

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 21.11.2009

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-5 vastaukset on kirjoitettava **eri paperiarkeille**. Kysymykseen numero 6 vastataan koepaperille. **(HUOM! Kysymys numero 6 on kaksisivuinen.)**

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 esseekysymykseen **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 12.1.2010. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 8.5.2010

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Taksiautoilija Tauno T haki ostajaa Merikarvian kunnassa meren rannalla sijaitsevalle vapaa-ajan kiinteistölle. Tauno T:n toimeksiannosta välittäjänä myynnissä toimi Kiinteistönvälitysliike Oy, jonka edustajan Seppo R:n laatiman myyntiesitteen mukaan myytävänä oli 1,5 hehtaarin suuruinen määräala Liinakon tilasta RN:o 5:12. Määräalalla sijaitseva 120 neliömetrin suuruinen v. 1925 rakennettu hirsinen huvilarakennus, puuliiteri ja ranta sauna. Määräalaan kuului 80 metrin pituinen ranta. Myyntiesitteessä oli karttapiirros alueesta. Hintapyyntö oli 120 000 euroa.

Helsinkiläinen kosmetiikka-alan yrittäjä Marja S tutustui myytävänä olevaan alueeseen, sen rajoihin ja sillä sijaitseviin rakennuksiin Seppo R:n kanssa 29.5.2009. Koska ranta-alue muodostui pääosin tiheäkasvuisesta ja kulkukelvottomasta niemestä, esitteli Seppo R alueen rantaviivan kauempana sijaitsevan naapurihuvilan rannasta käsin. Marja S teki määräalasta lisärakennusoikeutta koskevin varauksin 120 000 euron tarjouksen, jonka Seppo R toimitti Tauno T:lle, joka hyväksyi tarjouksen. Marja S:n aloitteesta solmittiin Seppo R:n avustuksella Tauno T:n ja Marja S:n välillä kiinteistökaupan määrämuotoa noudattaen 19.6.2009 esisopimus, jossa osapuolet sitoutuivat lopullisen kaupan tekemiseen 120 000 euron hinnalla viimeistään 2.10.2009 edellyttäen, että alueelle saadaan lisärakennusoikeutta 100 k-m². Tauno T luovutti 17.7.2009 Liinakon tilaan aiemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuvat, yhteensä 100 000 euron arvoiset panttikirjat Pankille taksiyrityksensä tarvitseman 60 000 euron lainan vakuudeksi. Lisärakennusoikeuden saannin vahvistuttua Tauno T ja Marja S solmivat määräalan lopullisen kaupan 20.8.2009, jolloin myös määräalan hallinta siirtyi Marja S:lle. Syyskuussa 2009 Tauno T hakkautti ja myi kaiken puuston Liinakon tilalta. Hakkuu ei kuitenkaan ulottunut myytyyn määräalaan.

Marja S on kuluvan syksyn aikana todennut, että määräalaan kuuluvaa rantaviivaa on tosiasiallisesti vain 40 metriä eikä 80 metriä, niin kuin edustaja Seppo R oli hänelle ilmoittanut. Marja S:n tiedusteltua asiasta Seppo R totesi rannan pituudesta antamiensa tietojen perustuneen Tauno T:n hänelle antamiin tietoihin ja karttoihin. Edustaja Seppo R totesi antaneensa alueen tonttikartan 20.8.2009 solmitun lopullisen kaupan yhteydessä. Marja S tiedusteli rantaviivan pituudesta myös Tauno T:ltä. Tämä totesi, että rantaviivan pituus vaihtelee luonnollisesti veden korkeuden mukaan; veden korkeuden ollessa 60 senttiä normaalia alempana voi määräalan rantaviiva olla jopa 100 metriä.

Kun Pankki sai tietoonsa Tauno T:n toteuttamat hakkuut, se arvioi Liinakon tilan arvon laskeneen merkittävästi ja päätti vaatia Tauno T:n lainan maksua jo ennen sen erääntymistä. Tauno T kieltäytyi maksamasta ja totesi olevansa varaton, koska rahat oli käytetty epäonnistuneisiin sijoituksiin. Pankki on päättänyt realisoida Liinakon tilan ja myös myydyn määräalan ilmoittaen siitä Marja S:lle, joka yllättyi tiedosta, koska hänen mukaansa emätilaan ei pitänyt olla panttioikeuksia.

Marja S kääntyy huolineen puoleesi. Hänen käsityksensä mukaan ostetussa määräalassa on rantaviivan osalta merkittävä laatuvirhe, mahdollisesti oikeudellinen virhe panttivastuun osalta ja vielä maisemaa koskeva arvonalennus. Hän haluaa kuitenkin pysyä kaupassa, mutta haluaa rahallisen hyvityksen virheistä vastuussa olevilta myyjältä ja kiinteistönvälitysliikkeeltä.

– Arvioi perustellen myyjän ja kiinteistönvälitysliikkeen vastuuta.

KYSYMYS 2

A oli myymässä tilastaan X noin 4 000 neliömetrin suuruista määräalaa. Määräala rajoittui pääasiassa jo 1960-luvulla rakennettuun omakotitaloalueeseen. Alueella ei ollut voimassa yksityiskohtaista kaavaa. Vuonna 1995 Mäntsälän kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa määräala sisältyi merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) varustettuun alueeseen.

Omakotitalon rakentamista määräalalle suunnitteleva B tahtoi ennen kaupan solmimista saada selvyuden seuraavista seikoista:

- a) voiko kunta tulla ostajana väliin määräalan kaupassa;
- b) voiko hän joutua maksamaan jotain kunnalle rakennuspaikan rakennusoikeudesta;
- c) mitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupia hän mahdollisesti tarvitsee ja mikä viranomainen ne myöntäisi;
- d) onko hänen ryhdyttävä erityisiin toimenpiteisiin saadakseen muodostettua määräalasta itsenäisen kiinteistön ?

KYSYMYS 3

Akseli A ilmoittaa ensiesittelyssä olevansa valmis ostamaan välittämäsi asunto-osakkeen toimeksiantosopimuksen mukaisella myyntihinnalla, joka on sama kuin lehti-ilmoituksessa ja esitteessä mainittu hinta. Kun kerrot tästä tyytyväisenä myyjälle, ei myyjä hämmästyksesi ole kovin tyytyväinen. Ilmenee, että myyjän hyvä tuttava Mauno M on ottanut yhteyttä suoraan myyjään ja tarjoutunut ostamaan asunto-osakkeen, tosin jonkin verran myyjän pyytämää hintaa vähemmällä. Myyjä haluaisi myydä asunnon Maunolle, joka on reilu kaveri, ja ihmettelee, onko hänen pakko nyt kuitenkin myydä asunto-osake Akseli A:lle, kun tämän tarjoama hinta on lehti-ilmoituksessa olleen hinnan suuruinen. Lisäksi myyjä tuumii, että se, mitä hän kauppahinnassa häviää, hän säästää välityspalkkiossa, jos hän myy asunto-osakkeen Maunolle. Ainakin palkkiota pitää alentaa, koska sinulla ei ole mitään tekemistä Maunon ostohalujen kanssa.

Niinpä kaupat tehdään Mauno M:n kanssa. Kauppakirjaan merkitset asunto-osakkeen velattomaksi hinnaksi 185 000 euroa. Muutamaa kuukautta myöhemmin Mauno M on sinuun yhteydessä. Asunto-osakkeeseen kohdistui 4 800 euron yhtiölainaosuus, mistä ei ole mitään mainintaa esitteessä. Selität Maunolle, että yhtiölaina on mainittu isännöitsijäntodistuksessa, mikä hänen olisi pitänyt tarkistaa ennen kauppaa. Joka tapauksessa myyjä on velvollinen maksamaan yhtiölainaosuuden, koska kauppakirjan mukaan asunto-osakkeeseen ei kohdistus velkaa. Turha kääntyä sinun puoleesi.

Vastauksesi epäilyttävät Maunoa, kun hän kuulee, että olet vasta valmistautumassa LKV-kokeeseen. Hän haluaa tarkistaa asiat kokeneemalta kollegaltasi. Samalla hän haluaa myyjän puolesta tietää, onko mahdollista, että tämä joutuu johonkin vastuuseen Akseli A:ta kohtaan, kun Akseli A oli ilmoittanut ostohalukkuutensa ennen Maunoa ja olisi maksanut asunto-osakkeesta kalliimman hinnan, joka vieläpä vastasi pyyntihintaa.

Mitkä ovat kollegasi lainmukaiset vastaukset tapauksessa esille tulleisiin oikeudellisiin ongelmiin ja kysymyksiin? Tarkastele myös välitysliikkeen vastuuta omista toimistasi.

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 4

Toimit Lahdessa kiinteistönvälittäjänä. Luoksesi saapuu tänään 21.11.2009 Lahdessa asuva Marja P. Marjan tarkoituksena on antaa Sinulle välitettäväksi yksiö, jonka hän omistaa ja joka sijaitsee Lahdessa. Marja kertoo Sinulle seuraavaa:

"Olen saanut yksiön omistukseeni vuonna 2002 avioero-osituksessa entiseltä mieheltäni tasinkona. Osituskirjassa asunnon arvoksi merkittiin 50.000 euroa, mikä mielestämme vastasi asunto-osakkeen silloista käypää arvoa ja oli samalla myös samansuuruinen kuin tasinkosaatavani määrä. Mieheni siis luovutti yksiön minulle eikä muita varallisuuden siirtoja tarvinnut osituksessa suorittaa. Mitään veroseuraamuksia ei tuosta asunto-osakkeen siirrosta aiheutunut sen enempää entiselle miehelleni kuin minullekaan, mitä jälkikäteen olen kyllä ihmetellyt.

Asunto oli mieheni omistusaikana vuokrattuna ja minä jatkoin asunnon vuokraamista. Emme siis kumpikaan ole koskaan asuneet siinä asunnossa. Nykyinen vuokralainen on lähdössä asunnosta pois vuodenvaihteessa 2009/2010, ja asunnon myynti voidaan siis aloittaa tammikuussa 2010.

Tein yksiössä perusteellisen keittiöremontin vuonna 2006 ja vuokratulon verotuksessa katsottiin, että osa remontista on perusparannusta. Tämän vuoksi remontin menot on tältä osin vähennetty verotuksessa 10 %:n tasapoistoin. Kun vähennän 10 %:n tasapoiston vuokratulojen verotuksessa myös vuodelta 2009, poistamatta on vielä 6.000 euroa vuoden 2010 alusta lukien.

Asunto-osakeyhtiössä tehtiin vuoden 2007 lopussa putkiremontti. Remontin vuoksi olen maksanut pääomavastiketta 100 euroa/kuukaudessa 1.11.2007 alkaen, minkä olen myös saanut vähentää vuokratulon verotuksessa. Isännöitsijä on ilmoittanut minulle, että yksiöön kohdistuva tästä putkiremontista johtuva taloyhtiölainaosuus on tammikuun alussa 2010 noin 13.000 euroa. Olen ajatellut, että maksaisin tuon 13.000 euron suuruisen taloyhtiölainaosuuden heti tammikuun alussa eli ennen kuin alamme markkinoida asunto-osaketta.

Selvittäisitkö minulle seuraavat verotukseen liittyvät seikat:

- 1) miten yksiön myyntihinnasta vähennettävä hankintameno määräytyy, kun olen edellä kerrotuin tavoin saanut yksiön osituksessa mieheltäni?
- 2) miksi en joutunut maksamaan varainsiirtoveroa saannostani vuonna 2002, vaikka sillä kuitattiin tasinkosaatavani mieheltäni?
- 3) voinko vähentää myyntivoiton tai vuokratulon verotuksessa remontin jäännöskuluerän 6.000 euroa jollain tavalla?
- 4) mikä vaikutus myyntivoittoverotukseen on sillä, jos maksan 13.000 euron suuruisen taloyhtiölainan pois tammikuun alussa ja siis ennen kaupantekoa?
- 5) mikä vaikutus ostajaan kohdistuvaan varainsiirtoverotukseen on sillä, jos maksan 13.000 euron suuruisen taloyhtiölainan pois tammikuun alussa ja siis ennen kaupantekoa?"

Vastaa Marja P:n esittämiin kysymyksiin lyhyesti ja täsmällisesti, perustele vastauksesi ja mainitse kysymyksien 1, 2 ja 5 osalta myös sovellettavat lainkohdat.

KYSYMYS 5

Asiakkaasi Niklas N. on ostamassa isoa kiinteistöä ja miettii nyt eri vaihtoehtoja. Ensisijaisena vaihtoehtona Niklas miettii useamman asunnon rakentamista ja asunto-osakeyhtiön perustamista. Hän kysyy nyt sinulta, olisiko hänen mahdollista ottaa varaussopimuksia vastaan jo ennen rakennuspäätöstä, jotta hän näkisi onko kohteeseen kiinnostusta. Varausmaksuna Niklas on ajatellut ottaa alle 5 % kauppahinnasta.

