

# LKV-koe 29.8.2020

---

## 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 ja 2 sekä tehtävän 3 alakohtien 6–7 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 (alakohtat 1–5), 4, 5 ja 6** vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisessa 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 säädöskokoelman 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 44.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **21.11.2020**.

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



### Tehtävä 1

Matti M tekee 15.4. kaksi päivää voimassa olevan ostotarjouksen välittämstäsi asunnosta, jonka hintapyyntö oli 125 000 euroa. Matti tarjosi asunnosta 115 000 euroa. Asunto sijaitsee kerrostalon kuudennessa kerroksessa. Tarjouksen vakuudeksi Matti maksoi 5 000 euron käsirahan, joka jäisi myyjälle, jos kauppaa ei syntyisi tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty. Ilmoitat tarjouksesta heti myyjälle, joka hyväksyy sen.

Matti soittaa sinulle 16.4. ja ilmoittaa, että on keskustellut veljensä kanssa asunnosta ja haluaa peruuttaa tarjouksensa ja saada käsirahan takaisin. Veljen mukaan ainakin kahdessa asunnossa samassa taloyhtiössä on korjattu kosteusvaurioita pesutiloissa. Matti epäilee, että kosteusvaurioita löytyisi tästäkin asunnosta. Sen vuoksi hän katsoo, että hänellä on oikeus saada käsiraha takaisin. Sitä paitsi Matti oli yrittänyt soittaa jo illalla 15.4. sinulle, mutta et ollut vastannut puhelimeen. Matti oli kuitenkin sanellut vastaajaasi viestin peruuttamisesta, joten peruutus oli tehty samana päivänä kuin tarjouskin eli ajoissa. Käsiraha olisi joka tapauksessa Matin mielestä palautettava, koska se oli liian suuri.

Kerrot Matille, että tarjousta ei voi peruuttaa ja sopimus kaupan tekemisestä on syntynyt. Myyjän kanssa on sovittu, että käsirahasta 3 000 euroa jää sinulle, joten sitä myyjä ei voisi edes palauttaa. Käsiraha ei suinkaan ole liian suuri, sillä se on neljä prosenttia pyyntihinnasta. Lisäksi myyjä tulisi vaatimaan Matilta vahingonkorvausta, koska hänen suunnittelemansa erittäin edullinen asunto-kauppa meni myytyyn Matin peruuttamisen takia. Myyjä olisi saanut haluamansa asunnon noin 10 000 euroa normaalihintaa edullisemmin, mikä Matin olisi korvattava myyjälle käsirahan lisäksi. Myyjä myös pahoitti mielensä Matin menettelystä niin, että hän aikoo vaatia lisäksi korvausta kärsimästään mielipahasta ja haitasta.

Nyt, kun olet ahkerasti opiskellut kokeeseen, arvioi tilannetta oikeudelliselta kannalta ja perustele vastauksesi.

## Tehtävä 2

Pariskunta A on ostanut 13.8.2018 tehdyllä kaupalla B:ltä noin kahden hehtaarin suuruisen järveen rajoittuvan kiinteistön asuinrakennuksineen 650 000 euron kauppahinnalla. Kaupunki C on laatinut alueelle vuonna 2019 niin sanotun kaavarungon. Kiinteistönvälittäjän laatima myyntiesite sisälsi maininnan kaavarungosta ja siitä, että kaavarungossa kiinteistön alue oli määritelty AO-1-alueeksi eli järven rantaan sijoituvaksi erillispientaloalueeksi. Ostajien tarkoituksena oli hankkia rauhallinen järvenrantakiinteistö ympärivuotiseen asumiseen. Tilalla sijaitisi myös tenniskenttä. Lisäksi ostajat olivat suunnitelleet myyvänsä tilasta aikanaan kaksi rakennuspaikkaa, jotka sille kaavarungon mukaan tul-taisiin vahvistamaan. Ostajien tarkoitukset olivat myyjän ja kiinteistönvälittäjän tiedossa.

