

## KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 12.5.2012

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

**Tulokset julkaistaan aikaisintaan 20.6.2012.** Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 17.11.2012

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

### KYSYMYS 1

a) Asiakkaasi Heikki on kipeästi rahan tarpeessa ja haluaisi mahdollisimman nopeasti saada myytyä perimänsä osakehuoneiston. Hän kertoo sinulle isänsä kuolleen 8 kuukautta sitten ja perunkirjoituksen pidetyn määräajassa. Isä oli tehnyt testamentin Heikin hyväksi ja määrännyt siinä kyseisen huoneiston yksin Heikin omistukseen. Heikillä on perukirja mukanaan ja huomaat, että perukirjassa on maininta testamentista. Perukirjasta huomaat myös sen, että Heikillä on 2 veljeä Matti ja Antti. Heikki kertoo, että veljekset ovat hänelle ilmoittaneet vaativansa osuutensa pesästä. Mihän seikkoihin sinun tulee kiinnittää toimeksiantoa vastaanottaessasi huomiota edellä olevien tietojen perusteella? Mitä asiakirjoja myynti edellyttää?

b) Kollegallasi on ollut ongelmia erään myyntitoimeksiannon kanssa. Toimeksiantaja on useaan otteeseen kieltäytynyt viime hetkellä sovituista näytöistä ja kollegasi haluaisi nyt purkaa koko toimeksiannon, vaikka voimassaoloaikaa on vielä 2 kuukautta. Onko purkaminen mahdollista?

c) Työpäivän päätteeksi iäkäs äitisi soittaa hätääntyneenä. Pyykkiä pestessään hän on havainnut hanan rikkoontuneen niin, ettei hanaa ole enää mahdollista sulkea, vaan hana on juuttunut "auki-asentoon". Hän pyytää sinua tulemaan korjaamaan vian. Paikalle tultuasi huomaat, että hana todellakin on juuttunut. Äitisi kauhistelee hänelle vaihdosta syntyviä kustannuksia ja jää miettimään, olisiko joltakin osin kuluja mahdollista periä taloyhtiöltä.

Samalla huomaat, että keittiön katossa on kosteusjälkiä. Äitisi osaa kertoa sinulle niiden syntyneen siitä, että yläkerrassa oli astianpesukone rikkoutunut. Hallituksen puheenjohtaja oli jo ottanut kantaa vaurioihin ja kertonut äidillesi tällaisten pintarakenteissa olevien vaurioiden kuuluvan osakkaan vastuulle.

Ota kantaa kunnossapitovastuun jakautumiselle näissä c) kohdassa mainituissa tilanteissa.

## KYSYMYS 2

Tuula osti äidiltään Kaijalta Vaasassa sijaitsevan yksión hallintaan oikeuttavat osakkeet 1.12.2009 päivätyllä kauppakirjalla 20.000 euron kauppahinnalla, joka maksettiin kaupantekotilaisuudessa. Tuula rahoitti maksamansa kauppahinnan pankista ottamallaan lainalla. Kauppakirjassa sovittiin, että huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy heti. Tuula muutti yksioon asumaan 15.12.2009.

Verohallinto katsoi, että yksión kauppa sisälsi lahjan ja vahvisti yksión käyväksi hinnaksi 60 000 euroa. Tuulalle määrättiin siten lahjaveroa 40 000 euron suuruisesta lahjasta kesällä 2010.

Tuula myi yksión hallintaan oikeuttavat osakkeet kiinteistönvälittäjän välityksellä 15.11.2011 päivätyllä kauppakirjalla 80 000 euron kauppahinnalla ja ehdoin, että omistusoikeus siirtyi kaupantekopäivänä, jolloin myös koko kauppahinta maksettiin, mutta hallintaoikeus vasta 1.1.2012. Tuula muutti pois yksióstä 17.12.2011.

Veroilmoituksessaan vuodelta 2011 Tuula selvittää, että hänelle on aiheutunut yksióstä kuluja seuraavasti:

1. yksión hankintaan liittyvä varainsiirtovero  $1,6 \% \times 20.000$  euroa = 320 euroa
2. yksión saantoon liittyvä lahjavero 3.310 euroa;
3. yksión hankintaan otetun lainan korkomenot yhteensä 500 euroa sekä lainan nostamiseen liittyvät toimitus- ja muut kulut pankille yhteensä 100 euroa;
4. syksyllä 2010 yksión kylpyhuoneessa suoritettiin remontti, jossa vanhat seinäkaakelit ja lattiaklinkkerit sekä kaikki kylpyhuonekalusteet uusittiin. Tuula maksoi Kylpyhuoneremontti Oy:lle laskun mukaan arvonlisäveroineen 8.000 euroa; vuoden 2010 tuloverotuksessa laskun sisältämän työn osuuden perusteella Tuula sai 1.000 euron suuruisen kotitalousvähennyksen;
5. juuri ennen myyntiä suoritetusta yksión katon maalaamisesta aiheutuneet kulut 40 euroa sekä oman työn arvo tästä työstä 4 tuntia  $\times$  20 euroa/tunti;
6. myynnistä johtuva kiinteistönvälittäjän palkkio  $4 \% \times 80 000$  euroa = 3.200 euroa;

Vastaa seuraaviin kysymyksiin kohdittain erikseen ja perustele kussakin kohdassa vastauksesi. Mainitse kohdissa a) ja d) sovellettavaksi tuleva säännös.

- a) Onko osakehuoneiston luovutuksesta syntynyt luovutusvoitto veronalainen vai verovapaa?
- b) Vaikka katsoisit, että luovutusvoitto olisi verovapaa, selvitä kunkin edellä mainitun kohdan 1-6 osalta erikseen, onko kyseinen erä ylipäänsä vähennyskelpoinen luovutusvoittoa laskettaessa ja onko kyseinen erä osakehuoneiston hankintamenoon luettava erä vai voiton hankkimisesta oleva meno (vastaa numerojärjestyksessä kohdittain selvästi erikseen).
- c) Vaikka katsoisit, että luovutusvoitto olisi verovapaa, laske luovutusvoiton määrä seuraavan kaavan mukaisesti:

luovutushinta  
- hankintameno  
- voiton hankkimisesta olleet menot  
= luovutusvoitto

- d) Selvitä myös, milloin Tuulan on tullut viimeistään maksaa osakkeen oston yhteydessä suoritettu varainsiirtovero.

### KYSYMYS 3

Anni A tekee 15. huhtikuuta 115 000 euron kaksi päivää voimassa olevan ostotarjouksen välittämstäsi asunnosta, jonka hintapyyntö oli 125 000 euroa. Asunto sijaitsee kerrostalon kuudennessa kerroksessa. Tarjouksen vakuudeksi Anni maksoi 5 000 euron käsirahan, joka jäisi myyjälle, jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty. Ilmoitat tarjouksesta samoin tein myyjälle, joka hyväksyy sen.

Anni A soittaa sinulle 16. huhtikuuta ja ilmoittaa, että on keskustellut veljensä kanssa asunnosta ja haluaa peruuttaa tarjouksensa ja käsirahan takaisin. Veljen mukaan ainakin kahdessa asunnossa samassa taloyhtiössä on korjattu kosteusvaurioita pesutiloissa. Anni epäilee, että kosteusvaurioita löytyisi tästäkin asunnosta. Sen vuoksi Anni A katsoo, että hänellä on oikeus saada käsiraha takaisin. Sitä paitsi Anni A oli yrittänyt soittaa jo illalla 15. huhtikuuta sinulle, mutta et ollut vastannut puhelimeen. Anni oli kuitenkin sanellut vastaajaasi viestin peruuttamisesta, joten peruutus oli tehty samana päivänä kuin tarjouskin eli ajoissa. Käsiraha olisi joka tapauksessa Annin mielestä palautettava, koska se oli liian suuri. Sitä paitsi Annilla on korkean paikan kammo eikä hän siksi voi asua kuudennessa kerroksessa.

