

LVV-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.

- **Tehtävän 1 alakohtien 5–7 vastaukset** on kirjoitettava **erilliselle vastauspaperille** (ruutupaperiarkki).
- **Muissa tehtävissä vastataan suoraan tehtäväpaperiin tehtäväkohdissa tarkemmin annettujen ohjeiden mukaisesti.**

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. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 44.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **21.11.2020**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1 Nimi _____ Henkilötunnus _____

*Kysymyksen alakohtiin 1–4 vastataan **tehtäväpaperille** merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa 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 vuokraamiseksi. 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.

1. Maija kertoo, että hän on jo pari vuotta sitten tehnyt edunvalvontavaltakirjan, jossa hän on valtuuttanut Matin hoitamaan asioitaan puolestaan.

	a) Matti voi hoitaa asunnon vuokrausta 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 on vahvistanut edunvalvontavaltuutuksen voimaantulon, Matista tulee Maijan edunvalvoja.
	c) Kun asunto-osakkeet vuokrataan edunvalvontavaltuutuksen nojalla, täytyy vuokraukseen hakea aina Digi- ja väestötietoviraston lupa.
	d) Edunvalvontavaltakirjassa tulee olla kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset.

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

	a) C
	b) C ₂₀₁₃
	c) C ₂₀₁₇
	d) C ₂₀₂₀

3. Kiinan kansalainen Jing, joka on muuttamassa Suomeen töiden perässä, on kiinnostunut vuokraamaan Maijan asunnon. Jing:llä ei ole suomalaista henkilötunnusta. Vuokrasopimuksen allekirjoittaisi Jing:n valtuuttama Risto, joka on Suomen kansalainen.

	a) Koska Jing on kotoisin EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta, tulee hänen hakea Puolustusministeriöltä lupa vuokrasopimuksen solmimiselle joko ennen vuokrasopimuksen solmimista tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen solmimisesta.
	b) Jos Jing:n kanssa päädytään solmimaan vuokrasopimus, tulee välitysliikkeen säilyttää tieto hänen kansalaisuudestaan ja matkustusasiakirjan (eli passi) tiedot.
	c) Riston toimiessa Jing:n edustajana vuokrasopimusta solmittaessa, välitysliikkeen tulee tunnistaa Risto, todentaa hänen henkilöllisyytensä sekä pyytää hänestä ns. PEP-selvitys.
	d) Rahanpesulain mukaan jokaisella vuokrahuoneistonvälitysliikkeellä tulee olla omasta toiminnastaan riskiarvio, jota tulee päivittää säännöllisesti.

4.

	a) Maijan asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä, jonka osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Maija ei kuitenkaan ole vielä rekisteröinyt omistusoikeuttaan sähköiseksi. Maijan tulee ennen vuokrasopimuksen solmimista hakea omistuksensa rekisteröimistä sähköiseksi omistuserkinnäksi Maanmittauslaitokselta, jotta hän pystyy osoittamaan vuokralaiselle omistavansa ko. osakkeen.
	b) Voit veloittaa Maijan asuntoa katsomaan tulevilta sisäänpääsymaksun esittelyyn pääsemiseksi, kunhan asiasta on sovittu Maijan kanssa.
	c) Kun kohteesta on solmittu vuokrasopimus, välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjaan on merkittävä vuokrasopimuksen tekopäivä, vuokrasopimuksen osapuolten nimet, vuokrasopimuksen kohde, vuokran määrä ja välityspalkkio.
	d) Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV saa käyttää vain vuokrahuoneiston välittäjäkokeen (LVV-kokeen) suorittanut henkilö.

HUOM! Kysymyksen alakohtiin 5–7 annetaan vastaus **erilliselle vastauspaperille**. Muista palauttaa vastauspaperi, kun poistut kokeesta.

5. Myös Marko on ottanut sinuun yhteyttä ja ilmoittanut haluavansa vuokrata Maijan asunnon kodikseen. Varmistaakseen sen, että Maija vuokraa asunnon juuri hänelle, Marko ehdottaa, että hän solmii kanssasi toimeksiantosopimuksen asunnon vuokraamiseksi ja voit sen nojalla periä välityspalkkion häneltä, eikä Maijan tarvitse maksaa välityspalkkiota lainkaan.

Mitä vastaat Markon ehdotukseen? Perustele vastauksesi.

6. Minna on tehnyt kanssasi toimeksiantosopimuksen omistamansa autotalliosakkeen vuokraamisesta. 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 autotalille 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 vuokranantajaksi vuokrasopimukseen?

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

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?

3. 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.

4. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) yhtiö vastaa kylpyhuoneen vesieristeen kunnossapidosta
	b) yhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
	c) yhtiö vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
	d) yhtiö vastaa huoneistoon jälkikäteen rakennetun saunan kunnossapidosta, kun yhtiö on antanut luvan saunan rakentamiseen.

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) kunnossapitotarveselvitys tulee esittää 3 vuoden välein asunto-osakeyhtiön yhtiökouksessa
	b) asunto-osakeyhtiö voi päättää lunastaa osakkeenomistajan huoneiston, mikäli osakas jättää vastikkeet maksamatta puolen vuoden ajalta eikä ota ojentuakseen hänelle annettua varoituksesta
	c) autopaikkojen jakoperusteista tulee määrä yhtiöjärjestyksessä
	d) hallintaanottoa koskevan varoituksen antamisesta päättää isännöitsijä.

Tehtävä 3 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. Liisa on saanut vuonna 2015 lahjaksi huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Lahjaverotuksessa osakkeiden arvona pidettiin 250 000 euroa. Liisa laittoi huoneiston vuokralle. Vuoden 2020 aikana vuokralainen maksoi Liisalle vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraa yhteensä 8 000 €. Lisäksi vuokralainen maksoi Liisalle vuokrasopimuksen mukaisesti taloyhtiön Liisalta kantamat vesimaksut ja autopaikan maksut 300 €. Liisa maksoi vuonna 2020 asunto-osakeyhtiölle hoitovastiketta 2 900 € sekä vesimaksua ja autopaikan maksua 300 €. Lisäksi Liisa maksoi vuoden 2020 aikana pääomavastiketta vuonna 2012 tehdyn kattoremonttiin johdosta 2 000 €. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpidossaan rahastoinut pääomavastikkeen. Liisa hankki asuntoon uuden lieden rikkoutuneen tilalle. Lieden hinta oli 600 €, jonka Liisa maksoi vuoden 2020 aikana. Vuonna 2017 taloyhtiössä tehtiin julkisivuremontti, jonka yhtiölainaosuuden Liisa maksoi kerralla pois. Yhtiölainaosuuden maksua varten Liisa otti pankista lainan, jonka lyhennyksiä Liisa on maksanut vuoden 2020 aikana 3 000 € ja lainan korkoa 200 €.

Vastaa seuraaviin väittämiin laittamalla rasti oikeaan kohtaan (oikein / väärin). Jokaisesta oikeasta vastauksesta saat yhden pisteen.

OIKEIN VÄÄRIN

a) Liisa voi halutessaan tehdä osakkeiden hankintamenosta (lahjaverotuksessa käytetystä arvosta) enintään 4 %:n suuruisen menojäännöspoiston.		
b) Liisan vuokrasopimuksen perusteella saamat vesimaksut ja autopaikan maksut ovat hänen veronalaista pääomatuloaan.		
c) Liisa voi vähentää lieden koko hankintamenon vuonna 2020 pääomatulon kohdistuvana tulonhankkimismenona.		
d) Liisa voi vähentää kattoremonttiin liittyvän pääomavastikkeen pääomatuloon kohdistuvana tulonhankkimismenona.		
e) Liisa voi vähentää pääomatulostaan yhtiölainaosuuden maksua varten ottamansa lainan lyhennykset, jotka hän on maksanut vuonna 2020.		
f) Liisa saa vähentää maksamansa lainan koroista enintään 15 % eli 30 €. Koron vähennyskelpoinen määrä vähennetään alijäämähyvityksenä ansiotulon verosta.		

