

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 20.11.2010

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-6 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.**

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 12.1.2011. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 7.5.2011

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Aapo antaa kiinteistönvälitysliikkeelle toimeksiannon myydä kiinteistö. Tämän vuoksi Aapo haluaa nyt asiantuntevan ja perustellun vastauksen esittämiinsä kysymyksiin kolmessa seuraavassa *toisistaan erillisessä tapauksessa*:

a) Aapon isä kuoli 9 kk sitten. Hän oli tehnyt Aapon hyväksi testamentin, jonka mukaan isän omistama vapaa-ajan kiinteistö määrättiin Aapon omistukseen. Perunkirjoituksessa, joka pidettiin 2 kuukauden päästä isän kuolemasta, tuli perukirjaan merkintä testamentista. Kuolinpesän osakkaita ovat myös Aapon veli Timo ja sisar Martta. He kaikki allekirjoittivat perukirjan. Aapon veli Timo ilmoitti samalla, että joka tapauksessa pesän osakkaina Timolle ja Martalle kuuluu lain mukainen osuus pesästä, mihin Aapon tulee varautua. - Mihin seikkoihin ja asiakirjoihin tulee kiinnittää huomiota Aapon luovutuskompetenssin toteamiseksi ennen myyntiin ryhtymistä?

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

c) Aapo on perinyt isoisältään kiinteistön, jolla sijaitsee vanha maalaamorakennus, joka on ollut käyttämättömänä viimeiset 10 vuotta. Hän haluaa tarpeettomana myydä kiinteistön pois. Aapo haluaa kuitenkin, että myyjän vastuuta rajoitetaan tässä tapauksessa seuraavanlaisella kauppakirjaan tulevalla ehdolla: ”Myyjä vastaa kaupan kohteessa mahdollisista myrkkijäämistä tai vastaavista virheistä aiheutuvasta arvon alennuksesta ainoastaan siltä osin kuin yksittäisten virheiden aiheuttamien arvon alennusten yhteismäärä ylittää 25 000 euroa. Yhteismäärän ylittyessä myyjä on velvollinen korvaamaan ainoastaan rajan ylittävän arvon alentumisen. Myyjän vastuun enimmäismäärä on kuitenkin enintään 20 % kauppahinnasta” - Aapo on epävarma tällaisesta ehdosta. Onko tällainen ehto ylipäänsä tehokas ja jos on, niin millä perusteilla ja mihin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota?

Perustele kaikki vastauksesi.

KYSYMYS 2

Tilan omistaja A oli myymässä 150 hehtaarin suuruisesta tilastaan noin 1 hehtaarin suuruista rantapalstaa. A oli aiemmin 1970-luvulla myynyt samalta alueelta useita rantapalstoja, joille oli asianmukaisesti rakennettu loma-asuntoja. Myytävänä oleva rantapalsta sijaitsi alueella, joka kunnanvaltuuston vuonna 1995 hyväksymässä rantaosayleiskaavassa oli varustettu merkinnällä RA (loma-asuntoalue alue).

B oli kiinnostunut kyseisestä ranta-alueesta, mutta ennen kaupan solmimista hän halusi tiedon seuraavista seikoista

- a. mikä on osayleiskaavan merkitys rakennushankkeen toteuttamisen kannalta;
- b. mitä viranomaislupia hän tarvitsee loma-asunnon rakentamiseen;
- c. vaikuttavatko A:n aiemmat kaupat jollain tavoin hänen (B:n) rakennushankkeeseen;
- d. saako hän rakentaa venettä varten laiturin, vaikka hän ei olisikaan rannan edustalla olevan vesialueen osakas;
- e. millä edellytyksillä hän (B) saa rantapalstan lohkotuksi itsenäiseksi tilaksi?

KYSYMYS 3

Heikki H teki 29.11.2009 toimeksiantosopimuksen Välitysliike V:n kanssa asunto-osakkeidensa myymiseksi. Rakennus oli valmistunut 1959. Huoneisto käsitti 3h ja keittiön neljännessä kerroksessa. Isännöitsijäntodistuksen mukainen pinta-ala oli 74 neliometriä. Toimeksiantosopimus uusittiin kirjallisesti 15.3.2010. Heikki H irtisanoi sopimuksen 31.8.2010, koska välitysliike ei ollut saanut asuntoa myydyksi. Välitysliike vaati Heikkiä maksamaan kulunsa ja palkkion tehdystä työstä: matkakulut 28 euroa, ilmoittelukulut 215 euroa, isännöitsijäntodistus 60 euroa sekä työstä 500 euroa. Heikki maksoi kulut, mutta ei palkkiota työstä, koska välittäjä oli ollut tehoton.