Kerrot Annille, että tarjousta ei voi peruuttaa ja sopimus kaupan tekemisestä on syntynyt. Myyjän kanssa on sovittu, että käsirahasta 3 000 euroa jää sinulle, joten sitä myyjä ei voisi edes palauttaa. Käsiraha ei suinkaan ole liian suuri, sillä se on neljä prosenttia pyyntihinnasta. Lisäksi myyjä tulisi vaatimaan Annilta vahingonkorvausta, koska hänen suunnittelemansa erittäin edullinen asuntokauppa meni myttyyn Annin peruuttamisen takia. Myyjä olisi saanut haluamansa asunnon noin 10 000 euroa normaalihintaa edullisemmin, mikä Annin olisi korvattava myyjälle käsirahan lisäksi.

Nyt, kun olet opiskellut kokeeseen, arvioi oikeudelliselta kannalta Annin perustelut käsirahan palauttamiselle ja vastauksesi niihin sekä mahdolliset muut käsirahaan liittyvät oikeudellisesti merkitykselliset seikat.

#### KYSYMYS 4

Kari Koivula on 5.3.2012 solminut ostajana asuinrakennuksen kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen Tuula Virran kuolinpesän kanssa tutun pankkivirkailijan avustuksella. Itse kauppakirja täyttää maakaaren 2 luvun 1 §:n muotomääräykset. Erillisessä sopimuksessa, jota kaupanvahvistaja ei ole vahvistanut, Kari Koivula ja Tuula Virran kuolinpesän osakkaat ovat samana päivänä sopineet myös erinäisistä seikoista.

Kari Koivulalla herää epäilyksiä tiettyjen määräysten ja seikkojen suhteen; ts. ovatko kyseiset seikat maakaaren mukaan päteviä Kari Koivulan ja Tuula Virran kuolinpesän välisessä suhteessa? Niinpä hän kääntyy nyt puoleesi saadakseen ammattilaisen vastauksen epäilyksiinsä. – Perustele ja erittele jokaisen alla mainitun kohdan osalta erikseen, ovatko ne kiinteistön luovutuksen yhteydessä mahdollisia ja miksi ne ovat mielestäsi päteviä taikka pätemättömiä.

a) Mikäli kaupan kohteessa ilmenee laatuvirhe, on ostajan ilmoitettava siitä kohtuulliseksi katsottavassa 40 päivän ajassa siitä, kun ostaja on saanut tiedon virheestä ja joka tapauksessa tulee hänen esittää vaatimuksensa kolmen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu.

b) Lainhuuto oli Tuula Virralla, mutta sitä vastoin myyjänä olevalla kuolinpesällä ei ollut lainhuutoa. Kuolinpesään kuului leski ja kaksi täysi-ikäistä lasta, jotka olivat avioliitossa. Myöskään puolisoien suostumuksia ei ollut kauppaan.

c) Erillisessä sopimuksessa, jota kaupanvahvistaja ei ollut vahvistanut, sovittiin, että kauppa purkaantuu, ellei Kari Koivula ole maksanut sovittua loppukauppahintaa - puolet kauppahinnasta - 5.6.2012 mennessä, riippumatta siitä, onko Kari Koivulan viivästys olennainen taikka ei.

d) Samaisessa erillisessä sopimuksessa sovittiin, että Kari Koivula ei saa vuokrata tai alivuokrata kiinteistöä millekään yhteisölle naapurirauhan säilymiseksi.

e) Samaisessa erillisessä sopimuksessa sovittiin, että Tuula Virran kuolinpesään kuuluva leski saa siirtää viimeistään kesällä 2012 kiinteistöön kuuluneen vanhan saunarakennuksen pois kiinteistöltä kummipojalleen Petri Holmille tämän kesäpaikalle.

## KYSYMYS 5

A kääntyi puoleenne ja tiedustelee, onko teillä välitettävänä rakennuspaikkaa omakotitalon rakentamista varten. Välittäjä kertoo, että B oli antanut tilastaan X myytäväksi noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan. Määräala sijaitsi kantatien varrella ja noin 250 metrin etäisyydellä suurehkon järven rannasta alueella, joka vuonna 2005 hyväksytyssä osayleiskaavassa oli varustettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). B omisti määräalan ja rannan välisen alueen ja B oli valmis myöntämään määräalan ostajalle venevalkamaoikeuden. Määräalan läheisyyteen oli jo muodostunut pysyvää asutusta.

A pyysi teitä välittäjänä selvittämään, mitkä seikat ja säännökset tulee ottaa huomioon, jotta rakennushanke ja kiinteistönmuodostus venevalkamaoikeuksineen voisi toteutua ja keiden viranomaisten myötävaikutus tällöin on tarpeen.

**KYSYMYKS 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) Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää**

<input type="checkbox"/>	sitä, että kaupat eivät ole yksityishenkilöiden välisiä kauppia
<input type="checkbox"/>	sitä, että kaupat ovat ajallisesti riittävän lähellä toisiaan
<input type="checkbox"/>	sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella
<input type="checkbox"/>	sitä, että kaupat eivät ole vanhempien ja lasten välisiä kauppia

**2) Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot**

<input type="checkbox"/>	kysymällä toimeksiantajalta
<input type="checkbox"/>	suorittamalla asunnossa katselmus
<input type="checkbox"/>	hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
<input type="checkbox"/>	vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen

**3) Hyvän välitystavan mukaan välitettävänä olevaa kiinteistöä koskevan rasiustodistuksen**

<input type="checkbox"/>	pitää olla aina alle kuukauden vanha
<input type="checkbox"/>	pitää olla aina alle 3 kuukautta vanha
<input type="checkbox"/>	pitää olla tietojensa osalta päivitetty kaupantekohetkelle
<input type="checkbox"/>	pitää olla aina alle 4 kuukautta vanha

**4) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen**

<input type="checkbox"/>	ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
<input type="checkbox"/>	huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	huolehtimaan tiskipöydän altaan kunnossapidosta

**5) Asunto-osakeyhtiölain mukaan**

<input type="checkbox"/>	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
<input type="checkbox"/>	kunnossapitosuunnitelma on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
<input type="checkbox"/>	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen vain yli 6 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöissä
<input type="checkbox"/>	isännöitsijä saa kieltäytyä antamasta yhtiössä tehtyä putkiston kuntoselvitystä yhtiön asuntoa toimeksiantosopimuksen perusteella välittäväälle välitysliikkeelle

**6) Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama asuintilojen pinta-ala**

<input type="checkbox"/>	on aina sama kuin huoneistoala
<input type="checkbox"/>	on sama kuin rakennusala
<input type="checkbox"/>	on määritelty SFS standardissa
<input type="checkbox"/>	pitää ilmoittaa ilmoittelussa ja esitteessä

**7) Ostotarjouksen vakiokorvausehdon enimmäissuuruus on**

<input type="checkbox"/>	4 % velattomasta hinnasta asunto-osakkeen osalta
<input type="checkbox"/>	4 % tarjotusta kauppahinnasta asunto-osakkeen osalta
<input type="checkbox"/>	4 % kauppahinnasta kiinteistön osalta
<input type="checkbox"/>	10 % tarjotusta kauppahinnasta asunto-osakkeen osalta

**8) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan**

	välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
	välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

**9) Välitysliikkeen**

	vastuu virheistä on tuottamusperusteista vastuuta
	on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti
	on palautettava välityspalkkio mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa
	vastaava hoitaja saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen

**10) Välitysliikkeen**

	on hyvän välitystavan mukaan otettava vastaan aina kaikki ostotarjoukset
	on hyvän välitystavan mukaan uutta tarjousta vastaanottaessaan kerrottava siitä, että välitysliikkeellä on jo voimassa oleva tarjous
	hyvän välitystavan mukaan huolehdittava siitä, että ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
	on noudatettava hyvää välitystapaa vain, jos se on siihen sitoutunut