

LVV-koe 14.4.2018

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-2 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 3-4** vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Kummassakin 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 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. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 23.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **10.11.2018**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Veikko Vuokralainen oli vuokrannut kaksion pääkaupunkiseudulta. Vuokrasuhde alkoi 1.10.2016 ja sen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä oli 18 kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Ellei vuokrasuhdetta tuolloin päätetty, se jatkui toistaiseksi voimassa olevana. Vuokraksi oli sovittu 950 euroa kuukaudessa. Vakuus oli 1.900 euroa. Vuokrasopimuksen ehdon mukaan ennenaikaisesta irtisanomisesta piti maksaa yhden kuukauden vuokraa vastaava määrä sopimussakkona.

Veikko ei viihtynyt asunnossa. Hänen mielestään lähiö oli epäviihtyisä ja levoton. Lopulta hän irtisanoi vuokrasopimuksen 15.2.2018 päättymään 31.3.2018.

Vuokranantaja oli valtuuttanut käyttämänsä välitysliikkeen hoitamaan vuokrasuhteen päättämisen aiheuttamat toimet Veikon kanssa. Asunto tarkastettiin. Välitysliike ilmoitti palauttavansa Veikon vakuudesta 450 euroa. Summasta 950 euroa oli sopimussakkoa vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä, 300 euroa siitä, että seinät jouduttiin olosuoneessa maalauttamaan, koska niissä oli reikiä taulujen jäljiltä, 175 euroa puutteellisesta siivouksesta ja 25 euroa välitysliikkeen käsittelymaksua.

Veikko kääntyy puoleesi ja kysyy, olivatko ilmoitetut pidätykset vakuudesta oikein. Hän ei hyväksynyt sopimussakkoa, koska oli joutunut muuttamaan ulkoisten olosuhteiden vuoksi. Muutkin pidätetyt erät epäilyttivät häntä. Mitä vastaat Veikolle, kun hän kysyy:

- a) Millä perusteella ja millä tavalla vuokralainen voi irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen?
- b) Onko sopimussakkoehto tässä tapauksessa sallittu?
- c) Voiko vuokranantaja veloittaa seinien remonttilaskun?
- d) Veikon mielestä oli sovittu, ettei tarvitse siivota. Nyt vuokranantaja ei muista sellaista. Tarvitseeko siivouslasku maksaa?
- e) Onko välitysliikkeellä oikeus veloittamaansa käsittelymaksuun?

Tehtävä 2

Vuokralle annetun osakehuoneiston omistaja voi itse tehdä omistamassaan huoneistossa erilaisia korjauksia ja remontteja. Selvitä, miten tällaisista korjauksista ja remonteista aiheutuvat menot otetaan huomioon osakkeenomistajan tuloverotuksessa?

Tehtävä 3 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

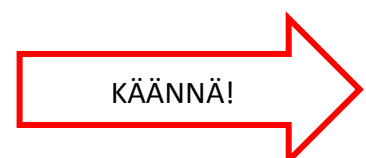
Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa kysymyspaperille vastaukselle annettuun tilaan.

a) Teppo sai synttärilahjaksi isältään asunto-osakkeet, joiden arvo on 400.000. Teppo pyytää sinulta apua, jotta hänet rekisteröidään taloyhtiön osakeluetteloon. Mitä asiakirjoja ja selvityksiä Tepon tulee toimittaa isännöitsijälle rekisteröintiä varten?

b) Asiakkaasi Matti on ostanut Helsingin keskustassa sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä ensimmäisen kerroksen toimistotilan. Matti haluaa muuttaa tilan asunnoksi koska silloin hän saisi tilasta parempaa vuokraa. Neuvo Mattia! Miten muutos voidaan tehdä? Rakennuslupa-asiaa ei tarvitse vastauksessa käsitellä!

c) Asuinhuoneistosta on tehty toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 1.3.2017. Vuokranantaja on irtisanonut vuokrasuhteen, koska tarvitsee vuokra-asunnon omaan käyttöön. Irtisanomisilmoitus on lähetetty postitse vuokralaiselle 28.2.2018 ja vuokralainen on saanut sen tiedoksi 4.3.2018. Irtisanomisilmoituksessa on mainittu irtisanomisen peruste ja ilmoitettu, että vuokrasuhde päättyy 30.6.2018. Koska vuokrasuhde huoneenvuokralain mukaan päättyy?



