

**Kysymys 1**

Asunnossa on hoitovastikkeen osalta asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 mom:n 2 kohdassa tarkoitettu tiedonantovirhe. Myyjän on täytynyt olettaa tienneen suunnitelmista vastikkeen korottamiseksi, sillä yhtiökokouskutsun ja kokouksessa käsiteltävien asioiden on katsottava olleen myyjien tiedossa ennen tarjouksen tekemistä (AsOyL 6:20). Tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, sillä kuukausittainen vastike on merkittävästi suurempi kuin ilmoitettu. Myyjän on maksettava ostajille hinnanalennusta (AsKL 6:16). 3 p.

Myös välitysliikkeen tiedossa on pitänyt olla, että yhtiökokous pidettäisiin ennen kaupantekoa. Tämä olisi selvinnyt yhtiön asiakirjoista. Välittäjän olisi pitänyt tarkistaa, oliko kokouksessa suunnitteilla/tehty kaupanteon kannalta merkityksellisiä päätöksiä. Välitysliikkeen on maksettava ostajille vahingonkorvausta. 2 p.

Hinnanalennuksen/vahingonkorvauksen maksuvelvollisuus ja määrä: Ostajat ovat voineet luottaa siihen, että vastikkeen määrä pysyy samana seuraavaan yhtiökokoukseen saakka, joten hinnanalennus/vahingonkorvaus lasketaan ilmoitettujen ja toteutuneiden kulujen osalta enintään vuoden ajalta. Myyjät ja välitysliike maksavat korvauksen yhteisvastuullisesti. 2 p.

Lattian osalta asunnossa on asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 2 kohdan mukainen virhe. Asunto ei ole vastannut myyjän antamia tietoja. Myyjä vastaa myös välittäjän antamista tiedoista eikä myyjä vapaudu vastuusta vetoamalla tietämättömyyteen. Myyjän on maksettava virheen vuoksi virhettä vastaava hinnanalennus (AsKL 6:16). Hinnanalennuksen määrään vaikuttaa (pienentävästi) se, että ostajat olivat joka tapauksessa varautuneet huonokuntoisen lattian kunnostukseen. 2 p.

Välittäjän vastuu: Ohutpuulattiasta ei päällisin puolin helposti huomaa, ettei se olekaan parkettia. Välitysliikkeellä, kuten ostajillakin, on ollut oikeus luottaa myyjän ilmoitukseen lattiamateriaalista. 1 p.

## Kysymys 2

- 1) Annen hankintamenon määräytyminen, kun kesämökin luovutusvoitto lasketaan:

Myyntihinnasta vähennetään hankintamenona ositussaantoa edeltäneen saannon hankintameno eli tässä tapauksessa entisen aviopuolison Martti L:n isän jälkeisessä perintöverotuksessa vahvistettu kesämökin arvo (2 p; pisteet saa vain, jos vastaa nimenomaisesti sen, mitä edellä on alleviivattu).

Vaihtoehtoisesti hankintamenona vähennetään 40 %:n hankintameno-olettama (1 p), koska omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta eli tässä perintösaannosta vuonna 1995 (1 p; pisteen saa vain, jos vastaa sekä perintösaanto että oikea vuosi).

Säännökset TVL 46 § tai 47 § (1 p; pisteen saa, jos mainitsee jomman kumman)

- 2) Annella on oikeus vsv-verovapauteen. Vastauksesta tulee selvästi ilmetä se perustelu, että vapaa-ajan asunnon omistaminen ei estä ensiasunnon vsv-verovapautta; VSVL 11.1,3 §:ssä mainittu "asuinrakennus" ei tarkoita vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua asuinrakennusta (2 p; pisteet saa vain, jos vastaa nimenomaisesti sen, mitä edellä on alleviivattu)

Säännös VSVL 11 § (pisteen saa myös, jos mainitsee VSVL 25 §) (1 p)

- 3) Pekalla ei ole oikeutta vsv-verovapauteen. Vastauksesta tulee selvästi ilmetä se perustelu, että vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettun asunnon (esimerkiksi vakituiseen asumiskäyttöön vuokrattuna olevan sijoitusasunnon) aikaisempi omistaminen estää ensiasunnon vsv-verovapauden (2 p; pisteet saa vain, jos vastaa nimenomaisesti sen, mitä edellä on alleviivattu).

