

LKV-koe 14.4.2018

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti** (ellei tehtävässä ole nimenomaisesti ohjeistettu toisin). Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-3 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.
Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi enintään yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.
- **Tehtävät 4-6** vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisessa tehtävässä on ohjeet vastaamisesta. **Vastaustila on rajattu eikä vastaukselle varatun tilan ulkopuolelle kirjoitettua tekstiä huomioida**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit. Vastauspaperi tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **Jokaiseen vastauspaperiin** tulee merkitä selvästi **oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävännumero**.

Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädöskokoelman irtokappaleita (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.

Anna muille osallistujille rauha kokeen tekemiseen. Jos sinulla on kysyttävää valvojalta, nosta käsi ylös ja odota, että valvoja tulee luoksesi.

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 23.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **10.11.2018**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Taimi T teki toimeksiantosopimuksen yksin omistamansa asunto-osakkeen myymisestä Välitysliike V:n kanssa. Myytäväksi tuli 65 m²:n huoneisto kerrostalossa Hämeenlinnassa. Hänen oli tarkoitus muuttaa aviomiehensä kanssa upouuteen asunto-osakkeeseen paikkakunnalle eläkepäivikseen ja hän tarvitsi myynnistä saatavia rahoja kauppahinnan maksuun.

Välitysliike markkinoi asuntoa maininnalla ”isot remontit takana”. Yhtiön rakennukset olivat valmistuneet 1970. Välitysliikkeen mukaan asunnon osuus viiden vuoden remonttikustannuksista olisi 1.647,20 euroa. Esitteen mukaan tulevia korjauksia oli ainakin parvekeremontti, jonka suunnitteluun oli arvioitu käytettävän yhteensä 30.000 euroa.

Asunnon osti Olli O 135.000 eurolla. Parvekeremontin kustannusten selvittyä ilmeni, että asuntoon kohdistuva lainaosuus olisi noin 17.000 euroa. Lisäksi vaatehuoneen laminaatti oli tehty kahdesta väristä, mitä ei asunnon tarkastuksessa ollut voinut huomata, koska vaatehuone oli täpötäynnä tavaraa vuokralaisen jäljiltä. Olli kertoi saaneensa esitteen vasta paljon ostotarjouksen teon jälkeen pankissa kaupantekotilaisuudessa. Olli vaati myyjältä hinnanalennusta ja välitysliikkeeltä vahingonkorvausta virheiden vuoksi yhteensä 14.000 euroa ilmoitetuista remonttikustannuksista. Laminaattilattioiden kunnan vuoksi hän vaati 2.500 euroa.

Taimi puolestaan ilmoitti olevansa tyytymätön välitysliikkeen toimintaan, koska tämä ei ollut ottanut puolison suostumusta toimeksiantosopimukseen eikä kauppakirjaan. Nyt heille oli tullut perheriita tästä. Puoliso väitti kauppaa pätemättömäksi.

Välitysliikkeen mukaan Olli oli saanut esitteen asuntonäytössä. Jos hän ei ollut sitä saanut, hän oli kieltäytynyt ottamasta sitä, koska sitä tarjottiin kaikille esittelyssä käyneille. Esitteessä oli mainittu parvekeremontin suunnittelusta. Ollin olisi pitänyt ymmärtää, että remontin toteuttamisesta aiheutuu kuluja. Toteutuspäätöstä ei ollut vielä tehty eikä tarjouksia pyydetty silloin, kun asunto myytiin. Ollin olisi myös talon iän perusteella pitänyt ymmärtää, että remonteja tulisi väistämättä. Laminaatin virheistä vastuu oli myyjällä.

Taimin reklamaatiota välitysliike ei ymmärtänyt ollenkaan. Miksi puoliso alkoi rettelöidä nyt, kun kaupat oli tehty jo puoli vuotta sitten? Toisen äkäinen luonne ei voinut olla välitysliikkeen vastuulla.

- a) Onko Ollin asunnossa laissa tarkoitettu virhe parvekeremontin kulujen vuoksi?
- b) Mikä on toisaalta myyjän ja toisaalta välittäjän vastuu mahdollisesta virheestä ostajalle?
- c) Miten vastuu jaetaan välitysliikkeen ja myyjän kesken?
- d) Ota kantaa Ollin vaatimukseen vaatehuoneen laminaatin osalta.
- e) Onko toimeksiantosopimus tai kauppasopimus pätemätön puolison suostumuksen puuttumisen vuoksi?

Perustele vastauksesi!

Tehtävä 2

Työskentelet välitysliikkeessä, jossa aloitti hiljattain työskentelyn myös Anna. Nyt Anna tarvitsee neuvojasi. Anna kertoo, että eilen hänen päivystysvuorollaan oli välitysliikkeeseen tullut henkilö, joka ei osannut suomea eikä ruotsia. Anna ei puhu englantia kovinkaan hyvin, mutta ymmärsi, että tämä henkilö ei ole Suomen kansalainen ja että hän oli etsinyt Suomesta kesämökkiä jo jonkin aikaa. Henkilö kertoi aiemmin viettäneensä Suomessa useita kesiä hänen isänsä toimiessa täällä suurlähettiläänä. Nyt hänen unelmansa oli hankkia Suomesta oma kesämökki, jotta hänen lapsensakin pääsisivät nauttimaan Suomen kesistä. Hän ei ollut löytänyt netissä myytävissä olevista kesämökeistä hänelle sopivaa. Hän oli kuullut, että hän voisi palkata välitysliikkeen etsimään hänelle sellaisen. Anna solmikin henkilön kanssa ostotoimeksiantosopimuksen suomenkieliselle lomakkeelleen. Ostotoimeksiantoa solmiessaan henkilö esitti Annalle ulkomaisen ajokorttinsa. Anna toivoo saavansa sinulta perustellut vastaukset seuraaviin kysymyksiinsä.

- a) Olenko toiminut rahanpesulain edellyttämällä tavalla toimeksiantajan henkilöllisyyden todentamisessa?
- b) Tuleeko minun jotenkin huomioida toimeksiantajan kertoma hänen isänsä työskentelystä? Jos kyllä, niin miten?
- c) Tuleeko minun jotenkin huomioida toimeksiantajan kielitaito?
- d) Muistan kuulleen, että ulkomaalaisen henkilön oikeutta ostaa kiinteää omaisuutta Suomesta on rajoitettu jotenkin. Mitä lupia toimeksiantaja tarvitsee ostaakseen kesämökin Suomesta?
- e) Miten välityspalkkion suhteen menetellään, jos käykin niin, että kilpailijallemme tulee välitettäväksi kesämökki, jonka toimeksiantaja haluaa ostaa?

Perustele vastauksesi. Pelkistä kyllä tai ei vastauksista taikka pelkistä lakiviittauksista ei myönnetä pistehyvitystä.

Tehtävä 3

A ja B ostivat C:ltä ja D:ltä Helsingin arvoalueelta merenrantaan ulottuvan omakotikiinteistön. Kauppakirja tehtiin 13.3.2017 ja kauppahinta oli 1.400.000 euroa. Talo oli rakennettu alun perin vuonna 1932, mutta sitä oli vuosien kuluessa remontoitu niin, että sen kuntotaso oli kaikin puolin erinomainen. Myyjä ilmoitti rakennuksen huoneistopinta-alaksi 280 neliometriä ja tämä oli merkitty kauppakirjaan. Tontin pinta-ala oli 2.000 neliometriä ja se rajoittui tosiasiallisesti rantaan, joskin rantaviivan ja tontinrajan välissä oli vesijättömaata, jonka omisti kaupunki. Kiinteistöstä tehtiin ennen kaupantekoa kuntotarkastus, jossa ei havaittu puutteita lukuun ottamatta alakerran uima-altaan ympärillä havaittua lievää kosteutta. Raportissa todettiin, että asiaan ei lähemmin voida ottaa kantaa ilman rakenteiden avaamista. Kauppakirjaan merkittiin, että ostaja oli tietoinen raportin sisällöstä. Kauppa rahoitettiin ilman pankkilainaa niin, että puolet kauppahinnasta 700.000 euroa sovittiin maksettavaksi myyjälle erissä seuraavan kahden vuoden aikana 13.3.2019 mennessä. Tämän vakuudeksi myyjä sai kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat. Panttikirjat sovittiin palautettavaksi ostajalle, kun kauppahinta on täysimääräisesti maksettu.

Vastaa perustellusti seuraaviin kaupanteon jälkeen ilmenneisiin kysymyksiin.

