

LVV-koe 21.11.2015

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 tehtäväpapereihin**. 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 1.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **23.4.2016**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Olet juuri aloittanut asunnonvälitystoiminnan omassa välitysliikkeessäsi sen vastaavana hoitajana. Tuttavasi soittaa ja kertoo, että aikoo antaa vaimonsa kanssa heidän yhteisesti omistamansa asunnon vuokralle vuoden ulkomaankomennuksen ajaksi. Tuttava toivoo, että sinä otat välitystehtävän hoitaaksesi.

Alat heti hoitaa tehtävää. Laitat ilmoituksen asunnosta liikkeesi ikkunaan. Tuttavan on tarkoitus huomenissa tulla allekirjoittamaan toimeksiantosopimus. Sen hän tekeekin. Asunto vuokrataan kalustettuna, ja sopimukseen kirjataan ehto, että vuokralaisella ei saa olla kotieläimiä eikä huoneistossa saa tupakoida. Kirjaatte myös, että voit ottaa vuokralaisehdokkaalta varausmaksun vastaan. Vuokran määrä olisi arviosi mukaan 750 euroa kuukaudessa. Kun välityspalkkiosi arvonlisäveroineen on kuitenkin 930 euroa, sovitte, että vuokraa pyydetään ensimmäisen puolen vuoden ajan 905 euroa kuukaudessa.

Päätät laittaa asunnosta ilmoituksen Internet-sivuillesi ja sanomalehteen. Et kuitenkaan ehdi tehdä tätä, kun jo liikkeeseesi saapuu ikkunassa olleen ilmoituksen nähnyt vuokralaisehdokas Timo T, jonka kanssa lähdet katsomaan asuntoa. Timo T on kovasti kiinnostunut ja haluaa maksaa varausmaksun asunnosta. Laadit kirjallisen varaussopimuksen ja otat varausmaksuna vastaan 100 euroa. Varmistaaksesi vuokrasopimuksen synnyn, ehdotat, että Timo T maksaisi myös vuokravakuuden asiakasvarojen tilillesi. Tätä ei Timo halua kuitenkaan tehdä, koska haluaa vielä neuvotella mukana muuttavan tyttöystävänsä kanssa. Varmistat vielä, ettei Timo T:llä ole kotieläimiä eikä perheessä tupakoida.

Laadit vuokrasopimuksen, mihin kirjataan tarpeelliset ehdot kotieläin- ja tupakointirajoituksineen. Sopimuksen allekirjoittavat Timo T vuokralaisena sekä tuttavasi vuokranantajana. Välityspalkkion maksaa tuttava.

Runsaan vuoden kuluttua tuttava on sinuun yhteydessä. Vaimo on läksyttänyt hänet perusteellisesti. Vaimo oli vasta saanut tietää, kuinka paljon tuttava oli maksanut sinulle välityspalkkiota. Huoneistosta löytyi kissankarvoja vuokralaisten jäljiltä. Lisäksi huoneistoon oli ilmestynyt turkiskuriaisia. Tuttavan mielestä sinun olisi pitänyt varmistua vuokralaisten siisteydestä, ja siitä, ettei heidän edellisessä asunnossaan olisi ollut tuhoeläimiä, jotka voisivat tulla tekstiilien mukana avioparin kotiin. Vaimo olisi mieluummin pitänyt asunnon tyhjillään, kun vuokrauksesta tuli näin paljon harmia.

Alat miettiä, miten ensimmäinen välitystehtävä tulikaan hoidettua. Huomaat menettelyssäsi sellaisia puutteita, joita et enää yli vuoden kokemuksen jälkeen tekisi. Käännyt alalla vuosia olleen ystäväsi puoleen ja kysyt hänen mielipidettään puutteista. Kysyt myös, tulisiko sinun palauttaa välityspalkkio tai osa siitä.

Tehtävä 2

Tuttu asiakkaasi on sinuun yhteydessä ja kertoo, että hänen vuokralaisensa on järjestänyt toistuvasti juhlia ja naapurit ovat valittaneet taloyhtiön isännöitsijälle. Asiakas haluaa löytää uuden vuokralaisen ja haluaa sinun hoitavan tämän. Hän tiedustelee sinulta, miten hänen tulee toimia päästäkseen eroon nykyisestä vuokralaisesta. Hän arvelee, että vuokralainen voi vastustaa tätä. Selosta, miten ja millä edellytyksillä asiakas voi kuvatunlaisessa tilanteessa toimia.

Tehtävä 3

1. Pekka antaa Sinulle välitettäväksi yksiön Lahden keskustasta. Pekka kertoo Sinulle, että hän osti yksiön lokakuun lopussa 2015 ja teetätti heti sen jälkeen huoneistoon pienen remontin, jonka kustannukset olivat 4.000 euroa. Remontti käsitti laminaattilattian uusinnan, seinien tapetointia, katon maalauksen, keittiökoneiden vaihdon ja muuta vastaavaa pintaremonttia. Pekka kysyy Sinulta, miten tämä 4.000 euron kustannus otetaan hänen verotuksessaan huomioon, jos oletetaan, että asunto saadaan vuokrattua nyt ensi kertaa jo 1.12.2015 alkaen.

2. Edelleen Pekka kysyy Sinulta, voiko hän vähentää verotuksessaan maksut, jotka hän maksoi yksiön hankinnan rahoittamiseen ottamaansa lainaan liittyvästä lainaturvavakuutuksesta, joka turvaa lainan ja sen korkojen maksun Pekan työttömyys-, työkyvyttömyys- tai kuolematilanteessa. Pekka kertoi, että hän oli maksanut lainaturvavakuutuksen maksua 500 euroa samalla, kun hän nosti lainan lokakuun puolivälissä. Vastaava maksu tulee maksettavaksi seuraavina vuosina; maksu tosin alenee hiukan, kun lainan pääomakin alenee.

3. Lopuksi Pekka kysyy Sinulta, miten edellä kohdissa 1 ja 2 mainitut erät oikeastaan otetaan huomioon hänen verotuksessaan, jos oletetaan, että ne ovat vähennyskelpoisia suoraan ja kokonaisuudessaan hänen pääomatuloistaan eikä hänellä ole muita pääomatuloja kuin joulukuun nettovuokra 500 euroa. Mitä vastaat Pekalle, jos oletetaan, että Pekan pääomatulolajin verotuksessa vaikuttavat vain seuraavat erät ja Pekan vähennettäväksi vaatimat erät vähennettäisiin sellaisinaan (siis riippumatta siitä, mitä yllä vastaat):

Vuokratulo	600 euroa
Hoitovastike	- 100 euroa
Remonttikulut	- 4.000 euroa
Lainaturvavakuutuksen maksu	- 500 euroa

Peruste vastauksesi.

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit irrotetaan ja palautetaan 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.

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. Välitysliikkeen on

<input type="checkbox"/>	a) kirjattava toimeksiantopäiväkirjaan vain kuluttajien kanssa tehdyt toimeksiantosopimukset
<input type="checkbox"/>	b) noudatettava hyvää välitystapaa vain, mikäli niin on sovittu
<input type="checkbox"/>	c) valvottava aina vain toimeksiantajansa etua
<input type="checkbox"/>	d) talletettava asiakasvaratilille myös elinkeinonharjoittajavuokralaisen maksamat varaus- tai vuokravakuusmaksut

2. Välitysliikkeen on säilytettävä välittämiensä liiketeollisten kohteiden vuokrasopimuksia

<input type="checkbox"/>	a) 2 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
<input type="checkbox"/>	b) 2 vuotta vuokrasopimuksen synnystä
<input type="checkbox"/>	c) 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
<input type="checkbox"/>	d) 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä

3. Kun puhutaan todellisesta toimeksiantosopimuksesta tarkoitetaan sitä, että

<input type="checkbox"/>	a) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
<input type="checkbox"/>	b) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
<input type="checkbox"/>	c) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee työtä toimeksiantajan hyväksi
<input type="checkbox"/>	d) toimeksiantajalla on oikeus määrätä kohteesta

4. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan

<input type="checkbox"/>	a) liikehuoneiston omaa toimintaansa varten vuokraavan yrityksen kanssa sopia siitä, että vuokralainen maksaa välitysliikkeelle vuokrasopimuksen tekemisestä
<input type="checkbox"/>	b) itselleen asuntoa vuokraamassa olevalta luonnolliselta henkilöltä vaatia näyttömaksu asunnon näyttämisestä
<input type="checkbox"/>	c) itselleen asuntoa vuokraamassa olevalta luonnolliselta henkilöltä veloittaa hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä ja luottotietojen tarkistamisesta
<input type="checkbox"/>	d) vuokranantajalta veloittaa ilmoitus- ja markkinointikustannukset, mikäli siitä on toimeksiantosopimuksessa sovittu

5. Rakennusliikkeen ja välitysliikkeen välisen vuokraustoimeksiantosopimuksen

<input type="checkbox"/>	a) muodosta ei ole mitään määräyksiä
<input type="checkbox"/>	b) enimmäisvoimassaoloaika on 4 kuukautta
<input type="checkbox"/>	c) osalta kohteen markkinoinnissa sovelletaan ns. asuntomarkkinointiasetusta, mikäli markkinoidaan asuntoa ja kohteena ovat itselleen asuntoa vuokraavat luonnolliset henkilöt
<input type="checkbox"/>	d) ehdot ovat vapaasti sovittavissa

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

6. Rouva B on ostanut herra A:lta yksiön As Oy Hupilinnasta. Kauppa on tehty 31.10.2015. Tänäpä rouva B saa järkytyksekseen kuulla, että heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeet ovat maksamatta. Marraskuun vastikkeen rouva B on itse maksanut asianmukaisesti eräpäivänä 5.11.2015. Isännöitsijätodistus oli päivätty 31.7.2015 ja sen mukaan vastikkeita ei ollut rästässä. Rouva B. kieltäytyy maksamasta rästävastikkeita yhtiölle, koska kauppakirjan mukaan herra A vastaa vastikkeista lokakuun loppuun saakka. Herra A oli kertonut kaupantekotilaisuudessa maksaneensa kaikki rästävastikkeet ja selvästi huijannut.

Rastita oikeat väittämät liittyen edellä mainittujen rästävastikkeiden maksuvelvollisuuteen ja perimiseen.

	a) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita vain herra A:lta kuten kauppakirjassa on sovittu.
	b) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita rouva B:ltä herra A:n ohella.
	c) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia elo-, - syys- ja lokakuun vastikkeita rouva B:ltä herra A:n ohella ja heinäkuun yhtiövastiketta vain herra A:lta.
	d) As Oy Hupilinnalla on oikeus uhata rouva B:tä hallintaanotolla.

7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus.
	b) isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala.
	c) asunto-osakeyhtiössä tulee aina olla isännöitsijä.
	d) isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen.

8. Rastita oikea/oikeat väittämät liittyen irtisanomisaikoihin kun sopimus on voimassa toistaiseksi.

	a) Autotallitilan vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, jos sopimus on kestänyt alle vuoden ja jos vuokrasopimuksessa ei muuta ole sovittu.
	b) Asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaika on yli vuoden kestäneessä sopimuksessa kolme kuukautta.
	c) Toimistotilan vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasopimuksessa muuta ei ole sovittu.
	d) Varastotilaa koskevassa vuokrasopimuksessa voidaan molemminpuoliseksi irtisanomisajaksi sopia 4 kuukautta.

9. Rastita oikea/oikeat väittämät liittyen määräaikaiseen vuokrasopimukseen.

	a) Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa sovitaan sekä sopimuksen alkamisaika että päättymispäivä.
	b) Määräaikainen sopimus päättyy ilman mitään toimenpiteitä, kun sovittu määräaika on kulunut umpeen.
	c) Määräaikainen vuokrasopimus voi myös päättyä sopimuksen purkamisen johdosta.
	d) Määräaikaista sopimusta ei voida irtisanoa kesken määräajan.

10. Maija on myynyt asunto-osakkeensa Matille. Matti pyytää asunto-osakeyhtiön isännöitsijää merkitsemään osakeomistuksensa yhtiön osakeluetteloon. Mitä asiakirjoja Matin tulee toimittaa asunto-osakeyhtiölle?

	a) Kopio osakekirjasta tai alkuperäinen osakekirja.
	b) Selvitys myyntivoittoveron suorittamisesta
	c) Selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta.
	d) Kauppakirja.