Myyjä ja välittäjä kertoivat ennen kauppaa, että kaupunki saattaa haluta tulevassa kaavoituksessa kiinteistön itäosasta, tenniskentän takaa, pienen alueen ja että kiinteistön naapuriin saattaa tulla uimaranta. Kaupanteon jälkeen ostajat saivat kuitenkin tietää, että kaavarungossa heidän kiinteistölleen oli AO-1-aluevarauksen lisäksi osoitettukin noin 2 500 neliömetrin aluevaraukset myös uimarannalle (VV) sekä venevalkamalle (VV1). Toisin sanoen uimaranta ja virkistysalue tulevatkin heidän kiinteistölleen. Merkinnät tarkoittavat sitä, että kiinteistön noin 200 metrin rantaviivasta supistuu 50 metriä ja kokonaispinta-alasta noin 20 prosenttia, minkä lisäksi tenniskenttä sekä kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee siirtää aikanaan alueelta pois, kun kaupunki ottaa alueet käyttöönsä. Kaavarungon mukainen oikeusvaikutteisen yleiskaavan muutos hyväksyttiin sittemmin 15.1.2020. Sen sijaan yleiskaavan ja kaavarungon mukainen asemakaava tultaneen kaupungilta saatujen tietojen mukaan saattamaan voimaan vuoteen 2028 mennessä.

Ostajat ovat tilanteesta täysin yllättyneitä, koska he ovat luottaneet myyjältä ja kiinteistönvälittäjältä saamiinsa tietoihin, joissa tällaisesta ei ollut tietoa. Päinvastoin myyjä ja välittäjä ovat vieläpä toimitaneet ostajille arkkitehtisuunnitelmia tulevien rakennuspaikkojen osalta, joista ei millään tavalla ilmene nämä kaavarungon merkinnät. Varsinaista kaavarunkoa he eivät ole tarkemmin tutkailleet, koska he ovat luottaneet myyjältä ja välittäjältä saamiinsa tietoihin. Ostajat ovat tiedustelleet asiaa kaupungilta ja sieltä saamiensa tietojen mukaan myyjää on aikanaan kuultu kaavarungosta eli myyjän olisi tullut olla tietoinen sen todellisesta sisällöstä. Myyjä ja välittäjä puolestaan ovat lähteneet siitä, että kaavarunko ei oikeudellisesti rajoita kiinteistön käyttöä, koska se ei ole mikään ”varsinainen kaava”. Lisäksi heidän mukaansa se, että kaupunkikirjan maininta, jonka mukaan ostajat ovat tutustuneet alueen kaavatietoihin, poistaa myyjän ja välittäjän vastuun. Ostajat puolestaan ovat sitä mieltä, että kaavarungolla on tosiasiallisesti suuri merkitys alueen tulevan käytön osalta, vaikka sillä ei välittömiä kiinteistön käyttöä koskevia rajoituksia olisikaan.

Ostajat katsovat, että alueen tulevaan käyttöön liittyvä epävarmuus alentaa kiinteistön arvoa ja toteutuessaan johtaa kiinteistön pinta-alan menetykseen sekä kustannuksiin, kun tenniskenttä ja jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee siirtää pois uimaranta-alueelta. He vaativat nyt myyjää ja kiinteistönvälittäjää korvaamaan nämä menetykset yhteisvastuullisesti.

Esitä oikeudellinen arviosi ostajien vaatimusten menestymismahdollisuuksista.

**Tehtävä 3 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_**

Kysymyksen alakohtiin 1–5 vastataan **tehtäväpaperille** merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa näiden alakohtien osalta merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–4 kappaletta.

-----

Sinulla on toimeksiantosopimus Maijan omistaman asunnon myymiseksi. Asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä, jonka osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Maija ei ole vielä rekisteröinyt omistusoikeuttaan sähköiseksi omistusmerkinnäksi ja osakekirja on Maijan hallussa. Asunto-osakeyhtiö sijaitsee ns. valinnaisella vuokratontilla, josta Maija ei ole lunastanut omaa tonttiosuuttaan. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastuslauseketta. Maija on kertonut sinulle, että hän lähtee ensi viikolla puoleksi vuodeksi maailmanympärimatkalle mahdollisista koronarajoituksista huolimatta ja matkansa aikana Matti hoitaa hänen puolestaan hänen asioitaan, koska hän saattaa itse olla huonosti tavoitettavissa. Maija kertoo, että hän on jo pari vuotta sitten tehnyt edunvalvontavaltakirjan, jossa hän on valtuuttanut Matin hoitamaan asioitaan, mm. omistamiensa asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen myyntiä puolestaan.

