

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 22.11.2008

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 9.1.2009. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 9.5.2009.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

A oli antanut myytäväksenne ranta-alueella sijaitsevan noin 4 000 m²:n suuruisen määräalan, jonka hän oli ostanut vuonna 1990. Ranta-alueella oli jo 1950-luvulla syntynyttä loma-asutusta, mutta alueella ei ollut voimassa mitään kaavaa eikä kaavan laatimistakaan ollut vireillä. Luoksenne saapuu B, joka on jo pitkään etsinyt itselleen lomarakennuksen rakennuspaikkaa. Hyvin varovaisena henkilönä B haluaa teidän selvittävän hänelle, mihin kaikkeen hänen tulee varautua, jos hän ostaa määräalan. B tiedustelee edelleen, mitkä seikat vaikuttavat siihen, että määräalalle voitaisiin rakentaa loma-asunto.

KYSYMYS 2

Akseli Kangas myi Liisa Lahjalle 22.2.2008 Asunto-osakeyhtiö Iloisen osakkeet, jotka oikeuttivat hallitsemaan 40 neliömetrin kokoista (1h + k + kh) kerrostaloasuntoa Helsingin kanta-kaupungissa. Kauppahinta oli 152 000 euroa. Kaupan välitti Välitysliike Veikeä. Yhtiön rakenus oli valmistunut vuonna 1959. Esitteen mukaan asunto oli hyväkuntoinen ja kylpyhuone oli remontoitu 1991. Yhtiössä oli tehty julkisivuremontti 1998 ja parveke- ja ikkunaremontti 2001.

Kesäkuussa 2008 Lahja valitti myyjälle ja välittäjälle siitä, että asuntoesitteessä oli kerrottu osakkeita rasittavan yhtiölainaosuuden olleen 5 267 euroa, mutta tosiasiasa lainaosuus olikin 7 634 euroa. Lisäksi hän valitti, että esitteessä oli sanottu huoneistossa olevan jääkaappi-pakastin, mutta se olikin niin sanottu jenkkikaappi. Kaiken kukkuraksi kaappi oli rikkoutunut ja pakastinosassa olleet elintarvikkeet olivat menneet piloille.

Lahja oli heti asuntoon muutettuaan havainnut, että kylpyhuoneen laatoissa oli halkeamia ja laattoja irtoili seinistä. Kylpyhuoneen patteriputkien läpivientien kohdalla ja takaseinässä oli kosteutta. Asunto-osakeyhtiö oli kuivauttanut kustannuksellaan pintarakenteet ja laitattanut vesieristykset. Lahja oli maksanut laatoituksen ja kylpyhuonekalusteiden uusimisen, mistä aiheutui hänelle 2 500 euron kulut. Myös käyttövesijohdot olisi jossain vaiheessa uusittava. Putkiremontista oli yhtiössä jo puhuttu.

Lahja esitti seuraavat vaatimukset:

- Joko myyjän tai välitysliikkeen tai kummankin oli korvattava hänelle ilmoitetun ja todellisen yhtiölainaosuuden erotus 2367 euroa.
- Myyjän tai välitysliikkeen tai kummankin oli lisäksi korvattava hänelle uusi jääkaappi-pakastin, koska kylmälaite oli vain jenkkikaappi, ja pakastinosa oli rikki. Välitysliike ei olisi saanut esitteessään kutsua sitä jääkaappi-pakastimeksi. Myyjän oli korvattava lisäksi pilaantuneet pakasteet (yhteensä 452 euroa).
- Myyjän tai välitysliikkeen tai kummankin oli korvattava kylpyhuoneremontin kustannukset, koska kukaan ei ollut kertonut hänelle kylpyhuoneen kuluneisuudesta.
- Lahja ilmoitti vaativansa korvausta putkiremontin kuluista myyjältä tai välitysliikkeeltä, kunhan kulut olisivat tiedossa.

Välitysliike Veikeän välittäjänä toiminut Kalle Kärppä on tuttavasi. Hän tietää, että olet perusteellisesti valmistautunut kiinteistönvälittäjäkokeeseen. Hän ja Akseli Kangas kääntyvät puoleesi ja kysyvät asiantuntevaa neuvoasi: Ovatko Liisa Lahjan vaatimukset oikeudellisesti perusteltuja, ja jos ovat, kuka on maksuvelvollinen ja millä perusteella? Onko asunto-osakeyhtiöllä tai isännöitsijällä korvausvelvollisuutta?

Anna perusteltu vastaus.

KYSYMYS 3

- a) Entinen koulukaverisi soittaa hätäntyneiden vanhempiensa puolesta. Nämä ovat muutama päivä sitten hyväksyneet ostotarjouksen ja sitoutuneet myymään omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Nyt he ovat huomanneet sovitun kauppahinnan olevan aivan liian alhainen. Onko mitään enää tehtävissä vai onko heidän luovuttava osakkeista sovittuun hintaan. Koulukaverisi ei tiedä, onko mitään sovittu kirjallisesti. Miten neuvot koulukaveriasi?
- b) Olet hankkimassa itsellesi uutta, isompaa asuntoa. Kiinnostut kohteesta, jonka lehti-ilmoituksessa lukee " Rivitalohuoneisto 3-4h+k+autotalli+varasto. Pinta-ala 117 neliömetriä". Menet kohteen näytölle ja saat tarkemman esitteen, jossa todetaan lisätiedoissa seuraavaa: "Pinta-ala jakautuu seuraavasti: lämmin autotalli 19 neliömetriä, lämmin varasto/työhuone 7 neliömetriä, varsinaiset asuintilat 91 neliömetriä." Miten kommentoit ilmoittelua?

KYSYMYS 4

Sinulla on tänään 22.11.2008 merkillinen työpäivä. Asiakkaasi kyselevät erikoisia myyntivoittoverotukseen liittyviä asioita. Ensin luoksesi saapuvat nuoripari Anne ja Ville Virtanen. He kertovat Sinulle seuraavaa:

”Ostimme 15.3.2006 yhteisiin nimiin (½ ja ½) Helsingin kaupungissa sijaitsevan As Oy Nummenvirran huoneiston numero 3 hallintaan oikeuttavat osakkeet. Anne muutti asuntoon omistusoikeuden siirryttyä 1.4.2006, mutta Ville vasta heinäkuussa 2007, kun olimme juuri menneet naimisiin juhannuksena 2007. Tuota ennen Ville asui viikot vielä vanhempiensa luona synnyinkodissaan Oulussa, koska hänellä oli Oulussa työpaikka. Ville kyllä kävi Helsingissä tiiviisti joka viikonloppu uudessa yhteisessä asunnossamme siitä alkaen, kun asunnon ostimme. Villen kotikunta oli Oulu siihen asti, kun hän muutti heinäkuussa 2007 Helsinkiin.

Yhteinen elämä saman katon alla ei kuitenkaan ota onnistuakseen ja olemmekin nyt päättäneet erota sopuisasti ja myydä asuntomme. Lapsia meillä ei ole. Muutamme erilleen, kunhan saamme asunnon myydyksi. Antaisimme Sinulle nyt tämän asunnon välitettäväksi.

Annen veli Kalle, joka opiskelee oikeustieteitä, ei osannut sanoa mitään varmaa asunnon verokohtelusta, mutta kehotti kysymään välittäjältä. Välittäjällä kuulemma on asiassa ankara vastuu ja selonottovelvollisuus.

Osaatko nyt sitten sanoa meille, verotetaanko meitä asunnon myyntivoitosta vai onko se verovapaa? Onko jotain tehtävissä, jotta myynti olisi osittain tai kokonaankin verovapaa?”

a) Selvitä Annelle ja Vilelle asunnon myynnin verokohtelu ja sovellettavat säännökset. Jos asiaan liittyy verosuunnittelumahdollisuuksia, kerro myös niistä heille.

Juuri kun sait tämän nuoren parin asian selvitettyä, luoksesi saapuu eläkkeelle kohta jäävä Martti Perttunen, joka puolestaan kertoo Sinulle seuraava:

”Olen asunut perheineni Mikkelin kaupungissa eräässä omakotitalossa jo vuosikymmeniä. Puolisoni Aune omistaa (1/1) Helsingin kaupungissa pienen yksiön. Aune on saanut sen perinnöksi äidiltään noin kymmenen vuotta sitten. Yksiö on tuosta lähtien ollut minun käytössäni. Olen nimittäin työskennellyt Helsingissä Patentti- ja rekisterihallituksessa ylitarkastajana ja olen asunut tuossa huoneistossa viikot. Yleensä olen tullut töihin Helsinkiin maanantaisin aamujunalla Mikkelistä ja lähtenyt sitten perjantaisin iltapäivällä junalla Mikkeliin. En muista, että Aune olisi itse ollut asunnossa edes yhtä yötä.

Nyt kun jään eläkkeelle, Aune on päättänyt myydä asunnon, koska emme enää tarvitse sitä. Kertoisitko, miten Aunea verotetaan asunnon myyntivoitosta.”

b) Selvitä Martille, miten yksiön myynti verotetaan luovutusvoittoverotuksessa.

Vastaa lyhyesti ja täsmällisesti. Merkitse vastaukseesi myös asiaa koskevat lainkohdat.

KYSYMYS 5

a) Mitä arviointimenetelmää yleensä käytetään asunto-osakkeen arvioinnissa?

b) Ilkka Idoli kysyy sinulta perusteltua asiantuntijan neuvoa 2 kuukautta sitten kuolleen isänsä omaisuuden myyntiin liittyvissä asioissa. Isä omistaa omakotitalon.

Perunkirjoitusta ei ole vielä tehty, mutta Ilkka kertoo, että hänen isänsä oli tehnyt testamentin, jolla hän testamenttasi levykokoelmansa ja kitaransa vanhalle bändikaverilleen Eerolle. Lisäksi hän oli testamentannut 1/8 osan kaikesta omaisuudestaan Rockmusiikkisäätiölle. Ilkalla on kaksi sisarta. Heidän äitinsä on elossa ja asuu edelleen omakotitalossa. Isän ja äidin välillä on avio-oikeuden molemminpuolisesti poissulkeva avioehto.