Jos vastauksessa mainitsi vain niin, että oikeutta verovapauteen ei ole, koska Pekka on omistanut asuinhuoneiston / asunto-osakkeen (tmv.), sai yhden pisteen.

Kaikkia kohtia koski myös periaate: pelkän pykälän kirjoittamisesta ei ole saanut pisteitä. Edellytyksenä siis on, että sääntelyä sovelletaan tässä tapauksessa.

**Kysymys 3**

Lähtökohtaisesti tilan osaomistaja B ei voi vastustaa sitä, että A myy osuutensa tilasta (YhtOmL 3 §). Kysymyksessä on murto-osan myymisestä, ei määräalasta tilaa. Murto-osan myyminen ei ole omaisuudesta määrääminen, joka voisi loukata A:n vastaavaa oikeutta.

Kysymykseen, saako C muodostetuksi A:lta mahdollisesti ostamastaan tilanosuudesta rakennuspaikan, liittyy ainakin kaksi ongelmaa. Kun kysymyksessä on rantarakentamisesta, niin ensinnä on saatava selvyyttä siitä, että onko tilan osalta ns. rantarakentamisoikeutta jäljellä. Emäkiinteistö-periaate (kantatila-periaate) määrittelee tämän. (Näitä kysymyksiä ei kuitenkaan odotettu käsiteltävän, mutta jos ne oli mainittu, niin pisteitä annettiin). Rakentamisen mahdollisuuden ratkaisee ELY-keskus.

Kun tila oli yhteisomistuksessa ja B vastusti A:n hanketta, niin asiaa ei voida arvioida yksinomaan A:n (ja C:n) näkökulmasta, vaan huomiota YhtOmL 3 §:n mukaan tulee kiinnittää myös siihen, että miten B:n käy eli estääkö A:n osuuden rakentaminen B:ltä rakentamismahdollisuuden. Jakaminen ei mahdollista, mikäli A:n osuudesta muodostettaisiin rakennuspaikka ja B:lle jäävä osuus jäisi ilman. B:lle jäävän tilan rakentamismahdollisuus tulisi ratkaista samassa yhteydessä. Tämä seikka olisi tullut havaita.

Yhteisomistus puretaan halkomalla ja mitä KML 33 §:ään tulee, niin halkomisessa noudatetaan mitä lohkomisesta on säädetty. B:n vastustaessa yhteisomistuksessa oleva tila ei ole jaettavissa, ellei myös B:lle muodostettaisi rakennuspaikkaa.

Ottaen huomioon tilan sijainti ja koko, niin kysymyksessä mitä ilmeisemmin on sellaisesta YhtOmL 9 §:n tarkoittamasta omaisuudesta, joka ei ole jaettavissa. Tällöin A voi YhtOmL 9.2 §:n mukaisesti vaatia yhteisomistussuhteen purkamista, mikä tapahtuu myymällä koko tila.

Eräitä huomioita:

Osittamisrajoitukset ovat muuttuneet 22.7.2011 annetulla lailla 914/2011. Ne kokelaat, joilla oli lakikirja vuodelta 2010 tai sitä aiemmalta ajalta, tulivat esille.

Hallinnanjakosopimus nimensä mukaisesti edellyttää sopimusta ja kun B oli A:n hanketta vastaan, niin mitään ratkaisua, niin tämä vaihtoehto jää jo B:n vastustuksen vuoksi pois. Samoin tilan osittaminen, jos se edellyttää B:n suostumusta tai myötävaikutusta.

