

LKV-koe 21.11.2020

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Tehtäviin 1 ja 3–6 vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisessa tehtävässä on ohjeet vastaamisesta. **Vastaustila on rajattu eikä vastaukselle varatun tilan ulkopuolelle kirjoitettua tekstiä huomioida.**

Tehtävään 2 vastataan **erilliselle vastauspaperille**. Tehtävässä 2 lautakunta suosittelee vastauksen pituudeksi enintään yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta.**

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

Muista palauttaa kaikkien tehtävien osalta vastauksesi (tehtävästä riippuen joko kyseisen tehtävän tehtäväpaperi tai erillinen vastauspaperi). Vastaus tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **Jokaiseen vastaukseen tulee merkitä selvästi oma nimi ja henkilötunnus.** Muista kirjoittaa erilliseen vastauspaperiin tehtävän 2 numero.

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 3.**

Seuraavat välittäjäkokeet järjestetään **10.4.2021**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtävä on kaksiosainen. Tehtävän alakohtiin 1–4 vastataan merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle tehtäväpaperiin. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rästetty oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–4 kappaletta. Tehtävän alakohtiin 5–7 vastataan annettuun vastaustilaan tehtäväpaperille.

1. Kalle osti toukokuussa 2018 asunto-osakkeet rivitalosta. Myyntiesitteessä mainittiin mm. asunnon iso, oma piha-alue. Heinäkuussa hän sai tietoonsa, että asuntojen kohdalla olevat piha-alueet olivat yhtiön hallinnassa, eivät omia. Hän soitti myyjälle, joka oli aina luullut pihan olevan oma. - Lisäksi Kalle oli havainnut heti muuttonsa jälkeen, että myyjä oli vienyt mukanaan kalusteisiin kiinteästi asennetun pesutornin. Huhtikuussa 2020 hallituksen puheenjohtaja kertoi Kallelle, että piha-alueet olivat yhtiön eivätkä kunkin osakkaan hallinnassa. Kalle otti yhteyttä myyjään ja vaati hinnanalennusta piha-alueen omistussuhteista annettujen tietojen perusteella ja siksi, että hän oli joutunut ostamaan uuden pesutornin. Väilyliikkeeltä hän vaati vahingonkorvausta piha-alueesta.

<input type="checkbox"/>	a) Kalle ei ole menettänyt oikeuttaan vaatia myyjältä hinnanalennusta, koska hän on tehnyt virheilmoituksen kahden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta.
<input type="checkbox"/>	b) Kallella ei kuitenkaan ole oikeutta hinnanalennukseen, koska piha-alue on hänen käytettävissään samalla tavalla riippumatta siitä, kenen hallinnassa se on.
<input type="checkbox"/>	c) Myyjällä oli oikeus viedä pesutorni mukanaan, koska hän oli sen asuntoon ostanutkin.
<input type="checkbox"/>	d) Väilyliikkeellä ei ollut korvausvelvollisuutta, koska se oli menetellyt huolellisesti.

2. Mikä tai mitkä seuraavista väittämistä pitävät paikkansa?

<input type="checkbox"/>	a) Uuden asunnon kaupassa ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka aiheutuu asunnon virheestä vain, jos virhe johtuu siitä, että myyjä on ollut huolimaton.
<input type="checkbox"/>	b) Kun yksityishenkilö myy käytetyn asunnon, ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta vain, jos myyjä on ollut törkeän huolimaton.
<input type="checkbox"/>	c) Jos myyjä on salannut asunnosta kauppaan vaikuttavia tietoja, jotka ostajan olisi pitänyt ennakkotarkastuksessa huomata, ei ostajalla ole oikeutta mihinkään korvaukseen.
<input type="checkbox"/>	d) Uuden asunnon kaupassa ostajalla on oikeus korvaukseen välillisestä vahingosta vain, jos vahinko johtuu myyjän puolella olevasta huolimattomuudesta.

3. Mikä tai mitkä seuraavista väittämistä pitävät paikkansa?

<input type="checkbox"/>	a) Asuntokauppalaian mukaan asunnossa on taloudellinen virhe, jos ostaja joutuu tekemään asunnossaan kalliin remontin 6 kuukauden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta.
<input type="checkbox"/>	b) Kun asuntoon kuuluvassa laitteessa on virhe, ostaja voi kohdistaa vaatimuksensa valintansa mukaan laitetoimittajaan tai asunnon myyjään.
<input type="checkbox"/>	c) Osaomistusasunnon ostajalla on oikeus saada hinnanalennusta asunnon virheen vuoksi.
<input type="checkbox"/>	d) Asunnon ostaja voi asuntokauppalaian mukaan vaatia isännöitsijältä korvausta, jos tämän myyjälle antamassa isännöitsijäntodistuksessa on virhe, joka aiheuttaa ostajalle vahinkoa.