Heikki H myi itse asuntonsa syyskuussa Maija M:lle 232 000 euron kauppahinnalla. Heikin laatimassa kauppakirjassa oli muun muassa seuraavat ehdot:

50 000 kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja loppukauppahinta, kun ostaja olisi saanut oman asuntonsa myydyksi. Omistusoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksua vastaan. Osakekirjat luovutetaan ostajalle tuolloin siirtomerkinnällä varustettuna. Osakekirjat eivät ole luottojen vakuutena ja ne ovat myyjän tallelokerossa, kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Maija M otti marraskuussa Heikkiin yhteyttä. Hän oli alkanut remontoida asuntoa ja parkettifirman edustaja oli ilmoittanut lattiapinta-alaksi 69 neliometriä. Maija M vaatii Heikiltä hinnanalennuksena puuttuvista neliöistä 15 675 euroa (3 135 euroa x 5 m²). Heikki on ymmällään ja kääntyy Välitysliike V:n puoleen neuvoa kysyäksään.

Kun Välitysliike V kuulee Heikin myyneen asunnon Maija M:lle, se ilmoittaa vaativansa kaupasta välityspalkkion vedoten välityssopimuksen jälkipalkkioehtoon. Maija M oli välittäjän muistiinpanojen mukaan käynyt asunnossa näytöllä 1.7.2010 eli välityssopimuksen voimassaolon aikana. Heikki on jo aivan kauhuissaan ajatellessaan rahanmenoa ja kääntyy puoleesi saadakseen kunnollisia neuvoja ja oikeaa tietoa.

Anna perusteltu vastauksesi/kannanottosi seuraaviin kysymyksiin:

- a. Arvioi välityssopimuksen irtisanominen ja Heikin velvollisuus maksaa välittäjälle tämän vaatimat rahamäärät.
- b. Arvioi kauppakirjan ehdon asianmukaisuus.
- c. Anna kannanottosi Maijan Heikkiin kohdistamaan vaatimukseen.
- d. Anna kannanottosi Välitysliikkeen Heikkiin kohdistamaan vaatimukseen.

KYSYMYS 4

Luoksesi saapuu tänään Turun kaupungissa asuva Leena H ja hän kertoo Sinulle seuraavaa:

"Omistan Mäntyharjulla sijaitsevan kesämökin. Se muodostuu kahdesta itsenäisestä kiinteistöstä. Rakennukset sijaitsevat Herttua -nimisellä kiinteistöllä (Rn:o 3:27). Tämän kiinteistön sain lahjaksi isältäni vuonna 1990. Vuosina 1995–1997 rakensin tälle kiinteistölle vapaa-ajan rakennukset: päärakennuksen, rantasaunan ja talousrakennuksen.

Ostin vuonna 2005 naapuriltani määräälan, joka rajoittuu Herttua-kiinteistöön. Tuo määrääla muodostettiin lohkomistoimituksessa itsenäiseksi Lisä-Herttua -nimiseksi kiinteistöksi (Rn:o 3:54). Lisämaa-alueella ei ole rakennuksia.

Viime kesänä mökillä sattui myrskytuho, kun useita suuria puita kaatui rantasaunan päälle ja rantasauna tuhoutui käytännössä kokonaan. En rakentanut tilalle uutta saunaa, vaan olen vain siistinyt alueen. Vakuutusyhtiö maksoi rantasaunan tuhoutumisesta 20 000 euron suuruisen vakuutuskorvauksen lokakuun alussa.

Annan nämä molemmat kiinteistöt myytäväksi yhtenä kokonaisuutena välitysliikkeesi kautta. Oletetaan, että kokonaisuuden myyntihinta on 200 000 euroa. Selvittäisikö minulle luovutusvoiton laskennan kannalta merkitykselliset seikat ja periaatteet (luovutushinta ja siitä tehtävät vähennykset), joiden mukaisesti luovutusvoitto tässä tilanteessa lasketaan."

Mitä vastaat Leena H:lle? Mainitse myös keskeiset sovellettavat lainkohdat.

KYSYMYS 5

a)

Matti on löytänyt pitkän etsinnän jälkeen unelmiensa omakotitalon, josta on valmis jättämään ostotarjouksen. Matti on kuitenkin erittäin tarkka ostaja ja on epävarma uskaltaako ostaa kohteen, koska kohde sijaitsee vuokratontilla. Ensimmäisenä Matti kysyykin sinulta, sisältyykö tällaiseen kohteeseen jokin erityinen riski verrattuna omistustonttiin?

Lisäksi Matti haluaa tietää, miten seuraamukset määräytyvät siinä tilanteessa, että hän haluaisi vetäytyä jo jättämästään ostotarjouksesta. Matti on jo itse selvittänyt asiaa lukemalla kirjoja ja internetin keskustelupalstoilla käytyjä keskusteluja aiheesta. Lukemansa perusteella Matti on ihmeissään. Ostotarjoukseen näyttää soveltuvan monta eri lainkohtaa. Ensinnäkin asuntokauppalaista tuleva 4 %:n käsirahaa tai vakiokorvausta koskevaa lainsäädäntö, kyseessä on nimenomaan asunnon kauppa. Toisaalta myös maakaaresta tulevia säännöksiä sovelletaan lain mukaan vuokratontteihin. Tämän perusteella näyttäisi siltä, että ennen kuin kaupanvahvistaja on vahvistanut kaupan, on hyväksytystä ostotarjouksesta vetäytymisen seuraamuksena vastapuolen todellisten kulujen korjaaminen.

Matti onkin nyt hyvin ihmeissään, miten näitä kahta lainkohtaa sovelletaan yhdessä. Anna Matille perusteltu neuvo ja kerro, miten Mattin tulee ostotarjouksessa varautua siihen, että jompi kumpi osapuoli vetäytyy tehdystä, myyjän hyväksymästä ostotarjouksesta.

b)

Matti on jo myynyt kerrostaloasuntonsa. Kaupan yhteydessä ilmeni, että kohteessa onkin lunastuslauseke, joka on ollut yhtiöjärjestyksessä jo yhtiön perustamisesta, vuodesta 1934, alkaen. Lunastuslauseketta ei ole missään vaiheessa muutettu. Mitä lakia lunastuslausekkeeseen sovelletaan? Onko kaupan yhteydessä selvitettävä vuonna 1934 voimassa ollut lain sisältö?

Kaupasta on ilmoitettu hallitukselle jo kolme viikkoa sitten heti, kun omistusoikeus siirtyi ostajalle. Kuinka kauan mahdollisia lunastusvaatimuksia voi vielä tulla?

KYSYMYS 6

a) Rakennusliike Laatu osti perustettavan yhtiön lukuun kiinteistön. Sittemmin Laatu perusti asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiö hyväksyi ko. kiinteistönkaupan yhtiötä sitovaksi. Laatu rakensi kiinteistölle rivitalon, joka hyväksyttiin käyttöön otettavaksi lokakuussa 2008. Yhtiön hallinto luovutettiin osakkaille joulukuussa 2008. Yhtiössä on kuusi huoneistoa. Vuositarkastus suoritettiin marraskuun 2009 aikana.

Yksi rakennusliikkeen omistamista asunnoista jäi myymättä ja tyhjilleen, mutta nyt ostaja on löytynyt. Eräs leskirouva on tarjoutunut ostamaan kohteen ja kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa tänään. Kauppakirjan ehtojen mukaan asunnon hallinta siirtyy tämän kuun viimeisenä päivänä ja koko kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa.

Mitä asuntokauppalain lukua rakennusliikkeen ja leskirouvan väliseen kauppaan sovelletaan?

Onko kauppakirjan ehtojen osalta jotain huomauttamista?

Perustele vastauksesi!

b) Ystäväsi Hanski osti viime kuussa välitysliikkeen kautta asunto-osakkeen. Hanski tietää, että olet opiskellut LKV-koetta varten ja kysyy sen vuoksi sinulta asiantuntijan neuvoa kaupan jälkeen syntyneiden ongelmien johdosta.

Myyntiesitteen mukaan kyse on yhtiöjärjestyksen mukaan 3 h + k käsittävstä 82 m² suuruisesta rivitalohuoneistosta. Huoneiston edessä on iso piha-alue istutuksineen.

Kaupanteon jälkeen on käynyt ilmi, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio. Kylpyhuoneen vedeneristys on ilmeisesti pettänyt ja kosteutta on tullut seinän läpi olohuoneeseen sekä naapuriasunnon makuuhuoneeseen.

Lisäksi isännöitsijä on ilmoittanut, että myyjällä on maksamatta yhteensä 5 kuukauden vastikkeet.

Hanski on myös aikonut laittaa pihalle istutuksia ja rakentaa pihapation. Isännöitsijä on kuitenkin ilmoittanut, että hallituksen päätöksen mukaan pihalle ei saa istuttaa mitään ja pation rakentaminen on kiellettyä.

Pitääkö Hanskin itse korjata kosteusvaurio vai voiko hän vaatia jotain muuta tahoa suorittamaan korjaustyöt. Pitääkö Hanskin ilmoittaa kosteusvauriosta johonkin?

Mikä merkitys myyjän maksamattomilla yhtiövastikkeilla on Hanskin kannalta?

Voiko yhtiön hallitus kieltää istutukset ja pation rakentamisen?

Hanski haluaisi vaihtaa olohuoneen muovimaton tilalle laminaatin ja vaihtaa keittiön kaapiston toiselle seinälle. Pitääkö hänen tehdä asiasta jotain ilmoituksia johonkin?

Perustele vastauksesi!