

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 10.5.2014

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-4 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutu-paperiarkki)**.
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.
- **Tehtävien 5A ja 5B vastaukset** on kirjoitettava **tehtäväpaperissa annettuun vastaus-tilaan**. Maksimipistemäärä kummassakin tehtävässä on 5 pistettä.
- **Tehtävä 6** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot tehtäväpaperiin**. Maksimipistemäärä 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 26.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 15.11.2014.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Toimit kiinteistönvälittäjänä Tampereen kaupungissa. Luoksesi saapuvat tänään Maija ja hänen kaksi täysi-ikäistä lastaan Sirkka ja Pekka. Maija kertoo sinulle seuraavaa:

"Ostin yhdessä (½ ja ½) sittemmin kuolleen puolisoni Riston kanssa vuonna 2006 osakehuoneiston Tampereen ydinkeskustassa. Ostohinta kuluineen oli 250 000 euroa. Käytimme huoneistoa vakituisena asuntonamme ja minä asun siinä vielä nykyäänkin. Lapsemme eivät ole koskaan asuneet huoneistossa.

Risto kuoli vuonna 2011. Emme ole vielä toimittaneet ositusta tai perinnönjakoa. Tarkoituksenamme on myydä mainittu huoneisto ja eräät muut jäämistöön kuuluvat omaisuusesineet ensin ja vasta sitten toimitamme osituksen ja jaamme perinnön.

Riston jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa huoneisto arvostettiin 400 000 euron arvoiseksi. Koska jäin asumaan huoneistoon, perintöverotuksessa vähennettiin perintökaaren 3 luvun 1a §:n 2 momentin mukaisena lesken asumisoikeuden arvona 50 000 euroa.

Olemme päättäneet nyt myydä asunnon, koska muutan asumaan palveluasuntoon. Annamme asunnon sinulle välitettäväksi. Oletamme, että asunnon myyntihinta on 500 000 euroa. Olemme sopineet, että asunnosta saatava kauppahinta jaetaan meidän kesken seuraavasti:

Minä Maija saan omistamani puoliosuuden myynnistä 250 000 euroa ja lisäksi 60 000 euroa korvauksena asumisoikeudesta. Sirkka ja Pekka puolestaan saavat lopun eli 190 000 euroa.

Kertoisitko meille, miten huoneiston luovutusvoiton verotus tapahtuu, jos oletamme, että myyjille tuleva kauppahinta on edellä mainittu 500 000 euroa."

Mitä vastaat Maijalle, Sirkalle ja Pekalle?

Laadi vastauksesi niin, että tarkastelet erikseen jokaista myyntihinnan osaa: 250 000 euroa, 60 000 euroa ja 190 000 euroa. Esitä luovutusvoiton laskukaava kunkin mainitun summan osalta erikseen ja perustele kunkin erän verokohtelu lyhyesti.

Vastauksessa ei tarvitse ottaa huomioon muita voiton laskennan eriä (esim. välittäjänpalkkiota) kuin ne, jotka on edellä tehtävässä mainittu.

Tehtävä 2

Kiinteistövälitysliike V teki toimeksiantosopimuksen ekonomi Eero E:n kanssa tämän omistaman asuinhuoneiston (3h + k + s) myymisestä. Välityspalkkion sovittiin olevan 2,5 % myyntihinnasta.

Ensimmäisellä näytöllä välittäjä havaitsi, että makuuhuoneessa oli parivuode. Hän kyseli Eero E:n siviilisäätyä. Ilmeni, että Eero oli naimisissa Eija E:n kanssa. Eero kuitenkin esitti puolisoiden välisen avioehdon, jonka mukaan Eijalla ei ollut avio-oikeutta Eeron omistamaan asuntoon. V oli tyytyväinen, säästyisi taas paperityöltä, kun ei suostumusta myyntiin tarvinnut puolisoilta hankkia.

Kosmetologi Kirsi K teki asunnosta tarjouksen, jonka mukaan hän maksaisi asunnosta käteisellä 80 000 euroa ja luovuttaisi osana kauppahintaa omistamansa yksiön, jonka arvo oli 125 000 euroa, sekä ottaisi vastatakseen osakkeisiin kohdistuvan 22 300 euron suuruisen yhtiölainan. Välittäjä piti tarjousta hyvänä. Hän kuitenkin korosti, että kaupan tekemistä helpottaisi, jos Kirsi K tekisi toimeksiantosopimuksen V:n kanssa yksiöstään. Kirsi K ihmetteli tätä, asuntohan menisi vaihdossa Eero E:lle. V totesi, että tapa oli ihan tavallinen alalla. Kirsi K allekirjoitti toimeksiantosopimuksen.

Eero E piti tarjousta hyvänä, koska hän oli aikonut ryhtyä pienimuotoiseen asuntosijoittamiseen, ja hyväksyi tarjouksen.

Kaupat tehtiin ja V lähetti Eerolle 5 125,00 euron ja Kirsi K:lle 3 125 euron laskun välityspalkkiossaan. Kumpikin maksoi palkkion, mutta alkoi myöhemmin epäillä, oliko laskutus mennyt oikein.

Vastaa perustellusti Eeron, Kirsin ja Eijan kysymyksiin:

- a) Eero mietti, mikä Eijaa kirvelsi, asuntohan oli yksin Eeron ja avioehtokin heillä oli. Vai oliko välittäjä jättänyt jotain kertomatta?
- b) Eijaa puolestaan ihmetytti, voiko Eero noin vain myydä kodin hänen altaan. Mitä hän voisi tehdä?
- c) Vielä Eero ihmetteli välityspalkkion määrää. Hänhän oli saanut rahaa vain 80 000 euroa. Eikö välityspalkkio olisi pitänyt laskea tästä?
- d) Kirsi alkoi ihmetellä, miksi välityssopimus oli ollut tarpeen ja pitikö hänen todellakin maksaa välityspalkkio.

Tehtävä 3

A oli antanut myytäväksenne määräalan tilastaan X. Määräala sijaitsi alueella, joka vuonna 2009 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa oli osoitettu rakentamiseen merkinnällä AT (kyläalue).

B oli kiinnostunut määräalan ostamisesta rakentaakseen sille omakotitalon. Läheiseltä omakotitalon omistajalta C sai B kuulla, että alueella oli vireillä hanke perustaa jätevesiosuuskunta. B kertoi C:lle, että hän ratkaisee asian kiinteistökohtaisesti. Ennen kaupantekoa B halusi kuitenkin vastauksen seuraaviin seikkoihin

- 1) Mitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupia hän tarvitsee ja mikä viranomainen ne myöntää?
- 2) Kun määräala oli 300 metrin etäisyydellä yleisestä tiestä, jonne johti tilan X alueella oleva yksityinen tie, niin miten hän (B) saa tarpeellisen kulkuyhteyden yleiselle tielle ja joutuisiko hän suorittamaan tästä oikeudesta jollekulle korvausta?
- 3) Missä laissa kiinteistön jätevesien järjestämisestä säädetään ja voiko hän (B) ratkaista jätevesikysymyksen haluamallaan tavalla piittaamatta muiden suunnitelmista?

Tehtävä 4

Paikallinen pieni Rakennusliike Ky on ostanut pari vuotta sitten Sipilän tilan (kiinteistötunnus 593-417-2-36) järven rannalta ja saanut sille kaavoitettua kuusi rakennuspaikkaa tarkoituksenaan rakentaa vaiheittain vapaa-ajan asunnon kullekin myydylle tilan osuudelle sitä mukaa kuin saa osuuden myytyä. Kiurun aviopari on nyt ostamassa ensimmäisenä rakennusliikkeeltä 1/6 osaa Sipilän tilasta ja tarvitsee kiinteistönvälitysliikkeen asiantuntemusta, jotta kauppa ja sen rahoitus vakuuksiin tulisi tehtyä lain mukaisesti. Kiurun aviopari haluaa, että kiinteistönvälitysliike laatii kauppakirjan ja muut mahdolliset sopimukset ottaen huomioon seuraavat seikat:

Tilan lainhuutotodistus: Sipilän tila (kiinteistötunnus 593-417-2-36) on lainhuudatettu Rakennusliike Ky:n nimiin. Kauppa on tehty 15.1.2012.

Tilan rasiustodistus: Tilaan on voimassa 50 000 euron kiinteistökiinnitys etusijaltaan 2.6.2012 ja panttikirjan haltijana Pankki Oyj.

Tilan kiinteistörekisteriote: Määräalan lohkominen on jätetty sikseen 3.3.2013. Tilaan kohdistuu tierasitteita ja venevalkamarasite naapurikiinteistön hyväksi sekä oikeus yhteisiin vesialueisiin.

Kiurun aviopari edellyttää, että ostaessaan 1/6 osan tilasta, he saavat Sipilän tilan niemestä katsomansa rakennuspaikan alueineen ja että he saavat rakennusluvan juuri tälle paikalle ja saavat käyttää ostamaansa kohdetta pankin kanssa neuvottelemansa rakennusluoton vakuudeksi. Rakennusliikkeeltä Kiurun aviopari oli saanut kuulla, että viereisestä tilaosuudesta oli jo tehty kiinteistökaupan esisopimus ja että tilalle on varattu kaikille tilaosuuden ostajille yhteisesti hallinnoitava alue.

Anna perusteltu kannanotto siitä, mitä sopimuksia on tehtävä ja mihin seikkoihin on erityisesti kiinnitettävä huomiota sopimuksissa ja jälkitoimina tehtävissä kirjaamisasioissa, jotta asiakas pääsee oikeuksiinsa myös silmällä pitäen tiedossa olevaa vaiheittaista rakentamista.

Tehtävä 5 A

HUOM! Tehtävien 5 A ja 5 B vastaukset annetaan suoraan tehtäväpaperissa annettuun vastaustilaan. Ylimenevää osaa ei lueta. Tehtäväpaperit irrotetaan vastauksia palautettaessa. Tehtävän 5 A enimmäispistemäärä on 5 pistettä ja tehtävän 5 B enimmäispistemäärä on 5 pistettä. **Muista vastata suoraan tehtäväpaperiin!**

Maija Myyjä on myynyt omistamasta 56 m² kaksion ja 16 m² autotallin As Oy Auringonvalo – nimisestä taloyhtiöstä Olli Ostajalle 1.4.2014. Kauppakirjan mukaan kauppahinta on yhteensä 80.000 euroa, josta kaksion hinta on 70.000 euroa ja autotallin 10.000 euroa. Omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kaupantekotilaisuudessa ja osakekirjoissa on siirtomerkintä. Yhtiössä on lunastuslauseke. Olli Ostaja ei ole As Oy Auringonvalon osakas. Yhtiölle ilmoitettiin kaupasta 4.4.2014. Yhtiö on ilmoittanut kaupasta osakkeenomistajille 10.4.2014.

As Oy Auringonvalon yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke kuuluu seuraavasti:

Autotalliosakkeen omistusoikeuden siirtyessä on yhtiön osakkailla lunastusoikeus seuraavasti:

Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakas. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on lunastettava.

Kun autotalliosake siirtyy uudelle omistajalle, siirrosta on ilmoitettava viipymättä yhtiön hallitukselle.

Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä osakkailla kirjallisesti yhden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Ilmoituksen tulee sisältää:

- 1. Siirtäjän ja siirronsaajan nimet.*
- 2. Päivä, jona lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.*
- 3. Kauppahinta tai muu sovittu vastike.*

Kirjallinen ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan postiosoitteella.

Lunastusvaatimus on esitettävä kirjallisesti yhtiön hallitukselle kolmen viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Lunastushinta on suoritettava yhtiölle viimeistään viikon kuluttua lunastusvaatimuksen esittämiseen varatun määräajan päättymisestä tai jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määritely, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on kauppahinta tai jos kauppahintaa ei ole määritely, osakkeiden käypä arvo. Jos useampi lunastukseen oikeutettu haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, ratkaistaan asia hallituksen toimesta arpomalla.

Hallituksen kokous pidetään tänään (10.5.2014). Ota kantaa seuraavien lunastusvaatimusten oikeellisuuteen yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain perusteella.

- Osakas Lasse on 30.4.2014 toimittanut yhtiölle lunastusvaatimuksen ja suorittanut samana päivänä lunastushinnan 10.000 euroa yhtiön tilille.
- Osakas Reijo on 11.4.2014 toimittanut yhtiölle lunastusvaatimuksen ja ilmoittanut suorittavansa yhtiölle lunastushinnan, sen jälkeen, kun hallitus on suorittanut lunastajien kesken arvonnän. Lain mukaan maksuaikaa on vielä jäljellä.

Kerro myös kenellä on ollut oikeus osallistua ja edustaa em. myyjiä osakkeita As Oy Auringonvalon pitämässä yhtiökokouksessa 25.4.2014? Kerro kenellä on velvollisuus maksaa yhtiölle huhtikuun yhtiövastikkeet?

Kirjoita vastauksesi seuraavan sivun erilliseen vastaustilaan, perustele vastaukset!

KÄÄNNÄ!

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden vaihtoehtojen edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. **Vastausten kohdalle ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden vaihtoehtojen kohdalle. Vastausvaihtoehtoa ei siis saa täydentää omalla tekstillä.** Tehtävä on kaksisivuinen. Tehtäväpaperi irrotetaan vastauksia palautettaessa.

- 1) Jos välitysliike ei saa pyynnöistä huolimatta energiatodistusta, vaikka sellainen kyseistä kohteesta pitäisi lain mukaan olla, niin

<input type="checkbox"/>	a) kohdetta ei voi myydä tai vuokrata
<input type="checkbox"/>	b) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa toimeksiantajalle
<input type="checkbox"/>	c) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa ostajille ja vuokralaisille
<input type="checkbox"/>	d) ilmoitukseen voidaan merkitä energialuokan kohdalle H

- 2) Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä saa käyttää

<input type="checkbox"/>	a) välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö
<input type="checkbox"/>	b) rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö
<input type="checkbox"/>	c) oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanut henkilö joka työskentelee välitysliikkeessä
<input type="checkbox"/>	d) vain vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaava hoitaja

- 3) Välitysliikkeen on

<input type="checkbox"/>	a) hyvän välitystavan mukaan otettava vastaan aina kaikki ostotarjoukset
<input type="checkbox"/>	b) säilytettävä vastaanottamaansa käsirahaa asiakasvaratilillä
<input type="checkbox"/>	c) huolehdittava, että ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
<input type="checkbox"/>	d) huolehdittava, että tarjouksen tekijälle kerrotaan ennen tarjouksen vastaanottamista jos välitysliikkeellä on jo kohteesta ostotarjous

- 4) Toimeksiantosopimuksessa oleva toimeksiantajan allekirjoittama selostusliite

<input type="checkbox"/>	a) sisältää toimeksiantajan kohteesta antamat tiedot
<input type="checkbox"/>	b) voidaan välittäjän toimesta täydentää jälkikäteen asiakirjoista, jos toimeksiantaja ei tiedä jotain asiaa
<input type="checkbox"/>	c) on välittäjän tarkistuslista asuntoa koskeville tiedoille ja välitysliikkeen edustaja täyttää liitteen
<input type="checkbox"/>	d) pitää säilyttää 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä

- 5) Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

<input type="checkbox"/>	a) sitä, että kaupat eivät ole sukulaiskauppoja
<input type="checkbox"/>	b) sitä, että kaupat ovat korkeintaan 3 kuukautta vanhoja
<input type="checkbox"/>	c) sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella
<input type="checkbox"/>	d) vähintään 7 vertailukaupan olemassaoloa

KÄÄNNÄ!

6) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) rivitalo- ja kerrostalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva aidattu piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn aidattu piha-alue
	b) yhtiön osakas on velvollinen ilmoittamaan havaitsemastaan sähkölieden viasta yhtiölle (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä)
	c) yhtiön osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön ns. uimuriventtiin viat (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä)
	d) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeensä rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan

7) Välitysliikkeen on säilytettävä

	a) välittämiensä liikehuoneistojen vuokrasopimuksia 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä
	b) vain välittämiensä asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia, mutta ei liikehuoneistojen vuokrasopimuksia
	c) toimeksiantosopimuksia 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
	d) toimeksiantosopimuksia 5 vuotta toimeksiantojen päättymisestä

8) Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama markkinoinnissa ilmoitettava asuintilojen pinta-ala

	a) on sama kuin kerrosala
	b) on aina sama kuin rakennusala
	c) on aina sama kuin huoneistoala
	d) on määritelty SFS standardissa 5139

9) Asunto-osakkeen pinta-ala pitää mitata ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

	a) kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	b) vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestyksessä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
	c) vain 1.1.1992 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöissä
	d) vain 1.1.1972 jälkeen rekisteröidyissä yhtiöissä

10) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

	a) välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	b) välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
	c) välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	d) välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus