

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 16.11.2013

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-5 vastaukset on kirjoitettava eri paperiarkeille.

Kysymykseen **numero 6** vastataan koepaperille. **(HUOM! Kysymys numero 6 on kahdella eri sivulla.)**

Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä selvästi **oma nimi ja henkilötunnus sekä tehtävännumero**.

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.**

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä. Kysymys voi olla jaettu useampaan alakohtaan. Vastauksesta tulee käydä ilmi, mitä alakohtaa vastaus kulloinkin koskee.

Maksimipistemäärä jokaisessa kysymyksessä 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.

Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa www.kauppakamari.fi **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 2.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään toukokuussa 2014.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Kysymys 1

Sinulla on välitettävänä pienehkö kaksio rakenteilla olevassa asuinkerrostalossa, joka sijaitsee vuokratontilla. Rakennus valmistuu tammikuussa 2014. Kaksion myyntihinta on 100 000 euroa ja taloyhtiölainaosuus on 110 000 euroa. Kaksion velaton hinta on siten 210 000 euroa. Lisäksi huoneisto-osakkeiden ostajalla on mahdollisuus maksaa taloyhtiölle lunastushinnan nimellä suoritus, jolla taloyhtiö puolestaan voi lunastaa maapohjan itselleen. Edellä mainittu tontin lunastushinta on suuruudeltaan 30 000 euroa, jos huoneisto-osakkeiden ostaja suorittaa maksun taloyhtiölle nyt kaupanteon yhteydessä.

Luoksesi saapuu tänään vuokra-asuntosijoittaja A, joka aikoo ostaa puheena olevan kaksion ja hän kysyy Sinulta seuraavaa:

- a) Jos ostan puheena olevan kaksion, mutta en maksa kaupanteon yhteydessä tontin lunastushintaa, paljonko minun on suoritettava varainsiirtoveroa? Vastaa kysymykseen esittämällä laskukaava, josta ilmenee veron peruste ja verokanta sekä veron määrä.
- b) Jos maksan tontin lunastushinnan taloyhtiölle tammikuussa 2015, onko siitä suorituksesta tuolloin suoritettava varainsiirtovero ja jos on, milloin varainsiirtovero on maksettava?
- c) Tarkoitukseni on vuokrata tämä kaksio siitä alkaen, kun asuntoon voidaan muuttaa. Minulla on jo vuokralainen tiedossani, ja vuokralaisen tarkoituksena on asua huoneistossa usean vuoden ajan. Vuokratulojen verotukseen liittyen kysyn Sinulta, saanko vähentää vuokratulosta vuoden 2014 verotuksessa taloyhtiölainaosuuden lyhentämiseksi suoritettavan rahoitus- eli pääomavastikkeen, jonka suuruus on 200 euroa / kuukaudessa? Entä voinko vähentää vuokratonttiin kohdistuvan tontinvuokravastikkeen, jonka suuruus on 80 euroa kuukaudessa?
- d) Edelleen kysyn vuokratulojen verotukseen liittyen: jos maksan vuoden 2014 lopussa kertasuorituksena taloyhtiölle etukäteen vuoden 2015 kuuden ensimmäisen kuukauden hoitovastikkeen (kertasuorituksen suuruus on oletettavasti noin 600 euroa; 6 kk x 100 euroa), voinko vähentää tämän suorituksen jo vuoden 2014 verotuksessani?
- e) Vielä yksi kysymys vuokratulojen verotukseen liittyen: vuokralainen maksaa minulle kahden kuukauden vuokran suuruutta vastaavan vuokravakuuden (yhteensä 1.600 euroa) ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä alkuvuonna 2014. Mikä on tällaisen vuokravakuuden verokohtelu vuokratulojen verotuksessa?

Kun vastaat kysymykseen, voit olettaa, että vuosien 2014 ja 2015 verotusta koskevat säännökset ovat samat kuin vuonna 2013. Kohdissa 2-5 vain perustellusta oikeasta vastauksesta saa pisteitä.

Kysymys 2

Antti A osti 3.2.2008 Rakennusliike R:ltä uuden asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet (3 h + k + s). Asunnon hinta oli 295 000 euroa. Yhtiöjärjestyksen ja asuntoesitteen mukaan asunnon pinta-ala oli 90 m². Noin kahdeksan kuukauden kuluttua kaupasta Antti A tutkiskeli asuntoesitettä, mittaili esitteessä olevaa pohjapiirrosta ja havaitsi, että pohjapiirroksen merkityt huoneiden pinta-alat olivat yhteenlaskettuina vain 84 m². Antin mielestä häntä oli johdettu harhaan kaupassa, ja hän vaati Rakennusliike R:ää ja asunnon kaupan välittänyttä Kiinteistönvälitysliike K:ta palauttamaan hänelle puuttuvien kuuden neliömetrin hinnan, 19 666,62 euroa. Sekä R että K kieltäytyivät hyväksymästä Antin vaatimusta milteen osin.

