

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 17.11.2012

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.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 16.1.2013. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 4.5.2013.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Riitta ja Esko V tekivät 15.4.2012 tarjouksen 94 m² suuruisen, vuonna 2005 valmistuneen paritalo-ohuoneiston ostamisesta Mari T:lta ja Kari H:lta. kauppahinta oli 480 000 euroa. Isännöitsijäntodistuksen mukaan hoitovastike oli 3,18 euroa/m² eli 298,92 euroa kuukaudessa. Kauppakirja allekirjoitettiin ostotarjouksen ehdoin 30.4.2012, ja asunnon hallinta siirtyi ostajille seuraavana päivänä.

Ostajat ottivat yhteyttä myyjiin kesäkuussa. He olivat saaneet uudet tiedot hoitovastikkeesta, joka olisi 1.7. alkaen 3,78 euroa/m², 383,52 euroa kuukaudessa. Päätös vastikkeen korottamisesta oli tehty yhtiökokouksessa 16.4.2012. Ostajat vaativat hinnanalennuksena ilmoitetun ja korotetun yhtiövastikkeen erotusta viideltä vuodelta, yhteensä 5076 euroa. Lisäksi he vaativat 7000 euron alennusta, koska kirsikkaparketiksi esitteessä ilmoitettu lattiamateriaali olikin ohutpuulattia. Tämä oli käynyt ilmi, kun ostajat olivat pyytäneet tarjousta naarmuuntuneen ja kuluneen lattian hiomisesta ja lakkaamisesta. Ostajat olivat varautuneet siihen, että lattian saisi kunnostettua hiomalla ja lakkaamalla. Ohutpuuta ei voinut hioa, joten lattia oli vaihdettava. He vaativat korvausta samalla myös kiinteistövälitysliikkeeltä O, koska tieto yhtiövastikkeesta ja lattiasta oli ollut välittäjän laatimassa esitteessä.

Myyjät ja välittäjä kiistivät ostajan vaatimukset. Myyjät eivät olleet tiedäneet vastikkeen korotuksesta ja he olivat itsekin olettaneet lattian olevan parkettia. Myyjät eivät olleet suoraan sanoneet välittäjälle, että lattia oli parkettia, vaikka olivat ehkä antaneet ymmärtää niin. Välittäjä kertoi merkinneensä esitteeseen isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetun vastikkeen ja myyjän ilmoittaman lattiamateriaalin. Myyjä oli allekirjoituksellaan vahvistanut toimeksiantosopimuksen selostusliitteen, jossa seikat oli mainittu.

Anna oikeudellisesti perusteltu arviosi myyjän ja välitysliikkeen mahdollisesta vastuusta ostajille yhtiövastikkeen korotuksesta ja lattiamateriaalista annetuista tiedoista.

KYSYMYS 2

Toimit kiinteistönvälittäjänä Hämeenlinnassa ja luoksesi saapuvat tänään 17.11.2012 aviopuolisot Anne ja Pekka K, jotka kertovat Sinulle seuraavaa:

"Aiomme ostaa Sinulla välitettävänä olevan omakotikiinteistön, jonka myyntihinta on 150.000 euroa. Muutamme asumaan kiinteistöön nykyisestä vuokra-asunnostamme heti oston jälkeen. Omistusosuutemme tulevat olemaan $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$. Anne on iältään 37 vuotta ja Pekka 35 vuotta.

