

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 8.5.2010

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 22.6.2010. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 20.11.2010

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Aviopuolisot A ja T Rinne ovat myymässä asemakaava-alueella olevaa 1100 neliömetrin suuruista kiinteistöään, jolla sijaitsee 1960-luvulla rakennettu tyypillinen tasakattoinen tiilinen omakotitalo. Lisäksi kaupan kohteeseen kuuluu yhä käyttämätöntä rakennusoikeutta 300 k-neliometriä asemakaavan tehokkuusluvun perusteella. A Rinne on liikemies, joka haluaa varmistaa myyjän oikeusaseman mahdollisimman hyvin etukäteen esittämällä kiinteistönvälitystoimistossa edustajalle seuraavia kysymyksiä:

- a) Millä edellytyksillä he voisivat myydä käyttämättömän rakennusoikeuden maa-alueineen tontista erikseen? Kiinteistöön on vielä 60 000 euron panttioikeus pankilla X.
- b) Liikemiehen liiketuttava S Mursu on ilmoittanut halukkuutensa tehdä kiinteistöstä 6 kk:n esisopimuksen selvittääkseen mahdollisuuksiaan rahoittaa kaupan ja kiinteistön lisärakentamisen. Onko mahdollista, että S Mursu voisi siirtää sopimukseen perustuvan oikeutensa sivulliselle. Voiko tällaiseen varautua ja miten?
- c) Koska kyse on tasakattoisesta talosta, myyjäpuoli haluaa oman asemansa turvaamiseksi, että tulevaan kauppakirjaan otetaan vastuunrajoituslauseke, jossa myyjätaho sitoutuu kolmen vuoden ajan vastaamaan hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta ostajalle siltä osin, kuin vesikaton vuotamisesta on aiheutunut MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettu laatuvirhe ja ostajalle syntynyt oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen, jotka ovat määrältään yhteensä vähintään 10 000 euroa. Myyjätaho sitoutuu tällöin korvaamaan vain rajan ylittävän määrän, kuitenkin enintään 35 000 euroa. – Onko tällainen lauseke sitova ottaen huomioon lainsäädännön normit?

KYSYMYS 2

Tilan Y omistaja oli antanut myytäväkseen 7 000 m²:n suuruisen määräalan, joka sijaitsi kokonaisuudessaan alueella, jonka ranta-asemakaavan kunnanvaltuusto oli hyväksynyt vuonna 2005. Noin 5 000 m²:n suuruisen alue määräalasta oli osoitettu lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Loppuosa määräalasta oli varustettu merkinnällä yk (yhteiskäyttöalue), joka kaavamääräyksen mukaan oli osoitettu kaava-alueen kiinteistöjen tarpeisiin leikkikenttäalueeksi. Ranta-asemakaavassa oli myös yk-merkinnällä varustettu uimaranta-alue, jolle sai rakentaa yhteistä käyttöä varten saunarakennuksen.

Määräala kuului suureen kaava-alueen ulkopuolella olevaan tilaan, jonka omistaja oli tunnetusti taloudellisissa vaikeuksissa.

Luokseen saapui B, joka oli halukas ostamaan tarjolla olevan määräalan. Ennen kaupantekoa B halusi kuitenkin saada vastauksen seuraaviin kysymyksiin

- a. mitä kaavamerkintä yk (yhteiskäyttöalue/leikkikenttä) merkitsee, jos hän ostaa määräalan;
- b. miten ja minkä suuruisena hän saa määräalasta muodostettua itsenäisen kiinteistön;
- c. seuraako kaavassa olevista yk-merkinnöistä hänelle vastaisuudessa joitain velvoitteita, vaikka hänellä ei ole lapsia eikä hän voi sairautensa vuoksi saunoa taikka uida;
- d. voiko emäkiinteistöstä (tilasta Y) aiheutua mitään rakentamista koskevia esteitä taikka rajoituksia; ja
- e. voiko hän määräalan ostajana joutua vastuuseen tilaan Y kiinnitetyistä veloista ja jos, niin mihin määrään saakka.

KYSYMYS 3

Toimit kiinteistönvälittäjänä Oulussa ja luoksesi saapuvat tänään 8.5.2010 aviopuoliset Merja ja Heikki L., jotka kertovat Sinulle seuraavaa:

”Jätämme tänään kirjallisen ostotarjouksen välitettävänänne olevasta Oulun keskustassa sijaitsevasta kaksiosista. Haluaisimme kuitenkin ennen ostotarjouksen tekemistä varmistaa eräitä verotukseen liittyviä asioita.

Asumme tällä hetkellä Järvenpäässä Heikin työsuhdeasunnossa. Kummallakaan meistä ei ole ollut omistuksessaan omassa asumiskäytössä olevaa asuntoa. Heikki on kuitenkin omistanut yhdessä veljensä kanssa (½ ja ½) heidän äidiltään vuonna 1999 lahjaksi saadun kaksion Helsingin ydinkeskustassa, joka on ollut koko ajan vuokrattuna ulkopuoliselle. Heikki ei siis itse ole asunut kaksiossa.

Heikin työpaikka muuttuu Ouluun vuoden 2011 puolivälissä ja ostaisimme nyt siis asunnon Oulusta puoliksi molempien nimiin. Antaisimme asunnon ensin vuokralle vuoden pituisella määräaikaisella vuokrasopimuksella ja muuttaisimme sitten itse asumaan tähän asuntoon 1.8.2011 alkaen.

Heikki on tällä hetkellä 35-vuotias ja Merja on 39-vuotias. Merja täyttää 40 vuotta marraskuussa 2010.

Kaksion myyntihintapyyntö on 100.000 euroa ja velaton hinta on 120.000 euroa. Olemme valmiit maksamaan asunnosta pyydetyn hinnan.

Asunnon oston rahoittamiseksi Heikki on 1.5.2010 tehdyllä kauppakirjalla myynyt veljelleen omistamansa puoliosuuden tuosta edellä mainitusta lahjaksi saadusta Helsingissä sijaitsevasta kaksiosista 100.000 euron kauppahinnalla ja tällä kauppahinnalla rahoitamme nyt Oulun asunnon oston.

Voisitko kertoa, mitä verotuksellisia seuraamuksia meille voi syntyä edellä kerrotun johdosta?”

Vastaa Merjalla ja Heikille ja laadi vastauksesi niin, että käsittelet kutakin verolajia erikseen. Mainitse myös sovellettavat säännökset.

KYSYMYS 4

- a) Timo ja Tiina T. myivät rivitalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 19.9.2008 130.000 euron kauppahinnalla ja ostivat itselleen isomman asunnon myöhemmin saman vuonna.

Ostajat Paula ja Pekka P. lähettivät reklamaatiokirjeen Timolle ja Tiinalle 14.4.2010. Heidän mielestään asunnossa on virhe seuraavilla perusteilla: eteisen parketti narsisee ja notkuu, kylpyhuoneen lavuaarin kiinnitys lattiaan on epäsiisti ja makuuhuoneen seinässä on halkeamia. Lentoliikenteen melua on myös huomattavasti ostajien olettaa enemmän. Viime aikoina lentomelu on vielä lisääntynyt, kun yksi kiitoradoista on pois käytöstä ja liikennettä ohjautuu asunnon yli erityisesti öisin. Myyjät eivät myöskään olleet kertoneet ostajille asunnon rakentaneen rakennusliikkeen huonosta taloudellisesta tilanteesta. Lisäksi yhtiökokouksessa 4.4.2009 oli tullut ilmi, että kiinteistöllä olevalla piharakennuksella ei ole tarvittavaa viranomaislupaa. Kirje päättyy seuraavin sanoin. "Vaadimme kaupan purkua, tai ainakin tuntuva hinnanalennusta! Olemme siihen oikeutetut, koska kaupan tekemisestä on alle 2 vuotta." Timo ja Tiina kauhistuvat ja kääntyvät puoleesi kysyen neuvoa. Lopuksi Tiina ja Timo toteavat vielä, että kyseessä oli välittäjäkauppa, kyllä kai nyt välittäjälläkin joku vastuu pitää olla.