1.

	a) Matti voi hoitaa asunnon myyntiä Maijan puolesta edunvalvontavaltakirjan nojalla, kunhan hän ensin ilmoittaa holhousviranomaiselle eli Digi- ja väestötietovirastolle (ent. maistraatti), että edunvalvontavaltuus on astunut voimaan, koska Maija lähti maailmanympärimatkalle, eikä voi itse hoitaa asioitaan.
	b) Kun Digi- ja väestötietovirasto vahvistaa edunvalvontavaltuutuksen voimaantulon, Matista tulee Maijan edunvalvoja.
	c) Kun asunto-osakkeet myydään edunvalvontavaltuutuksen nojalla, täytyy kauppaan hakea aina Digi- ja väestötietoviraston lupa.
	d) Edunvalvontavaltakirjassa tulee olla kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset.

2.

	a) Jos Maija olisi lunastanut oman tonttiosuutensa, olisi hänestä tullut tontin osaomistaja eli hän omistaisi määräosan kiinteistöstä, jolla asunto-osakeyhtiö sijaitsee.
	b) Välitysliikkeen pitää merkitä esitteeseen tontinosan lunastushinta, vuokravastikkeen määrä ja mahdolliset lunastusosuuden korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot.
	c) Jokainen yhtiön osakkeenomistaja riippumatta siitä, onko hän lunastanut tonttiosuutensa vai ei, on velvollinen maksamaan erillistä tontinvuokravastiketta.
	d) Osakkeenomistajan maksama tontinvuokravastike pienentää tonttiosuuden lunastushintaa vastavasti kuin rahoitusvastike lyhentää huoneistokohtaista lainaosuutta.

3. Asunto-osakeyhtiön toimittama energiatodistus on laadittu vuonna 2017. Energiatodistuksen mukaan asunto-osakeyhtiön energialuokka on C. Energialuokka ilmoitetaan ilmoituksessa ja myyntiesitteessä:

	a) C
	b) C <sub>2013</sub>
	c) C <sub>2017</sub>
	d) C <sub>2020</sub>

4. Maijan asunnon ostaa Jing, joka on Kiinan kansalainen. Jing:llä ei ole suomalaista henkilötunnusta. Jing tutustuu itse kaupan kohteeseen ja allekirjoittaa ostotarjouksen, mutta kauppakirjan hänen puolestaan allekirjoittaa suomalainen Risto Jing:n antaman valtakirjan nojalla.

	a) Koska Jing on kotoisin EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta, tulee hänen hakea Puolustusministeriöltä lupa kauppaan joko ennen kaupantekoa tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta.
	b) Koska Jing:llä ei ole suomalaista henkilötunnusta, tulee välitysliikkeen säilyttää tieto hänen kansalaisuudestaan ja matkustusasiakirjan (eli passi) tiedot.
	c) Koska Risto toimii Jing:n edustajana kaupanteossa, tulee Risto tunnistaa, hänen henkilöllisyytensä todentaa sekä pyytää hänestä ns. PEP-selvitys.
	d) Rahanpesulain mukaan jokaisella kiinteistönvälitysliikkeellä tulee olla omasta toiminnastaan riskiarvio, jota tulee päivittää säännöllisesti.

5.

	a) Koska asunto-osakeyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, tulee Maijan ennen kauppaa hakea omistuksensa rekisteröimistä sähköiseksi omistusmerkinnäksi Maanmittauslaitokselta.
	b) Jing:n tulee hakea omistuksensa rekisteröimistä sähköiseksi omistusmerkinnäksi Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden sisällä kaupanteosta.
	c) Välitysliikkeen tulee kaupan teon jälkeen toimittaa kauppakirja ja varainsiirtoveron maksutunnus asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle, jotta Jing voidaan merkitä osakkeenomistajaksi asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon.
	d) Koska osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään, kaupat voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen tarjoamassa kaupankäyntijärjestelmässä.

**HUOM! Kysymyksen alakohtiin 6 ja 7 annetaan vastaus erilliselle vastauspaperille.**

6. Minna on tehnyt kansasi toimeksiantosopimuksen omistamansa autotalliosakkeen myymiseksi. Minna omistaa autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet yksin. Minna kertoo, että autotalli oli hänen aviomiehensä Kimmon käytössä ja että Kimmo säilytti siellä moottoripyöräänsä. Kimmo kuitenkin menehtyi kaksi kuukautta sitten ja autotallille ei ole enää käyttöä, kun moottoripyöräkin myytiin pois. Minna kertoo, että perunkirjoitus Kimmon jälkeen toimitettiin jo kuukausi sitten, mutta ositusta tai perinnönjakoa ei ole vielä tehty. Minnalla ja Kimmolla ei ollut avioehtoa, eikä Kimmo ollut tehnyt testamenttia. Kimmon kuolinpesän osakkaana on Minnan lisäksi heidän yhteinen, 12-vuotias tytär Matilda.

a) Kenet tai ketkä merkitset myyjäksi kauppakirjaan?

b) Tarvitaanko myymistä varten jonkun henkilön tai tahon suostumus tai lupa? Jos kyllä, niin mikä ja kenen?

c) Mitä lakia sovelletaan myyjän virhevastuuseen autotalliosakkeen kaupassa?

7. Aluehallintoviraston tarkastaja ottaa yhteyttä vuokrahuoneistonvälitysliikkeen vastaavaan hoitajaan ja pyytää nähtäväksi vuokrasopimusta ja toimeksiantosopimusta eräästä vuoden 2016 toukokuussa tehdystä vuokrauksesta. Välitysliikkeen vastaava hoitaja ilmoittaa, että ko. asiakirjoja ei enää löydy, koska toimeksiannosta on kulunut jo näin kauan ja että välitysliike ei muutenkaan voisi niitä luovuttaa ulkopuoliselle taholle salassapitosäännöksiin vedoten. Vastaava hoitaja toteaa kuitenkin, että kyseisestä sopimuksesta on asianmukainen merkintä toimeksiantopäiväkirjassa.

Miten asiantuntijana arvioit tilannetta?

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

Kysymyksen alakohtiin 1–5 vastataan **tehtäväpaperille** merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa näiden alakohtien osalta merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–5 kappaletta.

1. Asunnon ostajat voivat valita uudiskohteeseen rakentamisvaiheen aikana

<input type="checkbox"/>	a) rakennustyön valvojan
<input type="checkbox"/>	b) rakennustarkastajan
<input type="checkbox"/>	c) rakennustyön tarkkailijan
<input type="checkbox"/>	d) tilintarkastajan
<input type="checkbox"/>	e) toiminnantarkastajan

2. Tuttavasi kysyy sinulta neuvoa. Asunto-osakeyhtiö X on tehnyt keväällä putkiremontin, jossa yhtiö on asentanut kaikkiin huoneistoihin rakennusmääräysten edellyttämät vesimittarit, joilla voidaan mitata huoneiston vedenkulutusta. Kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määräys huoneistojen pinta-aloihin perustuvasta hoitovastikkeesta sekä määräys suorittaa vedestä eri korvaus käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää.

Millä perusteella osakkaat ovat em. tapauksessa velvollisia maksamaan yhtiölle vesimaksua?

<input type="checkbox"/>	a) hoitovastikeperusteella
<input type="checkbox"/>	b) huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella
<input type="checkbox"/>	c) huoneistokohtaisen mittarilukeman perusteella
<input type="checkbox"/>	d) vesimaksua peritään hallituksen määräämä ennakkomaksu ja tasataan vuoden lopussa mittarilukeman perusteella.

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) yhtiö vastaa kylpyhuoneen vesieristeen kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	b) yhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	c) yhtiö vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	d) yhtiö vastaa huoneistoon jälkikäteen rakennetun saunan kunnossapidosta, kun yhtiö on antanut luvan saunan rakentamiseen.

4. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) kunnossapitotarveselvitys tulee esittää 3 vuoden välein asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa
<input type="checkbox"/>	b) asunto-osakeyhtiö voi päättää lunastaa osakkeenomistajan huoneiston, mikäli osakas jättää vastikkeet maksamatta puolen vuoden ajalta eikä ota ojentuakseen hänelle annettua varoituksesta

	c) hallintaanottoa koskevan varoituksen antamisesta päättää isännöitsijä
	d) autopaikkojen jakoperusteista tulee määrätä yhtiöjärjestyksessä.

5. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika

	a) lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.
	b) voi alkaa kulua aikaisintaan 12 kuukauden päästä sopimuksen alkamisesta, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.
	c) on vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen aina 6 kuukautta, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.
	d) lasketaan irtisanomisilmoituksen tiedoksiantamisesta, jos osapuolet ovat vuokrasopimuksessa siten sopineet.

6. Minkä suuruinen vakuus voi olla asuinhuoneiston vuokrasuhteessa? Kenen hyväksi vakuus voidaan asettaa? Voiko vakuudella kuitata vuokraa?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

7. Kuinka suuri on uuden osakkaan vastuu edellisen osakkaan vastikerästeistä? Mikä on vastuun syntymisen edellytys?

---

---

---

---

---

---

---

---



**Tehtävä 5 Nimi** \_\_\_\_\_ **Henkilötunnus** \_\_\_\_\_

*Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Merkitse kaikki vastaukset tehtäväpaperiin niille varattuihin kohtiin. Tehtäväpaperiin ei saa lisätä perusteluja tai muita ylimääräisiä tekstejä, eikä niitä oteta huomioon arvioinnissa. Lue myös huolella jäljempänä olevat tehtävän eri kohtia koskevat ohjeet.*

1. Aarno osti vuonna 2015 omakotitalokiinteistön 200 000 €:n kauppahinnalla. Aarno maksoi kaupan perusteella varainsiirtoveroa 8 000 €. Kiinteistö on ollut koko Aarnon omistusasjan vuokrauskäytössä. Ennen vuokrauksen aloittamista Aarno teki omakotitaloon korjauksia: ulkoseinien maalauksen, sisäseinien maalausta ja tapetointia sekä ovien ja ikkunoiden kunnostustöitä. Näistä korjauksista aiheutui kustannuksia yhteensä 10 000 €. Aarno on vähentänyt vuosien 2015–2019 verotuksessa pääomatalostaan omakotitalon hankintamenosta yhteensä 32 000 €:n suuruiset poistot. Aarno myi kiinteistön vuoden 2020 keväällä 300 000 €:n kauppahinnalla. Kaupanteon yhteydessä Aarno maksoi välittäjänä toimineelle X LKV Oy:lle 5 000 €:n suuruisen välityspalkkion. Vastaa alla oleviin kolmeen kysymykseen. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saat yhden pisteen.

Minkä suuruinen on Aarnon kiinteistön vähennyskelpoinen hankintameno luovutusvoittoa laskettaessa?

Hankintameno on \_\_\_\_\_ €

Kuinka suuren hankintameno-olettaman Aarno saisi tässä tapauksessa vähentää luovutusvoittoa laskettaessa?

Hankintameno-olettama on \_\_\_\_\_ €

Kuinka suuri luovutusvoitto Aarnolle syntyy?

Luovutusvoitto on \_\_\_\_\_ €

2. Hanna osti asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 6.3.2020 tehdyllä kauppakirjalla, jonka mukaan kauppahinta oli 300 000 €. Hannan ostamiin osakkeisiin kohdistui isännöitsijäntodistuksen mukaan kaupantekohetkellä asunto-osakeyhtiön vuonna 2015 toteuttamaan kattoremonttiin liittyvää yhtiölainaosuutta 20 000 €. Asunto-osakeyhtiössä toteutettiin vuoden 2019 aikana putkiremontti. Kesäkuussa 2020 pidetyssä yhtiökokouksessa tehtiin päätös, jossa määriteltiin putkiremonttia varten otetun yhtiölainan osakekohtaiset lainaosuudet. Hannan ostamiin osakkeisiin kohdistuu yhtiökokouksen päätöksen mukaan 60 000 €:n suuruisen yhtiölainaosuus.

Minkä suuruisen varainsiirtoveron Hanna joutuu suorittamaan? Merkitse alla olevaan kaavaan veron peruste ja verokanta (veroprosentti). Vastaus arvostellaan näiden perusteella ja kummankin kohdan oikeasta vastauksesta saat yhden pisteen. Mahdollinen veron määrässä oleva virhe ei vaikuta arvosteluun.

$$\frac{\text{veron peruste}}{\text{verokanta}} \times \text{veron määrä} = \text{veron määrä}$$

Tehtävän kohdissa 3–7 on kussakin vain yksi oikea väittämä. Valitse oikea väittämä ja merkitse sen edessä olevaan ruutuun rasti. Saat jokaisesta oikeasta vastauksesta yhden pisteen.

3. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa, kun kysymys on luonnollisen henkilön TVL 50 §:n mukaisesta omaisuuden luovutuksesta syntyneestä tappiota?

<input type="checkbox"/>	a) Luovutustappio vähennetään pääomatulosta verovuotta seuraavien 10 verovuoden aikana.
<input type="checkbox"/>	b) Luovutustappio voidaan vähentää vain luovutusvoitosta.
<input type="checkbox"/>	c) Luovutustappion perusteella ei muodostuu pääomatulolajin alijäämää.
<input type="checkbox"/>	d) Luovutustappio voidaan vähentää alijäämähyvityksenä ansiotulon verosta.

4. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa oman asunnon luovutuksen verovapauden suhteen?

<input type="checkbox"/>	a) Verovelvollisen tai hänen perheensä on tullut käyttää luovutuksen kohteena olevaa asuntoa omana vakituksena asuntonaan välittömästi ennen luovutusta.
<input type="checkbox"/>	b) Asunnon omistajan on tullut asua asunnossa vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistusaikanaan, jotta luovutus olisi verovapaa. Kenenkään muun asumisajalla ei ole merkitystä asiassa.
<input type="checkbox"/>	c) Kuolinpesän verotuksessa asumisaikaan lasketaan myös perinnönjättäjän asumisaika, jos hän asui asunnossa kuolemaansa saakka.
<input type="checkbox"/>	d) Jos verovelvollinen on käyttänyt omistamastaan pinta-alaltaan 300 m <sup>2</sup> suuruudesta omakotitalosta omana asuntonaan 200 m <sup>2</sup> suuruista osaa, luovutus on kokonaan verovapaa.

5. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa, kun kysymys on ensiasunnon hankintaan kohdistuvan velan korkojen vähennyskelpoisuudesta verovuonna 2020?

<input type="checkbox"/>	a) Korko on koko määrältään vähennyskelpoinen pääomatulosta.
<input type="checkbox"/>	b) Asuntolainan korosta on normaalisti vähennyskelpoista pääomatulosta 15 %, mutta ensiasunnon korosta saa vähentää pääomatulosta 17 %.
<input type="checkbox"/>	c) Koron perusteella alijäämähyvitys myönnetään kahdella prosenttiyksiköllä korotettuna.
<input type="checkbox"/>	d) Korko vähennetään kahdella prosentilla korotettuna ansiotulosta.
<input type="checkbox"/>	e) Korko on vähennyskelvoton elantomeno.

6. Hanna on ostanut 15 vuotta sitten metsätilan 100 000 €:n kauppahinnalla. Oston yhteydessä Hanna maksoi varainsiirtoveroa 4 000 €. Hanna on myynyt omistusaikanaan kiinteistöltä metsää ja tehnyt verotuksessa 60 000 €:n suuruisen metsävähennyksen. Hanna myy metsäkiinteistön vuonna 2020 rakennusyhtiölle hintaan 150 000 €. Hanna ei omista eikä ole aikaisemmin omistanut muita metsätiloja. Mikä seuraavista väittämistä pitää edellisen perusteella paikkansa?

<input type="checkbox"/>	a) Luovutus on verovapaa.
<input type="checkbox"/>	b) Veronalaisen luovutusvoiton määrä on 46 000 €.
<input type="checkbox"/>	c) Veronalaisen luovutusvoiton määrä on 90 000 €.
<input type="checkbox"/>	d) Veronalaisen luovutusvoiton määrä on 106 000 €.
<input type="checkbox"/>	e) Veronalaisen luovutusvoiton määrä on 150 000 €.

7. Mikä seuraavista pitää paikkansa?

<input type="checkbox"/>	a) Suomessa sijaitsevan kiinteistön luovutuksesta tulee maksaa Suomeen varainsiirtovero riippumatta siitä, missä valtiossa kaupan osapuolet asuvat tai ovatko he Suomessa yleisesti verovelvollisia.
<input type="checkbox"/>	b) Suomessa sijaitsevan kiinteistön tai suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeen luovutuksesta tulee maksaa varainsiirtovero, jos ainakin toinen kaupan osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen.
<input type="checkbox"/>	c) Suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeen luovutuksesta tulee maksaa varainsiirtovero, jos ainakin toinen kaupan osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen.
<input type="checkbox"/>	d) Suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeen luovutuksesta tulee maksaa varainsiirtovero vain, jos kumpikin kaupan osapuolista on Suomessa yleisesti verovelvollinen.

**Tehtävä 6 Nimi** \_\_\_\_\_ **Henkilötunnus** \_\_\_\_\_

*Kysymyksen alakohtiin 1–4 annetaan vastaus tehtäväpaperille vastaukselle varattuun tilaan. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta.*

1.  
Yleisimmin asunto-osakkeiden arvioinnissa käytettävä arviointimenetelmä on \_\_\_\_\_ menetelmä.

2.  
Asunto-osakkeen myyjä on tehnyt asunnossaan kylpyhuoneremontin 3 vuotta sitten ja samalla uusi-  
nut yhtiön käyttövesiputket asunnon kylpyhuoneen kohdalta. Yhtiön isännöitsijä on kertonut myyjälle,  
että yhtiö kyllä hyvittää myyjää tulevaisuudessa. Päätöksen hyvityksestä tekee \_\_\_\_\_.

