

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 10.5.2008

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kaikkien kysymysten vastaukset on kirjoitettava eri paperiarkeille.

Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä 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.

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

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.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa www.keskuskauppakamari.fi.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 19.6.2008. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 22.11.2008.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

A oli kiinnostunut ostamaan loma-asunnon rakentamista varten järven rantaan rajoittuvan noin 3 000 m²:n suuruisen määräalan X:n omistamasta Karhu-nimisestä tilasta. Alueella ei ollut voimassa minkäänlaista kaavaa eikä kaavan laatimista ollut vireillä.

X oli aiemmin vuosina 1970 – 1990 myynyt tilastaan viisi rantarakennuspaikkaa, jotka olivat tulleet asianmukaisesti rakennetuiksi. Nyt tilan rakentamatonta rantaviivaa oli jäljellä 200 metriä, josta A:n havittelemaan määräalaa sisältyisi 50 metriä. Määräalan rantaan rajoittuva osa oli verraten alavaa maata. Pitäjän historiasta A oli lukenut, että pitäjässä, johon Karhun tila kuului, oli aikoinaan suoritettu merkittäviäkin järvenpintojen laskuja uuden peltoalan saamiseksi.

Varovaisuudestaan tunnettu A kääntyy puoleesi ja tiedustelee

- a) mistä hän voi varmistua siitä, että määräala on riittävän suuri lomarakennuksen rakentamiseen;
- b) miten hän selvittää sen, että ulottuuko määräala rantaviivaan saakka ja jos niin ei olisi, niin millä tavoin hän voisi saada omistusoikeuden vesirajaan ulottuvaan maa-alueeseen;
- c) mikä viranomainen myöntää luvan rakentamiseen ja vaikuttaako X:n aiemmin tekemät kaupat jollain tavoin hänen (A:n) suunnittelemaan rakentamiseen;
- d) saisiko hän ilman muuta muodostetuksi määräalasta itsenäisen tilan; ja
- e) voisiko hän määräalan ostajana joutua vastuuseen velkaisena tunnetun X:n veloista?

KYSYMYS 2

Anna ja Arto Asikainen ostivat maaliskuussa 2005 välitysliike Välittäjän välityksellä rakentamisvaiheen kauppakirjalla rivitalohuoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet 220 000 euron hinnalla rakennusliike Rakentajalta.

Ostajat kääntyvät tänään 10.5.2008 välitysliike Välittäjän puoleen. Heidän mielestään asuntokauppa oli epäonnistunut:

Muutto viivästyi

Asunnon piti valmistua ja muuttopäivän oli sovittu olevan 31.7.2005, mutta ostajat pääsivät muuttamaan vasta 10.8.2005 rakentamisajan pakkaspäivien aiheuttaman viivästyksen vuoksi. He olivat joutuneet maksamaan entisen asuntonsa ostajille viivästyskorvausta kauppakirjassa sovitut 500 euroa, koska eivät olleet voineet luovuttaa asunnon hallintaa sovitusti 1.8.2005. Jonkun pitäisi korvata tämä menetys heille.

Viivästyksen vuoksi ostajat olivat menettäneet asumisaikaa uudessa asunnossaan, mistä heillä oli mielestään oikeus korvaukseen.

Asumiskulut arvioitua suuremmat

Asikaisten harkitessa asunnon ostoa Välittäjä oli näyttävästi kiinnittänyt heidän huomiotaan taloussuunnitelman mukaisiin yhtiön hoitokuluihin. Hoitovastike oli arvioitu 1,60 euroksi/m². Kuitenkin jo ensimmäisessä yhtiökokouksessa keväällä 2006 hoitovastike jouduttiin nostamaan 2,20 euroon neliöltä ja seuraavana vuonna 2,70 euroon. Asikaisten mielestä heitä oli johdettu harhaan sekä Välittäjän että Rakentajan taholta.

Välittäjän vastuu

Välittäjä kehotti Asikaisia olemaan yhteydessä Rakentajaan ja esittämään vaatimukset tälle. Asikaiset sanoivat, että he eivät olleet tavoittaneet Rakentajaa. He halusivat Välittäjän arviota vaatimusten mahdollisuudesta menestyä. Jos rakentaja olisi konkurssissa, he ihmettelevät, mitä mahdollisuuksia heillä olisi saada siltä korvausta. Lisäksi he ovat sitä mieltä, että Välittäjän tulisi korvata hoitovastikkeen korotuksesta aiheutunut vahinko, ellei sitä saa Rakentajalta.

Suorituskyvyttömyysvakuus

Välittäjän mielestä Asikaiset ovat esittäneet vaatimuksensa viivästyksestä liian myöhään. Taloussuunnitelmassa oli esitetty vain arvio hoitovastikkeesta eikä Välittäjä vastaisi esitetyistä tiedoista muutenkaan. Jos Rakentaja olisi konkurssissa, Asikaisilla olisi mahdollisuus saada hyvitykset Rakentajan suorituskyvyttömyysvakuudesta.

Arvioi Asikaisten jokainen valituksen aihe ja Välittäjän neuvot.