- b) Serkkusi Teemu on kuullut, että olet aloittanut oikeustieteen pääsykokeisiin valmistautumisen ja haluaa asiantuntijan neuvoja pariin kysymykseen. Teemu aikoo myydä kiinteistön, jonka on saanut lahjakirjalla vanhemmiltaan. Lahjakirjassa on todettu, ettei Teemun aviopuolisolla ole avio-oikeutta lahjakirjalla saatuun omaisuuteen. Tarvitseeko Teemun kertoa vaimolle kaupasta mitään? Onko mahdollista erikseen sopia siitä, että hallinta kohteeseen siirtyy vasta kolmen vuoden päästä vai onko tämän ehdon oltava kauppakirjassa?

KYSYMYS 5

- a) Hasse A soittaa maanantaina Kiinteistönvälitysliikkeeseen ja pyytää, että joku tulee arvioimaan hänen asuntonsa hinnan. Kiinteistönvälittäjä Ville lähtee arvioimaan Hassen kotia. Hasse ilahtuu kuullessaan asuntonsa arvon, joka on suurempi kuin hän oli odottanut. Niinpä Hasse ja Ville tekevät toimeksiantosopimuksen. Ville alkaa valmistella myyntiä. Hän laittaa ilmoituksen internetiin ja suureen päivälehteen. Esittely olisi jo seuraavana sunnuntaina. Lauantaina Hasse soittaa ja ilmoittaa tulleen katumapäälle. Hän ei haluakaan myydä asuntoa. Ville on sitä mieltä, että Hasse ei voi vetäytyä sopimuksesta. Jos Ville hyvää hyvyttään tähän suostuu, Hassen on maksettava kulut ilmoittelusta ja muista myyntiä valmistelevista toimista.

Arvioi oikeudellisesti perustellen, ovatko Villen vaatimukset oikeutettuja.

- b) Janne J ostaa huhtikuussa 2010 asunto-osakkeen yhtiöstä, joka on rakennettu vuonna 2003. Lokakuussa hän huomaa, että kylpyhuoneen lattialaatat ovat irti alustastaan. Isännöitsijä kehottaa Jannea ottamaan yhteyttä perustajaurakoitsija P & P Oy:hyn. P & P Oy tarkastaa laatoituksen. Se on irti noin puolen neliömetrin alueelta. P & P Oy katsoo, ettei se vastaa näin vähäisestä viasta, koska sitä ei ollut aiheutettu törkeällä huolimattomuudella.

Arvioi P & P Oy:n asuntokauppalain mukainen vastuu.

- c) Janne J huomaa myös, että asunnon lattiat ovat laminaattia, vaikka välittäjän laatimassa myyntiesitteessä niiden sanotaan olevan parkettia. Janne ei ole tyytyväinen, hänen mielestään asunnossa on virhe. Arvioi myyjän ja välittäjän vastuu. Onko Jannella oikeus hyvitykseen ja minkälaiseen?
- d) Kuolinpesän osakas tulee toimistollesi haluten sopia myyntitoimeksiannosta kuolinpesän asunto-osakkeesta. Mitä sinun on otettava huomioon ennen toimeksiannon tekemistä osakkaan kanssa?
- e) Olet välittänyt asunto-osakkeen kaupan. Kauppa tehtiin 1.10.2009, jolloin myös hallinta- ja omistusoikeus siirtyivät. Kauppakirjan mukaan ostaja vastaa vastikkeista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta. Ostaja on pari päivää sitten saanut isännöitsijältä karhukirjeen koskien touko-, heinä-, elo- ja syyskuun vastikkeita vuodelta 2009. Vastikkeita ei ole maksettu ollenkaan ja sen vuoksi yhtiö vaatii, että ostaja maksaa vastikkeet. Ostajan mielestä ainoa vastuullinen on myyjä ja hän kysyy sinulta neuvoa. Anna perusteltu vastaus kysymykseen.

KYSYMYS 6

Nimi _____ Henkilötunnus _____

HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.

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) Jos välitysliike ei saa pyynnöistä huolimatta isännöitsijältä yhtiössä laadittua esim. putkistojen kuntoon liittyvää selvitystä, niin

- kohdetta ei voi myydä
- asiasta kerrotaan toimeksiantajalle
- asiasta ja sen merkityksestä kerrotaan ostajille esitteessä
- asiakirjaa on vaadittava kanteella isännöitsijältä

b) Välitysliikkeen on huolehdittava, että

- ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- tarjouksen tekijälle kerrotaan ennen tarjouksen vastaanottamista, että välitysliikkeellä on jo kohteesta ostotarjous
- välitysliike ottaa uuden käsirahallisen ostotarjouksen vasta heti sen jälkeen, kun aikaisempi käsirahallinen ostotarjous on hylätty
- uutta ostotarjousta ei oteta, jos välitysliike on jo vastaanottanut vakiokorvausehtoisen ostotarjouksen, jota ei ole vielä hylätty

c) Nimikettä kiinteistönvälittäjä saa käyttää

- välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäututkinnon suorittanut henkilö
- rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäututkinnon suorittanut henkilö
- välitysliikkeen palveluksessa oleva myyntiedustajan tehtäviä hoitava henkilö
- vain vastaava hoitaja, jos hän on suorittanut kiinteistönvälittäjäututkinnon

d) Vastaanottaessaan käsirahallisen ostotarjouksen, välitysliikkeen on huolehdittava, että

- ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- tarjouksesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
- käsirahaa säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä
- kohdetta esitellään käsirahatarjouksen voimassa ollessa vain sellaisille ostajaehdokkaille, jotka ovat valmiita maksamaan kohteesta enemmän kuin sisällä oleva tarjous

e) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeudessa rekisteröidystä perukirjasta
- veroviraston tarkastamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- kiinteistönmyynnin osalta kuolinpesän nimiin myönnetystä selvennyslainhuudosta

f) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joskus joutua vastuuseen myyjään maksamattomista yhtiövastikkeista
- kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti
- vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä

g) Yleisesti käytettäviä arviointimenetelmiä ovat

- kustannusarvomenetelmä
- kauppa-arvomenetelmä
- verotusarvomenetelmä
- Jakobsen-Sörensenin monimuuttujamenetelmä

h) Kuntotarkastusraportti

- poistaa myyjän virhevastuun kaikista virheistä, jos ostaja on tutustunut raporttiin
- poistaa myyjän virhevastuun niistä virheistä, jotka on tarkastusraportissa mainittu ja jos ostaja on tutustunut raporttiin ennen ostopäätöstä
- voidaan antaa ostajalle kaupanteon jälkeen, jos ostaja on ollut tarkastustilaisuudessa
- on tarpeen vain jos aiotaan käyttää vastuuvapauslausekkeita

i) Toimeksiantosopimuksessa oleva selostusliite

- sisältää toimeksiantajan antamat tiedot
- voidaan täydentää jälkikäteen asiakirjoista, jos toimeksiantaja ei tiedä jotain asiaa
- on välitysliikkeen tarkistuslista asuntoa koskeville tiedoille ja välitysliikkeen edustaja täyttää liitteen
- pitää säilyttää 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä

j) Asunto-osakeyhtiön osakas

- saa tehdä rajattomasti muutoksia piha-alueellaan
- saa tehdä piha-alueellaan muutoksia, jos ne eivät aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa
- saa tehdä mitä vaan muutoksia piha-alueellaan eikä yhtiökokous tai hallitus voi asettaa minkäänlaisia rajoituksia piha-alueen muutostöille, jos osakkaan hallinta piha-alueeseen on vakiintunutta vaikka piha-aluetta ei olisikaan määritetty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan
- saa aina tehdä istutuksia vapaasti