

# LVV-koe 23.11.2019

---

## 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](http://www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 2.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **25.4.2020**.

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

## Tehtävä 1

- a) Sijoitusasuntojen vuokrausta harjoittava A kääntyy kiinteistönvälitysliikkeen puoleen. Hän haluaa liikkeen ottavan välitettäväksi yhden hänen sijoitusasunnoistaan. Toimeksiantosopimukseen hän haluaa kirjattavaksi, että asuntoa markkinoitaessa ilmoitetaan, että asunto vuokrataan vain henkilölle, joka puhuu virheetöntä suomea. Tämä siksi, että hän tietää muiden talossa asuvien asukkaiden vieroksuvan etniseltä taustaltaan ulkomaalaisia, eikä hän halua taloon riitoja ja eripuraa. Sellainen vaikuttaisi olennaisesti sekä entisten että uusien asukkaiden asumisviihtyvyyteen. Hänen mielestään on reilua ilmoittaa asiasta heti, jotta vuokralaisiksi soveltumattomat henkilöt eivät turhaan vaivaudu paikalle näyttöihin tuhlaamaan aikaansa.

Näyttöön kuitenkin saapuu suomea kovasti murtaen puhuva taustaltaan gambialainen B. Välittäjä ilmoittaa, että vuokranantaja A on ilmoittanut, ettei vuokraa asuntoa henkilölle, joka ei puhu virheetöntä suomea ja on taustaltaan ulkomaalainen. B suutahtaa ja ilmoittaa ryhtyvänsä toimiin, koska häntä on syrjitty ulkomaalaistaustansa vuoksi. Välittäjä pelästyy ja ilmoittaa, että hän on käsittänyt toimeksiantajan ohjeen väärin. Kyse onkin siitä, että asunto on jo annettu vuokralle.

Arvioi välitysliikkeen, vuokranantaja A:n ja asiakas B:n menettelyä lainsäädännön kannalta. Onko tästä menettelystä seuraamuksia, mitä ja millä edellytyksillä?

- b) Toimit vuokrausneuvottelijana vuokrahuoneistonvälitysliikkeessä. Kolmannen vuoden kauppatieteen opiskelija Katja lähtee vaihto-opiskelijaksi Australiaan puoleksitoista vuodeksi. Katja haluaa vuokrata omistamansa Merihaassa sijaitsevan yksiön vaihdon ajaksi. Katja kääntyy puoleesi ja haluaa tehdä vuokraustoimeksiannon.

Mitä rahanpesulain edellyttämiä toimia sinun tulee Katjan suhteen vähintään tehdä?

## Tehtävä 2

- a) Voiko määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanoa? Arvioi asiaa vuokranantajan kannalta. Anna esimerkki!
- b) Vanha asiakkaasi Pate ottaa sinuun yhteyttä. Patella on vuokrahuoneisto eräässä yhtiössä. Pate on saanut eilen ko. taloyhtiöltä yhtiökokouskutsun, jossa käsiteltävänä asiana on Paten omistaman huoneiston hallintaanotosta päättäminen 3 vuodeksi.

Isännöitsijä on eilen kertonut Patelle, että tämän vuokralainen Liisa on järjestänyt kuluvan kesän ja alkusyksyn aikana useita kertoja viikossa yöaikaisia juhlia, joissa on soitettu koväänisesti musiikkia ja muutenkin metelöity. Useat naapurit ovat valittaneet asiasta kymmeniä kertoja taloyhtiön isännöitsijälle. Huoneistossa on käynyt kerran kello 04.00 jopa poliisi poistamassa asunnosta humalaisia juhlijointa. Poliisi poisti samalla kertaa yhtiön saunatilaan sammuneen Liisan.

Pate ihmettelee yhtiön toimintaa, koska hän on saanut asiasta aiemmin vain yhden sähköpostin, jossa huomautettiin vuokralaisen metelöinnistä. Isännöitsijän kertoo, että vuokralainen on saanut asianmukaisesti hallintaanottovaroituksen haastemiehen välityksellä.

- Arvioi laissa mainittuja hallintaanottooperusteita ja niiden täyttymistä tapauksessa. Voiko yhtiökokous tehdä hallintaanottopäätöksen?
  - Pate kysyy sinulta voiko hän itse purkaa vuokrasopimuksen ja miten se pitäisi tehdä? Kerro lyhyesti!
- c) Anna kaksi esimerkkiä vuosittaisista vuokrantarkistusehdoista, joita lain mukaan voidaan ottaa toistaiseksi voimassa olevaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen.

### Tehtävä 3

Sami ja Sanna ovat asuneet 1.6.2012–31.10.2019 välisen ajan huoneistossa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet he ovat ostaneet vuoden 2012 keväällä. Osakkeiden ostohinta oli 200 000 € ja Sami ja Sanna maksoivat osakkeiden oston yhteydessä varainsiirtoveroa 3 200 €. Osakkeiden oston jälkeen, mutta ennen huoneistoon muuttoa, he teettivät huoneistossa remontin. Remontissa huoneiston seinä- ja kattopintoja maalattiin ja tapetoitiin. Tästä aiheutui kustannuksia 2 000 €. Lisäksi he uudistivat huoneiston keittiön, mistä aiheutui kustannuksia 12 000 €.