4. Mikä tai mitkä seuraavista väittämistä pitävät paikkansa?

<input type="checkbox"/>	a) Asuntokaupan turva-asiakirjojen säilyttäjällä ei ole velvollisuutta arvioida, riittääkö taloussuunnitelmassa esitetty rahoitus kohteen valmiiksi rakentamiseen.
<input type="checkbox"/>	b) Valmiin uuden asunnon suorituskyvyttömyysvakuudesta ei kateta ennen vuositarkastusta havaittuja virheitä.
<input type="checkbox"/>	c) Asunnon myyjä vastaa kiinteistönvälittäjänsä ennen kauppaan antamista tai antamatta jättämisestä tiedoista silloinkin, kun hän on antanut välittäjälle oikeat tiedot näistä seikoista.
<input type="checkbox"/>	d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä ei sovelleta aikaosuuksien kauppaan.

*Tehtävän alakohtiin 5–7 vastataan tehtäväpaperille annettuun vastaustilaan. Vastauksen tulee mahtua annettuun vastaustilaan, eikä ylimenevää tekstiä lueta. Yhdelle riville saa kirjoittaa vain yhden tekstirivin. **Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta.***

1. Toimeksiantoon liittyvät asiakirjat on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. Mitä niiden käsittelyssä ja säilyttämisessä on tämän jälkeen otettava huomioon? Mikä taho valvoo, että kiinteistönvälitysliikkeet noudattavat tietosuojasäännöksiä?

2. Liisa osti asunnon Ristolta, joka puolestaan oli ostanut asunnon uutena Urakoitsija U:lta. Risto oli asunut asunnossa kolme vuotta. Pian Liisa havaitsi asunnossa virheitä, jotka hän halusi Urakoitsija U:n korjaavan. Millä edellytyksillä Urakoitsija U on velvollinen korjauksiin ja mihin tämä perustuu?

3. Asiakkaat tekivät kotonaan toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. He pyysivät, että välittäjä aloittaisi työn heti seuraavana päivänä. Välittäjä merkitsi asian muistiin toimeksiantosopimukseen. Kolmentoista päivän kulluttua asiakkaat halusivat peruuttaa toimeksiannon kotimyyntisopimuksen peruuttamissäännöksiin vedoten. Välitysliike vaati palkkiostaan puolet sekä asiakirjakuluja. Se oli ehtinyt jo aloittaa toimeksiannon täyttämisen. Oliko peruuttamisaikaakaan enää jäljellä? Asiakkaat vetosivat siihen, ettei yhtään esittelyäkään ollut ehditty pitää. Anna arviiosi asiakkaiden oikeudesta peruuttaa sopimus sekä välittäjän oikeudesta palkkioon tai korvaukseen.

Tehtävä 2

Vastaa tehtävään erilliselle vastauspaperille. Palauta vastauspaperi, kun poistut kokeesta. Vastaustilaa on enintään kaksi sivua. Ylimenevää osaa ei lueta. Merkitse vastauspaperiin nimesi, henkilötunnuksesi sekä tehtävän numero.

Nyt eläkeikäiset pariskunnat A ja B ovat rakentaneet yhdessä vuonna 1984 paritalon Helsingin kaupungissa sijaitsevalla viihtyisälle asuinalueelle. He omistavat puoliksi sekä tontin että sillä olevan paritalorakennuksen ja autotallin. He ovat hallinneet tonttia ja rakennusta yhdessä siten, että tontin itäpuoli ja itäpuolen huoneisto ovat kuuluneet pariskunnalle A, ja länsipuoli B:lle. Korjaus- ja ylläpitokustannukset samoin kuin piha-alueen hoito on jaettu solidaarisesti puoliksi, eikä mitään riitoja ole vuosien saatossa ollut. Yhteiselo on ollut sujuvaa. Pariskunta A on kuitenkin elämäntilanteensa takia päättänyt luopua puolikkaastaan, ja he ovat antaneet sinulle toimeksiannon tämän myymiseksi. Uusi ostaja (X) onkin jo alustavasti löytynyt, mutta kohteeseen liittyy vielä avoimia kysymyksiä:

1. Kiinteistön hallinta on perustunut suullisesti sovittuun järjestelyyn, vaikka saattaa siitä jokin kahdenkeskinen epävirallinen paperi olla aikanaan tehty.
2. Koko tonttiin kohdistuu rasiustodistuksen mukaan 200 000 euron arvosta kiinnityksiä, joista on annettu neljä 50 000 euron arvoista panttikirjaa. Kaksi panttikirjaa löytyi pariskunta A:n lipastoista, mutta kaksi panttikirjaa on kadoksissa.
3. Molempien huoneistojen kylmät terassit on aikojen kuluessa muutettu lämpimiksi asuintiloiksi. Muutoksille ei ole haettu rakennuslupia, ja laajennukset ovat tarkoittaneet sitä, että tontilla on nyt ”neliöitä” enemmän kuin asemakaava sallisi.
4. Pariskunta B:n omistamassa puoliskossa on havaittu pari kuukautta sitten varsin mittava kosteusvaurio sauna- ja kylpytiloissa. Vaurion laajuutta selvitetään.
5. Ostaja X haluaa käyttää ostamaansa kiinteistön puolikasta lainansa vakuutena, mutta pankin mukaan se ei kiinteistön nykytilanteessa ole mahdollista ilman, että myös pariskunnan B osuus tulee vakuudeksi.

