

## **KESKUSKAUPPAKAMARI**

Välittäjälautakunta

### **KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 24.11.2007**

#### **Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua.**

Jokaiseen vastauspaperiin selvästi oma nimi ja henkilötunnus. 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.** Jätä pisteiden merkitsemistä varten vähintään kahden senttimetrin marginaali jokaisen vastauspaperin reunaan. Vastaa **SELKEÄLLÄ KÄSIALALLA.**

Vastaa jokaiseen kysymykseen perustellusti. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

#### **Kaikkien tehtävien vastaukset on kirjoitettava eri paperiarkeille.**

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

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.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, minkä ilmoittautuessaan on antanut. Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi).

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 31.12.2007.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 10.5.2008.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 1

Kunnan asianomaisessa lautakunnassa oli lopullisessa käsittelyssä asemakaava. A omisti asemakaava-alueella 2 hehtaarin suuruisen maa-alueen, jolle kaavassa oli osoitettu 10 omakotitalon rakennuspaikkaa. Asemakaavassa tonttijako oli osoitettu ohjeellisena. A oli antanut toimistollenne tehtäväksi myydä kyseiset rakennuspaikat. B oli halukas ostamaan yhden rakennuspaikoista, mutta huolellisena henkilönä hän halusi tietää

- a) kenen tehtäviin kuuluu asemakaavan lopullinen hyväksyminen ja milloin asemakaava tulee lainvoimaiseksi;
- b) mitä kiinteistönmuodostamiseen liittyviä asioita on mahdollisesti suoritettava ennen kuin hän (B) voisi saada rakennusluvan; ja
- c) voiko hän joutua maksamaan kunnalle jotain ostamansa rakennuspaikan rakennusoikeudesta?

Perustele vastauksesi.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 2

S ja P myivät asuntonsa välitysliike V:n välityksellä. Välityspalkkio oli 3010 euroa + alv. Ostotarjousasiakirjassa oli yliviivattu lauseke, jonka mukaan lainaosuudet siirtyisivät ostajille. Kauppakirjan mukaan asunnon velaton kauppahinta oli 86 000 euroa.

Kolmen kuukauden kuluttua kaupasta S ja P vaativat 2 800 euron korvausta välitysliikkeeltä, koska taloyhtiö oli vaatinut heitä maksamaan asuntoa rasittaneen 2 800 euron yhtiölainan, minkä he olivat kiireesti tehneetkin välttyäkseen yhtiön vaatimalta 14 prosentin viivästyskorolta. Välitysliike kieltäytyi mistään hyvityksestä. Oli S:n ja P:n oma asia, jos he olivat moiseen vaatimukseen suostuneet. Sitä paitsi S:n ja P:n olisi pitänyt maksaa lainaosuus viimeistään kaupanteon yhteydessä.

Suivaantuneina V:n menettelystä S ja P kääntyvät puoleesi, jotta kertoisit heille heidän oikeutensa.

- a) Anna perusteltu arviosi V:n menettelystä välitystehtävän hoitamisessa.
- b) S ja P ihmettelevät, millä perusteella he olivat velvolliset maksamaan yhtiölainan asunto-osakeyhtiölle. Perustele.
- c) Mitä sanot yhtiön viivästyskorkovaatimuksesta?
- d) Onko V velvollinen suostumaan S:n ja P:n korvausvaatimukseen?
- e) Voivatko S ja P vaatia V:ltä muuta hyvitystä?

Perustele vastauksesi.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 3

Välitysliikkeelläsi on voimassaoleva ostotoimeksianto, jonka perusteella etsit perhe X:lle kerrostalohuoneistoa. Olet tullut tutustumaan Aatu A:n asuntoon, joka kooltaan ja sijainniltaan vastaa perhe X:n toiveita. Asunnon varustelutaso ei kuitenkaan ole sitä, mitä perhe X haluaa eikä kauppaa heidän välillään synny. Mitä sinun pitää ottaa huomioon, mikäli ostamisen sijasta saman tien teet Aatu A:n kanssa myyntitoimeksiannon ja mitä se käytännössä tarkoittaa?