Sami ja Sanna ovat ostaneet vuonna 2019 uuden asunnon ja vuokraavat tämän vuoksi vuonna 2012 ostamansa huoneiston. Ennen vuokrauksen aloittamista marraskuussa 2019 Sami ja Sanna teettivät parkettiliikkeellä huoneiston parkettilattioiden hionnan ja lakkauksen sekä lattialistojen vaihdon ja muita vähäisiä korjauksia. Näistä aiheutuu kustannuksia yhteensä 4 000 €. Lisäksi he rakennuttivat huoneistoon saunan, jota asunnossa ei ole aiemmin ollut. Saunan rakentamisesta aiheutui kustannuksia 14 000 €.

Sami ja Sanna antoivat huoneiston vuokrauksen välitysliikkeen hoidettavaksi lokakuun lopussa 2019. Välitysliikkeelle Sami ja Sanna maksoivat 1 000 €:n suuruisen välityspalkkion. Vuokrasopimus allekirjoitetaan joulukuun puolivälissä ja vuokralainen saa huoneiston hallintaansa 22.12.2019. Vuokralainen maksaa vuokraa 1.1.2020 alkaen.

Huoneiston hoitovastikkeen suuruus on 300 € kuukaudessa ja vesimaksun suuruus on 15 € asukasta kohden. Vuokrasopimuksen mukaan vuokranantaja vastaa autopaikan käyttömaksuista, joka on 20 € kuukaudessa. Sami ja Sanna maksavat rahoitusvastiketta asunto-osakeyhtiön vuonna 2015 teettämän kattoremontin vuoksi. Rahoitusvastikkeen suuruus on 120 € kuukaudessa. Taloyhtiön kirjanpidossa rahoitusvastikkeet on rahastoitu.

Samilla ja Sannalla on asunnon hankintaan kohdistuvaa velkaa, josta he maksavat korkoa pankille.

Vastaa edellisen perusteella seuraaviin kysymyksiin.

- a) Luettele ne tehtävänannossa mainitut menot, jotka Sami ja Sanna saavat vähentää pääomatulostaan ja kerro vähennetäänkö nämä menot kassaperiaatteella vai vuotuisin poistoin?

Jokainen virheellisesti vähennyskelpoiseksi mainittu menoerä johtaa yhteen miinuspiisteeseen a-kohdassa (vähimmäispistemäärä on 0 p.).

- b) Voivatko Sami ja Sanna tehdä kotitalousvähennyksen marraskuussa 2019 teettämiensä korjaustöiden kustannuksista? Perustele vastauksesi.
- c) Kun Sami ja Sanna mahdollisesti myöhemmin myyvät asunnon, onko heidän saamansa luovutusvoitto veronalaista tuloa? Perustele vastauksesi.

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

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi 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 rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.*

1. Jos välitysliike ei saa pyynnöstä huolimatta energiatodistusta, vaikka sellainen kyseistä kohteesta pitäisi lain mukaan olla, niin

	a) kohdetta ei voi vuokrata.
	b) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa toimeksiantajalle.
	c) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa vuokralaiselle.
	d) ilmoitukseen voidaan merkitä energialuokan kohdalle H.

2. Nimikettä kiinteistönvälittäjä saa käyttää

	a) välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö.
	b) vain välitysliikkeen vastaava hoitaja.
	c) rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö.
	d) vain välitysliikkeen toimitusjohtaja tai toiminnasta vastaava yrittäjä.

3. Välitysliikkeen

	a) toimintaan sovelletaan yhdenvertaisuuslakia.
	b) toimintaan sovelletaan kuluttajansuojalakia.
	c) toimintaan sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa.
	d) toimintaan sovelletaan rahanpesulakia.

4. Kuolinpesän

	a) osakkaana voi olla yleistestamentinsaaja.
	b) osakkaana voi olla avopuoliso erityistestamentinsaajana.
	c) osakkaita ovat serkut lakimääräisen perimysoikeuden perusteella.
	d) osakkaat selviävät lainhuutotodistuksesta, mikäli kuolinpesälle on myönnetty selvennyslainhuuto.



5. Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

a)	sitä, että kaupat eivät ole yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja.
b)	sitä, että kaupat ovat korkeintaan 3 kuukautta vanhoja.
c)	sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella.
d)	sitä, että kaupat on tehty välitysliikkeen välityksellä ja ovat siten hintarekisterissä.

6. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

a)	kysymällä toimeksiantajalta.
b)	suorittamalla asunnossa katselmus.
c)	hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus.
d)	vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen.

7. Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama markkinoinnissa ilmoitettava asuintilojen pinta-ala

a)	on sama kuin ns. imuroitava pinta-ala.
b)	on sama kuin rakennusala.
c)	on aina sama kuin huoneistoala.
d)	on määritelty SFS-standardissa 5139.

8. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön mukaan

a)	asunto-osakeyhtiön on siirrettävä osakeluettelonsa maistraatin ylläpidettäväksi viimeistään 31.12.2022.
b)	asunto-osakeyhtiön on siirrettävä osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi viimeistään 31.12.2032.
c)	osakeluettelon siirtäminen on vapaaehtoista.
d)	jos yhtiö on osakehuoneistorekisterissä ja asunto-osakkeesta tehdään kauppa, on ostajan haettava omistusoikeutensa rekisteröimistä ja toimitettava paperinen osakekirja mitätöitäväksi.

9. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

a)	näyttömaksu asunnon näyttämisestä.
b)	vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus.
c)	hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä.
d)	korkeintaan 30 euron suuruisia korvauksia.

10. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

a)	välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen.
b)	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto.
c)	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto.
d)	välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto.