

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 4.5.2013

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

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.**

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.

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 25.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään marraskuussa 2013.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Vastaa seuraaviin luovutusvoiton verotusta koskeviin kysymyksiin:

A) Pekka omistaa yksin Pekkala-nimisen kiinteistön, jonka pinta-ala on 4 000 m². Pekka on omistanut kiinteistön vuodesta 1975 alkaen. Hän on asunut kiinteistöllä sijainneessa asuinrakennuksessa vuosina 1990–2003. Vuoden 2003 lopussa asuinrakennus paloi, ja hän sai samana vuonna vakuutusyhtiöltä palovakuutuskorvauksena 150 000 euroa. Pekka myi vuonna 2012 tämän kiinteistön, jolla ei siis myytäessä ollut lainkaan rakennuksia.

- Sovelletaanko Pekkala-nimisen kiinteistön myyntiin oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa sääntelyä?
- Miten palovakuutuskorvaus on käsitelty Pekan verotuksessa vuonna 2003 (olettaen, että säännökset vuonna 2003 olivat vastaavat kuin vuonna 2012) ja mikä vaikutus vakuutuskorvauksella on kiinteistön myynnin verotuksessa vuonna 2012? Mainitse palovakuutuskorvauksen verotusta koskevat säännökset täsmällisesti.

B) Kaija omistaa kaksi metsäkiinteistöä, jotka hän on hankkinut vastikkeellisesti vuonna 2000: kiinteistön A, jonka hankintameno oli 400 000 euroa ja kiinteistön B, jonka hankintameno oli 50 000 euroa. Kaija on myynyt puuta kiinteistöltä A eri vuosina niin, että Kaijan verotuksessa on metsävähennyksenä vähennetty yhteensä 65 000 euroa. Kaija myy vuonna 2012 kiinteistön B, ja sen myyntihinta on 90 000 euroa.

- Mikä on kiinteistön B myyntivoiton määrä ja miten se lasketaan?

Vastaa kysymykseen tekemällä selkeä laskelma luovutusvoiton määrän laskemisesta ja perustele laskelman eri kohdat. Vastauksessa ei tarvitse olettaa mitään muita eriä kuin ne, jotka on edellä esitetty. Mainitse metsävähennyksen käsittelyä koskeva säännös täsmällisesti.

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 2

Pariskunta Toivonen osti 5.5.2012 pariskunta Suloselta rivitalokolmion hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet 230 000 euron kauppahinnalla. Yhtiön rakennukset (neljä kpl, kussakin kolme asuntoa) olivat valmistuneet 1984. Sulokset olivat aikoinaan ostaneet asunnon uutena.

Ostajat lähettivät myyjille helmikuussa 2013 vaatimuskirjeen. Heidän mielestään asunnossa oli virhe seuraavilla perusteilla:

Keittiön ikkunasta puuttui sisempi lasi, pesuhuoneen ikkuna oli halki, WC-istuin oli irti, WC:n ovi vääntynyt ja ulko-oven lukko reistaili. Makuuhuoneeseen kuului melua pannuhuoneesta, ja liikenteen melua oli ostajien odottamaa enemmän.

Lämpökuvauksessa joulukuussa 2012 oli havaittu huoneiston olevan kylmä ja vetoinen, ja siellä oli erittäin matalia pintalämpötiloja. Yhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjoista ilmeni, että lämmöneristyksessä ja ikkunoiden tiivistyksessä oli havaittu puutteita alusta alkaen. Vikoja ei ollut korjattu.

Ostajien mielestä myyjien olisi pitänyt kertoa rakentajan menneen konkurssiin vuonna 1994.

Vielä ostajat valittivat, että he olivat joulukuussa 2012 saaneet tietää, että talon alapuolelle oli kaavoitettu kaksi rivitaloa, jotka toteutuessaan veisivät järvinäköalan.

Ostajat vaativat kaupan purkua ja korvausta asuntoon tekemistään parannuksista.

Myyjät kääntyvät puoleesi kummissaan. He eivät haluaisi purkaa kauppaa.

Selvitä perusteltu kantasi ostajien väittämiin, ja kerro myyjille heidän oikeudellinen asemansa asuntokauppalain säännösten perusteella.

Minkälainen vastuu sinulla olisi ostajia kohtaan, jos olisit toiminut kaupassa välittäjänä ja ostajat esittäisivät vaatimuksensa myös sinulle?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 3

Nautit kevättalvisesta auringonpaisteesta välitysliikkeen toimistolla, toimit siellä vastaavana hoitajana. Eletään keskellä kiireistä kevätkautta, jolloin myös loma-asuntojen kysyntä alkaa herätä. Töiden lomassa ajatuksesi karkailevat parin viikon päässä odottavaan etelänmatkaan. Havahdut ajatuksistasi, kun välitysliikkeen ovesta astuu sisään tutunoloinen mies. Olet nähnyt hänestä kirjoitettuja lehtijuttuja paikallisessa sanomalehdessä. Olet lukenut yrittäjän menestymisestä kalatukkubisneksessä.

Mies menee juttelemaan välitysliikkeessäsi työskentelevän edustajan kanssa. Mies on nähnyt välitysliikkeen kotisivuilla ilmoituksen upeasta vapaa-ajan kohteesta merenrannalla Porkkalassa. Kyse on menestyneen NHL-jääkiekkoilijan vanhempien omistuksessa olevasta vapaa-ajanasunnosta. Kohde on ollut myynnissä pian vuoden eikä potentiaalisia ostajaehdokkaita ole ollut ruuhkaksi asti. Kiinnostuneiden määrää on rajoittanut 1,3 miljoonan euron hintapyyntö ja talouden epävakaa tilanne. Toimeksiantaja on tästä syystä kertonut, että myös pitkäaikainen vuokrasuhde tulee kyseeseen.

Kaivat kohteen paperit esiin ja huomaat, että lainhuutotodistus ja rasiustodistus on päivätty tammikuun 15 päivälle, jolloin myös kohteen toimeksiantosopimusta on viimeksi jatkettu 3 kuukaudella. Toimeksiantosopimus on siis päässyt umpeutumaan. Edustaja soittaakin pyynnöstäsi saman tien kohteen omistajalle. Edustaja ilmoittaa, että toimeksiantajat suostuivat jatkamaan toimeksiantosopimusta kuukaudella. Hän myös nauhoitti puhelun ja sanoo asian olevan siis kunnossa.

Mies ilmoittaa haluavansa vuokrata kyseisen vapaa-ajankohteen yrityksensä käyttöön. Samalla hän kertoo, että hänellä on vähän kiire hoitaa sopimusasiat. Hän haluaa vuokrata vapaa-ajanasunnon voidakseen väliaikaisesti varastoida saapumassa olevan 1000 kg:n erän pakastettua kalaa (mm. lohta, siikaa, nieriää, erilaisia kaviaareja). Kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajanasunnon lisäksi kaksi isoa varastorakennusta sekä venevaja. Mies kertoo, että hän ei ehdi tarkemmin tutustua kohteeseen. Hän sanoo luottavansa ilmoituksessa olleisiin tietoihin ja netissä oleviin kuviin. Mies haluaa tehdä tarjouksen vuokraamisesta. Mies kertoo myös, että vuokrasopimus täytyy ehdottomasti tehdä kolmen päivän sisällä. Mies kertoo, että kolmen kuukauden vuokraa (3 x 9.000 euroa) vastaava vakuus toimitettaisiin käteisenä. Hän kertoo, että hän omistaa yrityksestään 70 % ja vaimo omistaa 30 %. Vaimo ei kuitenkaan olisi itse läsnä sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Lisäksi mies kertoo, ettei halua toimittaa asiakirjoja turhaan etukäteen vaan hän toimittaa ne heti sopimuksen tekemisen jälkeen.

(kysymys jatkuu seuraavalla sivulla...)

