

LVV-koe 23.4.2016

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

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.

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 22.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **12.11.2016**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Kysymys 1

- a) Kerro esimerkin avulla, milloin välitysliike voi veloittaa välityspalkkion saman vuokrasopimuksen syntymisestä sekä vuokranantajalta että vuokralaiselta tilanteessa, jossa molemmat ovat luonnollisia henkilöitä.
- b) Jos välitysliikkeellä on käytössään yksi pankkitili, johon maksetaan muun muassa varausmaksut, välityspalkkiot ja vuokravakuudet, onko välitysliikkeen toiminnassa jotain moitittavaa? Voiko tästä toimintatavasta olla seuraamuksia liikkeen vastaavalle hoitajalle?
- c) Miten toimeksiantajana oleva Yritys Oy tunnistetaan tehtäessä vuokravälitystä koskevaa toimeksiantosopimusta ja mitkä henkilöllisyyden todentamisasikirjat hyväksytään?
- d) Voiko välitysliike millään tavalla selvittää vuokralaisen maksukykyä? Jos voi, niin onko toimenpiteestä kerrottava vuokralaiselle?

Tehtävä 2

1. Toimistoosi saapuu Herra X, joka haluaa sinun hoitavan hänen omistamansa yksiön vuokrauksen pitkäaikaiselle vuokralaiselle. Herra X on ostanut asunnon viime viikolla kiireellä, josta syystä taloyhtiön asiat ovat jääneet kaupanteon yhteydessä selvittämättä ja paperit lukematta. Herra X pyytää sinulta neuvoa asioiden selvittämiseksi. Herra X on saanut kaupanteon jälkeen kuulla, että yhtiössä on keskusteltu jo pitkään rakennuksen julkisivujen korjaamisesta. Lisäksi hänen huoneistonsa kylpyhuoneessa on tehty neljä vuotta sitten täydellinen remontti ja hän haluaisi kaikki mahdolliset tiedot kyseisestä remontista.

Mistä eri asiakirjoista herra X:n esittämät asiat voidaan selvittää?

2. Vuokranantajan irtisanomisilmoituksessa on asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain (AHVL) mukaan mainittava irtisanomisen peruste. Kerro mitä AHVL:ssa on säädetty toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisperusteista ja anna kolme käytännön esimerkkiä irtisanomisperusteesta, jolla ko. vuokrasopimus voidaan irtisanoa. Anna myös yksi esimerkki perusteesta, jolla mielestäsi vuokrasopimusta ei voi irtisanoa.

Tehtävä 3

1. Luonnollinen henkilö omistaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Hän on antanut asuinhuoneiston vuokralle ja saa siitä vuokratuloa. Hän maksaa asunto-osakeyhtiölle muun muassa pääoma- eli rahoitusvastiketta. Selvitä, mitä vuokratulojen ja niistä vähennettävien vastikkeiden verotuksen yhteydessä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajan välisellä *vastaavuusperiaatteella*.
2. Luonnollinen henkilö omistaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Hän on antanut asuinhuoneiston vuokralle ja saa siitä vuokratuloa. Vuokrauksesta johtuvat menot (6.000 €) ovat suuremmat kuin tulot (5.000 €). Selvitä, miten näin muodostunut 1.000 €n suuruinen negatiivinen erä otetaan huomioon luonnollisen henkilön tuloverotuksessa, kun oletetaan, että henkilöllä ei ole muita pääomatulojen verotuksessa huomioon otettavia eriä.

Tehtävä 4

Millä edellytyksillä välitysliike voi joutua vahingonkorvausvastuuseen toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle?

Millä edellytyksillä välitysliikkeen vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen vahingonkorvausvastuuseen?

Mikä viranomainen valvoo välitysliikkeitä?

Mitä pakkokeinoja välitysliikettä kohtaan ja missä tilanteessa tällä viranomaisella on käytettävissään?