Mitä pitää ennen omakotitalon ja liikehuoneiston myyntiä tehdä ja kenen allekirjoitus toimeksiantosopimukseen ja kauppaan tarvitaan Ilkan nyt kertomien tietojen perusteella? Perustele vastauksesi lyhyesti!

c) Ilkka on nyt ajatellut laittaa myös omistamansa kaksion myyntiin. Ilkka on asunut kaksiossa jo kolme vuotta avopuolisonsa Leilan ja heidän yhteisen lapsensa Ollin kanssa. Tarvitseeko Ilkka Leilan suostumuksen kaksion myyntiin? Perustele vastauksesi lyhyesti!

d) Sinulla on myynnissä vanha omakotitalo, jonka kylpyhuone on remontoitu 1980-luvun alussa. Omakotitalossa on tehty kuntotarkastus ja kuntotarkastuksen mukaan kylpyhuoneessa ei ole vesi/kosteuseristystä ja seinärakenteet ovat sen vuoksi kosteusvaurioituneet.

Myyjä on huolissaan tästä asiasta ja pelkää joutuvansa vastuuseen kylpyhuoneen kosteusvaurioista. Mitä vastaat myyjälle?

e) Olet saanut sähköpostilla sinulla myynnissä olevasta kiinteistöstä 225.000 euron suuruisen ostotarjouksen Mikolta. Myyjä on hyväksynyt tarjouksen eilen ja kauppa on sovittu tehtäväksi viikon kuluttua. Kiinteistöä jo aiemmin katsomassa käynyt Fred on tänään ottanut suoraan yhteyden myyjään ja tarjoutunut ostamaan kiinteistön 245.000 eurolla. Myyjä on ilmoittanut hyväksyvänsä Fredin tarjouksen ja tekevänsä kaupan hänen kanssaan. Kerrot asiasta Mikolle, joka vaatii, että kauppa tehdään hänen kanssaan hyväksytyyn ostotarjouksen mukaisesti. Mitä vastaat Mikolle? Perustele vastauksesi lyhyesti!

KYSYMYS 6

Aviopari Irmeli ja Turo Virtanen, joilla on kaksi alaikäistä lasta, ovat ostamassa isompaa asuntoa perheelleen. Heitä kiinnostaa paritalokiinteistön puolikas, joka on myynnissä Helsingin Puistossa kiinteistönvälitysliikkeen toimesta. Lehti-ilmoituksen mukaan paritalon vesikatto on uusittu ja putkiremontti tehty. Myytävänä olevaa kohdetta koskevasta välitysliikkeen esitteestä käy mm. ilmi, että kahden perheen paritalo sijaitsee asemakaava-alueella vuokratontilla, joka on vuokrattu yksityiseltä säätiöltä 50 vuodeksi vuonna 1967 vuosivuokran ollessa tällä hetkellä 2800 euroa, rakennus on rakennettu vuonna 1968 ja täydellinen vesikaton muutostyö on tehty vuonna 2005 sekä putkiremontti 2006. Kohteen esittelyssä olevista asiakirjoista lähemmin selviää, että maanvuokrasopimus on aikanaan kiinnitetty olemaan voimassa tonttiin 15.9.2017 saakka ja vuonna 2000 tontin puolikkaiden haltijoiden välinen hallinnanjakosopimus vuokraoikeuteen on kirjattu olemaan voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään vuokrasopimuksen ajaksi. Lisäksi vuokraoikeutta koskevasta rasiustodistuksesta ilmenee, että tontin vuokraoikeuden molempiin puolikkaisiin on vahvistettu 4.5.2005 60 000 euron suuruiset käyttöoikeuskiinnitykset (laitoskiinnitykset). Näitä kiinnityksiä vastaavat panttikirjat on luovutettu Pankki Oyj:lle pantiksi 100 000 euron luotosta 15 vuoden ajaksi. Luotto oli myönnetty puoliksi kummallekin vuokraoikeuden puolikkaan haltijalle kattoremontin ja kylmävesijohtojen uusimiseksi. Lisäksi myytävään osuuteen eli puolikkaaseen vuokraoikeudesta kohdistui 20 000 euron suuruinen kiinnitys, joka on vahvistettu 1.3.2001.

Virtasten aviopari haluaa ennen päätöksentekoaan selvittää kiinteistönvälittäjältä perusteellisesti:

- Mistä vuokraoikeudesta on kysymys ja mikä on ostajien oikeusasema lain mukaan, jos vuokraoikeus lakkaisi tai jatkuisi?
- Mitä hallinnanjakosopimus tarkoittaa ostajien kannalta?
- Miten ostajien intressissä tulee otettavaksi huomioon myyjän luotto panttioikeuksineen, jos vuokraoikeus lakkaisi tai jatkuisi, entä kiinnitys?
- Mitä tarkoittaa, että talossa on tehty putkiremontti, kun asiakirjojen nojalla näyttäisi olevan ristiriitaisuutta?