Anne rahoittaa osuutensa hankinnan seuraavasti: Anne erosi vuoden 2009 lopussa entisestä puolisostaan Martti L:stä ja sai tältä avioero-osituksessa, joka toimitettiin 10.4.2010, tasinkona talviasuttavan kesämökin, joka sijaitti Päijät-Hämeessä. Kesämökki oli ollut puolisoitten avio-oikeuden alaista omaisuutta. Anne myi mainitun kesämökin toukokuussa 2012 ja sai siitä kauppahintana 75.000 euroa. Kesämökki oli alun perin ollut Martti L:n isän omistuksessa. Martti L:n isä kuoli vuonna 1995. Isän jälkeen toimitettiin perinnönjako Martti L:n ja kahden hänen sisaruksensa välillä vuonna 2005, jolloin kesämökki siirtyi yksin Martti L:n omistukseen. Muut sisarukset saivat perinnönjaossa vastaavasti muuta jäämistössä ollutta omaisuutta arvomääräisesti kukin yhtä paljon. Martti L ja Anne olivat käyttäneet kesämökkiä vapaa-ajan asuntonaan avioliittonsa aikana ja samoin Anne on eron jälkeen käyttänyt kesämökkiä vapaa-ajan asuntona. Muita osakehuoneistoja tai kiinteistöjä Anne ei ole koskaan omistanut.

Pekka rahoittaa osuutensa hankinnan 75.000 euron suuruisella pankkivelalla. Pekalla on omistuksessaan pieni yksiö Jyväskylässä, joka on ollut vuokrattuna vakituiseen asuinkäyttöön siitä lähtien, kun hän sai sen lahjana äidiltään vuonna 1990. Pekka ei siis itse ole asunut yksiossää koskaan. Muita osakehuoneistoja tai kiinteistöjä Pekka ei ole koskaan omistanut.

Anne kysyy Sinulta seuraavaa:

- A. minulle ilmeisesti syntyy luovutusvoittoa myymästani kesämökistä, mutta miten kesämökin hankintameno määräytyy, kun luovutusvoitto lasketaan?
- B. onko minulla oikeus ensiasunnon varainsiirtoverovapauteen ostettavan kiinteistöosuuden perusteella?

Pekka puolestaan kysyy Sinulta seuraavaa:

- C. onko minulla oikeus ensiasunnon varainsiirtoverovapauteen ostettavan kiinteistöosuuden perusteella?"

Vastaa Annen ja Pekan kysymyksiin aakkosiäriestyksessä selkeästi erikseen. Perustele kaikki vastauksesi. Mainitse myös kohdissa A ja B sovellettavat verotusta koskevat säännökset.

KYSYMYS 3

A omisti puolet (1/2) hehtaarin suuruisesta, järven rannalla olevasta rakentamattomasta tilasta. Toisen puolen tilasta omisti A:n veli B. A halusi myyjä omistamansa osuuden C:lle loma-asunnon rakennuspaikaksi. Alueella ei ollut voimassa mitään kaavaa. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan uuden loma-asunnon rakennuspaikan vähimmäiskoon tuli olla 6 000 m². Veli B ei pitänyt lainkaan ajatuksesta, että perintönä saadun tilan osa siirtyisi vieraaseen omistukseen.

A kääntyy puoleesi ja tiedustelee, voiko hän myydä osansa tilasta niin, että C saa siitä muodostetuksi rakennuspaikan ja itsenäisen tilan ja jos tämä ei onnistu, niin miten hän (A) saa osuutensa realisoiduksi.

Perustele vastauksesi!

KYSYMYS 4

Olet töissä kiinteistönvälitysliikkeessä. Työpöydälläsi on selvitettävänä seuraavat, toisistaan riippumattomien asiakkaiden asiat, joihin pitää antaa perusteltu ratkaisu.

- A. Myytävänä on asiakkaan teollisuuskiinteistö. Rasisustodistuksen mukaan ilmastointilaitoksen toimittajan omistuksenpidätysehtoon perustuva oikeus on kirjattu kiinteistöön. – Mitä tämä tarkoittaa ja miten se vaikuttaa kiinteistön kauppaan?

- B. Kunnan ja asiakkaan välillä on laadittu kaavoitusta silmällä pitäen maankäyttösopimus, joka on tehty kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen muodossa. – Mihin maankäyttösopimus velvoittaa osapuolia ja mitä keinoja asiakkaalla on käytettävissä, jos maankäyttösopimuksen velvoite ei toteudu?