Pariskunta A ja ostaja X ovat sinänsä halukkaita tekemään kaupan. Myös toinen omistajataho, pariskunta B, on myönteinen kaupalle, joskin uuteen naapuriin kohdistuu tervettä epäluuloa. Kaikkia osapuolia kuitenkin askarruttaa edellä mainitut seikat, ja näihin mahdollisesti liittyvät epäselvyydet myöhemmin eri osapuolten välisissä suhteissa.

Esitä oikeudellisesti perusteltu kannanottosi siihen, millä tavoin epäselvyydet on ratkaistavissa siten, että myöhemmät erimielisyydet voidaan mahdollisimman hyvin välttää.

Huom. tonttia ei voi sitovan tonttijaon takia jakaa, eikä pariskunta B halua missään tapauksessa muuntaa kiinteistöä yhtiömuotoiseksi.

Tehtävä 3 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. 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.

Pulla Oy omistaa asunnon pienestä, kolmen asunnon As Oy Vaahteranlehti -nimisestä rivitaloyhtiöstä, joka on jo siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. Pulla Oy on hakenut omistuksensa rekisteröintiä ja sillä on sähköinen omistajamerkintä. Solmit Pulla Oy:n toimitusjohtajan Markon kanssa toimeksiantosopimuksen asunnon myymiseksi. Pulla Oy:n kaupparekisteriotteen mukaan Pulla Oy:n hallituksen puheenjohtaja on Antti, ja hallituksen jäseniä ovat Minna ja Marja. Hallituksen varajäsen on Outi. Pulla Oy:n toimialana on leipomotoiminta. Kaupparekisteriotteen mukaan yhtiön nimenkirjoitusoikeus on kahdella hallituksen jäsenellä yhdessä ja toimitusjohtajalla yksin. Pulla Oy:n osakekannan omistavat Antti ja Marko yhdessä siten, että Antti omistaa osakkeista 90 % ja Marko 10 %. Antti ja Marko eivät ole sopineet keskenään mistään omistussuoksista poikkeavasta määräysvallasta.

1. Kuka tai ketkä ovat Pulla Oy:n rahanpesulain tarkoittamia tosiasiallisia edunsaajia?

<input type="checkbox"/>	a) Antti, Minna, Marja, Outi ja Marko
<input type="checkbox"/>	b) Antti ja Marko
<input type="checkbox"/>	c) Antti
<input type="checkbox"/>	d) Marko

2. Kenen tai minkä tahon päätös tarvitaan osakkeen myymiseksi?

<input type="checkbox"/>	a) Kauppaan ei tarvita erillistä päätöstä, vaan Marko yhtiön toimitusjohtajana voi tehdä kaupan yhtiön nimissä yksin.
<input type="checkbox"/>	b) Hallituksen päätös
<input type="checkbox"/>	c) Yhtiökokouksen päätös
<input type="checkbox"/>	d) Antin päätös

3. Pulla Oy:n omistamasta asunnosta tai As Oy Vaahteranlehden omistamasta kiinteistöstä/rakennuksesta tulee ennen markkinoinnin aloittamista hankkia

<input type="checkbox"/>	a) Osakehuoneistotuloste
<input type="checkbox"/>	b) Yhtiöjärjestys
<input type="checkbox"/>	c) Energiatodistus
<input type="checkbox"/>	d) Lainhuutotodistus

4. Erkki on nähnyt Pulla Oy:n omistaman asunnon ilmoituksen Etuovella ja on sinuun yhteydessä. Hän pyytää sinua lähettämään isännöitsijäntodistuksen hänelle sähköpostitse, jonka jälkeen hän päättää, tuleeko katsomaan asuntoa paikan päälle. Miten voit hyvää välitystapaa noudattaen toimia?

<input type="checkbox"/>	a) Lähetät isännöitsijäntodistuksen Erkille, koska isännöitsijäntodistuksen saa lähettää kaikille sitä pyytävälle.
<input type="checkbox"/>	b) Vastaat Erkille, että koska Pulla Oy:llä on sähköinen omistajamerkintä, ei isännöitsijäntodistusta tarvita lainkaan, vaan kaikki tarvittavat tiedot saa huoneistotietojärjestelmästä tilattavasta huoneistosta koskevasta todistuksesta.
<input type="checkbox"/>	c) Voit lähettää Erkille kohteen myyntiesitteen.
<input type="checkbox"/>	d) Et lähetä isännöitsijäntodistusta Erkille, koska sen saa lähettää vain ostotarjouksen tekemistä harkitseville.

5. Tutustuttuaan asuntoon Erkki päättää tehdä siitä tarjouksen, jossa tarjoaa velattomana kauppahintana 100 000 euroa. Ostotarjoukseen kirjataan, että osakkeisiin kohdistuu 20 000 euron suuruinen lainaosuus, jonka ostaja ottaa vastatakseen. Tarjouksessa voidaan osapuolia sitovasti sopia

<input type="checkbox"/>	a) 4 000 euron vakiokorvauksesta
<input type="checkbox"/>	b) 3 200 euron vakiokorvauksesta
<input type="checkbox"/>	c) 2 000 euron vakiokorvauksesta
<input type="checkbox"/>	d) 3 000 euron vakiokorvauksesta, jonka lisäksi sovitaan, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelle aiheutunut todellinen vahinko kokonaisuudessaan

6. Pulla Oy ja Erkki ovat päässeet sopimuksen tehtävästä kaupasta. Kauppa tehdään perinteisesti allekirjoittamalla kauppakirja käsin kaupantekotilaisuudessa.

a) Hyvän välitystavan mukaan riittää, että lähetät kauppakirjaluonnoksen osapuolten tutustuttavaksi kaupante-koaa edeltävänä päivänä.
b) Koska kauppakirjaluonnos sisältää Erkin henkilötunnuksen, et saa lähettää kauppakirjaluonnoksen sisältämää sähköpostia muuten kuin suojatussa yhteydessä tai salattuna, vaikka Erkki olisi antanut nimenomaisen suostu-muksen siihen, että hänen henkilötunnuksensa sisältäviä asiakirjoja saa lähettää suojaamattomassa sähköpos-tissa.
c) Sinun tulee huolehtia, että osakekirja on saatavilla kaupanteossa ja että siinä on siirtomerkintä Pulla Oy:lle.
d) Kaupanteon jälkeen toimitat viipymättä kauppakirjan isännöitsijälle osakeluettelomerkinnän tekemistä varten.

7. Kaupanteon jälkeen Erkki on sinuun yhteydessä ja pyytää sinua poistamaan kaikki hänestä tallennetut tiedot. Mitä vastaat Erkille?

a) Koska Erkillä on ns. oikeus tulla unohdetuksi, poistat kaikki häntä koskevat tiedot ilman aiheetonta viivytystä ja ilmoitat siitä hänelle.
b) Ilmoitat Erkille, että hänen tietojansa ei voida poistaa, koska välitysluokelaki ja rahanpesulaki velvoittavat välitys-liikkeen säilyttämään tiedot tietyn ajan.
c) Ilmoitat, että koska välitysluokelake on yksityinen, pieni, kahden välittäjän toimisto, teitä eivät koske tieto-suoja-asetuksen velvoitteet. Näin ollen hän ei voi pyytää tietojensa poistamista.
d) Ilmoitat, että koska Erkki ei ole välitysluokelakeen kanssa missään sopimussuhteessa, ei hänellä ole oikeutta pyy-tää tietojensa poistamista.

8. Erkki aikoo laittaa ostamansa asunnon vuokralle ja harkitseekin ostamansa asunnon antamista välitysluokelakeen vuok-rattavaksi. Erkki pyytääkin sinua kertomaan, mikä/mitkä seuraavista väitteistä pitävät paikkaansa:

a) Vuokran määrä voidaan vuokra-asunnon ilmoittelussa ilmoittaa erisuuruisena riippuen esimerkiksi siitä, vuok-rataanko asunto työsuhdeasunnoksi vai yksityisen käytettäväksi.
b) Vuokrattavaa asuntoa katsomaan haluavilta ei saa veloittaa sisäänpääsymaksua vuokra-asunnon esittelyyn pääsemiseksi.
c) Vuokrasopimuksessa voidaan sitovasti sopia, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on kuuden kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen solmimisesta.
d) Välityspalkkiota ei saada periä toimeksiantajana olevalta vuokranantajalta, jos asunnon vuokraa itselle omaksi kodikseen välitysluokelakeen palveluksessa olevan välittäjän tytär, joka ei itse ole välitysluokelakeen palveluksessa.

9. Lisäksi Erkki on kiinnostunut vuokrahuoneiston vastaavaa hoitajaa koskevista säännöksistä. Mikä/mitkä seuraavista väitteistä pitävät paikkaansa:

a) Vuokrahuoneiston välitysluokelakeen vastaavan hoitajan tulee olla suorittanut vuokrahuoneiston välittäjäkoe (LVV) hyväksytysti.
b) Vuokrahuoneiston välitysluokelakeen vastaavan hoitajan tulee olla täysi-ikäinen.
c) Vuokrahuoneiston välitysluokelakeen vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysluokelakeen palveluksessa ole-vista välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on LVV-pätevyys.
d) Vuokrahuoneiston välitysluokelakeen vastaavan hoitajan henkilökohtaisesti korvattavaksi voi tulla toimeksianta-jalle välitysluokelakeen virheestä aiheutunut vahinko.

10. Mikä/mitkä seuraavista väitteistä koskevat Erkin kanssa mahdollisesti solmittavaa vuokrahuoneiston välittämistä koskevaa toimeksiantoa, kun huoneisto ei kuulu Erkin elinkeinotoimintaan:

a) Toimeksiantosopimukseen tulee merkitä välitysluokelakeen Y-tunnus.
b) Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika voi jatkaa sopimalla asiasta Erkin kanssa puhelimitse.
c) Välitysluokelakeen ei tarvitse suorittaa rahanpesulain tarkoittamia asiakkaan tuntemistoimia Erkistä, koska kuukau-sittaisen vuokran määrä ei ylitä 10 000 euroa.
d) Kyse ei ole kotimyyntistä, jos Erkki on kutsunut välitysluokelakeen edustajan kotiinsa tekemään toimeksiantosopi-muksen.

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. 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.