KYSYMYS 3

- a) Aviopari Maria ja Mauri ovat jättäneet välitettäväksenne Espoossa sijaitsevan omakoti-kiinteistön. Marian saatua suuren perinnön he päättävätkin lähteä maailmanympärimatkalle. Marian ja Maurin tyttären Ailan olisi tarkoitus hoitaa kiinteistön kauppa vanhempiensa poissaolon aikana, mikäli sopiva ostaja löytyy. Maria ja Mauri kysyvät sinulta neuvoa, onko kiinteistön kaupan yhteydessä mahdollista käyttää valtuutusta ja mikäli on, niin kuinka valtuutus tulisi tehdä. Olisiko tilanne erilainen, jos välitettävä kohde olisi asunto-osakehuoneisto?
- b) Olet laatimassa asunto-osakkeen kauppakirjaa. Kauppahinnasta maksetaan 75.000 euroa kaupanteon yhteydessä ja 30.000 euroa jää maksettavaksi 2 kuukauden kuluttua. Kauppakirjan ehtojen mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella. Osakekirja ei ole myyjän lainojen vakuutena. Miten turvaat myyjän kauppahintasaamisen edellä kuvatussa tilanteessa, kun kyseessä on ostajan ensiasunto eikä hänellä ole tarjota muuta vakuutusta?

KYSYMYS 4

Olet tehnyt toimeksiannon Risto Reippaan omistamien asunto-osakkeiden myymisestä. Olette sopineet asuntokauppapalain mukaiseksi kauppahintapyynnöksi 185 000 euroa velattoman hinnan ollessa 200 000 euroa. Keskustelet tänään, 10.5.2008, dipl.ins. Tiina Tarkan kanssa tarjouksen jättämisestä. Tiina on valmis tekemään tarjouksen 180 000 euron kauppahinnasta siten, että

- hän maksaa 40 000 euroa, kun kauppakirja allekirjoitetaan 30.5.2008 ja
- saa siinä tilaisuudessa osakekirjojen omistus- ja hallintaoikeuden.
- Kauppahinnan loppuosan, 140 000 euroa, ostaja maksaa 30.6.2008 sitä vastaan, että saa osakkeiden nojalla hallittavan huoneiston hallinnan.

Ennen tarjouksen allekirjoittamista Tiina haluaa kuitenkin sinun selvittävän,

- a) mikä on varainsiirtoveron määrä, jonka hän joutuu maksamaan ja milloin se on maksettava.

Riston osakkeiden nojalla hallittavan asunnon keittiössä ei alun perin ollut ollut astianpesukonetta, mutta Risto oli sellaisen juuri asennuttanut. Näytöllä olet kertonut Tiinalle, että Risto haluaa astianpesukoneen uuteen asuntoonsa, joten se ei kuulu osakkeiden kauppaan. Tiina kokee uuden astianpesukoneen hankkimisen ja asennuttamisen ylivoimaisen raskaaksi ja pyytää sinua kysymään, suostuisiko Risto myymään koneen 400 eurolla ja jättämään sen paikoilleen. Arvelet Riston hyvinkin suostuvan ehdotukseen, ja selvität Tiinalle

- b) lasketaanko tuo 400 euroa mukaan vastikkeeseen, jonka määrästä hän maksaa varainsiirtoveron.

Saat niin ikään tänään kirjeen, jossa kerrataan tammikuussa 2008 välittämäsi kaupan faktat. Kohde oli omakotitalo, jota oli myymässä toukokuussa 2007 kuolleen Niilo N:n kuolinpesä. Osakkaina olivat leski ja kaksi yhteistä lasta. Teit kauppakirjan, jossa myyjänä oli kuolinpesä osakkaineen ja allekirjoittajina leski ja molemmat rintaperilliset. Kiinteistön oli omistanut Niilo yksin, ja lainhuuto oli ollut kiinteistönkauppaa tehtäessä hänen nimissään eikä ositusta ja perinnönjakoa ollut tehty. Leski ja Niilo olivat käyttäneet omakotikiinteistöä omana vakituisena asuntonaan vuodesta 1995 lähtien.

Kirjeessä kerrotaan kuolinpesän saaneen verottajalta ennakkoverolipun, jonka mukaisesta luovutusvoiton verosta lesken suhteellinen osuus on 9 800 euroa. Tätä summaa vaaditaan sinulta vahingonkorvauksena, koska et kertonut, että osituksen tekeminen ennen kiinteistönkauppaa olisi tehnyt lesken osuuden verovapaaksi. Tammikuussa 2008 verokysymys ei ollut juolahtanut mieleesikään. Nyt selvität kysymyksen ja toteat, että verotuspäätös on aivan oikea, joten siitä ei ole mitään syytä valittaa.

Esitä lyhyesti arviosi

- c) oletko velvollinen korvaamaan kuolinpesälle veron, jota siltä vaaditaan.

Vastauksissa kaikkiin kolmeen kysymykseen on oltava mukana lyhyet perustelut. Perustelemattomista vastauksista ei saa pisteitä.

KYSYMYS 5

Remontti & Raivaus Oy osti perustettavan yhtiön lukuun kiinteistön. Sittenkin Remontti & Raivaus perusti asunto-osakeyhtiön, joka hyväksyi ko. kiinteistönkaupan yhtiötä sitovaksi. Remontti & Raivaus rakensi kiinteistölle kahdeksan huoneiston rivitalon.

Rakennuslupa myönnettiin jo joulukuussa 2005 ja rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksyntä ja lopputarkastus saatiin hoidettua joulukuussa 2007. Kohde rakennettiin käyttöönottovalmiiksi ennen kuin sitovia tarjouksia otettiin vastaan tai kauppoja tehtiin. Ennakkomarkkinointi tosin käynnistettiin jo kesällä 2007 välitysliike Vikkelä Oy:n toimesta. Remontti & Raivaus teki toimeksiantosopimukset kesäkuussa 2007 ja niiden sovittiin olevan voimassa kesäkuun 2008 loppuun. Vikkelä saikin melkein kaikista huoneistoista varaukset ja varausmaksun. Lopulliset kaupat tehtiin tammikuussa 2008. Vain kaksi asuntoa jäi ilman ostajaa

Kaksi asuntoa on siis vielä myymättä. Ostajaehdokas B kyselee välitysliikkeen edustajalta seuraavia asioita, joihin sinun tulee välitysliikkeen edustajana antaa lyhyt, mutta perusteltu vastaus:

- a) B haluaa selvityksen asuntokauppalain mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuudesta.
- b) B haluaa tutustua vuositarkastuspöytäkirjaan.

Remontti & Raivauksen toimitusjohtaja ilmoittaa yllättäen, että hän ei aio enää maksaa välityspalkkiota uusista myynneistä. Hän on saanut tietää, että välitystoimintaan liittyvä lainsäädäntö rajoittaa toimeksiantosopimuksen enimmäispituudeksi 4 kuukautta. Tällä perusteella hän katsoo toimeksiantosopimuksen jo päättyneen.

- c) Anna välitysliikkeen edustajana perusteltu vastaus toimitusjohtajan ilmoitukseen!

KYSYMYS 6

Antti ja Pekka päättävät perustaa pienen konepajan. He huomaavat lehdessä kiinteistönvälitys-toimiston ilmoituksen konepajakiinteistön myynnistä koneineen ja laitteineen. Kauppahintapyyntö on 350 000 euroa. Antti ja Pekka tutustuvat kiinteistöön ja sillä olevaan rakennukseen sekä koneisiin ja laitteisiin kiinteistönvälittäjän esittelystä. Samalla he perehtyvät kiinteistönvälittäjän hallussa oleviin asiakirjoihin kuten lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kaava-asiakirjaan ja kiinteistörekisteriotteeseen. Rasiustodistuksesta ilmenevät seuraavat seikat: 1) 3.4.1999 kiinnitys 50 000 € 2) 1.6.2002 kiinnitys 75 000 € 3) halliin asennetun siltanosturin osamaksusopimus 5 vuotta 15.8.2005; 4) 10.10.2006 kiinnitys 70 000 € Välittäjä toteaa, että 50 000 euron panttikirja on vapaa, kun taas muita kiinnityksiä vastaan on myyjällä velkaa yhteensä 100 000 euroa. Antti ja Pekka ovat valmiita kohteen tarkastuksen jälkeen ostamaan nyt kiinteistön perustettavan yhtiön lukuun ja maksamaan kohteesta koneineen ja laitteineen 320 000 euroa kuitenkin niin, että kaupantekotilaisuudessa kohteesta maksetaan kaikkineen 220 000 euroa ja otettaisiin vastattavaksi myyjän 100 000 euron velat. Lisäksi he edellyttävät, että ostaja voisi purkaa kaupan, jos kaupan jälkeen ilmenee, että myyjän konepajatoiminnan vuoksi kiinteistön maaperä on saastunut pintakerrosta syvemmltä.

Myyjä on valmis kauppaan, mutta edellyttää, että maaperän saastumista koskeva myyjän vastuu kuin myös ylipäänsä myyjän vastuu mahdollisista laatuvirheistä on voimassa enintään kolme vuotta siitä, kun ostajat ovat saaneet kiinteistön hallintaansa.

Ostajat haluavat nyt perustellun vastauksen kiinteistönvälittäjältä seuraaviin kysymyksiin:

- a) Mitä tarkoittaa rasiustodistuksessa osamaksusopimusta koskeva merkintä ja miten se on otettava huomioon kauppakirjassa?
- b) Millä edellytyksillä ostajien esittämä kauppahinnan suoritusjärjestely on oikeudellisesti mahdollinen?
- c) Voivatko kaupan osapuolet sopia kiinteistön kaupan purkuoikeudesta pätevästi?
- d) Voivatko kaupan osapuolet sopia yllä mainitulla tavalla myyjän laatuvirheitä koskevan vastuun voimassaolosta?
- e) Ostaja tarvitsee pankkilainan vakuudeksi 100 000 euron edestä panttikirjoja parhaalla etusijalla. Onko se mahdollista ja mitä se edellyttää tässä tapauksessa?