Asunto on yksin Aatu A:n nimissä. Aatu A on naimisissa, mutta hänellä on vaimonsa kanssa avio-oikeuden molemminpuolisesti poissulkeva avioehto. Aatulla on myös vaimon kuolemaan vuonna 1990 päättyneestä avioliitosta kolme (täysikäistä) lasta. Ensimmäisen vaimon kanssa Aatulla on ollut avio-oikeus kaikkeen toisen omistamaan omaisuuteen. Mitä mahdollisia suostumuksia Aatu tarvitsee myydessään omistamansa kerrostalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet?

Perustele vastauksesi.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 4

Luoksesi saapuvat tänään 24.11.2007 aviopuolisot Heikki ja Martta Pekkanen. He kertovat Sinulle seuraavaa:

”Olemme molemmat jääneet eläkkeelle marraskuun alusta lukien. Tarkoituksenamme on myydä Suomessa oleva omaisuutemme ja muuttaa vuoden vaihteen jälkeen Espanjaan asumaan. Tarjoamme yhtiösi kautta myytäväksi vakituisena asuntona käytetyn omakotikiinteistömme, Martan omistaman vuokrattuna olevan osakehuoneiston sekä Heikin omistaman kesämökkikiinteistön. Tarkoituksenamme on, että kohteet myytäisiin mahdollisimman pian ja mielellään jo ennen vuodenvaihdetta ja joka tapauksessa tammikuun 2008 aikana. Tässä on tiedot kustakin kohteesta ja muutama verotukseen liittyvä kysymys:

- a. Omistamme Espoon kaupungissa Pekkala-nimisen omakotikiinteistön. Tontti on pinta-alaltaan varsin iso, noin 3 000 m<sup>2</sup>, ja sillä sijaitsee jo reilun kymmenen vuotta vakituisena asuntonamme ollut 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus. Espoon kaupungin kiinteistövirastosta kertoivat, että tontille voisi rakentaa vielä toisenkin asuinrakennuksen, koska tonttimme rakennusoikeutta on muutama vuosi sitten lisätty. Kaupungista kerrottiin vielä, että vireillä on tonttijako, joka merkitsisi sitä, että kiinteistömme jakautuisi kahdeksi noin 1 500 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi tontiksi, ja toiselle tontinosalle voitaisiin siis rakentaa toinen asuinrakennus. *Osaatko sanoa, miten meidän tulisi nyt myydä tämä kiinteistömme, jotta verottaja ei pääsisi ”osingoille” ja saisimme samalla kiinteistöstä mahdollisimman hyvän hinnan.*
- b. Martta sai tämän vuoden maaliskuussa isältään lahjaksi pienen yksiön, joka oli jo tuolloin vuokrattuna. Yksiö sijaitsee Riihimäellä ja Martta maksoi siitä lahjaveroa 5 735 euroa. Vuokralainen on itse nyt irtisanoutunut ja lähtee asunnosta joulukuun alussa. Sen voisi laittaa heti myyntiin. *Miten myyntivoittoverotus yksiön osalta toimitettaisiin?*
- c. Heikki omistaa Aavaranta-nimisen kesämökkikiinteistön Heinolassa. Heikki on saanut sen omistukseensa siten, että hän sai siitä puolet vuonna 1980 kuolleen isänsä jälkeen toimitetussa perinnönjaossa. Perinnönjako toimitettiin vuonna 2000. Toisen puolen hän osti käyvällä hinnalla veljeltään vuonna 2002. *Miten tämän kiinteistön luovutuksesta todennäköisesti syntyvä myyntivoitto määräytyy?”*

Selvitä kussakin kohdassa kysytyn asian verokohtelu lyhyesti ja täsmällisesti. Merkitse vastaukseesi myös asiaa koskevat lainkohdat.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 5