Antti myi asunnon viiden vuoden kuluttua Bertta B:lle. Asuttuaan asunnossa vain joitakin viikkoja Bertta B ryhtyi selvittämään, miksi huoneistossa esiintyi hajuhaittoja ja vetoa. Ilmeni, että ilmanvaihtojärjestelmä toimi puutteellisesti. Korvausilman tulo huoneistoon ei ollut kaikilta osin moitteetonta. Bertta B vaati tästä huomattavaa hinnanalennusta Rakennusliike R:ltä. Rakennusliike R kieltäytyi hyväksymästä Bertan vaatimusta.

Joudut vastaamaan ostajien vaatimuksiin. Anna vastauksesi perustellen:

- a) Välitysliike K:n edustajana selität omasta ja toimeksiantajasi puolesta
 - mihin perustuu pinta-alan merkitseminen yhtiöjärjestykseen
 - miten pinta-ala ilmoitetaan markkinoinnissa
 - miksi kutsutaan kerrotulla tavalla asunnon pohjapiirustukseen merkittyä pinta-alaa

- b) Onko Antti A oikeassa väittäessään saaneensa pinta-alasta virheellisen tiedon myyjältä tai välitysliikkeeltä?

- Saadaksesi Antin vakuuttuneeksi sinin on selostettava asiaan sovellettavat säännökset ja määräykset!

- c) Jos Antin asunnossa olisi hyvitykseen oikeuttava pinta-alaero, anna Antin vaatimus huomioon ottaen perusteltu kannanottosi siihen, miten hinnanalennus määritellään.

- d) Millä edellytyksillä Bertta B voi esittää asunnossaan mahdollisesti oleviin virheisiin perustuvia vaatimuksiaan Rakennusliike R:lle.?

- e) Onko Bertta B:llä oikeus Rakennusliike R:ltä ja Kiinteistönvälitysliike K:lta vaatimaansa hyvitykseen ilmanvaihdon virheellisestä toiminnasta?

Kysymys 3

Vanha asiakkaasi Touho Tilhi soittaa sinulle ja kertoo suunnitelmistaan muuttaa ulkomaille. Hän haluaa tästä johtuen myydä tai vaihtoehtoisesti vuokrata omistamansa vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon, jonka välitysliikkeesi on välittänyt hänelle syksyllä 2012, perintönä saamansa vuonna 1978 rakennetun kiinteistön ja vuonna 1981 rakennetun vapaa-ajanasunnon. Hän omistaa myös osakehuoneiston vuonna 1980 rakennetusta kerrostalosta, joka on vuokrattuna. Sen hän haluaa pitää omistuksessaan myös jatkossa.

Touho pyytää hoitamaan paritaloasuntonsa, perintökiinteistönsä ja mökkinsä myynnin tai vuokrauksen vanhojen tietojen ja asiakirjojen perusteella, koska ne löytyvät arkistoistasi. Ne ovat hänellä itselläänkin tallella. Tiedossa on myös, mitä asiakirjoja tarvitaan. Hän on lähdössä pian matkoille ja haluaa hoitaa asiat nopeasti kuntoon. Vastaa Touhon esittämiin kysymyksiin perustellen vastauksesi:

- a) Onnistuuhan omistamieni asunto-osakeyhtiömuotoisen paritaloasunnon, kiinteistön ja mökin myynti tai vuokraus vanhoilla tiedoilla ja papereilla?
- b) Olen kuullut, että uusien asuntojen myynnin yhteydessä täytyy hankkia energiatodistus. Kaikki omistamani kohteet ovat vanhoja. En halua hankkia ylimääräisiä asiakirjoja. Enhän tarvitse energiatodistusta minkään kohteen osalta, riippumatta siitä myydäänkö vai vuokrataan ne?
- c) Vuokrattuna olevan kerrostaloasunnon vuokralainen on vaihtumassa. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Onkohan se voimassa?
- d) Sähköposti on loistava keksintö. Eikös toimeksiantosopimus voida nykyään tehdä sähköpostitse?

Perustele vastauksesi oikeudellisesti ja mainitse myös sovellettavat säännökset.