- C. Aviopari, joka oli ostanut pienen maatilan vapaa-ajan paikakseen välitysliikkeen kautta, tiedustelee huolestuneena, mikä on heidän oikeusasemansa, kun sivullinen haluaa nyt viedä pois kiinteistön pihapiiristä omistamansa kauniin hirsisen nukkuma-aitan, jonka tämä oli aikaisemmin ostanut asianmukaisella kauppakirjalla kiinteistönomistajalta. – Selvitä avioparin oikeudet ja mihin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota.

- D. Aikuinen poika, joka on perinyt ainoana rintaperillisenä isänsä, haluaa myydä perinnöllä saamansa isän yksinään omistaman vapaa-ajan kiinteistön ostaakseen asunto-osakehuoneiston. Vielä jakamattomana olevaan pesään kuuluu myös leskiäiti, jolle testamentissa on määrätty käyttöoikeus testamentin tekijän jäämistöön. Poika katsoo, että hän oikeutettu myymään ao. kiinteistön, koska sitä ei käytetä vakituiseen asumiseen.
- Selvitä myyntiedellytykset.

KYSYMYS 5

Olet koulutukseltasi oikeustieteen kandidaatti ja toimit Kiinteistönvälitysliikkeen toimitusjohtajana. Eräänä aamuna saat harmiksesi postin mukana vastaavan hoitajan Teppo R:n irtisanoutumisilmoituksen. Samalla toimistoonne saapuu lääkäri Minna S ja hän antaa välitettäväksenne omistamansa sijoitusasuntona olleen kaupungin keskustassa sijaitsevan asunto-osakkeen.

Minna S:n poistuttua opiskelukaverisi oikeustieteellisestä tiedekunnasta soittaa ja kertoo saaneensa työpaikan pankin lakiasiainosastolta. Hän kertoo hoitavansa mm. asunto-osakkeiden myyntitoimeksiantoja.

Päivän päätteeksi saapuu toimistoon rouva Johansson hakemaan takaisin avaimet asuntoonsa, joka on ollut liikkeelläne välitettävänä ja jolle on edellisenä päivänä löytynyt ostaja. Rouva Johansson ilmoittaa käsityksensä, ettei hänellä ole velvollisuutta maksaa välityspalkkiota, koska hänen toimeksiantonsa oli päätynyt jo viikkoa aikaisemmin. Tarkistaessasi toimeksiantosopimusta havaitset, että irtisanoutunut vastaava hoitaja Teppo R on jo hyvissä ajoin sopinut toimeksiantosopimuksen jatkamisesta erillisellä lomakkeella, jossa on myös rouva Johanssonin allekirjoitus.

Tuohtunut rouva Johansson ilmoittaa vielä, että hän haluaa myös saman tien irtisanoa voimassaolevan rantakiinteistöään koskevan myyntitoimeksiannon, koska olosuhteet ovat muuttuneet ja hän on löytänyt kiinteistölle vuokralaisen. Lisäksi rouva Johansson toteaa, ettei kyseistä toimeksiantosopimusta alun alkaenkaan oltu tehty oikein, koska toimeksiantosopimus ei ollut työ- ja elinkeinoministeriön vahvistaman kaavan mukainen.

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

- A. Millä edellytyksillä sinä voisit toimia kiinteistönvälitysliikkeen vastaavana hoitajana?
- B. Lääkäri Minna S ilmoittaa, ettei välityslaki sovellu hänen antamaansa toimeksiantoon, koska yhdenkin sijoitusasunnon omistaminen katsotaan tulonhankkimistoiminnaksi ja tällöin esim. vuokratuloista saa vähentää tulonhankkimismenot. Onko Minna S oikeassa lain soveltamisen osalta?
- C. Minkälaisia vaatimuksia toimeksiantosopimuksen sisällölle ja muodolle on asetettu lainsäädännössä?
- D. Onko toimeksiantosopimuksen jatkaminen tehty asianmukaisesti?
- E. Onko rouva Johanssonilla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus?
- F. Saako pankki, jossa kaverisi on töissä, tehdä asunto-osakkeiden myyntitoimeksiantoja?