- a) Olet tekemässä arviota liikehuoneistoista. Liikehuoneisto-osakkeen vastike on 200 euroa kuukaudessa. Huoneistossa on vuokralaisena ompelimo Siksak Oy ja ompelimo maksaa vuokraa 500 euroa kuukaudessa. Teet arvion tuottoarvomenetelmän yksinkertaisella perusversiolla. Mikä on kohteen tuottoarvo, jos korkokantana käytät 7 prosenttia?
- b) Olet välittänyt asunto-osakkeen kaupan, jossa ostajana oli tarjoilijana työskentelevä Ville. Kauppa tehtiin 1.11.2007, jolloin sekä hallinta- että omistusoikeus siirtyi. Kaupparakirjan mukaan Ville vastaa vastikkeista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta. Ville on pari päivää sitten saanut isännöitsijältä karhukirjeen koskien elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita vuodelta 2007. Vastikkeita ei ole maksettu ollenkaan ja sen vuoksi yhtiö vaatii, että Ville maksaa vastikkeet. Villen mielestä ainoa vastuullinen on myyjä. Ville kysyy sinulta neuvoa. Anna perusteltu vastaus Ville kysymykseen.
- c) Akseli V tekee kanssasi myyntitoimeksiantosopimuksen Akselin omistamista autotalliosakkeista. Tilaat autotalliosakkeista isännöitsijäntodistuksen ja sen mukaan Akseli on yksin omistajana. Isännöitsijä on kuitenkin merkinnyt isännöitsijäntodistukseen, että Akselin puoliso Elina on kuollut kaksi kuukautta sitten. Kysyt asiasta Akselilta ja hän kertoo puolisonsa kuolemasta ja siitä, että perunkirjoituskin on toimitettu pari viikkoa sitten, mutta ositusta tai perinnönjakoa ei ole tehty. Kuolinpesän osakkaina ovat Akselin lisäksi heidän täysi-ikäiset lapsensa A ja B.

Mitä merkitset myyjän kaupparakirjaan ja tarvitaanko jonkun suostumuksia?

Perustele vastauksesi kysymyksiin!

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### KYSYMYS 6

Mäkelän aviopari on ostamassa vapaa-ajan käyttöä varten Päijänteen rannalta kiinteistön rakentaakseen sille lomahuvilan. Aviopari on jo vuoden verran käynyt neuvotteluja maanviljelijä Antti Keihäsen kanssa Koivulan pientilan ostamisesta. Tilalla asuu Keihäsen perhe vakituisesti. Neuvottelut ovat johtaneet siihen, että tilan isäntä Antti tarjoaa ostettavaksi noin 3000 m<sup>2</sup> määräalaa Koivulan tilasta, jolla sijaitsee vanha rantasauna, jossa on saunakamari. Määräalan omistaa Antti Keihäsen tytär Satu Jokiniitty, joka elää avioliitossa. Mäkelän aviopari haluaa neuvotteluihin mukaan nyt kiinteistönvälittäjän, joka laatisi kauppakirjan määräalan kaupasta asiantuntevasti ottaen huomioon seuraavat seikat:

*Tilan lainhuutotodistus:* Koivulan tila (kiinteistötunnus 593-417-2-36) on lainhuudatettu Antti Keihäsen nimiin. Rekisteriyksiköllä sijaitsevan määräalan (594-416-2-36-M501) lainhuuto on selvennyslainhuuto 17.5.1999, saajana Jokiniitty. Kauppa on tehty 30.3.1993. Määräalan erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys 8.4.1993.

*Tilan rasitustodistus:* Tilaan on voimassa kaksi velkakiinnitystä, joista toisen etusija on 1.6.1990 ja toisen 2.2.2005 lukuun ottamatta määräalaa sekä ulosmittaus 13.10.2000 lukuun ottamatta määräalaa.

*Määräalan rasitustodistus:* Elinikäinen käyttöoikeus määräalaan ja sillä olevaan rakennukseen ja irtaimistoon. Oikeuden etusija 17.5.1999 ja haltija Antti Keihänen.

*Tilan kiinteistörekisteriote:* Määräalan lohkominen on jätetty sikseen 21.2.1996; tilaan kohdistuu tierasitteita ja venevalkamarasite naapurikiinteistön hyväksi sekä oikeus yhteisiin vesialueisiin.

Mihin seikkoihin kauppakirjaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota ostajien oikeuksien turvaamiseksi ottaen huomioon edellä esitetyt faktat ja kun lisäksi käy ilmi, että Keihäsen elinikäinen käyttöoikeus kohdistuu juuri myytävään määräalaan, josta hän on valmis luopumaan vastiketta vastaan sen jälkeen, kun määräalan kauppa on tehty oikeus säilyttäen? Mäkelän aviopari asettaa kaupan syntymisen edellytykseksi, että määräalaa eivät jäisi rasittamaan mitkään velkarasitukset eikä venevalkamarasite ja että kauppahinta määräytyy tältä pohjalta.

Anna perusteltu kannanotto muista kuin verotusta koskevista seikoista, jotka on otettava huomioon kauppakirjaa laadittaessa ja mistä seikoista on otettava maininta kauppakirjaan tai muuhun osapuolten väliseen sopimukseen?