Kysymys 4

A omisti asemakaavoittamattomalla alueella tyhjilleen jääneen 500 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen, jonka myymisen A oli antanut tehtäväksenne. Lasikuituveineitä valmistava B oli kiinnostunut tarkoituksiinsa sellaisenaan soveltuvan rakennuksen ostamisesta yrityksensä tarpeisiin.

Kunta suhtautui periaatteessa B:n hankkeeseen myönteisesti, mutta edellytti että B maksaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvina kustannuksina 100 euroa/ k-m². Varastorakennuksen läheisyydessä olevat asukkaat vastustivat B:n suunnittelemaa hanketta muun muassa sillä perusteella, ettei rakennus soveltunut ympäristöön ja sen käytöstä aiheutuisi häiriötä.

B oli epätietoinen siitä, mitä lupia hän tarvitsisi toiminnan käynnistämiseksi ja ymmällään kunnan maksuvaatimuksesta kuin myös siitä, mitä lähistöllä asuvien vastustus voisi vaikuttaa hankkeen toteuttamiseen. Mitä vastaat B:lle?

Kysymys 5

Kiinteistövälityслиikkeen asiakkaat haluavat oikeudellista neuvontaa kahdessa seuraavassa asiassa:

a) Säätiö on myymässä omistamaansa kiinteistöä, jolla sijaitsee 90 vuotta vanha kolmikerroksinen asuntokäyttöön sopiva hirsitalo. Säätiön toimesta on suoritettu kuntotarkastus, joka osoittaa muun muassa, että rakennuksen hirret ovat kunnossa. Rakennus tarvitsee kuitenkin peruseräparannuksen. Tauno T on valmis ostamaan kiinteistön perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sovitusta 1, 2M€ kauppahinnasta. Ehtona ostolle on kuitenkin, että hän saa muutettua kiinteistön asemakaavan rakennuksen käyttötarkoituksen osalta ja luvatussa rahoituksen kuntoon. Toisaalta myyjä haluaa, että sopimukseen tulee ehto oikeudesta purkaa kauppa siltä varalta, jos myöhemmin ilmenisi jokin yllättävä virhe kaupan kohteessa ja ostaja vaatisi kauppahinnan alennusta enemmän kuin 200 000 € – Ovatko mainitut ehdot otettavissa huomioon ja millä tavoin? Esitä sekä esisopimus- että kauppasopimusmalli huomioiden molempien osapuolien tarpeet. Selvitä näiden sopimusratkaisujen oikeusvaikutukset eroineen myyjän ja ostajan kannalta.

b) Yhdistys haluaa taloudellisista syistä luopua ravintola- ja motellitoiminnasta ja tämän vuoksi on päättänyt vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella maa-alueen kiinteistönsä ja myydä tällä alueella sijaitsevan toiminnassa olevan ravintola- motellirakennuksen irtaimistoinen. Kauppa varten on hankittu rasiustodistus tilasta, mistä ilmenee mm., että tilaan on vahvistettu 600 000 euron edestä kiinteistökiinnityksiä Pankki Oyj:lle. Liikemies A on valmis ostamaan kohteen, jos kohde saa hyvän ja turvatun etusijan vakuuskohteena rahoituksen turvaamiseksi. – Selvitä, mitä seikkoja edellä olevan aineiston perusteella on otettava huomioon luovutustointa ja jälkitoimia tehtäessä, jotta liikemies A pääsisi oikeuksiinsa.

Kysymys 6

Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

- 1) Kuolinpesä haluaa antaa kiinteistön myytäväksi välitysliikkeelle jossa työskentelet. Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

	a) perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
	b) kuolinpesälle myönnetystä selvennyslainhuudosta
	c) vainajaa koskevasta katkeamattomasta sukuselvityksestä
	d) veroviraston tarkastamasta perukirjasta

- 2) Asunto-osakkeen arvioinnissa käytetyin arviointimenetelmä on

	a) kustannusarvomenetelmä
	b) kauppaa-arvomenetelmä
	c) tuottoarvomenetelmä
	d) kassavirta-analyysiin perustuva menetelmä

- 3) Kiinteistön ostotarjouksessa tarjouksen tekijä voi häntä sitovasti velvoittautua

	a) käsirahaan ja sen menettämiseen
	b) vakiokorvauksen maksamiseen, mikäli korvaus on enintään 4 % kauppahinnasta
	c) sopimussakon maksamiseen
	d) vain alle 10 % suuruisen sopimussakon maksamiseen

- 4) Sinulla on välitettävänä autotalliosake eräästä vanhasta asunto-osakeyhtiöstä. Tätä autotalliosaketta koskevaan kauppaan sovelletaan

	a) kauppakaaren säännöksiä
	b) asuntokauppalain säännöksiä
	c) kauppalaain säännöksiä
	d) kuluttajansuojalain säännöksiä

- 5) Sinulla on välitettävänä asuntoja uudisrakennetusta asunto-osakeyhtiöstä, jonka osalta olet tehnyt kauppoja rakentamisvaiheen kauppakirjalla ja johon on ainakin aiemmin sovellettu asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Suurin osa asunnoista on jo myyty, mutta myymättä on vielä muutama asunto. Olet saanut ostotarjouksen kahdesta viimeisestä asunnosta, jotka ovat jo valmiita. Näiden asuntojen kaupassa käytettävän kauppakirjan osalta on laissa säädetty, että

	a) ns. rakentamisvaiheen kauppakirjaa ei tarvitse koskaan käyttää enää käyttöönottohyväksynnän jälkeen
	b) ns. rakentamisvaiheen kauppakirjaa ei tarvitse koskaan käyttää enää käyttöönottohyväksynnän ja hallinnonluovutuskokouksen jälkeen
	c) ns. rakentamisvaiheen kauppakirjaa ei tarvitse käyttää enää koskaan sen jälkeen, kun on kulunut kolme kuukautta käyttöönottohyväksynnästä
	d) jos vuositarkastus on pidetty, niin ei koskaan tarvitse käyttää ns. rakentamisvaiheen kauppakirjaa

Kysymys 6

Nimi _____ Henkilötunnus _____

- 6) Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa on sovittu, että molempien sopimusosapuolten, vuokranantajan ja vuokralaisen irtisanomisaika on 2 kuukautta ja irtisanomisaika alkaa irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta. Mitä mieltä olet kyseisistä vuokrasopimuksen ehtoista?

a)	Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasopimuksessa molempia sitovasti sopia, että irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta.
b)	Vuokranantajan irtisanomisaika alkaa aina kalenterikuukauden viimeisestä päivästä.
c)	Sopimukseen otettu ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on pätemätön.
d)	Vuokrasopimus on mainituilla ehdoilla mitätön.

- 7) Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta kun

a)	vuokrasopimuksen mukaista vakuutta ei ole asetettu sopimuksen mukaisessa määräajassa
b)	huoneistossa on järjestetty aika ajoin yöaikaan juhlia
c)	vuokrat ovat maksamatta 2-3 kuukaudelta
d)	huoneistossa on maalattu luvatta patteri.

- 8) Asiakkaasi X on ostamassa liikehuoneistoa eräästä asunto-osakeyhtiöstä, jonka tilan X haluaa muuttaa asunnoksi. Yhtiössä peritään vastiketta pinta-alojen mukaan kuitenkin siten, että liikehuoneiston vastike peritään kertoimella kaksi. Kerro X:lle miten asunto-osakeyhtiölain mukaan päätös tehtäisiin, jos X vaatisi yhtiötä muuttamaan tilan asunnoksi ja vastikkeeksi kertoimen yksi.

a)	Päätös tehdään yhtiökokouksessa määräenemmistöllä, jota kannattaa yhtiökokouksessa 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi vaaditaan X:n oma suostumus.
b)	Päätös tehdään kokoukseen paikalle tulleiden yksimielisellä päätöksellä. X on kokouksessa paikalla.
c)	Päätös edellyttää kaikkien yhtiön osakkeenomistajien suostumusta.
d)	Hallitus voi antaa X:lle luvan käyttää tilaa asuntona, mikäli rakennusvalvonta antaa siihen luvan.

- 9) Erään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on seuraava kokouskutsua koskeva määräys: Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella ja kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella. Kokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Miten kutsu tulee yhtiöjärjestyksen ja lain mukaan tässä tapauksessa toimittaa?

a)	Kutsu tulee toimittaa ainoastaan osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin, jotka ovat yhtiön tiedossa.
b)	Kutsu tulee toimittaa osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin ja lisäksi kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella.
c)	Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.
d)	Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

- 10) X on kuollut. Hän omisti asunto-osakkeet. X:ltä jäi leski ja yksi rintaperillinen, jotka kuolinpesänä ovat myyneet kyseiset asunto-osakkeet Z:lle. Osakeluettelon mukaan osakkeiden omistaja on X. Mitä selvitystä ostaja Z:n on esitettävä asunto-osakeyhtiölle osakeluettelomerkintää varten:

a)	osakekirja alkuperäisenä tai kopiona
b)	perinnönjakokirja
c)	perukirja
d)	selvitys perintöveron suorittamisesta.