

# LVV-koe 16.5.2015

---

## Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-3 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 4** 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](http://www.kauppakamari.fi). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 26.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **5.9.2015**.

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

### Tehtävä 1

- a) Missä muodossa asuinhuoneiston vuokrasopimus tehdään? Mikä vaikutus vuokrasopimuksen muodolla on vuokrasuhteeseen?
- b) Selvitä määräaikaisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen päättymistavat. Voiko ja millä edellytyksillä määräaikainen vuokrasopimus jatkua?
- c) Mihin vuokranantaja voi käyttää vuokralaisen asettamaa asuinhuoneiston vuokravakuutta?
- d) Miten vuokrasaatava vanhentuu?
- e) Millä tavoin pääsääntöisesti tehdään huoneenvuokralain mukainen tiedoksianto asuinhuoneiston vuokralaiselle? Mitä poikkeuksia laissa on pääsäännöstä?

## Tehtävä 2

Osallistut tänään LVV-kokeeseen tavoitteesi suorittaa LVV-koe hyväksytysti voidaksesi toimia vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavana hoitajana.

- a) Mitä velvollisuuksia välityslainsäädäntö asettaa vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalle hoitajalle?
- b) Mitä sinun tulee vastaavana hoitajana erityisesti ottaa huomioon 1.1.2016 lukien?
- c) Mitä seuraamuksia vastaavalle hoitajalle voi syntyä asetettujen velvoitteiden laiminlyönnistä?

Vastauksissa edellytetään asian selostamista käytännön tasolla. Pelkistä lakiviittauksista ei anneta pisteitä.

### Tehtävä 3

Marja omistaa Päijänteen rannalla talviasuttavan vapaa-ajan kiinteistön. Hän on joulukuussa 2014 tehnyt ensimmäistä kertaa vuokravälitys sopimuksen loma-asuntoja vuokraavan vuokravälitysliikkeen kanssa. Sopimus on voimassa kalenterivuoden 2015 ajan ja sopimuksen mukaan Marja voi itse käyttää kiinteistöä niinä aikoina, jolloin kiinteistöä ei saada vuokrattua. Marja on saanut vapaa-ajan asunnon perintönä äidiltään vuonna 2012 ja kiinteistön arvoksi vahvistettiin tuolloin perintöverotuksessa 200 000 euroa. Marja on käyttänyt kiinteistöä vapaa-ajan asuntonaan vuodesta 2012 alkaen.

Olet vuokravälitysliikkeen omistaja ja Marja kysyy Sinulta seuraavaa:

- 1) miten vuokratulosta verovuonna 2015 vähennettävä poisto lasketaan tässä tapauksessa?
- 2) miten juoksevat kulut vähennetään, kuten kiinteistövero, vakuutusmaksu, sähkömenot?
- 3) jos vuokraustoiminta tuottaa tappiota, voinko vähentää sen verotuksessani ja miten vähennys myönnetään?

Mitä vastaat Marjalle? Perustele vastauksesi.

**Tehtävä 4**      **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) As Oy Riitalinnassa tehtiin ns. perinteinen putkiremontti, jossa yhteydessä yhtiön vesi- ja viemäriputket uusittiin, kylpyhuoneet remontoitiin, uusittiin huoneistojen sähkömittarit ja taloyhtiön sähkönousut. Yhtiön osakkaan Artun omistama pieni yksiö on vuokrattu Almalle. Alma joutui muuttamaan remontin ajaksi (3 kk aikataulun mukaisesti) muualle koska huoneistoa ei voinut käyttää kun vettä ei tullut eikä huoneistossa ollut sähköäkään. Mitkä väittämät ovat oikein?

	a) Alma on oikeutettu saamaan Artulta korvauksen muuttokuluistaan.
	b) Alma on oikeutettu saamaan vapautuksen vuokran maksamisesta tai vuokra alennetuksi ko. remontin ajalta.
	c) Arttu on oikeutettu saamaan As Oy Riitalinnalta korvauksen menetetyistä vuokratuloista ko. remontin ajalta.
	d) Arttu on oikeutettu saamaan vapautuksen yhtiövastikkeestaan ko. remontin ajalta koska huoneistoa ei ole voitu käyttää.

