

## KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 7.5.2011

### 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](http://www.keskuskauppakamari.fi).

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 22.6.2011.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 19.11.2011

**ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!**

## KYSYMYS 1

Kiinteistövälitysliikkeen asiakkaat haluavat kiinteistönvälittäjältä oikeudellista neuvontaa kahdessa seuraavassa asiassa:

a) Säätiö Toivonranta on myymässä omistamastaan kiinteistöstä määräälaa soranottoa varten. Yritys Kivi Oy on antanut kohteesta ehdollisen tarjouksen säätiölle välitysliikkeen kautta. Ehdollisuus johtuu siitä, että Kivi Oy haluaa selvityttää soran kokonaismäärän ja laadun myytävällä alueella sekä viranomaisilta tarvittavien lupien saannin. Säätiö haluaa, että Kivi Oy:n kanssa välittömästi tehdään kaupan kohteesta ainakin esisopimus. Kivi Oy on valmis vain sellaiseen sopimukseen, joka varmistaa, ettei säätiö myy selvitysten aikana kohdetta toiselle, vaikka tämän tarjoama hinta olisi parempi. - Esitä kaksi vaihtoehtoista sopimusta, jotka voisivat tyydyttää molempia osapuolia eli ottavat huomioon kumpaisenkin edut. Selvitä näiden sopimusratkaisujen oikeusvaikutukset eroineen kummallekin osapuolelle.

b) Sahakiinteistö Oy on päättänyt yhtiöittää verotuksellisista ja liiketaloudellisista syistä kiinteistöllään olevan omistamansa huonekalutehtaan erilliseksi tytäryhtiöksi ja vuokrata 50 vuodeksi sille kiinteistöltä määrääalueen, jolla huonekalutehdas sijaitsee sekä myydä tytäryhtiölle tehdasrakennuksen. Tytäryhtiö Huonekalutehdas Oy haluaa käyttää hankkimaansa kohdetta vakuuskohteena tehtaan uudistamiseksi tarvittavan lainan vakuudeksi. - Selvitä, mitä luovutustoimia ja jälkitoimia on tehtävä, jotta tytäryhtiö saisi omistukseensa ja käyttöönsä huonekalutehtaan. Selvitä, onko mainitun vakuuskohteen käyttö mahdollista ja jos on, niin millä edellytyksillä.

## KYSYMYS 2

Maanviljelijä A oli antanut myytäväkseen 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilastaan. Määräala rajoittui 100 metrin matkalta kalaisuudestaan tunnettuun järveen.

Innokas urheilukalastuksen harjoittaja B oli kiinnostunut määräalasta, jolla on oma ranta, laituri ja jossa hän voisi kalastaa, ostamisesta lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Myyntitoimeksiannon yhteydessä A kertoi, että järven pintaa oli laskettu 1940-luvulla eikä hän ollut aivan varma, missä hänen tilansa rantaviiva sijaitsi. Edelleen A kertoi, ettei alueella ollut voimassa mitään kaavaa eikä kaavan laatimista ollut vireillä ja että hän oli myynyt tilastaan aiemmin 1970-luvulla viisi loma-asunnon rakennuspaikkaa.

B haluaa ennen kauppaa tietää, mitä asioita hänen tulee ottaa huomioon, jotta hän saisi unelmansa rakentaa loma-asunto toteutetuksi ja miten hanke olisi toteutettavissa. Anna hänelle vastaus.

### KYSYMYS 3

Anna A:n mummo kuoli 20.3.2010. Pesän osakkaina olivat hänen kolme lastaan. Lapsista Mirja M luopui perintöosuudestaan 14-vuotiaan tyttärensä Anna A:n hyväksi. Pesään kuului myös muassa asunto-osake, jonka osakkaat päättivät myydä ennen perinnönjakoa. Anna A:n osuuden rahoista Mirja M aikoi sijoittaa asuntoon, josta hän maksaisi puolet ja johon he muuttaisivat yhdessä asumaan. Näin tapahtui.

Muutettuaan asuntoon Mirja M oli yhteydessä myyjään ja asunnon välittäneeseen välitysliikkeeseen. Hän vaati hinnanalennusta ja korvausta 2000 euroa sen vuoksi, että huoneistoon ei kuulunutkaan autopaikkaa vaan siihen oli vain käyttöoikeus. Myyntiesitteen mukaan yhtiöllä, jossa oli 30 huoneistoa, oli myös 30 autopaikkaa ja Anna A:n ja Mirja M:n ostamaan huoneistoon sisältyi autokatospaikka, jossa on lukittu ovi. Esitteessä oli autopaikan kuluiksi ilmoitettu 10 euroa/kk. Välittäjä oli osoittanutkin paikan Mirjalle huoneiston esittelyssä.

Myyjä katsoi, ettei ollut velvollinen maksamaan mitään, koska yhtiöjärjestyksessä tai kauppakirjassa ei ollut mainintaa autotallipaikoista eikä tallipaikkoja koskevia osakenumeroita. Autopaikat olivat katettuja vuokrapaikkoja, joiden vuokrakin oli mainittu esitteessä. Ostaja ei voinut olettaa, että kysymyksessä olisivat omistuspaikat.

Välitysliike kertoi kysyneensä autopaikoista isännöitsijältä, joka oli kertonut, että autopaikat olivat yhtiön hallinnassa ja ne jaettiin jonotusperiaatteella. Koska ketään ei ollut jonossa, oli varmaa, että Mirja M saisi autopaikan. Siksi esitteeseen oli kirjattu, että huoneistoon kuului autopaikka, minkä Mirja M oli saanutkin hallintaansa. Mitään vahinkoa ei hänelle ollut aiheutunut.

- a) Mitä kuolinpesän asunnon myynnissä on otettava huomioon? Entä asunnon ostossa Anna A:lle ja Mirjalle?
- b) Arvioi välitysliikkeen vastuu ostajille autopaikkaa koskevan vaatimuksen osalta.
- c) Arvioi myyjien vastuu ostajille autopaikkaa koskevan vaatimuksen osalta.
- d) Arvioi myyjän ja välitysliikkeen keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet tässä asiassa.

#### KYSYMYS 4

Toimit kiinteistönvälittäjänä Hämeenlinnassa ja luoksesi saapuvat tänään 7.5.2011 Heikki L. sekä Martti ja Maija K., jotka huolestuneina kertovat Sinulle seuraavaa:

”Teimme joulukuussa 2009 kaupan Hämeenlinnassa sijainneesta omakotikiinteistöstä. Heikki L myi yksin omistamansa kiinteistön Martti ja Maija K:lle. Toimit tuossa kaupassa silloin välittäjänä. Teimme ennen kauppaa ohjeittesi mukaisesti kuntotarkastuksen ja talo todettiin täysin kunnossa olevaksi. Martti ja Maija teettivät maaliskuussa 2011 kylpyhuoneremontin asunnossa. Tuossa yhteydessä paljastui kuitenkin, että talon perustukset ovat homeessa ja home on levinnyt rakenteisiin. Tavarantarkastajan lausunnon mukaan talo vaatii perusteellisen ja laajan remontin ennen kuin sitä voidaan käyttää normaalissa asumiskäytössä.

Koska Heikki oli asunut kiinteistöllä yli kaksi vuotta, kiinteistön myynti oli Heikille verovapaa. Martti ja Maija maksoivat varainsiirtoveroa 300 000 euron kauppahinnan perusteella 12 000 euroa.

Olemme nyt aikeissa purkaa kaupan siten, että Heikki palauttaa koko kauppahinnan Martille ja Maijalle ja vastaavasti Martti ja Maija palauttavat omistusoikeuden kiinteistöön Heikille. Kysymme nyt Sinulta neuvoa, miten purkamisen vaikuttaa varainsiirtoverotukseen. Jos puramme kaupan, niin kai vero poistetaan? Mitkä edellytykset kaupan purkamisen tulee täyttää, jotta vero voidaan palauttaa Martille ja Maijalle? Voiko tässä syntyä joitain uusia veroseuraamuksia jommalle kummalle tai molemmille kaupan osapuolille? Miten meidän tulee menetellä, jotta voimme saada veron takaisin?”

Anna asiantuntevat kaupan purkamiseen liittyvät varainsiirtoverotusta koskevat neuvosi myyjälle ja ostajille. Käsittele vastauksessasi vain kaupan purkamiseen (ei esimerkiksi hinnan alennukseen) liittyviä varainsiirtoveroa koskevia veroseuraamuksia ja menettelykysymyksiä. Mainitse myös keskeiset sovellettavat säännökset.

## KYSYMYS 5

Johanna J:n omistaman asunnon välittämistä koskeva toimeksianto on solmittu välitysliikkeen kanssa määräaikaisena ajalle 1.4. - 30.6.2011. Tänään 7.5.2011 toimeksiantaja Johanna J. soittaa ja kertoo lähtevänsä useamman kuukauden kestäväälle ulkomaanmatkalle. Hän ilmoittaa haluavansa jatkaa toimeksiannon kestoaikaa ainakin kesän loppuun asti. Hän kertoo myös, että on valmis toimittamaan asiasta tarvittaessa sähköpostia, mutta on epävarma, mitä hänen tulisi jatkamista koskevaan sähköpostiin kirjoittaa.

Mitä kerrot toimeksiantajalle toimeksiannon voimassaolosta ja jatkamisesta?

Appiukkosasi on kiinnostunut samaisesta kohteesta. Mikäli appiukkosasi tekisi kohteesta ostotarjouksen, edellyttäisikö tämä sinulta jotakin erityistä?

-----

Ystäväsasi on harkitsemassa asuntonsa myyntiä, mutta ei ole vielä tehnyt toimeksiantoa minkään välitysliikkeen kanssa. Olette iltakävelyllä ja pysähdytte katselemaan erään välitysliikkeen ikkunamainontaa. Ystäväsasi on innoissaan. Kaikki välitysliikkeen työntekijät ovat suorittaneet LKV-tutkinnon ja ilmoittavat tuntevansa alueen erittäin hyvin. Myös kauppa näyttää käyvän hyvin, koska lähes kaikissa ikkunassa olevissa mainoksissa on merkintä "myyty". Parissa kohteessa on merkintä "varattu".

Miten kommentoit ilmoittelua?

**KYSYMYS 6** Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.

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. Välitysliikkeen pitää hyvän välitystavan mukaan

uuden isännöitsijäntodistuksen saamisen jälkeen aina soittaa isännöitsijälle ja varmistaa häneltä tietojen oikeellisuus

pyytää nähtäväkseen isännöitsijäntodistuksessa mainittu pts-kuntoarvio

lukea huolellisesti yhtiön toimintakertomus

katselmuksessa tutustua yhtiön yhteisiin tiloihin

2. Välitysliike saa vastaanottaa ostajaehdokkaalta tarjouksen vakuudeksi käsirahan, jos

käsirahan vastaanottamisoikeudesta on sovittu toimeksiantosopimuksessa

tarjous on vähintään esitteessä olevan hinnan suuruinen

kohteen toimeksiantosopimus on voimassa

aikaisempi käsirahallinen ostotarjous on hylätty ja käsiraha on luvattu palauttaa

3. Välitysliikkeiden toimintaa valvoo

ely-keskus

finanssivalvonta

aluehallintovirasto

kuluttajariitalautakunta

4. Kiinteistöarvioinnissa arviolausunnon antaminen edellyttää aina

vähintään kuutta vertailukauppaa

useamman eri arviointimenetelmän käyttöä

sitä, että arviolausunnon antaja on vähintäänkin yleisauktorisoitu arvioija

sitä, että arviolausunnonstä käy ilmi arvion tarkkuus

5. Toimeksiantosopimuksen liitteenä oleva selostusliite

sisältää toimeksiantajan antamat tiedot

voidaan välittäjän toimesta 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

6. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen pitää merkitä jokaisen osakehuoneiston pinta-ala. Tämä pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalan laskemismenetelmää noudattaen

- 1.1.1969 jälkeen rakennetuissa taloissa
- 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- 1.1.1992 jälkeen rakennetuissa taloissa
- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä

7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä
- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joutua vastuuseen myyjän maksamattomista yhtiövastikkeista enintään 3 kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä
- kauppakirjassa maksuvastuusta voidaan sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiön osalta

8. Yleisesti käytettäviä kiinteistöarviointimenetelmiä ovat

- rakennuskustannusindeksimenetelmä
- kauppa-arvomenetelmä
- verotusarvomenetelmä
- Jakobsen-Sörensenin monimuuttujamenetelmä

9. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- asunnon omistaja vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
- asunnon omistaja vastaa alkuperäisten vesihanojen kunnossapidosta
- asunto-osakeyhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
- osakkaan pitää ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle wc-istuimen vaihtamisesta

10. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
- toimeksiantosopimus sisältää lain edellyttämät tiedot
- toimeksiantosopimusta ei tehdä pelkästään palkkion veloittamiseksi
- välitysliikkeen on tarkoitus tehdä välitystoimia toimeksiantajan hyväksi