Niklas oli jo itse tutkinut asiaa internetissä ja huomannut sieltä, että hänen olisi huolehdittava ns. turva-asiakirjojen olemassaolosta ja että niitä voisi säilyttää joko pankissa tai lääninhallituksessa. Asiakkaasi haluaa olla pankkien kanssa tekemisessä niin vähän kuin mahdollista ja on valinnut säilytyspaikaksi lääninhallituksen. Hän haluaa varmistua, että on ymmärtänyt asian oikein.

Hän tietää jo, että turva-asiakirjoja ovat ainakin yhtiön perustamisasiakirja ja kaupparekisterinote. Kuuluuko turva-asiakirjoihin joitakin vakuuksiin liittyviä asiakirjoja? Jos kuuluu, niin mitä?

Onko tilanne jotenkin poikkeava, jos kohde on osaomistusyhtiö?

Entä ovatko erikoistyöselostukset turva-asiakirjoja?

Samaisilla internet-sivuilla oli mainittu suorituskyvyttömyysvakuus. Asiakkaasi haluaa vielä tarkentaa sinulta, että onhan tämä vakuus voimassa 10 vuotta siitä, kun asiakas on hyväksynyt asunnon käyttöönotettavaksi.

Mikäli hän nyt ostaisi kiinteistön perustettavan yhtiön lukuun ja myöhemmin päättäisikin olla yhtiötä perustamatta, täytyykö hänen tehdä uudet kaupat ja maksaa uudet varainsiirtoverot, jotta saisi kiinteistön omiin ja vaimonsa nimiin?

Anna perusteltu vastaus Niklas N:n kysymyksiin.

KYSYMYS 6

Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a-j) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

- a) Hyvän välitystavan mukaan isännöitsijäntodistuksen on asunto-osaketta välitettäessä aina oltava
- alle kuukauden vanha
 - alle 3 kuukautta vanha
 - tietojensa osalta päivitetty kaupantekohetkelle
 - alle 2 kuukautta vanha
- b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen
- itse korjaamaan huoneistonsa kylpyhuoneen vesieristeessä havaitut vauriot
 - ilmoittamaan havaitsemistaan vaurioista yhtiölle
 - itse korjaamaan kylpyhuoneen lavuaarin halkeamat
 - itse korjaamaan alkuperäisen jääkaapin viat
- c) Kiinteistökaupassa ostajan on haettava lainhuutoa
- aina heti kaupanteon jälkeen
 - määräalan kaupassa heti lohkomisen tultua lainvoimaiseksi
 - määräalan kaupassa 6 kuukauden kuluessa lohkomisen lainvoimaisuudesta
 - 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta
- d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
 - kyse on kesämökkikiinteistön kaupasta
 - kyse on omana asuntona käytettävän asuinkiinteistön kaupasta
 - kyse on yksityishenkilön omassa käytössä olleiden autotalliosakkeiden kaupasta
- e) Avopuolison suostumus vaaditaan
- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
 - aina toisen puolison omistaman kesämökkikiinteistön kauppaan
 - yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistamien keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kauppaan, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi
 - yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistamien asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppaan, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi

f) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
- välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto

g) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävien puolisoiden osalta

- puolison suostumus vaaditaan toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamiensa asunto-osakkeiden myyntiin
- toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamansa kiinteistön myyntiin
- toinen puoliso tarvitsee suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen myyntiin

h) Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

- sitä, että kaupat ovat ns. normaalikauppoja
- sitä, että kaupat ovat ajallisesti riittävän lähellä toisiaan
- sitä, että kaupan kohteet ovat samaa kokoluokkaa
- sitä, että kaupat on tehty välitysliikkeen välityksellä ja ovat siten hintarekisterissä

i) Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä

- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
- vastuista voidaan sopia aina vapaasti, kunhan mahdollinen vastuuta rajoittava lauseke on yksilöity
- voidaan välityspalkkion maksuperusteesta sopia, kunhan palkkio on määrältään kohtuullinen

j) Välitysliikkeen on

- toimitettava kauppakirjaluonnos ostajalle luettavaksi ennen kaupantekoa
- hankittava ostajasta aina viralliset luottotiedot
- tarkistettava ostajan henkilöllisyys vain jos kauppahinta on yli 60.000 euroa
- sallittua ottaa vastaan vain kirjallisia ostotarjouksia