- a) Uima-altaan kosteusongelma paljastui lähemmässä tutkimuksessa suureksi ja vaatii noin 180.000 euron remontin. Onko ostajalla oikeus saada hinnanalennusta, vaikka asiaan on kiinnitetty kuntotarkastuksessa huomiota?
- b) Rakennuksen huoneistopinta-alaksi ilmeni lähemmissä mittauksissa 190 neliometriä, vaikka kauppakirjaan oli merkitty 280 neliometriä. Asiassa on epäselvyyttä myös sen suhteen, onko alakerran kylmiä tiloja muutettu asuinkäyttöön ilman rakennuslupaa. Onko ostajalla oikeus saada hinnanalennusta pinta-alaeron perusteella?
- c) Kaupungin omistamalle vesijätölle ryhdyttiin pian kaupanteon jälkeen rakentamamaan sinänsä jo kaupantekohetkellä voimassa olleeseen asemakaavaan merkittyä yleistä ulkoiluväylää, joka käytännössä katkaisi tontin luonnollisen rantayhteyden. Ostajien mukaan tämä alensi kiinteistön arvoa eikä tästä ollut mitään puhetta kaupanteon yhteydessä. Onko ostajalla oikeus saada hinnanalennusta?
- d) Ostaja haluaisi pidättyä koko vielä maksamatta olevan loppukauppahinnan 480.000 euroa maksamisesta mainittujen virheiden johdosta. Voiko ostaja menetellä näin ja miten asiaa on oikeudellisesti arvioitava?
- e) Ostaja on reklamoinut myyjälle kosteusvauriosta ja pinta-alaerotuksesta samalla kertaa 11.10.2017. Myyjän mukaan reklamaatio on tehty myöhässä. Miten asiaan on oikeudellisesti arvioitava?

Huom. perustelemattomista kannanotoista tai pelkästä lakitekstin referoinnista ei myönnetä pistehyvitystä. Vastaa kuhunkin kohtaan erikseen.

Tehtävä 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Rakennusliike myi A:lle 3.1.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla rakenteilla olevasta asunto-osaakeyhtiöstä (RS-uudiskohde) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Toimit kaupassa kiinteistönvälittäjänä. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajalle kauppakirjan mukaan 13.4.2018 edellyttäen, että viimeinen kauppahinnan erä on tuolloin maksettu. Näin on myös tapahtunut 13.4.2018.

Kauppakirjan 3.1.2017 mukaan kauppahinta oli 120.000 euroa. Lisäksi osakkeisiin kohdistui taloyhtiölainaosuus 100.000 euroa. Kauppahinnan maksuerät ovat kauppakirjan mukaan olleet 60.000 euroa, 30.000 euroa ja 30.000 euroa (yhteensä siis 120.000 euroa).

Ostaja A on luovuttanut siirtosopimuksella osakkeiden kauppasopimukseen perustuvat oikeutensa edelleen B:lle 70.000 euron kauppahinnalla 15.5.2017. Olet toiminut myös tässä kaupassa välittäjänä. Siirtosopimuksen allekirjoitushetkellä A oli maksanut vasta ensimmäisen kauppahintaerän (60.000 euroa) ja kaksi muuta 30.000 euron suuruista kauppahintaerää erääntyivät maksettavaksi myöhemmin. B maksoi viimeisen kauppahintaerän 13.4.2018, jolloin hän siis sai alkuperäisen kauppakirjan mukaisesti omistusoikeuden osakkeisiin. B muuttaa asumaan huoneistoon tänään 14.4.2018.

- a) Milloin A:n on tai on ollut viimeistään suoritettava kaupasta johtuva varainsiirtovero, jotta hän välttää veron myöhässä maksamisesta aiheutuvat viivästysseuraamukset? Vastaa ilmoittamalla se päivämäärä, jolloin A:n on tai on ollut viimeistään suoritettava vero (pp.kk.20vv). Vastauksessa ei tarvitse ottaa huomioon sitä, onko kysymys arkipäivästä tai viikonlopusta. Vastausta ei tarvitse perustella mitenkään. Merkitse vastauksesi alla olevaan kohtaan.

päivämäärä: _____ . _____ . 20 _____

- b) Mihin verolain säännökseen edellä kohdassa a) tarkoitettu päivämäärä perustuu? Vastaa ilmoittamalla sovellettava verolaki, sen pykälä ja mahdollinen momentti.

- c) Mikä on tai on ollut A:n suoritettavan varainsiirtoveron määrä? Vastaa ilmoittamalla veron määrä laskukaavan muodossa: X euroa (veron peruste) * Y % (veroprosentti) = Z euroa (veron määrä). Vastausta ei tarvitse perustella mitenkään, pelkkä kaavan mukainen laskutoimitus riittää vastaukseksi. Merkitse vastauksesi alla olevaan kohtaan.

_____ € x _____ % = _____ €



- d) Milloin B:n on tai on ollut viimeistään suoritettava kaupasta johtuva varainsiirtovero, jotta hän välttää veron myöhässä maksamisesta aiheutuvat viivästysseuraamukset? Vastaa saman periaatteen mukaisesti kuin kohdassa a). Vastaukseksi riittää siis pelkkä päivämäärä (pp.kk.20vv), eikä viikonpäiviä tarvitse ottaa huomioon. Merkitse vastauksesi alla olevaan kohtaan.

päivämäärä: _____ . _____ . 20_____

- e) Mihin verolain säännökseen edellä kohdassa d) tarkoitettu päivämäärä perustuu? Vastaa ilmoittamalla sovellettava verolaki, sen pykälä ja mahdollinen momentti.

- f) Mikä on tai on ollut B:n suoritettavan varainsiirtoveron määrä? Vastaa saman periaatteen mukaisesti kuin kohdassa c). Vastaukseksi riittää siis pelkkä kaavan mukainen laskutoimitus (X euroa * Y % = Z euroa). Merkitse vastauksesi alla olevaan kohtaan.

_____ € x _____ % = _____ €

Tehtävä 5 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

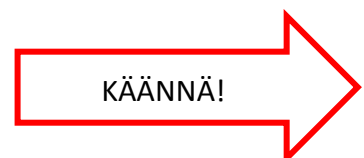
Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa kysymyspaperille vastaukselle annettuun tilaan.

a) Teppo sai synttärilahjaksi isältään asunto-osakkeet. Teppo pyytää sinulta apua, jotta hänet rekisteröidään taloyhtiön osakeluetteloon. Mitä asiakirjoja ja selvityksiä Tepon tulee toimittaa isännöitsijälle rekisteröintiä varten?

b) Asiakkaasi Matti on ostanut Helsingin keskustassa sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä ensimmäisen kerroksen toimistotilan. Hän haluaa muuttaa ko. toimistotilan asunnoksi, koska hän joutuisi yhtiöjärjestyksen mukaan maksamaan ko. toimistotilasta kaksi kertaa korkeampaa vastiketta kuin asuinhuoneistot. Miten muutos tehdään asunto-osakeyhtiössä, jotta Matin toive toteutuu. Rakennuslupa-asiaa ei tarvitse vastauksessa käsitellä!

c) Asuinhuoneistosta on tehty toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 1.3.2017. Vuokranantaja on irtisanonut vuokrasuhteen, koska tarvitsee vuokra-asunnon omaan käyttöön. Irtisanomisilmoitus on lähetetty postitse vuokralaiselle 28.2.2018 ja vuokralainen on saanut sen tiedoksi 4.3.2018. Irtisanomisilmoituksessa on mainittu irtisanomisen peruste ja ilmoitettu, että vuokrasuhde päättyy 30.6.2018. Milloin vuokrasuhde huoneenvuokralain mukaan päättyy?



Tehtävä 6 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun.

Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

Huom! Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.

1. Kiinteistönvälitystoimeksiannon

	a) voimassaoloaika on enintään 4 kuukautta silloin, kun toimeksiantajana on luonnollinen henkilö joka antaa omassa käytössään olleen asunnon myyntiin.
	b) voimassaoloaika on enintään 4 kuukautta silloin, kun toimeksiantajana on luonnollinen henkilö joka antaa yhden omistamistaan viidestä sijoitusasunnosta myyntiin.
	c) voimassaoloaika on aina enintään 12 kuukautta.
	d) voimassaoloaika on aina vapaasti sovittavissa.

2. Asuntomarkkinointiasetusta sovelletaan välitysliikkeen harjoittamaan asuntojen ilmoitteluun

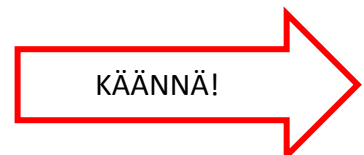
	a) sanomalehdessä.
	b) välitysliikkeen omilla nettisivuilla.
	c) sosiaalisessa mediassa.
	d) raitiovaunujen kyljissä olevissa mainoksissa.

3. Välitysliikkeen

	a) on kerrottava kuluttajaostajalle sukulaissuhteesta, mikäli välitysliikkeen tarjoaman asunnon omistaja on välitysliikkeen omistajan anoppi.
	b) on kerrottava kuluttajatoimeksiantajalle, mikäli välitysliikkeen tarjoamaa asuntoa koskevan ostotarjouksen on tehnyt välitysliikkeen omistajan sisar.
	c) on jätettävä kuluttajatoimeksiantajalta välityspalkkio perimättä, mikäli välitysliikkeessä olevan asunnon ostaa välitysliikkeen työntekijän puoliso.
	d) on jätettävä kuluttajatoimeksiantajalta välityspalkkio perimättä, mikäli välitysliikkeessä olevan asunnon ostaa välitysliikkeen työntekijä.

4. Välitysliikkeen

	a) toimintaan sovelletaan henkilötietolakiä.
	b) toimintaan sovelletaan henkilötietolakiä vasta 25.5.2018 alkaen.
	c) toimintaan sovelletaan kuluttajansuojalakiä silloin, kun välityspalvelua tarjotaan kuluttajalle.
	d) on saatava kuluttaja-asiakkaalta lupa sähköpostitse tapahtuvaan suoramarkkinointiin.



5. Välitysliikkeellä pitää olla

a) vaatimukset täyttävä vastuuvakuutus.
b) vaatimukset täyttävä oikeusturvavakuutus.
c) aluehallintoviraston hyväksymä vakuustalletus.
d) luotettava ja pätevyyden omaava vastaava hoitaja.

6. Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa

a) mahdollinen lunastusaika alkaa aina siitä, kun kauppa on tehty.
b) osapuolten välillä voidaan vapaasti sopia yhtiövastikevastuusta.
c) asunnon vapautumisen viivästyminen aiheutuu myyjälle seuraamuksia vain, jos viivästysseuraamuksesta on sovittu kauppakirjassa.
d) tarpeistoesineiden kuulumisesta kauppaan voidaan sopia asuntokauppalain olettamasäännöksestä poiketen.

7. Kiinteistönkauppaa koskeva esisopimus

a) voidaan tehdä sitovasti maanmittauslaitoksen sähköisessä järjestelmässä.
b) on sitova, kunhan se on tehty kirjallisesti ja allekirjoitettu molempien osapuolten toimesta.
c) on aina sitova, kunhan sopimuksen olemassaolo voidaan osoittaa.
d) voidaan tehdä ilman myyjänä olevan kuolinpesän perukirjaa, kunhan kuolinpesälle on myönnetty selvennyslainhuuto.

8. Määräalan kaupassa

a) ostajan on aina erikseen haettava lohkomisen käynnistämistä.
b) lohkominen tulee vireille heti kaupanteosta.
c) lohkominen tulee vireille, kun lainhuuto myönnetään.
d) lohkominen edellyttää aina lainvoimaista rakennuslupaa.

9. Kiinteistöarvioinnissa

a) tuottoarvomenetelmää käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten bruttotuottojen pääomitettuna arvona.
b) kauppa-arvomenetelmän käyttäminen edellyttää riittävää määrää vertailukauppoja.
c) arvioinnin vaihteluvälin pitää aina olla alle 15 %.
d) tuottoarvomenetelmässä käytettävä korkoprosentti on aina sama kuin peruskorko.

10. Asunto-osakkeen maksuehtokaupassa myyjän kauppahintasaatava voidaan turvata

a) siten, että käytetään sekä omistuksenpidätysehtoa että myytävän osakkeen panttaukseen perustuvaa kauppakirjanehtoa.
b) siten, että käytetään omistuksenpidätysehtoa ja siihen liittyvää purkuehtoa.
c) siten, että omistusoikeus siirretään ostajalle ja ostaja panttaa osakekirjan myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
d) vain pankkien välisellä sopimuksella ja pankkien tehtävänä on huolehtia turvaamisesta.