- g) Kuinka suuri on Liisan verovuoden 2020 pääomatulo (veronalaisen pääomatulon määrä vähennettynä kaikilla pääomatulosta tehtävillä vähennyksillä), kun Liisalla ei ole vuonna 2020 muita pääomatuloja tai niistä tehtäviä vähennyksiä kuin yllä mainitut? Vastaukseksi riittää pelkkä euromäärä. Oikeasta vastauksesta saat kaksi pistettä.

Veronalainen pääomatulo on _____ €

Tehtävän kohdissa 2 ja 3 on kummassakin 0–5 oikeaa väittämää. Laita rasti jokaisen oikean väittämän edessä olevaan ruutuun. Kummastakin kohdasta saat yhden pisteen, jos vastaus on täysin oikein.

2. Olli, joka vuokraa kiinteistöä, on maksanut kiinteistön vuokraamista koskevan toimeksiantosopimuksen perusteella vuokravälittäjälle palkkion. Miten palkkiota kohdellaan Ollin verotuksessa?

	a) Palkkio vähennetään verovuonna, jona vuokrasopimus tehtiin.
	b) Palkkio vähennetään verovuonna, jona vuokravälitystä koskeva toimeksiantosopimus tehtiin.
	c) Palkkio vähennetään verovuonna, jona palkkio maksettiin.
	d) Palkkio on vähennyskelvoton elantomeno.
	e) Palkkio on pääomatuloon kohdistuva tulonhankkimismeno.

3. Mistä seuraavista eristä vuokranantaja voi tehdä verotuksessa vähennyskelpoisen poiston?

	a) Vuokranantajan osakehuoneistoon teettämän ja peruskorjauksena pidettävän remontin menoista, kun remontti on tehty vuokrauksen aloittamisen jälkeen
	b) Rakennuksen hankintamenosta
	c) Kiinteistön maapohjan hankintamenosta
	d) Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintamenosta
	e) Kalustettuna vuokratun huoneiston kalusteiden hankintamenosta

Tehtävä 4 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Kysymyksen alakohtiin 1–5 annetaan vastaus tehtäväpaperille vastaukselle varattuun tilaan. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta.

1.
Yleisimmin asunto-osakkeiden arvioinnissa käytettävä arviointimenetelmä on
_____menetelmä.

2.
Välitysliikkeen toimeksiantajana oleva myyjä ilmoittaa, että kohdetta ei saa vuokrata muuta kuin syntyperäiselle suomalaiselle. Onko menettely jonkin lain vastaista ja jos on, niin minkä lain?

3. Välitysliike on tehnyt vuokra-asunnon hakutoimeksiantosopimuksen myymäläetsivä Pirkon kanssa. Yhden vuokra-asunnon omistava eläkeläinen Kerttu ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen ja tarjoaa juuri vuokralaisen vaatimuksia vastaavaa asuntoa. Voitko tehdä Kertun kanssa palkkion maksuun velvoittavan vuokraustoimeksiantosopimuksen? Miten perustelet asiaa?

4. Miten selvität vuokrattavaa asuntoa koskevat tiedot vuokralaisen ollessa toimeksiantajana?

5. Kuolinpesä haluaa antaa vuokralle kuolinpesään kuuluvan kiinteistön. Mistä selvität kuolinpesän osakkaat?

Kysymyksen alakohtiin 6 ja 7 vastataan tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperille ei saa näiden alakohtien osalta merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

6. Olet omistajan toimeksiannosta vuokrannut asunto-osakeyhtiöstä kerrostalokaksion vuokralaiselle. Nyt vuokralainen ilmoittaa, että huoneistossa ollut jääkaappi ei toimi. Miten toimit?

<input type="checkbox"/>	a) kehotat vuokralaista olemaan yhteydessä isännöitsijään
<input type="checkbox"/>	b) kehotat vuokralaista olemaan yhteydessä vuokranantajaan
<input type="checkbox"/>	c) kehotat vuokralaista itse hankkimaan uuden jääkaapin, koska vuokrasopimuksessa ei ole asiasta mitään mainintaa

7. 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