1. AHVL:n (laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta) mukaan muuttopäivä on toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa

<input type="checkbox"/>	a) maanantai, jos vuokrasopimus päättyy lauantaina.
<input type="checkbox"/>	b) maanantai, jos vuokrasopimus päättyy perjantaina.
<input type="checkbox"/>	c) lauantai, jos vuokrasopimus päättyy perjantaina.
<input type="checkbox"/>	d) lauantai, jos vuokrasopimus päättyy lauantaina.

2. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus.
<input type="checkbox"/>	b) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä.
<input type="checkbox"/>	c) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä tieto yhtiön hallituksen osakkeenomistajalle antamasta hallintaanottovaroituksesta.
<input type="checkbox"/>	d) oikeus isännöitsijätodistuksen saamiseen on kaikilla huoneiston yhteisomistajilla erikseen.

3. Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta, kun

<input type="checkbox"/>	a) vuokrasopimuksen mukaista vakuutta ei ole asetettu vuokrasopimuksessa sovitusajassa.
<input type="checkbox"/>	b) huoneisto on vuokrattu varastotilaksi ja sitä käytetään asuntona.
<input type="checkbox"/>	c) vuokrat ovat maksamatta 3 kuukaudelta
<input type="checkbox"/>	d) huoneistossa on maalattu luvatta yksi seinä.

4. As Oy X:n rakennus sijaitsee valinnaisella vuokratontilla. Osakas Z ei ole vielä maksanut/lunastanut huoneistoonsa kohdistuvaa osuuttaan taloyhtiön vuokramaasta tontista. Kun Z ei ole lunastanut omaa osuuttaan vuokratontista, on hän velvollinen suorittamaan yhtiölle tonttiin liittyen

<input type="checkbox"/>	a) rahoitusvastiketta.
<input type="checkbox"/>	b) vuokraa.
<input type="checkbox"/>	c) tontinvuokravastiketta.
<input type="checkbox"/>	d) hoitovastiketta.

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) lunastusoikeudesta tulee määrätä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä.
<input type="checkbox"/>	b) lunastushinta tulee suorittaa taloyhtiön hallitukselle.
<input type="checkbox"/>	c) lunastusaika alkaa, kun omistusoikeus on siirtynyt ja siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle, tilanteessa, jossa yhtiön osakeluetteloa ei ole vielä siirretty huoneistotietojärjestelmään.
<input type="checkbox"/>	d) lunastusoikeus voi koskea vain yhtiön autotalliosakkeita.

6. Asunto-osakeyhtiössä on 20 osakehuoneistoa. Yhtiön yhtiökokouksessa päätetään tänään putkiremontista. Kenellä alla olevista on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (ilman valtakirjaa)?

<input type="checkbox"/>	a) Henkilöllä, jonka läsnäolon yhtiökokous kokouksessa päättää sallia.
<input type="checkbox"/>	b) Osakkaan omistaman liikehuoneiston vuokralaisella.
<input type="checkbox"/>	c) Yhtiön omistaman asuinhuoneiston vuokralaisella.
<input type="checkbox"/>	d) Osakkeenomistajan yhtiökokoukseen valtuuttaman henkilön avustajalla.

7. Mitkä seuraavista vuokrasopimukseen kirjatusta vuokratarkistusehdoista ovat lain mukaisia, päteviä, yksilöityjä ja kohtuullisia, kun eräs taloyhtiö tekee vuokrasopimuksen asiakkaasi kanssa. Sopimuksen mukaan vuokraa korotetaan vuosittain 1.1.

<input type="checkbox"/>	a) 2 prosenttia
<input type="checkbox"/>	b) elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti
<input type="checkbox"/>	c) 5 euroa vuosittain
<input type="checkbox"/>	d) taloyhtiön hallituksen päätöksen mukaan.

8. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan pitää tehdä ilmoitus asunto-osakeyhtiölle

<input type="checkbox"/>	a) wc-istuimen vaihtamisesta.
<input type="checkbox"/>	b) keittiön hanan vaihtamisesta.
<input type="checkbox"/>	c) olohuoneen muovimaton vaihtamisesta parkettiin.
<input type="checkbox"/>	d) lattialämmityksen asentamisesta kylpyhuoneeseen.

9. Asunto-osakeyhtiössä

<input type="checkbox"/>	a) rakennuksen julkisivujen peruskorjauksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä (enemmän kuin puolet annetuista äänistä kannattaa) ja kustannukset tulee jakaa yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella.
<input type="checkbox"/>	b) kokonaisvaltaisesta LVIS-saneerauksesta aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa huoneistojen kesken tasan, edellyttäen, että päätös tehdään yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista kannattaa).
<input type="checkbox"/>	c) alkuperäisten huoneistoparvekkeiden peruskorjauksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä ja kustannukset tulee jakaa yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella, mutta parvekkeettomat huoneistot tulee vapauttaa vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.
<input type="checkbox"/>	d) yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään aina yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistöllä.

10. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) kunnossapitotarveselvitys tulee esittää viiden vuoden välein asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa.
<input type="checkbox"/>	b) varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
<input type="checkbox"/>	c) kokouskutsu yhtiökokoukseen tulee toimittaa viimeistään kaksi viikkoa (2) ennen yhtiökokousta.
<input type="checkbox"/>	d) varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Tehtävä 5 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Merkitse kaikki vastaukset tehtäväpaperiin niille varattuihin kohtiin. Perusteluja tai muita ylimääräisiä tekstejä ei saa merkitä tehtäväpaperiin. Lue myös huolella jäljempänä olevat tehtävän eri kohtia koskevat tarkemmat ohjeet.