- 2) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) osakas vastaa olohuoneen vesipatterin kunnossapidosta
	b) yhtiö vastaa keittiön lavuaarin kunnossapidosta
	c) osakas vastaa jälkikäteen asennetun ulko-oven turvalukon kunnossapidosta
	d) yhtiö vastaa osakkaan jälkeinpäin vaatehuoneeseen rakentaman saunatilan kunnossapidosta koska yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan.

- 3) Maija on saanut vanhemmiltaan lahjaksi asunto-osakkeet. Maija pyytää asunto-osakeyhtiön isännöitsijää merkitsemään osakeomistuksensa yhtiön osakeluetteloon. Mitä asiakirjoja Maijan tulee toimittaa asunto-osakeyhtiölle?

	a) selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta
	b) selvitys lahjaveron suorittamisesta
	c) lahjakirja
	d) kopio osakekirjasta tai alkuperäinen osakekirja.

- 4) Huoneenvuokrasuhteessa (asuinhuoneistot)

	a) on vakuuden ylärajaksi säädetty kahden kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus
	b) voidaan vuokrasopimusta tehtäessä erityisistä syistä sopia ennakkovuokrasta ja samalla sopia, että ennakkovuokra hyvitetään vuokrasuhteen viimeisistä vuokrista
	c) tulee irtisanomisilmoituksessa mainita irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta
	d. muuttopäivä on maanantai, jos vuokrasopimusta irtisanottaessa irtisanomisaika päättyy sunnuntaina (joka on kuukauden viimeinen päivä).

- 5) Avopuolison suostumus on tarpeen

	a) yhteisesti omistetun asunto-osakkeen vuokraukseen
	b) toisen puolison omistamien asunto-osakkeiden kauppaan
	c) toisen puolison omistamien asunto-osakkeiden vuokraukseen kun huoneistoa käytetään yhteisenä asuntona
	d) toisen puolison omistamien autotalliosakkeiden kauppaan.

**Tehtävä 4 Nimi** \_\_\_\_\_ **Henkilötunnus** \_\_\_\_\_

- 6) Välityspalkkioon oikeuttavan toimeksiantosopimuksen voi kuluttaja-asiakkaan kanssa tehdä

	a) suullisesti kahden todistajan läsnä ollessa
	b) puhelimitse, mikäli asiakas tekstiviestillä kuittaa sopimuksen syntymisen
	c) kirjallisesti, siten että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla
	d) missä muodossa tahansa, kunhan välitysliike vain pystyy osoittamaan sopimuksen olemassaolon

- 7) Välitysliikkeen asiakasvaratilillä

	a) olevia varoja voidaan käyttää välitysliikkeen kyseiseen toimeksiantoon kohdistuvien ilmoituskulujen maksamiseen
	b) olevia varoja voidaan käyttää välityspalkkion kuittaamisen heti kun asunto-osakkeen vuokraustarjous on hyväksytty
	c) pitää säilyttää vuokraustarjouksen vakuudeksi saatua varausmaksua
	d) olevien varojen väärinkäytöstä voi saada rangaistuksen

- 8) Kauppa-arvomenetelmä

	a) edellyttää vertailukauppojen olemassaoloa
	b) soveltuu hyvin asunto-osakkeiden arviointiin
	c) edellyttää kohteesta saatavan nettotuoton selvittämistä
	d) soveltuu hyvin erikoisrakennusten arviointiin

- 9) Kotimyyntisopimuksesta voi välitystoiminnassa olla kysymys silloin, kun

	a) toimeksiantosopimus tehdään asiakkaan kotona
	b) toimeksiantosopimus tehdään asiakkaan kodin ulkopuolella
	c) toimeksiantosopimus tehdään elinkeinonharjoittajamyynin kanssa
	d) toimeksiantosopimus tehdään välitysliikkeen toimipaikassa seuraavana päivänä siitä, kun välitysliikkeen edustaja tapasi asiakkaan hänen kotonaan

- 10) Välitysliikkeellä on välityslain mukaan oikeus saada palkkio

	a) sekä vuokralaiselta että vuokranantajalta jos siitä on selkeästi sovittu
	b) vain vuokranantajalta
	c) vain vuokralaiselta
	d) vain toimeksiantajalta