(... jatkoa edelliseltä sivulta, kysymys 3)

Edustaja kääntyy puoleesi kysyäkseen apua. Edustaja miettii, mitä hänen tulee huomioida vuokratarjoituksen tekemisessä miehen kertoman perusteella. Lisäksi hän pohtii, tarvitaanko joitain henkilöilystodistuksia ollenkaan, kun mies on tuttu. Kerro edustajalle:

- A) Millaisiin toimenpiteisiin asiakkaan tuntemiseksi tapauksen osalta tulisi ryhtyä ja mihin ne perustuvat?
- B) Syntyykö välitysliikkeelle tapauksessa selonottovelvollisuus ja mihin toimenpiteisiin välitysliikkeen sen perusteella tulisi ryhtyä?
- C) Edustaja varmistaa myös, että onhan lainhuutotodistus riittävän uusi, onhan se kuitenkin alle 4 kuukautta vanha? Mitä vastaat hänelle?
- D) Liikkeesi toinen edustaja on esitellyt kohdetta viikko sitten eräälle ostajaehdokkaalle, joka oli siitä erittäin kiinnostunut. Edustaja tulee nyt kysymään sinulta, mitä tapahtuu välityspalkkiolle, jos toimeksiantajat myyvätkin kohteen toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen näille kyseisille ostajille?
- E) Onko toimeksiantosopimuksen jatkaminen tapahtunut siten, että välitysliikkeelläsi on varmasti palkkio-oikeus?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 4

Ville Vuokralainen on vuokrannut yksion As Oy Hajulinnasta Sisko Sijoittajalta elokuussa 2012. Uudenvuodenyönä Ville havaitsi eteisen parketissa kylpyhuoneen edustalla tumman jäljen ja ilmoitti asiasta Siskolle seuraavana aamuna. Sisko pyysi samana päivänä paikalle yhtiön isännöitsijän E. Epätoivon.

Epätoivo suoritutti välittömästi huoneistossa kosteusmittauksen, jolloin havaittiin lattiakaivon tiivistyksen ja vesieristyksen puutteellisuuden aiheuttama laaja kosteusvaurio. Vaurio oli levinnyt laajalle alueelle kylpyhuoneeseen sekä koko eteisen alueelle parketin alle.

Epätoivo ilmoitti tässä vaiheessa Siskolle, että Sisko oli velvollinen maksamaan kaikki korjauskustannukset, koska yhtiössä oli ollut alusta asti vakiintunut käytäntö, että osakkaat korjaavat omat kylpyhuoneensa. Käytäntöä ei ole ehditty viedä yhtiöjärjestykseen. Joka tapauksessa Sisko olisi velvollinen maksamaan huoneistonsa parketin ja kylpyhuoneen laatat, koska ne kuuluvat lain mukaan sisäpuolisina pinnoitteina osakkaan vastuulle. Lisäksi Sisko on rakennuttanut kylpyhuoneeseensa jälkikäteen koristeellisen tiiliseinärakenteen, josta yhtiö ei muutoinkaan vastaa.

Jotta vauriot eivät pahenisi, yhtiö kuitenkin ryhtyi välittömästi korjaustoimenpiteisiin ja kuivatti ja korjasi rakenteet ja pinnoitteet sekä tiiliseinärakenteen. Korjaus kesti kaksi kuukautta ja huoneisto oli kunnossa maaliskuun 1. päivänä.

Ville oli sairastanut syksyn aikana useita poskiontelontulehduksia, joiden on täytynyt johtua huoneiston kosteusvaurioista. Ville vaatii Siskolta vuokravapautusta 8 kuukauden ajalta sekä syntyneitä lääkärikuluja, muuttokuluja ja sijaisasunnon vuokria.

Ota kantaa:

- A) Miten korjausvastuu jakautuu asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välillä? Miten arvioit isännöitsijän väitteitä korjauskustannusten osalta?
- B) Miten arvioit Villen Siskolle esittämiä vaatimuksia?