Yhteensä 10 p

## Kysymys 4

**A.** Kyse on MK 14 luvun 4.1 §:n 1-kohdan mukaisesta kirjauksesta. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöön asennetun ilmastointilaitoksen toimittajan omistuksenpidätysehtoon perustuva oikeus (sopimuksen purkioikeus + esineiden takaisinotto) on voimassa sivullisia sitovasti kirjauksen hakupäivän mukaisella etusijalla enintään viiden vuoden ajan. Kirjaus itsessään ei estä kiinteistön myyntiä, vaan *kirjattu oikeus sitoo* myös kiinteistön ostajaa. Kiinteistön kauppakirjassa tulee sopia toimittajan oikeuden huomioonottamisesta, mikä ilmenee myös kauppahinnassa: maksetaan välittömästi pois tai ostaja ottaa vastatakseen alkuperäisessä sopimuksessa sovitulla tavalla. (2 p)

**B.** Maankäyttö sopimuksella tarkoitetaan esisopimuksen yhteydessä *kaavoituksen käynnistämistä koskevaa sopimusta*, jossa on sovittu asemakaavoituksen käynnistämisestä tietyllä tarkemmin määritellyllä alueella. Maankäyttö sopimuksella ei voida sitovasti määrätä kaavan sisältöä. Kun maankäyttö sopimus on laadittu kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen muodossa, se *velvoittaa* kumpaakin osapuolta käyttäytymään niin, että saadaan aikaan asemakaava edellytyksenä lopulliselle kauppasopimukselle. Muussa tapauksessa vetäytyvä osapuoli joutuu maksamaan ainakin toisen osapuolen *kulut*, jotka ovat aiheutuneet menettelystä, jollei toisin ole sovittu. Myös *vahingonkorvausvelvollisuus* on hyväksytty sopimusrikkomuksen seuraamukseksi. Vaikka kunta ei maankäyttö sopimuksella voi sitoa kaavoitustoimivaltaansa eikä sopimuksella siten voi taata, että lopullinen kaava on sopimuksen mukainen, kunnalla on kuitenkin sopimuksen perusteella velvollisuus ryhtyä kaavoittamaan sopimuksessa tarkoitettua aluetta. (3 p)

**C.** Jos hirsiaitta on pysyväksi tarkoitettu rakennus, niin se *kuuluu kiinteistöön ainesosana*. Kun sivullinen on sen ostanut poissiirettäväksi, *ei* rakennusta koskeva *kauppasopimus katkaise* ainesosasuhdetta kiinteistöön, vaan se edellyttää *rakennuksen purkamista* ja poissiiirtämistä. Niinpä kun aviopari on myöhemmin ostanut kiinteistön, kauppa käsittää kiinteistön ja mitä siihen lain mukaan kuuluu. Tämä tarkoittaa sitä, että myös po. hirsiaitta kuuluu kiinteistökaupan piiriin, kun muuta ei ole sovittu, ja aviopari saa pitää aitan. Sivullinen on oikeutettu hakemaan korvausta myyjältä. Toisaalta jos aviopari on kaupan teon hetkellä *tiennyt* aiemmasta hirsiaittaa koskevasta sivullisen kaupasta, niin tällöin tiedon perusteella hirsiaittaa koskeva kauppa *sitoo* myös avioparia ja hirsiaitta jää kiinteistökaupan ulkopuolelle. Jos kyse olisi kevytrakenteisesta ja väliaikaiseksi tarkoitettusta hirsiaitasta, niin tällöin rakennus voitaisiin katsoa *irtaimeksi*, joka jäisi kiinteistökaupan ulkopuolelle, jollei sitten kauppakirjassa erikseen oteta siitä mainintaa kauppaan kuuluvana, jolloin voisi tulla kysymykseen avioparin vilpittömän mielen saanto KK 11:4 ja 12:4:n perusteella. – Tehtävä-annon perusteella aitan suhteen ei ole myyjän puolelta otettu kantaa aitan suhteen. Sopimus-oikeudellisessa suhteessa voi olla kyse oikeudellisesta virheestä (kaksoisluovutus) MK 2:19.1:n 2 ja 3 kohdan mukaan seuraamuksena hinnanalennus tai purku. (3 p)

**D.** Tehtäväannossa lähdetään siitä, että lesken käyttöoikeustestamentti on pätevä ja että kuolinpesään kuuluu poika, perillinen ja leskiäiti, testamentin saaja. Aivan riippumatta siitä, myydäänkö vapaa-ajan kiinteistö jakamattoman kuolinpesän aikana vai osituksen ja jaon toimittamisen jälkeen, tarvitaan leskiäidin suostumus kauppaan. Kiinteistön myyntiedellytyksiä tulee arvioida PK 12 luvun 6 §:n perusteella, ei PK 3:1a § 2 momentin nojalla. Leski-äiti on saanut testamentilla käyttöoikeuden testamentin tekijän omaisuuteen, myös nyt tarkasteltavana olevaan vapaa-ajan kiinteistöön. Pojalla on omistusoikeus po. kiinteistöön perinnön nojalla. Poika *ei saa* käyttöoikeuden haltijana olevan leskiäidin *suostumuksetta myydä* ao. kiinteistöä. Toisaalta jollei poika saa suostumusta, pojalla on mahdollisuus kärjäoikeudelta hakea lupaa kiinteistön myyntiin. Oikeudella on valta pojan hakemuksesta sallia vapaa-ajan kiinteistön myynti, jos siihen on syytä; ts. asia jää tapauskohtaisesti oikeuden harkinnan varaan. Jos poika kaikesta huolimatta myisi kiinteistön suostumuksetta tai ilman oikeuden lupaa, niin kauppa on *pätemätön* käyttöoikeuden haltijana olevaa leskiäitiä kohtaan. (2 p)

## Kysymys 5

- a) Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen (0,25 p) ja luotettava henkilö (0,25 p), joka ei ole konkurssissa (0,25 p) tai jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajattu (0,25 p). Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 5 § 2 mom.

*Pelkän (oikean) lainkohdan mainitsemisesta saa 0,25 p. Täysien pisteiden saaminen tästä kohdasta ei edellyttänyt sitä, että luotettavuuden kriteeriä olisi alettu avaamaan tarkemmin.*

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. (1 p) Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 5 § 3 mom. *Pelkän lainkohdan mainitsemisesta saa 0,25 p.*

Tämän lain 5 §:n 3 momentin mukaista ammattipätevyyttä ei vaadita henkilöltä, joka ennen lain voimaantuloa on hyväksytty kumotun kiinteistönvälitysoikeuden 4 §:ssä tarkoitetussa kiinteistönvälittäjäkokeessa (0,5 p) eikä henkilöltä, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi. (0,5 p) Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 23 § 3 mom. *Pelkän lainkohdan mainitsemisesta saa 0,25 p.*

Jos täytän yllä olevat vaatimukset voin toimia vastaavana hoitajana.

**max yhteensä 3 p**

- b) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä sovelletaan lain 1 §:n mukaan toimeksiantoon, kun välitettävänä oleva kohde ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan (0,5 p). Lakia sovelletaan myös sellaisiin luonnollisen henkilön omistamiin kohteisiin, jotka eivät ole toimeksiantajan yksityisessä käytössä, kuten sijoitusomaisuuden myyntiin edellyttäen, että kyse ei ole elinkeinotoimintaan kuuluvasta omaisuudesta (0,5 p). Jos sijoitusasuntoja on useita, voi elinkeinotoiminnan raja tällöinkin ylittyä (0,5 p). Minna S ei ole oikeassa, jos hänellä on vain yksi sijoitusasunto (0,5 p). *Täysien pisteiden saaminen edellytti oikean lainkohdan mainitsemista ja aukikirjoittamista. Lisäksi edellytettiin, että vastaaja oli arvioinut elinkeinotoiminnan käsitettä välityslain tarkoittamalla tavalla sekä pohtinut, milloin ja miksi elinkeinotoiminnan raja mahdollisesti ylittyisi.*

*Pelkkä maininta "sovelletaan välityslakia". toi 0,25 p. Sen sijaan vastaus "Minna on oikeassa / väärässä." ei tuonut pisteitä.*

*Tässä yhteydessä elinkeinotoiminnalla ei tarkoiteta verotuslainsäädännön mukaista elinkeinotoimintaa. Näin ollen myöskään vähennysoikeutta ei ollut tarpeen käsitellä.*

**max yhteensä 2 p**

- c) Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti (0,25 p) siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa (0,25 p) ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (0,25 p). Välitysliike ei voi vedota muulla tavalla tehtyyn sopimukseen. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin (0,25 p).

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

- 1) toimeksiantajan nimi ja osoite (0,25 p)
- 2) välitysliikkeen toiminimi, (käynti)osoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi (0,25 p),
- 3) toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä (0,25 p) sekä
- 4) toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika (0,25 p)

*Jos vastauksessa on mainittu ainoastaan, että toimeksiantosopimus pitää tehdä lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 5 §:n mukaisella tavalla, saa siitä 0,5 p.*

**max yhteensä 2 p**

- d) Sopimuksen jatkamisesta on sovittava samalla tavoin kuin on säädetty toimeksiantosopimuksen tekemisestä. (0,25 p). Jatkaminen voidaan sopia erillisellä liitelomakkeella (0,25 p), kunhan siinä vain selkeästi viitataan jo tehtyyn

toimeksiantosopimukseen ja se on tehty oikeassa muodossa (0,25 p). *Tässä kohden pisteiden saaminen edellytti, että erillisen lomakkeen problematiikkaa ja sopimuksen muotoa oli käsitelty.*

Sopimuksen jatkamisesta saadaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sopimuksen päättymistä (0,25 p). *Tässä kohden pisteiden saaminen edellytti, että aika oli mainittu. Pelkästään ”tehty oikea-aikaisesti, tehty hyvissä ajoin” ei riittänyt vastaukseksi.*

Toimeksiantosopimuksen sisällöstä ei ole olemassa työ- ja elinkeinoministeriön eikä muunkaan viranomaisen vahvistamaa kaavaa.

Toimeksiantosopimuksen jatkaminen on siis tässä tapauksessa oikein.

*Pelkän lainkohdan mainitsemisesta (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 5 § 3 mom) sai 0,25 p.*

**max yhteensä 1 p**

- e) Rouva Johanssonilla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus silloin, kun sopimuksen mukainen välitystehtävä on tullut toimeksiantajan sairauden tai toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairauden tai kuoleman tai lain tai viranomaisen toimenpiteen tai **muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä** suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. (0,5 p)

Pelkkä olosuhteiden muutos ei oikeuta irtisanomiseen. Hyväksytyt irtisanomisperusteet edellyttävät aina sitä, että olosuhteet ovat muuttuneet toimeksiantosopimuksen tekoajankohdasta. Irtisanomisoikeutta ei ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen (0,25 p). Vuokralaisen löytäminen ei ole sellainen toimeksiantajasta johtumaton olosuhteiden muutos, josta laissa puhutaan. Rouva Johanssonilla ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta. (0,25 p)

Toimeksiantosopimuksen sisällöstä ei ole olemassa työ- ja elinkeinoministeriön eikä muunkaan viranomaisen vahvistamaa kaavaa.

*Täysien pisteiden vastaukselta edellytettiin, että vastaaja oli käsitellyt lainkohdan mukaisesti ne mahdolliset syyt, jolloin irtisanomisoikeus olisi sekä lisäksi käsitellyt tämän nimennomaisen tapauksen irtisanomisoikeuden olemassaoloa pykälän nojalla. Pelkän lainkohdan mainitsemisesta (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 6 §) sai 0,25 p. Samoin 0,25 p sai siitä päätelmästä, että irtisanomisoikeutta ei ole. max yhteensä 2 p*

**max yhteensä 1 p**

- f) Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 2 § toteaa, että välitysliikelakia ei sovelleta luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan (0,5 p).

*Pelkästä 2 §:n mainitsemisesta saa 0,25 p. Samoin jos on vain todettu, että välitysliikelakia ei sovelleta. Sen sijaan maininta, että pankki ei saa harjoittaa välitystoimintaa, antaa 0 pistettä.*

Luottolaitokset saavat harjoittaa notariaattitoimintaa, johon voi osana kuulua myös kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitystä (0,25 p). Asuntosäästötoiminnasta erillisen myyntitoimeksiannon täytyy liittyä johonkin muuhun notariaatti- tai omaisuudenhoitotoimeksiantoon, jotta luottolaitos voi suorittaa asunto-osakkeiden myyntitoimeksiannon. Luottolaitoksen ei tällöin siis tarvitse rekisteröityä välitysliikerekisteriin. (0,25 p)

Jos luottolaitos tekee sille sallitun myyntitoimeksiannon ja jos toimeksiannon kohteena on luonnollisen henkilön muuhun kuin elinkeinotoimintaan kuuluva kohde, sovelletaan toimeksiantosopimukseen välityslain säännöksiä.

**max yhteensä 1 p**

## KYSYMYS 6

Nimi \_\_\_\_\_

Henkilötunnus \_\_\_\_\_

**HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.**

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

**1) Hyvän välitystavan noudattaminen**

X	a) on välitysliikkeen lain mukainen velvollisuus
	b) on pakollista vain niille välitysliikkeille, jotka ovat siihen sitoutuneet
	c) on pakollista vain alan järjestöihin kuuluville välitysliikkeille
	d) on välitysliikkeen omassa harkinnassa.

**2) Hyvän välitystavan mukaan välitettävänä olevaa kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus**

X	a) on päivitettävä kaupantekopäivälle
	b) saa olla toimeksiantoa hoidettaessa enintään 4 kuukautta vanha
X	c) on esitettävä ostajalle ennen ostotarjouksen vastaanottamista
	d) voidaan ennen ostajalle esittämistä muokata siten, että omistajan maksama kauppahinta peitetään.

**3) Hyvän välitystavan mukaan**

X	a) kohteesta jo laaditut kuntoselvitykset on toimitettava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä.
X	b) välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden suuruus kaupantekohetkelle hankkimalla siitä kirjallinen selvitys.
X	c) kaikki tehdyt ostotarjoukset sekä vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse), mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta.
X	d) välitysliike saa luottaa isännöitsijäntodistuksen sisältöön, jos ei ole aihetta epäillä todistuksen sisältöä.

**4) Menettävän käsirahan enimmäismäärä asuntokaupassa on**

	a) 10 % kauppahinnasta
	b) 4 % velattomasta hinnasta
X	c) 4 % tarjotusta kauppahinnasta
	d) 4 % hintapyynnöstä.

**5) Vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostotarjoukseen sovelletaan**

	a) maakaaren 2:1 §:n muutosäännöstä
	b) asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä
X	c) oikeustoimilain säännöksiä
	d) maanvuokralain 5 lukua.

6) Jos välitysliike ilmoittaa, että sillä on ostaja valmiina tietynlaiselle kohteelle, niin

X	a) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen ostotoimeksianto ostajalta ja tällöin palkkionkin maksaa toimeksiantajana oleva ostaja
	b) ei edellytetä ostotoimeksiantosopimusta, kunhan ostajien tiedot on saatu kirjallisesti
	c) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen ostotoimeksianto ostajalta, mutta palkkio voidaan periä myyjältäkin
	d) markkinointi on aina hyvän välitystavan vastaista.

7) Välitysliikkeen on ilmoitukseen ja esitteeseen merkittävä asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta

X	a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala
	b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala
	c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala
	d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1962 alkaen.

8) Kaupan vertailukelpoisuus kauppa-arvomenetelmää käytettäessä edellyttää

X	a) kaupan kohteena olleen asunnon samaa kokoluokkaa
X	b) kaupan riittävää ajallista läheisyyttä
X	c) kaupan kohteena olevan asunnon samaa sijaintialuetta
X	d) vertailtavan kaupan normaalisuutta.

9) Tuottoarvomenetelmää

X	a) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomitettuna arvona
	b) käytetään yleisesti omakotitalojen arvioinnissa
	c) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään rakennuskustannusten perusteella
	d) ei yleensä käytetä liiketilojen arvioinnissa.

10) Susanna tekee kanssasi vuokraustoimeksiantosopimuksen asunto-osakeyhtiössä olevasta autotalliosakkeesta. Isännöitsijäntodistuksen mukaan Susanna on yksin omistajana. Susanna kertoo, että hänen aviopuolisonsa on kuollut ja antaa perukirjan. Sen mukaan kuolinpesän osakkaita ovat Susanna ja kuolleen puolison alaikäiset lapset A ja B. Olet löytänyt vuokralaisen ja olet tekemässä vuokrasopimusta.

	a) vuokranantajana on Susanna, ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
	b) vuokranantajana on Susanna ja A ja B
	c) vuokranantajana on Susannan aviopuolison kuolinpesä
X	d) vuokranantajana on Susanna yksin.