

LKV-koe 12.11.2016

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

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

- **Tehtävien 1-5 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.

- **Tehtävä 6** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot tehtäväpapereihin**. 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 52.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **22.4.2017**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

A) Saako välitysliike maksaa vinkkipalkkion henkilölle, jonka vinkki johtaa toimeksiannon tekemiseen tai välityspalkkion maksamiseen?

B) Milloin välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaansa ja mihin tämä perustuu? Entä ketkä välitysliikkeen on tunnistettava?

C) Mitä kiinteistönvälitystoiminnassa tarkoitetaan tosiasiallisella edunsaajalla? Entä miten tosiasiallinen edunsaaja tunnistetaan?

D) Milloin välitysliikkeellä on velvollisuus tehdä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta? (Mainitse vähintään kaksi tilannetta). Entä minne ilmoitus tehdään?

Vastaa jokaiseen kysymykseen perustellusti.

Tehtävä 2

- A) Ystäväsi Matti on vuokraamassa juuri ostamaansa sijoitusasuntoa. Selvitä Matille, minkä varalta, minkä suuruinen ja kenen hyväksi vakuus voidaan asettaa? Voidaanko sopimus purkaa, jos sovittua vakuutta ei aseteta? Voiko sillä maksaa vuokraa?
- B) Ystäväsi Ville kysyy sinulta neuvoa. Ville on ostanut juuri asunto-osakkeen As Oy Hulinasta. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto on 80 neliötä käsittäen 4 huonetta ja keittiön ja parvekkeen. Ville on juuri valmistunut suuhygienistiksi ja ajatteli käynnistää praktiikkansa käyttämällä yhtä makuuhuonetta asiakkaiden vastaanottotilana. Villen luotettava juristiystävä Maija on varoittanut Villeä siitä, että taloyhtiö voi tällaisen vastaanottotoiminnan vuoksi ottaa koko Villen huoneiston hallintaansa eikä hän voisi enää edes asua asunnossa. Miten neuvot Villeä?

Tehtävä 3

1. A myy B:lle kiinteistön. Toimit kaupassa kiinteistövälittäjänä. Kauppakirja allekirjoitetaan 21.12.2016. B maksaa kaupantekotilaisuudessa 21.12.2016 A:lle 300.000 euron kokonaiskauppahinnasta 20.000 euroa. Kauppakirjan mukaan omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät B:lle, kun B maksaa loppukauppahinnan 280.000 euroa kauppakirjan ehtojen mukaisesti 15.1.2017. B maksaa loppukauppahinnan sopimuksen mukaisesti 15.1.2017. A:lle syntyy kaupassa veronalaista myyntivoittoa 40.000 euroa.

a) Minkä vuoden tulona mainittu 40.000 euron myyntivoitto verotetaan A:n verotuksessa? Vastausta ei tarvitse perustella, vaan vastaukseksi riittää vuosiluvun (20xx) maininta.

b) Minä päivänä B:n on viimeistään maksettava kaupasta suoritettava varainsiirtovero, jotta hänelle ei määrätä veron suorittamisen viivästysseuraamuksia? Vastausta ei tarvitse perustella, vaan vastaukseksi riittää päivämäärän maininta (x.x.20xx); vastauksessa ei tarvitse ottaa huomioon sitä, onko kysymys arkipäivästä vai viikonloppuun tmv. mahdollisesti ajoittuvasta päivästä.

c) Minkä suuruinen on B:n maksettavan varainsiirtoveron määrä? Vastausta ei tarvitse perustella, vaan vastaukseksi riittää veron määrän mainitseminen (vero on x €).

2. Rakennusliike myy rakenteilla olevasta asunto-osakeyhtiöstä (RS-uudiskohde) A:lle osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Toimit kaupassa kiinteistövälittäjänä. Kauppakirja allekirjoitetaan 21.12.2016. Omistusoikeus huoneisto-osakkeisiin siirtyy A:lle 26.7.2017, kun A on tuona päivänä maksanut viimeisen kauppahintaerän. Hallintaoikeus siirtyy A:lle 1.8.2017. A maksaa kauppahinnan viimeisen erän sopimuksen mukaan 26.7.2017 ja muuttaa asumaan huoneistoon 1.8.2017.

Kauppakirjan mukaan kauppahinta on 140.000 euroa ja osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista on 60.000 euroa. Kauppahinta ja yhtiölainaosuus ovat siis yhteensä 200.000 euroa. Asunto-osakeyhtiön omistama rakennus sijaitsee vuokratontilla ja huoneiston osakkeiden ostaja voi asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan maksaa yhtiöjärjestyksessä määrättyinä ajankohtina osuutensa tontin lunastuksesta asunto-osakeyhtiölle (niin sanottu valinnainen vuokratontti). A:n ostamiin osakkeisiin kohdistuva tontin lunastusosuus on suuruudeltaan 20.000 euroa. A maksaa yhtiöjärjestykseen sisältyvän määräyksen mukaisesti tontinosan lunastusosuutensa (20.000 euroa) asunto-osakeyhtiölle 26.7.2017.

- a) Minä päivänä A:n on viimeistään maksettava kaupasta suoritettava varainsiirtovero, jotta hänelle ei määrätä veron suorittamisen viivästysseuraamuksia? Vastausta ei tarvitse perustella, vaan vastaukseksi riittää päivämäärän maininta (x.x.20xx); vastauksessa ei tarvitse ottaa huomioon sitä, onko kysymys arkipäivästä vai viikonloppuun tmv. mahdollisesti ajoittuvasta päivästä.
- b) Minkä suuruinen on A:n maksettavan varainsiirtoveron määrä? Vastausta ei tarvitse perustella, vaan vastaukseksi riittää veron määrän mainitseminen (vero on x €).

3. A myy B:lle omistamansa kiinteistön 200.000 kauppahinnasta. Toimit kaupassa kiinteistönvälittäjänä. Kauppakirja allekirjoitetaan 15.12.2016. Kuka on velvollinen suorittamaan kiinteistöveron vuodelta 2017 eli kenelle vero määrätään alla mainituissa eri tilanteissa? Kussakin kohdassa vastaukseksi riittää maininta oikeasta verovelvollisesta (A tai B).

- a) Kauppakirjassa sovitaan, että kiinteistön hallintaoikeus siirtyy B:lle 15.12.2016 ja samalla B maksaa 20.000 euron suuruisen kauppahintaosuuden. Kauppakirjan mukaan omistusoikeus siirtyy B:lle vasta, kun B maksaa 180.000 euron suuruisen loppukauppahinnan, jonka maksupäiväksi on sovittu 10.1.2017. B maksaa loppukauppahinnan sopimuksen mukaisesti.
- b) Kauppakirjassa sovitaan, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy B:lle 15.12.2016 ja B maksaa samalla 180.000 euron suuruisen kauppahintaosuuden. Hallintaoikeus siirtyy B:lle 10.1.2017, jolloin B myös maksaa kauppakirjan ehtojen mukaisesti loppukauppahintaosuuden eli 20.000 euroa.
- c) Kauppakirjassa sovitaan, että kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät B:lle 10.1.2017. B maksaa 20.000 euron suuruisen kauppahintaosuuden kaupantekotilaisuudessa 15.12.2016 ja loppukauppahinnan (180.000 euroa) kauppakirjan ehtojen mukaisesti 10.1.2017.

Tehtävä 4

A ja B myivät asuntonsa välitysliike V:n välityksellä. Välityspalkkio oli 9650 euroa + alv. Ostotarjousasiakirjan mukaan myyjät vastasivat yhtiölainaosuudesta. Kauppakirjassa (1.7.2016) oli kauppahinnan osalta ehto: "Kauppahinta on 386000 euroa."

Kolmen kuukauden kuluttua kaupasta A ja B vaativat 6800 euron korvausta välitysliikkeeltä, koska taloyhtiö oli vaatinut heitä maksamaan asuntoa rasittaneen 6800 euron yhtiölainan. A ja B olivat kiireesti maksaneet yhtiölainan välttyäkseen yhtiön vaatimalta 10 prosentin viivästyskorolta, joka olisi alkanut juosta heti vaatimuksen esittämisestä. Välitysliike kieltäytyi mistään hyvityksestä. Oli A:n ja B:n oma asia, jos he olivat moiseen vaatimukseen suostuneet. Sitä paitsi A:n ja B:n olisi pitänyt maksaa lainaosuus viimeistään kaupanteon yhteydessä.

Närkästyneinä V:n menettelystä A ja B kääntyvät puoleesi, jotta kertoisit, mitkä ovat heidän oikeutensa.

Anna arviosi V:n menettelystä välitystehtävän hoitamisessa.

- a) A ja B kysyvät, oliko heillä velvollisuus maksaa lainaosuus yhtiölle.
- b) Onko yhtiön viivästyskorkovaatimus lainmukainen?
- c) Onko V velvollinen korvaamaan vahinkona A:lle ja B:lle näiden maksaman yhtiölainaosuuden?
- d) Onko A:lla ja B:llä oikeus muuhun hyvitykseen?

Tehtävä 5

Pariskunta A ja B ovat puolen vuoden ajan neuvotelleet kaupasta myyjien C ja D kanssa koskien välityksessä olevaa omakotikiinteistöä. Kyse on suurehkosta asemakaava-alueen tontista, jolla on jo yksi omakotitalo, mutta tontilla käyttämättä olevan rakennusoikeuden nojalla sille voisi rakentaa toisenkin, hiukan pienemmän omakotitalon. Olet markkinoinut tonttia myös korostamalla tätä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Ostajien A:n ja B:n tarkoitus onkin ollut, että toiselle rakennuspaikalle rakennettaisiin aikanaan toinen rakennus.

Kolme viikkoa sitten myyjät C ja D hyväksyivät A:n ja B:n ostotarjouksen, minkä vakuudeksi maksettiin myös käsiraha, jonka suuruus oli 10 % lopullisesta kauppahinnasta. Viikko tämän jälkeen solmittiin esisopimus kiinteistön kaupasta maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Lopullisen kaupan ehdoksi asetettiin, että ostajat A ja B saavat rahoituksen kaupanteolle. Lopullinen kauppakirja sovittiin allekirjoitettavaksi tästä kahden viikon kuluttua.

A ja B olivat saaneet myönteisen luottopäätöksen pankilta, mutta kaksi päivää ennen lopullista kaupantekoa heille ilmeni, että alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53.1 § mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Asemakaavaluonnos on alustavasti käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja tässä osa tontin ohi kulkevasta kadusta on laajentunut koskemaan myös kaupan kohteena olevaa tonttia siten, että noin 1/5 tontin pinta-alasta näyttäisi jäävän katualueen alle.

Kun tämä on selvinnyt, ostajat A ja B alkoivat epäroimään kaupan suhteen ja he halusivat vetäytyä siitä. C ja D ovat sitä mieltä, että kauppa on jo sitovasti syntynyt, eikä siitä voi vetäytyä.

- 1) Selvennä osapuolille, millä tavoin sitova kiinteistön kauppa yleisesti ottaen syntyy ja arvioi tällä perusteella, voivatko ostajat vetäytyä kaupasta tapauksessa esillä olleiden tietojen valossa. (5 p)
- 2) Selvennä osapuolille niin ikään se, mitä vireillä oleva asemakaavamuutos tarkoittaa tontin vastaisen käytön kannalta ja miten tämä olisi otettava kauppakirjassa huomioon, jos kauppa kuitenkin tehtäisiin. (5 p)

Tehtävä 6 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.

1. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

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

2. Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

	a) sitä, että vertailukaupat eivät ole pakkohuutokauppoja
	b) sitä, että kohteet ovat samalta alueelta
	c) sitä, että kohteet ovat samaa kokoluokkaa
	d) sitä, että vertailukaupat ovat ajallisesti riittävän lähellä toisiaan

3. Vuokraoikeutta ja sillä olevaa rakennusta koskevassa ostotarjouksessa tarjouksen tekijä voi häntä sitovasti velvoittautua

	a) käsirahaehtoon ja käsirahan mahdolliseen menettämiseen
	b) käsirahaehtoon vain silloin, kun ostotarjouksen vastaanottaa välitysliike
	c) vakiokorvauksen maksamiseen, mikäli korvaus on enintään 4 % kauppahinnasta
	d) aina vain kaupan valmistelusta aiheutuneiden kulujen korvaamiseen

4. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on

	a) hankittava myytävänä olevasta asunto-osakkeesta toimeksiantoa tehtäessä uusi isännöitsijäntodistus
	b) hankittava myytävänä olevasta asunto-osakkeesta uusi isännöitsijäntodistus myös silloin, kun toimeksianto on edelleen voimassa ja toimeksiannon tekemisestä on kulunut 3 kuukautta
	c) on päivitettävä myytävänä olevaa asunto-osaketta koskeva isännöitsijäntodistus kaupantekohetkelle vaikka isännöitsijäntodistuksen hankkimisesta on kulunut vasta kaksi kuukautta
	d) annettava kaikille esittelyssä oleville aina automaattisesti isännöitsijäntodistus

KÄÄNNÄ!

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) osakas vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
	b) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeensä rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
	c) osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
	d) yhtiö vastaa kylpyhuoneen vesieristeen kunnossapidosta

6. Välitysliikkeen on asunnon markkinoinnissa ilmoitettava vähintään asumiseen käytettävän huoneiston tai rakennuksen

	a) kerrosala
	b) asuintilojen pinta-ala
	c) huoneistoala
	d) rakennusala

7. Sinulla on välitettävänä liikehuoneisto-osake eräästä vuonna 1993 valmistuneesta asunto-osakeyhtiöstä. Kyseistä osaketta koskevaan kauppaan sovelletaan

	a) maakaaren säännöksiä
	b) kauppalaain säännöksiä
	c) asuntokauppalaain säännöksiä
	d) kuluttajansuojalaain säännöksiä

8. Asunto-osakkeen pinta-ala pitää laskea ja merkitä huoneistoalana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

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

9. Kun vuokranantaja on toimeksiantajana, kuluttajavuokralaiselta voidaan periä

	a) normaali välityspalkkio
	b) vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
	c) hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
	d) korkeintaan 100 euron suuruinen maksu luottotietojen tarkistamisesta

10. Kiinteistökaupassa

	a) sitova esisopimus voidaan tehdä maanmittauslaitoksen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä
	b) kuntotarkastusraportti poistaa myyjän virhevastuun salaisista virheistä, jos ostaja on tutustunut raporttiin
	c) lykkäävän ehdon enimmäisvoimassaoloaika on 2 vuotta
	d) vaaranvastuu siirtyy aina hallinnanluovutushetkellä