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 5

Työskentelet kiinteistönvälitystoiminnassa, ja työpöydälläsi on kolme asiakkailta tullutta *toisistaan erillään olevaa asiaa*, johon kuhunkin odotetaan asiantuntevaa ja perusteltua vastausta:

- A) Tero T, joka oli antanut myyntitoimeksiannon metsäkiinteistöstä, oli saanut 3 kk sitten avioerotuomion puolisostaan Seijasta. Kummallakin on avio-oikeus toisen omaisuuteen, joka muodostuu lähinnä yhteisesti omistetusta koti-irtaimistosta, molempien säästöistä, Seijan ja Teron omistamasta autosta sekä Teron omistamasta metsäkiinteistöstä. Seija on jäänyt lapsen kanssa asumaan perheen yhteisenä asuntona olleeseen vuokrahuoneistoon Espoossa. Seija T:n hakemuksesta pesänjakaja on määrätty toimittamaan ositus, ja yksi kokous on pidettykin pesänjakajan toimesta. Tässä uudessa tilanteessa Tero T tarvitsee kiireellisesti rahaa oman asunnon ostamiseen, minkä vuoksi hänen omistamansa metsäkiinteistö tulisi myydä välittömästi. – Onko se mahdollista ja mitä pitää ottaa huomioon?
- B) Aviopari Matti ja Maija S olivat myyneet 4.3.2013 omakotikiinteistönsä autoilija Ville N:lle. Kauppakirjassa, joka on asianmukaisesti kaupanvahvistajan vahvistama, on sovittu siitä, että omistusoikeus kohteeseen siirtyy välittömästi ostajalle, mutta omakotikiinteistön hallinta säilyy myyjillä 1.7.2013 saakka, jolloin pitäisi valmistua myyjien uusi omakotitalo toisella paikkakunnalla. Samalla kauppakirjassa sovittiin viivästysmaksusta jokaiselta alkavalta viikolta. Kaupan teon jälkeen myyjät ja ostaja olivat laatineet erillisen asiakirjan, jossa viitataan vahvistettuun kauppakirjaan ja jossa sovittiin myyjien saavan hallita myymäänsä kiinteistöä olosuhteiden muutoksen vuoksi 15.9.2013 saakka. – Myyjät haluavat nyt tietää, onko tällainen sopiminen ylipäänsä pätevästi tehtävissä ja saavatko he hallinnalleen suojaa myös kaupan ulkopuolisia kohtaan.
- C) Kuolinpesän osakkaat Sirpa ja Sami ovat myymässä heidän kuolleen isänsä Taunon omistamasta kiinteistöstä määrääalaa, jolla sijaitsee rantasauna. Lainhuutotodistuksen mukaan lainhuuto kantatilaan on Taunolla, kiinteistörekisteriotteen mukaan naapurin venevalkamarasite rasittaisi määrääalaa ja kantatilaan kuuluu oikeus yhteisiin vesialueisiin sekä rasiustodistuksen mukaan kantatilaan on voimassa kaksi 50 000 euron määräistä kiinnitystä. Katselmuksessa käy ilmi, ettei veneen pitopaikkaa ole käytetty ainakaan viiteen vuoteen. – Määräalalle on löytynyt kalastusta harrastava ostaja, joka edellyttää, että ostettavaa määrääalaa eivät koske mitkään rasitukset eikä po. rasite jää voimaan ja että hän saa tarpeelliset oikeudet. – Perusteltu selvitys ostajalle määrääalan kaupan ehdoista ja tarvittavista toimenpiteistä.

Perustele vastauksesi.

KYSYMYS 6

A oli antanut myytäväkseen 150 hehtaarin suuruisesta Ryysyrannan tilastaan 5 000 m²:n määräalan, joka rajoittui varsin matalarantaiseen järveen, jonka pintaa oli laskettu 1950-luvulla. Järvi oli yhteinen vesialue, johon Ryysyrannan tilalla on osuutensa.

A oli myynyt aiemmin 1970-luvulla tilastaan useita rantapalstoja, joille oli rakennettu loma-asuntoja. Kunta oli 1980-luvun lopulla hyväksynyt alueelle rantaosayleiskaavan, jossa kyseisen määräalan alue oli merkitty loma-asunnon rakennuspaikaksi.

B oli pitkään etsinyt loma-asunnon rakennuspaikkaa. Varovaisena henkilönä B halusi teidän selvittävän,

A) miten rakentaminen määräalalle järjestyisi

B) saako hän rakentaa purjevenettä varten laiturin

C) miten hän saa kalastusoikeuden järveen.

Perustele vastauksesi.