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. Välitystoimeksiannon

	a) voimassaoloaika on enintään 4 kuukautta silloin, kun toimeksiantajana on luonnollinen henkilö, joka antaa omassa käytössään olleen asunnon vuokrattavaksi.
	b) voimassaoloaika on enintään 4 kuukautta silloin, kun toimeksiantajana on luonnollinen henkilö, joka antaa yhden omistamistaan viidestä sijoitusasunnosta vuokrattavaksi.
	c) voimassaoloaika on aina enintään 12 kuukautta.
	d) voimassaoloaika on aina vapaasti sovittavissa.

2. Asuntomarkkinointiasetusta sovelletaan välitysliikkeen harjoittamaan vuokra-asuntojen ilmoitteluun

	a) sanomalehdessä.
	b) välitysliikkeen omilla nettisivuilla.
	c) sosiaalisessa mediassa.
	d) raitiovaunujen kyljissä olevissa mainoksissa.

3. Välitysliikkeen

	a) on kerrottava kuluttajaostajalle sukulaissuhteesta, mikäli välitysliikkeen tarjoaman asunnon omistaja on välitysliikkeen omistajan anoppi.
	b) on kerrottava kuluttaja toimeksiantajalle, mikäli välitysliikkeen tarjoamaa asuntoa koskevan vuokraustarjouksen on tehnyt välitysliikkeen omistajan sisar.
	c) on jätettävä kuluttajatoimeksiantajalta välityspalkkio perimättä, mikäli välitysliikkeessä olevan asunnon vuokraa välitysliikkeen työntekijän puoliso.
	d) on jätettävä kuluttajatoimeksiantajalta välityspalkkio perimättä, mikäli välitysliikkeessä olevan asunnon vuokralaiseksi tulee välitysliikkeen työntekijä.

4. Välitysliikkeen

	a) toimintaan sovelletaan henkilötietolakia.
	b) toimintaan sovelletaan henkilötietolakia vasta 25.5.2018 alkaen.
	c) toimintaan sovelletaan kuluttajansuojalakia silloin, kun välityspalvelua tarjotaan kuluttajalle.
	d) on saatava kuluttaja-asiakkaalta lupa sähköpostitse tapahtuvaan suoramarkkinointiin.



5. Välitysliikkeellä pitää olla

	a) vaatimukset täyttävä vastuuvakuutus.
	b) vaatimukset täyttävä oikeusturvavakuutus.
	c) aluehallintoviraston hyväksymä vakuustalletus.
	d) luotettava ja pätevyyden omaava vastaava hoitaja.

6. Asunto-osakeyhtiölaki

	a) määrittää yhtiön ja osakkaan välisen kunnossapitovastuun jakautumisen, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin sovittu.
	b) edellyttää aina yhtiön lupaa kaikkiin asunnossa tehtäviin remonteihin.
	c) määrittää huoneiston perusvarustetason.
	d) soveltuu aina myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jos niissä on asuntoja.

7. Vuokrattavan kiinteistön

	a) omistusoikeus selviää lainhuutotodistuksesta.
	b) rajat selviävät rasiustodistuksesta.
	c) omistavan kuolinpesän osakkaat selviävät selvennyslainhuudosta, mikäli sellainen on myönnetty.
	d) vuokraaminen edellyttää aina pantinhaltijan suostumusta.

8. Välitysliikkeen suorittamaan välityspalvelun tarjoamiseen kuluttajalle sovelletaan

	a) asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa.
	b) kuluttajansuojalakia.
	c) asuntomarkkinointiasetusta.
	d) asuntotuotantoasetusta.

9. Kiinteistöarvioinnissa

	a) tuottoarvomenetelmää käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten bruttotuottojen pääomitettuna arvona.
	b) kauppa-arvomenetelmän käyttäminen edellyttää riittävää määrää vertailukauppoja.
	c) arvioinnin vaihteluvälin pitää aina olla alle 15 %.
	d) tuottoarvomenetelmässä käytettävä korkoprosentti on aina sama kuin peruskorko.

10. Välitysliikkeen on

	a) varmistauduttava vuokranantajan vuokrausoikeudesta.
	b) huolehdittava vuokrasopimuksen laatimisesta, ellei toisin ole sovittu.
	c) veloitettava välityspalkkio vain vuokranantajalta.
	d) kirjattava kaikki välitystoimeksiannot toimeksiannotpäiväkirjaan.