan uusiminen
- jääkaapin uusiminen
- leikkimökin rakentaminen pihalle.

Neuvo Villeä. Mistä esitetyistä muutoksista tulee ilmoittaa taloyhtiölle ja onko joku muutoksista sellainen, että taloyhtiö voisi estää sen?

Tehtävä 3

Kalle, joka asuu vakituisesti Suomessa, harjoittaa asuntosijoittamista. Hänellä on omistuksessaan useita huoneisto-osakkeita pääkaupunkiseudulla ja yksi asuinhuoneisto Kouvolassa. Kalle kertoo Sinulle tänään 11.11.2017 seuraavaa:

- a) Sain Kouvolassa sijaitsevan kolmion perintönä äidiltäni vuonna 2014. Äitini oli eronnut isästani jo vuosia sitten ja heidän välillään oli toimitettu ositus. Asunto oli äitini vakituinen asunto. Se arvostettiin äitini jälkeisessä perintöverotuksessa 80.000 €:n arvoiseksi, mikä vastasi minunkin mielestäni asunnon käypää arvoa äitini kuolinhetkellä. Kouvolassa sijaitsevien huoneisto-osakkeiden arvo on kuitenkin ollut laskusuunnassa. Jos myyn tämän huoneisto-osakkeen vielä vuoden 2017 aikana, en saa siitä enää tuota 80.000 €:a. Oletan, että myyntihinta olisi pikemminkin 70.000 €.

Miten tämä otetaan huomioon tuloverotuksessani vuodelta 2017 tai sen jälkeen?

- b) Olen ajatellut hankkia omakotikiinteistön Järvenpäästä ja antaa sen heti hankinnan jälkeen vuokralle. Selvittäisikö minulle, miten kiinteistön hankintameno muodostuu ja miten se vähennetään vuokratulojen verotuksessa. Tee esimerkkilaskelma, joka osoittaa, minkä suuruisen vähennyskelpoisen erän voin vähentää verovuoden 2018 verotuksessa vuokratuloistani olettaen, että hankin kiinteistön joulukuussa 2017, kiinteistön ostokauppahinta on 200.000 € ja vuokraan kiinteistön 1.1.2018 alkaen.
- c) Minulla on omistuksessani Espanjan Fuengirolassa vapaa-ajan asunto, noin 60 m²:n huoneisto kaksikerroksisessa rivitalossa. Kun en ehdi siellä itse lomailemaan, olen ajatellut, että vuokraisin sen Suomessa olevan vuokravälittäjän kautta kalenterivuoden 2018 ajaksi. Kertoisitko, mitkä seikat määrittävät sen, missä maassa asunnosta saatavan vuokratulon verotus tapahtuu?

Laadi kuhunkin kohtaan perustellut vastaukset.

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 rastin 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. Rakennusliikkeen toimitusjohtaja ilmoittaa sinulle, että rakennusliike on vahingossa maksanut aiheettomasti välitysliikkeellesi palkkioita. Välitysliikkeesi on tehnyt toimeksiantosopimuksen rakennusliikkeen kanssa 1.1.2017 ja sopimuksen on sovittu olevan voimassa 16.1.2018 asti. Toimitusjohtaja on kuullut, että toimeksiantosopimuksen lain mukainen enimmäisvoimassaoloaika on 4 kuukautta ja sopimus on siis päätynyt jo 1.5.2017. Mitä vastaat toimitusjohtajalle?

<input type="checkbox"/>	a) Sopimuksen voimassaoloaika ei ole tällaisessa tilanteessa rajoitettu.
<input type="checkbox"/>	b) Toimitusjohtaja on oikeassa ja yrityksesi palauttaa välityspalkkiot.
<input type="checkbox"/>	c) Kehotat rakennusliikettä viemään asian kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi.
<input type="checkbox"/>	d) Toteat, että voimassaoloaika koskeva rajoitus kyllä koskee kyseistä toimeksiantoa, mutta se on lain mukaan jatkunut aina 4 kuukautta kerrallaan, ellei sitä ole ennen kauden päättymistä irtisanottu.

2. Eräs toinen asiakkaasi on tyytymätön välitysliikkeesi toimintaan ja kysyy, kuka oikein valvoo välitysliikkeiden toimintaa? Mitä vastaat?