3.  
Välitysliikkeen toimeksiantajana oleva myyjä ilmoittaa, että kohdetta ei saa myydä muuta kuin synty-  
peräiselle suomalaiselle. Onko menettely jonkin lain vastaista ja jos on, niin minkä lain?  
\_\_\_\_\_

4.  
Olet saanut kiinteistönkaupan ostotarjouksen ja tarjoukseen on merkitty 5.000 euron vakiokorvaus-  
ehto. Olet vienyt tarjouksen myyjälle ja myyjä on sen allekirjoituksellaan eilen hyväksynyt. Tänäpäin  
tarjouksen tekijä ilmoittaa, että hän ei ostakaan kiinteistöä. Myyjä vaatii vakiokorvauksen maksamista.  
Mitä kerrot myyjälle?  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Kysymyksen alakohtiin 5–9 vastataan tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittä-  
mien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtävä-  
paperille ei saa näiden alakohtien osalta merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittä-  
mien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.*

5. Kiinteistön myyjällä on myytävään kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä. Panttikirjat ovat sähköisiä.  
Panttikirjat eivät ole pantattuina. Panttikirjojen siirtäminen ostajalle tapahtuu

<input type="checkbox"/>	a) automaattisesti
<input type="checkbox"/>	b) myyjä tekee siirtämistä koskevan hakemuksen maanmittauslaitokselle
<input type="checkbox"/>	c) edellyttää aina myyjän pankin myötävaikutusta

6. Kiinteistönkauppakirjaan voidaan merkitä tehokkaasti seuraavat ehdot:

<input type="checkbox"/>	a) omistusoikeus siirtyy sitten, kun loppukauppahinta on maksettu
<input type="checkbox"/>	b) omistusoikeus siirtyy 6 vuoden kuluttua kaupanvahvistamisesta
<input type="checkbox"/>	c) ostaja ei saa koskaan myydä kiinteistöä eteenpäin ilman myyjän lupaa

7. Välitykselläsi on tehty käytetyn 7 vuotta vanhan asunto-osakkeen kauppa kuukausi sitten. Hallinta siirtyi ostajalle eilen ja nyt ostaja ilmoittaa, että jääkaappipakastin on vaihdettu. Siellä ei ole enää esittelyssä ollut De Luxé -merkkistä jääkaappipakastinta vaan sinne on tuotu vähän vaatimattomampi laite. Esitteessä tai kauppakirjassa ei asiasta ollut mitään mainintaa. Olet yhteydessä myyjään ja myyjä kertoo tuoneensa keittiössä alkuperäisenä olleen laitteen takaisin.

Mitä kerrot kaupan osapuolille?

	a) myyjän menettelytapa on ollut oikea
	b) asunnossa pitäisi olla siellä esittelyssä ollut jääkaappipakastin
	c) tarpeistoesineistä on asuntokauppalaissa nimenomainen säännös

8. Myyjä haluaa välttää virhevastuuta ja haluaa myytävän kiinteistön kauppakirjaan maininnan ”myydään sellaisena kuin se on”. Miten kiinteistönvälittäjänä suhtaudut ehtoon?

	a) ehto on pätevä ja tavanomainen ja poistaa myyjän virhevastuun
	b) ehto on pätevä ja tavanomainen, mutta ei poista myyjän virhevastuuta
	c) ehto on katsottava yleisluontoiseksi vastuuvapauslausekkeeksi eikä sen käyttäminen ole hyvän välitystavan mukaista

9. Ystäväsi Kerttu on suorittanut LKV-kokeen yhdeksän vuotta sitten. Nykyisin hän on töissä rakennusliikkeessä. Rakennusliikkeen nettisivuilla lukee, että Kerttu on LKV. Mitä mieltä olet asiasta?

	a) vain kiinteistönvälitysliikkeessä työskentelevä saa käyttää nimikettä LKV
	b) Kerttu saa käyttää nimikettä, koska on suorittanut LKV-kokeen
	c) vain välitysliikkeen vastaava hoitaja saa käyttää nimikettä LKV