Perustele vastauksesi.

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) Hyvän välitystavan noudattaminen

	a) on välitysliikkeen lain mukainen velvollisuus
	b) on pakollista vain niille välitysliikkeille, jotka ovat siihen sitoutuneet
	c) on pakollista vain alan järjestöihin kuuluville välitysliikkeille
	d) on välitysliikkeen omassa harkinnassa.

2) Hyvän välitystavan mukaan välitettävänä olevaa kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus

	a) on päivitettävä kaupantekopäivälle
	b) saa olla toimeksiantoa hoidettaessa enintään 4 kuukautta vanha
	c) on esitettävä ostajalle ennen ostotarjouksen vastaanottamista
	d) voidaan ennen ostajalle esittämistä muokata siten, että omistajan maksama kauppahinta peitetään.

3) Hyvän välitystavan mukaan

	a) kohteesta jo laaditut kuntoselvitykset on toimitettava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä.
	b) välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden suuruus kaupantekohetkelle hankkimalla siitä kirjallinen selvitys.
	c) kaikki tehdyt ostotarjoukset sekä vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse), mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta.
	d) välitysliike saa luottaa isännöitsijäntodistuksen sisältöön, jos ei ole aihetta epäillä todistuksen sisältöä.

4) Menetettävän käsirahan enimmäismäärä asuntokaupassa on

	a) 10 % kauppahinnasta
	b) 4 % velattomasta hinnasta
	c) 4 % tarjotusta kauppahinnasta
	d) 4 % hintapyynnöstä.

5) Vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostotarjoukseen sovelletaan

	a) maakaaren 2:1 §:n muutosäännöstä
	b) asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä
	c) oikeustoimilain säännöksiä
	d) maanvuokralain 5 lukua.

6) Jos välitysliike ilmoittaa, että sillä on ostaja valmiina tietynlaiselle kohteelle, niin

a) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen ostotoimeksianto ostajalta ja tällöin palkkionkin maksaa toimeksiantajana oleva ostaja
b) ei edellytetä ostotoimeksiantosopimusta, kunhan ostajien tiedot on saatu kirjallisesti
c) välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todellinen kirjallinen ostotoimeksianto ostajalta, mutta palkkio voidaan periä myyjältäkin
d) markkinointi on aina hyvän välitystavan vastaista.

7) Välitysliikkeen on ilmoitukseen ja esitteeseen merkittävä asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta

a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala
b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala
c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala
d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1962 alkaen.

8) Kaupan vertailukelpoisuus kauppa-arvomenetelmää käytettäessä edellyttää

a) kaupan kohteena olleen asunnon samaa kokoluokkaa
b) kaupan riittävää ajallista läheisyyttä
c) kaupan kohteena olevan asunnon samaa sijaintialuetta
d) vertailtavan kaupan normaalisuutta.

9) Tuottoarvomenetelmää

a) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomitettuna arvona
b) käytetään yleisesti omakotitalojen arvioinnissa
c) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään rakennuskustannusten perusteella
d) ei yleensä käytetä liiketilojen arvioinnissa.

10) Susanna tekee kanssasi vuokraustoimeksiantosopimuksen asunto-osakeyhtiössä olevasta autotalliosakkeesta. Isännöitsijäntodistuksen mukaan Susanna on yksin omistajana. Susanna kertoo, että hänen aviopuolisonsa on kuollut ja antaa perukirjan. Sen mukaan kuolinpesän osakkaita ovat Susanna ja kuolleen puolison alaikäiset lapset A ja B. Olet löytänyt vuokralaisen ja olet tekemässä vuokrasopimusta.

a) vuokranantajana on Susanna, ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
b) vuokranantajana on Susanna ja A ja B
c) vuokranantajana on Susannan aviopuolison kuolinpesä
d) vuokranantajana on Susanna yksin.