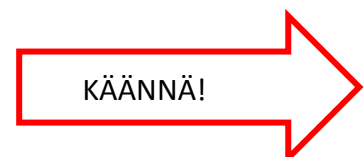
<input type="checkbox"/>	a) Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta
<input type="checkbox"/>	b) Finanssivalvonta
<input type="checkbox"/>	c) Kuluttajariitalautakunta
<input type="checkbox"/>	d) Aluehallintovirasto

3. Jos välitysliike ilmoittaa sillä olevan vuokralainen valmiina tietynlaiselle kohteelle, niin

<input type="checkbox"/>	a) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen vuokraustoimeksianto vuokralaiselta ja tällöin palkkionkin maksaa toimeksiantajana oleva vuokralainen.
<input type="checkbox"/>	b) ei edellytetä toimeksiantosopimusta, kunhan vuokralaisen tiedot on saatu kirjallisesti.
<input type="checkbox"/>	c) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen vuokraustoimeksianto vuokralaiselta, mutta palkkio voidaan periä vuokranantajaltakin.
<input type="checkbox"/>	d) markkinointi on aina hyvän välitystavan vastaista.

4. Välitysliikkeen on ilmoitukseen ja esitteeseen merkittävä asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta

<input type="checkbox"/>	a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala.
<input type="checkbox"/>	b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala.
<input type="checkbox"/>	c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala.
<input type="checkbox"/>	d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1962 alkaen.



5. Tuottoarvomenetelmää

	a) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomittuna arvona.
	b) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään rakennuskustannusten perusteella.
	c) käytettäessä arvo määritellään samanlaisista kohteista maksettujen kauppahintojen perusteella.
	d) käytettäessä otetaan huomioon iästä ja kulumisesta johtuva poisto.

6. Mervi tekee kanssasi vuokraustoimeksiantosopimuksen asunto-osakeyhtiössä olevasta autotalliosakkeesta. Isännöitsijäntodistuksen mukaan Mervi on yksin omistajana. Mervi kertoo, että hänen aviopuolisonsa on kuollut ja antaa perukirjan. Sen mukaan kuolinpesän osakkaita ovat Mervi ja kuolleen puolison lapset A ja B. Olet löytänyt vuokralaisen ja olet tekemässä vuokrasopimusta. Vuokranantajana on

	a) Mervi ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
	b) Mervi, A ja B
	c) Mervin aviopuolison kuolinpesä
	d) Mervi yksin.

7. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus.
	b) välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin.
	c) välitysliikkeen on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti.
	d) välitysliikkeen on palautettava välityspalkkio, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa.

8. Välitysliike Valpas Oy:llä oli esittely vuokrattavana olevassa kaksiossa. Eräs ystäväsi kävi esittelyssä, jossa hän sai selville, että huoneisto oli yhtiökokouksen päätöksellä otettu juuri asunto-osakeyhtiön hallintaan ja yhtiö oli vuokraamassa huoneistoa. Välitysliikkeen edustaja halusi kaikilta vuokraamiseen halukkailta nimen listaan, jossa he sitoutuivat vuokraamaan asunnon ja lisäksi hän halusi jokaiselta 300 euron varausmaksun. Nyt ystäväsi kysyy sinulta asiantuntijan perusteltua neuvoa huoneiston vuokraamisesta. Mitkä seuraavista toteamuksista pitävät paikkansa?

	a) Huoneiston voi kyllä vuokrata hallintaanoton ajaksi.
	b) Vuokrasuhteen voimassaoloajalle ei tällöin ole mitään rajoituksia.
	c) Välitysliikkeen keräämä lista oli asianmukainen ja sallittu menettelytapa.
	d) Esittelyssä olisi pitänyt olla nähtävillä esite.

9. Välitysliikkeen on vuokraustoimeksiannon osalta

	a) huolehdittava vuokrasopimuksen tekemisestä, ellei toisin ole sovittu.
	b) tarkistettava vuokranantajan henkilöllisyys viimeistään ennen vuokrasopimuksen päättämistä.
	c) lupa ottaa vastaan näytöllepääsymaksuja, mikäli siitä on toimeksiantajan kanssa sovittu.
	d) jaettava välityspalkkio vuokralaisen ja vuokranantajan kesken, mikäli he niin sopivat.

10. Välitysliikkeen on säilytettävä välittämiensä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia

	a) 2 vuotta sopimuksen tekemisestä
	b) 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
	c) 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
	d) 2 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä