

Tehtävä 1 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

Tilan X alue kuului osittain vuonna 1997 vahvistettuun rantaosayleiskaavaan. Tilan X omistaja myi vuonna 2002 A:lle ja B:lle toisiinsa rajoittuvat määräalat, jotka yleiskaavassa oli merkitty loma-asuntojen rakennuspaikoiksi. Kunta oli vuonna 2006 päättänyt muuttaa alueen osayleiskaavaa ja oli määrännyt alueelle sen laatimisen turvaamiseksi rakennuskiellon.

A ja B olivat keskenään sopineet, että A saa rakentaa loma-asunnon neljän metrin ja rantasaunan kahden metrin etäisyydelle B:n omistaman määräalan rajasta. A oli saanut rakennuksille rakennusluvan 30.4.2004, mutta rahoitusvaikeuksien vuoksi A oli saanut tehtyä ainoastaan perustuksen saunarakennukselle.

B:ltä määräalan ostamista suunnitellut C haluaa ennen ostoa teidän selvittävän, että

- a) ovatko A:n saamat rakennusluvut edelleen voimassa;
- b) voiko hän (C) vaatia, että rakennukset rakennetaan A:n puolella rakennusjärjestyksen edellyttämän vähimmäisetäisyyden eli viiden metrin päähän rajasta;
- c) kuuluuko B:n omistamaan määräalaan oikeus yhteiseen vesialueeseen;
- d) onko B:n omistama määräala vastuussa tilan X kiinnityksistä ja jos, niin missä määrin ja millä tavoin kiinnitysvastuista voi vapautua; ja
- e) asettaako kiinteistönmuodostamislaki erityisiä edellytyksiä rakennusluvan saamiselle B:n omistamalle määräalalle?

Anna perusteltu vastaukseksi kysymyksiin.

Tehtävä 2 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

Kimmo ja Kaija H. ostivat helmikuussa 2006 Asunto Oy Säästötalon osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan kolme huonetta, keittiön ja kylpyhuoneen käsittävää 82 neliömetrin suuruista huoneistoa. Kauppahinta oli 127 000 euroa. Kaupan välitti Välitysliike Oy. Yhtiössä on huoneistoja yhteensä 206.

Myyntiesitteessä ja kauppakirjassa oli maininta, että taloyhtiössä oli päätetty korjata 26 kylpyhuonetta ja että taloyhtiöön oli tulossa ikkunaremontti. Hoitovastikkeeksi myyntiesitteessä ilmoitettiin 230 euroa kuukaudessa ja lainaosuudeksi 0 euroa. Isännöitsijäntodistuksen kohdassa *"Tietoja yhtiöstä, yhtiön lainat euroa/pvm"* oli kirjattu *"35 348/30.11.2005"*. Kohdassa *"Lisätiedot"* oli maininta *"yhtiö on nostanut lainaa 15.10.2005 502 480 euroa"*. Ostajien huoneiston lainaosuudeksi oli merkitty *"0,00 euroa/15.1.2006"*.

Kaupanteon jälkeen Kimmo ja Kaija saivat yhtiövastikkeen maksulaput, joista ilmeni, että hoitovastike oli vastoin esitteessä ja isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettua 252 euroa. Lisäksi he saivat tietää, että osakkeita rasitti 9 428,62 euron yhtiölainausuus. Isännöitsijä kertoi, ettei lainaa ollut vielä huoneistokohtaisesti määritelty eikä rahoitusvastiketta ollut määrätty, minkä vuoksi ostajienkin huoneiston lainausuus oli ollut nolla euroa.

27.6.2006 osakkaille jaettiin tiedote, jonka mukaan ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.6.2006 oli päätetty uusia kaikki taloyhtiön ikkunat. Maaliskuussa 2007 ilmoitettiin, että ikkunat uusitaan parvekeikkunoita lukuun ottamatta. 17.6.2006 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa oli myös päätetty korjata jo 26 aiemmin päätetyn kylpyhuoneen lisäksi 8 lisää.

Kimmo ja Kaija H. vaativat myyjiltä ja välitysliikkeeltä korvauksena virheellisesti ilmoitetun ja todellisen hoitovastikkeen eron kolmelta vuodelta, yhteensä 792 euroa, ilmoittamatta jäänyttä velkaosuutta vastaavana hinnanalennuksena 9 428,62 euroa, hinnanalennusta odotettua laajemmasta taloyhtiön maksettavasta kylpyhuoneremontista sekä asuntonsa parvekeikkunoiden uusimiskuluja, koska parvekeikkunoita ei uusittukaan, vaikka heille oli kerrottu ikkunaremontin olevan tulossa. Lisäksi he vaativat vahingonkorvausta ajanhukasta ja mielipahasta.

Välitysliike ja myyjä kiistivät ostajien vaatimukset.

Myyntiesitteeseen oli merkitty isännöitsijäntodistuksen mukainen hoitovastikkeen määrä. Ostajien asunnon lainausuus oli isännöitsijäntodistuksessa 0,00 euroa. Välittäjä oli erikseen tiedustellut lainaosuutta isännöitsijältä, koska yhtiöllä oli isohko laina. Isännöitsijä oli vastannut, ettei velkaosuutta osakkeilla ollut. Myyjä oli ilmoittanut toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä hoitovastikkeen määräksi 252 euroa.

Arvioi onko ostajien asunnossa ollut virhe tai virheitä?

Arvioi välitysliikkeen toiminta.

Arvioi ostajien oikeus hinnanalennuksen tai vahingonkorvaukseen kunkin vaatimuksen osalta.

Arvioiden on oltava oikeudellisesti perusteltuja.

Tehtävä 3 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

Lentokapteeni Julius W on tehnyt omistamastaan omakotitalokiinteistöstä toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa. Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä 650 000 euroa. Kohteesta kiinnostunut Sofia S on huolissaan siitä, sisältyykö kauppaan erityisiä riskejä, jos hän tekee tarjouksen näin velkaisesta kohteesta. Mitä voit kertoa ostajalle kiinteistöön kohdistuvista veloista rasiustodistuksen perusteella?

Myytävä kiinteistö on asemakaava-alueella oleva sitovan tonttijaon mukainen tontti, johon saa rakentaa kaksi rakennusta ja joista toinen on jo rakennettu. Julius W on ilmoittanut, että hän voi harkita myös pelkän kiinteistön osan myymistä niin, että jäisi itse asumaan kiinteistöllä sijaitsevaan omakotitaloon ja pitäisi osan tontista itsellään. Ostaja voisi rakentaa uuden erillisen rakennuksen myytävälle tontin osalle. Sofia pitää koko kiinteistöä itselleen liian isona ja kalliina ja onkin erittäin kiinnostunut Juliuksen ehdotuksesta. Mitä mahdollisuuksia on toteuttaa kauppa halutulla lopputuloksella, jos kohteeseen ei haluta perustaa asunto-osakeyhtiötä eikä myöskään määräalan kauppa ole mahdollinen? Voidaanko kiinteistön hallinnasta ja vastuista sopia jo ennen kaupan tekemistä? Mikäli tämä ei ole mahdollista, onko tilanne toinen kaupan tekemisen jälkeen? Tarvitaanko mahdollisiin sopimuksiin erillisiä suostumuksia joiltakin tahoilta?

Sofian saatua sinulta haluamansa tiedot, hän on valmis tekemään kohteesta ostotarjouksen. Hän on varautunut maksamaan tarjouksensa vakuudeksi asuntokauppalain mukaisen 4 % käsirahan. Mitä kerrot ostajalle käsirahasta ja sen merkityksestä tässä tapauksessa. Sofia S haluaa varmistuksen siitä, onko hänen suorittamansa käsiraha ehdoton yläraja hänen vastuulleen, mikäli hän ei haluakaan tehdä lopullista kauppaa. Sofia S haluaa vielä tietää, saako välitysliike ottaa vastaan uusia tarjouksia sen jälkeen, kun se on vastaanottanut Sofia S:n tarjoaman käsirahan.

Perustele vastauksesi.

Tehtävä 4 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

Tänään 12.5.2007 luoksesi tulee Johan K., joka haluaa sinun auttavan omakotikiinteistön myymisessä. Johan kertoo helmikuussa 2000 kuolleen isänsä omistaneen kiinteistön. Laukustaan hän kaivaa perukirjan ja perintöveroliput. Seuraava omaisuus käy ilmi perukirjasta, jonka marginaaliin Johan on merkinnyt perintöverotuksessa käytetyt arvot perintöverolipusta. Tietoihin voit luottaa.

Isä (s. 1942)		Äiti (s. 1945)	
Kiinteistö	200 000	Auto	20 000
Pankkitili	10 000		
Pörssiosakkeet	120 000		

Omakotikiinteistö oli ollut perheen asuntona, jossa enää vanhemmat asuivat isän kuollessa. Perukirjaan on merkitty, että äiti oli vedonnut lesken oikeuteen pitää asunto hallussaan. Johan kertoo, että tämä oli otettu huomioon perintöverotuksessa, joten Johanin ja hänen siskonsa maksaman perintöveron määrä oli pienentynyt vastaavasti.

Äitikin oli kuollut viime vuoden syyskuussa, joten Johan ja hänen siskonsa olivat päättäneet myydä kiinteistön. Perintöverolipuista näet, että äidin jälkeen pesässä ollut varallisuus oli arvostettu seuraavasti: omakotikiinteistö 300 000 €, pörssiosakkeet 155 000 € ja auto 5 000 €

Johan haluaa ehdottomasti varmistua veroseuraamuksista ennen kiinteistön myymistä. Tämän vuoksi hän pyytää sinua

- A. laskemaan äidin hallintaoikeuden arvon perintöverotuksessa ja
- B. kuinka paljon kuolinpesä joutuu maksamaan luovutusvoiton veroa, jos omakotikiinteistö nyt myydään arviosi mukaisesti 400 000 eurolla?

Lukujen käyttäminen ja selkeän laskelman tekeminen on lyhin ja paras vastaus. Liitä laskelmaan kuitenkin lyhyet sanalliset perustelut, koska muutoin kaikki laskuvirheet koituvat vahingoksesi. Kyseessä ei ole matematiikan koe, joten hyviin pisteisiin voi päästä myös selvittämällä lyhyesti ja täsmällisesti verotuksen perusteet. Perustelemattomasta vastauksesta ei saa pisteitä.

Tehtävä 5 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

- a) Mitä arvioinnissa tarkoitetaan kauppojen vertailukelpoisuudella?
- b) Luettele kolme tärkeintä arviointimenetelmää (käytä yleisesti käytettyjä nimityksiä).
- c) Olet välittänyt asunto-osakkeen kaupan viisi kuukautta sitten. Ostajana oli tarjoilijana työskentelevä Ville. Ville on pari päivää sitten havainnut olohuoneen seinässä kosteusvaurion. Ville on ilmoittanut asiasta isännöitsijälle ja pyytänyt kuntotarkastaja Milliä tarkastamaan vaurion. Millin arvion mukaan vaurio johtuu kylpyhuoneen vesi/kosteuseristeen pettämisestä. Yhtiön isännöitsijä on sitä mieltä, että vaurio kuuluu kokonaisuudessaan Villen itsensä korjattavaksi. Villen käsityksen mukaan yhtiön pitäisi korjata vaurio. Ville pyytää sinulta asiantuntijan perusteltua kannanottoa vesivaurion korjaamista koskevaan asiaan.
- d) Asuinkiinteistö on ostettu 6 vuotta sitten Pekan rahoilla ja Pekan nimiin. Pekka ja hänen avio puolisonsa Auli ovat kolme viikkoa sitten jättäneet avioerohakemuksen ja harkinta-aika on alkanut. Auli on muuttanut pois tältä kiinteistöltä, siis puolisoiden yhteisestä kodista, jo pari kuukautta sitten. Pekka haluaa nyt myydä tämän kiinteistön ja kysyy, tarvitseeko hän myyntiin Aulin suostumuksen?

Perustele vastauksesi!

Tehtävä 6 / LKV-koe 12.5.2007

Muista: vastaus eri paperille ja oma nimi selvästi jokaiseen paperiin!

A antaa kiinteistönvälittäjälle toimeksiannon myydä kiinteistö. Tämän vuoksi A haluaa nyt asiantuntevan ja perustellun vastauksen esittämiinsä kysymyksiin neljässä eri tapauksessa:

a) A:n isä kuoli 8 kk sitten. Hän oli tehnyt A:n hyväksi testamentin, jonka mukaan isän omistama vapaa-ajan kiinteistö määrättiin A:n omistukseen. Perunkirjoituksessa, joka pidettiin 2½ kk kulluttua kuolemasta, tuli perukirjaan merkintä testamentista. Kuolinpesän osakkaita ovat myös A:n veli B ja sisar C. He kaikki allekirjoittivat perukirjan. A:n veli ilmoitti samalla, että joka tapauksessa pesän osakkaina B:lle ja C:lle kuuluu heidän lakiosansa, mihin A:n tulee varautua. – Mihin seikkoihin ja asiakirjoihin tulee kiinnittää huomiota A:n luovutuskompetenssin toteamiseksi?

b) A ja hänen aviopuolisonsa B olivat ajautuneet avioeroon. Kummallakin on avio-oikeus toisen omaisuuteen. Avioerotuomio tuli 3 kk sitten. B jäi asumaan perheen yhteisenä asuntona olleeseen vuokrahuoneistoon. B:n hakemuksesta pesänjakaja on määrätty toimittamaan ositus ja yksi kokous on pidettykin pesänjakajan toimesta. Tässä uudessa tilanteessa A tarvitsi rahaa asunnon ostamiseen, minkä vuoksi hän haluaa välittömästi myydä omistamansa vapaa-ajan kiinteistön. – Onko se mahdollista ja mitä pitää ottaa huomioon?

c) A haluaa eläkkeelle siirtymisen vuoksi myydä osakeyhtiömuotoisen puusepäntehtaan ja omistamansa kiinteistön, jolla yritys harjoittaa toimintaansa. Yrityskaupasta kiinteistöineen on tarkoitus laatia yrityskauppasopimus, jossa myyjä vastaa antamistaan erilaisista vakuutuksista ja lisäksi maakaaren muotovaatimukset täytetään erillisellä kauppakirjalla. A haluaa, että myyjän vastuun määrää rajoitetaan seuraavanlaisella klausuulilla: ”Myyjä vastaa vahingoista ainoastaan siltä osin kuin yksittäisten vahinkojen yhteismäärä ylittää 20.000 euroa. Yhteismäärän ylittyessä myyjä on velvollinen korvaamaan ainoastaan rajan ylittävän vahingon. Myyjän vastuun enimmäismäärä on kuitenkin enintään 20 % kauppahinnasta.” – Onko tällainen ehto tehokas ja jos on, niin millä perusteilla. Onko merkitystä sillä, että sanottu ehto sisältyy vain yrityskauppasopimukseen?

d) A haluaa myydä kiinteistönsä, jolla sijaitsee 1980-luvulla rakennettu omakotitalo. Vuonna 1999 talon vesikatto uusittiin, ja sen tekijä Y antoi 10 vuoden takuun työlle ja tarveaineille. Niinpä tätä taustaa vasten kun A nyt myy kiinteistönsä, hän haluaa, että kauppakirjaan otetaan seuraavanlainen määräys: ”Myyjän vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että ostaja on toimittanut myyjälle kirjallisen vaatimuksen, jossa yksilöidään riittävästi myyjän omakotitalon vesikaton toimivuutta koskevan vakuutuksen rikkoutumisen ja siitä aiheutuneen vahingon luonne. Vaatimus tulee toimittaa myyjälle 30 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on saanut tiedon vaatimuksen perusteena olevasta myyjän vakuutuksen rikkoutumisesta. Ostajan tulee esittää kaikki tähän sopimukseen perustuvat vaatimuksensa 2 vuoden kuluessa kaupan kohteen hallinnan vastaanottamisesta.” – Selvitä ehdon tehokkuus ja sen perusteet.

Perustele vastauksesi.