1. Simo on ostanut vuonna 2008 huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 250 000 €:n kauppahinnalla. Osakkeisiin kohdistui kaupantekohetkellä yhtiölainaosuutta 50 000 €, joten velaton kauppahinta oli 300 000 €. Simo maksoi kaupanteon yhteydessä varainsiirtoveroa 4 000 €. Simo asui huoneistossa 1.8.2008–31.5.2010 ja 1.1.2015–30.4.2015. Muuten asunto on ollut vuokralla. Vuonna 2020 Simo sai vuokratuloa 10 000 €. Simo on maksanut vuoden 2020 aikana hoitovastiketta 5 000 € ja yhtiön kirjanpidossa tuloutettua pääomavastiketta 2 000 €. Simo myi asunnon 20.11.2020 tehdyllä kauppakirjalla. Kauppahinta oli 520 000 € ja velaton kauppahinta 580 000 €. Simo on maksanut omistusaikanaan asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa rahastoitua pääomavastiketta 50 000 € ja asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi luettua pääomavastiketta 12 000 €. Simo maksoi myynnin yhteydessä X LVK Oy:lle 15 000 €:n suuruisen välityspalkkion.

Vastaa edellisen perusteella alla oleviin kysymyksiin. Saat jokaisesta oikeasta vastauksesta yhden pisteen.

- a) Kuinka suuri on Simon verovuonna 2020 saama puhdas vuokratulo (veronalainen vuokratulo vähennettynä siihen kohdistuvilla tulonhankkimismenoilla)?

Vuokratulo on _____ €

- b) Kuinka suuri luovutusvoitto Simolle syntyy osakkeiden luovutuksesta?

Luovutusvoitto on _____ €

- c) Onko luovutusvoitto veronalaista pääomatuloa vai verovapaata tuloa? Laita rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun.

	Luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa.
	Luovutusvoitto on verovapaata tuloa.

2. Miten varainsiirtoveron määrä lasketaan seuraavissa kahdessa tilanteessa? Merkitse kaavaan veron peruste ja verokanta (veroprosentti). Jos sekä veron peruste että verokanta ovat oikein, saat kummastakin kohdasta yhden pisteen. Mahdollinen veron määrässä oleva virhe ei vaikuta arvosteluun.

- a) Luovutuksen kohteena on kiinteistö, jolla on 90 ha metsää ja varastorakennus. Kauppahinta on 300 000 €.

_____ X _____ % = _____
veron peruste verokanta veron määrä

- b) Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on luovutettu 5.5.2020. Osakkeiden kauppahinta on 500 000 €. Asunto-osakeyhtiössä on tehty vuosina 2019–2020 putkisaneeraus. 16.6.2020 pidetyssä yhtiökokouksessa päätettiin saneerausta varten otetun yhtiölainan osakekohtaisista lainaosuuksista. Luovutuksen kohteena olleisiin osakkeisiin kohdistuu yhtiökokouksen päätöksen mukaan velkaosuutta 120 000 €.

_____ X _____ % = _____
veron peruste verokanta veron määrä

*Tehtävän kohdissa 3–7 on **vain yksi oikea väittämä**. Valitse oikea väittämä ja merkitse sen edessä olevaan ruutuun rasti. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saat yhden pisteen.*

3. Arto sai vuonna 2019 vuokratuloa 10 000 € ja hän myi pörssiyrityksen osakkeita. Osakkeiden myynnistä syntyi 20 000 €:n suuruinen luovutustappio. Vuonna 2020 Arto sai 10 000 € vuokratuloa ja hän myi kiinteistön, jonka luovutuksesta syntyi 30 000 €:n suuruinen luovutusvoitto. Paljonko Arto maksaa edellä olevien tietojen perusteella pääomatulostaan veroa verovuonna 2020?

a) 3 000 €
b) 6 000 €
c) 9 000 €
d) 12 000 €

4. Suomessa yleisesti verovelvollinen Elina omistaa Italiassa sijaitsevan loma-asunnon. Hän on myynyt asunnon Sveitsissä asuvalle henkilölle ja luovutuksesta syntyi luovutusvoitto. Mikä seuraavista pitää paikkansa, kun tiedät, että verosopimus ei estä Suomea verottamasta luovutusvoittoa.

a) Luovutusvoitto ei ole Suomessa veronalainen, koska ostaja on ulkomailla asuva henkilö.
b) Luovutusvoitto ei ole Suomessa veronalainen, koska luovutuksen kohde ei ole Suomessa.
c) Ulkomailta saatu luovutusvoitto on Suomessa veronalaista ansiotuloa.
d) Ulkomailta saatu luovutusvoitto on Suomessa veronalaista pääomatuloa.

5. Mikä seuraavista pitää paikkansa, kun kysymys on vuokrauskäytössä olevaan kiinteistöön tai huoneistoon kohdistuvan velan korkojen vähennyskelpoisuudesta?

a) Korkomeno on kokonaan vähennyskelpoinen pääomatulosta.
b) Korkomeno on kokonaan vähennyskelpoinen pääomatulosta vain, jos se kohdistuu vuokratun kohteen hankintaan tai peruskorjaukseen.
c) 15 % korkomenosta vähennetään pääomatulosta, jos korko kohdistuu vuokrauskohteen hankintaan tai peruskorjaukseen.
d) Kaikki korkomenot ovat verotuksessa vähennyskeltottomia elantomenoja.

6. Mikä seuraavista tilanteista on sellainen, että siinä luovutuksen saajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, koska kysymys vapaasta ensiasunnon luovutuksesta?

a) Ilpo ei ole aiemmin omistanut asuntoa. Hän ostaa 44-vuotiaana 50 % kiinteistöä, jolla sijaitsevaan omakotitaloon hän muuttaa asumaan.
b) Kati on saanut 8-vuotiaana lahjaksi 50 % huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, jotka hän myi 22-vuotiaana. Kati ei ole itse asunut huoneistossa. Kati ostaa 28-vuotiaana 50 % kiinteistöä, jolla sijaitsevaan omakotitaloon hän muuttaa yhdessä avopuolisonsa kanssa.
c) Martti omistaa Saksassa sijaitsevan omakotitalokiinteistön, jossa hänen vanhempansa asuvat. Martti ei ole itse asunut kyseisessä omakotitalossa. Martti ostaa 36-vuotiaana asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja muuttaa huoneistoon.
d) Veeralla on asumisoikeusasunto, jossa hän on asunut kahdeksan vuoden ajan. Veera ostaa 32-vuotiaana kiinteistön, jolla sijaitsevaan omakotitaloon hän muuttaa.

7. Mikä seuraavista tilanteista on sellainen, että siinä on kysymys verovapaasta oman asunnon luovutuksesta?

a) Matti omistaa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Matti on asunut huoneistossa yhdessä tyttärensä kanssa 1.1.2017–15.6.2018, jonka jälkeen 20.7.2018 18-vuotta täyttänyt tytär asui asunnossa yksin aina osakkeiden 20.11.2020 tapahtuneeseen luovutukseen saakka.
b) Minna on asunut perheineen vuodesta 2005 alkaen vakituisesti Turussa sijaitsevassa omakotitalossa. Minna on omistanut lisäksi vuodesta 2012 alkaen Lahdessa osakehuoneiston. Minnan varsinainen työpaikka on Lahdessa, ja hän asuu Lahdessa sijaitsevassa huoneistossa 3–5 päivää viikossa. Huoneisto on ollut koko Minnan omistusaikana hänen omassa käytössään. Minna myy osakkeet 20.11.2020.
c) Outi on asunut vuosina 1995–2009 yhdessä vanhempiensa kanssa omakotitalossa, jonka Outin vanhemmat omistivat. Outin vanhempien kuoltua 2012 ja 2018 Outi peri omakotitalon. Outi myy omakotitalon 20.11.2020.

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. 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.

1. Olet Välitysliehe Töpinä Tomi Oy:n vastaava hoitaja. Seurakunnan suntio Jani on ollut yhteydessä välityslieheeseen ja kysellyt rivitaloasuntoa Malmilta. Kiinteistönvälittäjä Tomi otti suntion yhteystedot ja lupasi tarvittaessa palata asiaan. Myytävää oli vähän ja sen vuoksi Tomi laittoi lehteen ilmoituksen otsikolla: "Asiakkaani etsii rivitaloasuntoa Malmilta". Läheisen varuskunnan päällikkö kenraaliluutnantti Kaluuna otti Tomiin yhteyttä ja kertoi aikovansa myydä omistamansa rivitalohuoneiston Malmilta. Kaluuna teki asunnosta toimeksiantosopimuksen. Tilasit kohteesta isännöitsijäntodistuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä tilinpäätöksen. Isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneisto oli 4 h+k ja pinta-ala oli 102 m. Yhtiö oli perustettu ja talo rakennettu vuonna 1968. Kunnossapitotarveselvitystä ei ollut. Isännöitsijäntodistuksessa ei ollut mainintaa huoneistossa suoritetuista remonteista. Yhtiössä oli juuri tehty päätös siitä, että osakkaat vastaavat itse kylpyhuoneidensa vesieristeistä. Tomi teki kohteesta myynti-ilmoituksen seuraavasti:

"Rivitalohuoneisto Helsingin Malmilla, 4 h+k.

Huoneistoala 102 m², yhtiöjärjestyksen mukainen, ei tarkistusmitattu.

Velaton hinta 420.000 euroa."

1.1. Miten arvioit hakuilmoitusta?

<input type="checkbox"/>	a) Ilmoitus on lainvastainen, koska etsittävän asunnon kokoa ei ole tarkemmin määritelty.
<input type="checkbox"/>	b) ilmoitus on hyvän välitystavan vastainen, koska välityslieheellä ei ole asianmukaista ostotoimeksiantoa Janilta.
<input type="checkbox"/>	c) ilmoitus on täysin hyvän välitystavan mukainen.

1.2. Miten arvioit myynti-ilmoituksen pinta-alamerkintää?

<input type="checkbox"/>	a) Ilmoituksen pinta-ala merkintä on asianmukainen.
<input type="checkbox"/>	b) ilmoitus on pinta-alan mittaumenetelmätiedon (huoneistoala) osalta virheellinen.
<input type="checkbox"/>	c) Ilmoituksessa oleva maininta "Ei tarkistusmitattu" osoittaa ostajalle pinta-alaan liittyvän noin 10 prosentin epävarmuuden.
<input type="checkbox"/>	d) Pinta-alamerkintä poistaa myyjän ja välityslieheen vastuun mahdollisista pinta-alavirheistä.

1.3. Mikä merkitys on yhtiön päätöksellä kylpyhuoneiden vesieristevastuusta?

<input type="checkbox"/>	a) Poistaa yhtiön vastuun päätöksen tekohetkestä alkaen
<input type="checkbox"/>	b) Poistaa yhtiön vastuun heti, kun yhtiökokouksen päätös on lainvoimainen
<input type="checkbox"/>	c) Poistaa yhtiön vastuun vasta, kun yhtiöjärjestyksestä on muutettu
<input type="checkbox"/>	d) Poistaa yhtiön vastuun vasta, kun yhtiöjärjestyksestä on muutettu ja muutos on merkitty kaupparekisteriin

1.4. Yhtiössä ei ole tehty kunnossapitotarveselvitystä. Mitä asiasta pitää kertoa ostajaehdokkaille?

<input type="checkbox"/>	a) Kunnossapitotarveselvitys ei ole pakollinen pienissä yhtiöissä.
<input type="checkbox"/>	b) Yhtiön hallitus voi tehdä päätöksen siitä, että selvityksestä ei tehdä ja päätös on asianmukainen.
<input type="checkbox"/>	c) Kunnossapitotarveselvitys ei tuo oleellista lisätietoa ostajalle.
<input type="checkbox"/>	d) Yhtiö on menetellyt lainvastaisesti ja selvityksen puuttuminen on riski myös ostajan kannalta.

1.5. Onko Kaluunan ammatilla jokin merkitys toimeksiantosopimusta tehtäessä, aiheuttaako ammatti jotain normaalia poikkeavia selvityksiä tai toimia?

<input type="checkbox"/>	a) Kyllä, rahanpesulain mukaan
<input type="checkbox"/>	b) Kyllä, välitysliekelain mukaan
<input type="checkbox"/>	c) Kyllä, yhdenvertaisuuslain mukaan
<input type="checkbox"/>	d) Ei aiheuta mitään erityistä

2. Olet saanut välitettäväksi ½ suuruisen määräosan kiinteistöstä ja määräosalla olevan rakennuksen. Kiinteistöllä on kaksi erillistaloa. Omistajat ovat sopineet, että kiinteistön alue on jaettu kahteen yhtä suureen alueeseen. Alueet on erotettu toisistaan lauta-aidalla.

2.1. Mitä tarkistuksia tai selvityksiä alueidenhallinnanjakamisen suhteen tarvitaan ennen myynnin aloittamista?

a) Varmistus siitä, että hallinnanjakosopimukselle on haettu lainhuuto
b) Vertailu hallinnanjakosopimuksen karttaan merkityn aluerajan ja lauta-aidan sijainnin osalta
c) Tutustuminen hallinnanjakosopimuksen sisältöön
d) Varmistus siitä, että hallinnanjakosopimus on kirjattu

2.2. Kiinnitysten hakeminen myyjän omistamaan määräosaan edellyttää

a) puolison suostumusta
b) kiinteistön toisen määräosan omistajan suostumusta
c) kiinteistön toisen määräosan omistajan puolison suostumusta
d) kiinteistöinsinöörin tekemää vahingottomuusharkintaa

3. Kiinteistön kaupassa ei ole sovittu mitään tarpeistoesineiden kuulumisesta kauppaan. Tilanteen arviointiin vaikuttaa

a) esineen liitossuhde kiinteistöön
b) onko esine kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta tarpeellinen
c) vastuunjakotaulukko
d) se, onko esine ollut alun perin kiinteistöllä

4. Kenraali Kaluuna on ostanut rakentamattoman tilan alueelta, jossa on lainvoimainen asemakaava ja vahvistettu tonttijako. Ostaja haluaa hakea rakennuslupaa. Luvan saaminen edellyttää

a) yhteisalueosuuksien poistamista
b) tontin muodostamista
c) kiinnitysten purkamista
d) Aluehallintoviraston lupaa

5. Suntio Jani on ostanut määräalan saarikiinteistöstä. Kiinteistöön kuuluu osuus isoihin yhteisiin vesialueisiin.

a) Ostaja saa automaattisesti osuuden yhteisiin vesialueisiin.
b) Määräalasta muodostettava kiinteistö saa automaattisesti manttaalin mukaisen osuuden yhteisiin vesialueisiin.
c) Määräalasta muodostettava kiinteistö saa osuuden yhteisiin vesialueisiin vain, mikäli siitä on kauppakirjassa nimenomaisesti sovittu.
d) Määräalasta muodostettava kiinteistö ei voi saada osuutta yhteisiin vesialueisiin, mikäli määräalasta muodostetaan tontti.