

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 19.11.2011

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.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 12.1.2012. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 12.5.2012

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Riitta M. teki 7.12.2010 toimeksiantosopimuksen osakehuoneistonsa myynnistä Välitysliike Välitys Oy LKV:n kanssa. Huoneiston myyntihinnaksi sovittiin 220 000 euroa. Toimeksiantosopimuksen kohta, joka koski asunnon vapautumista, jätettiin tyhjäksi. Sopimus oli voimassa 15.2.2011 asti.

Välitys Oy sai asunnosta 214 000 euron tarjouksen tammikuun alussa. Riitta M teki ostajille vastatarjouksen 218 000 euroa. Tähän lisättiin välittäjän vaatimuksesta huoneiston vapautumisajankohta 1.4.2011. Ostajaehdokkaat eivät hyväksyneet vastatarjousta.

Parin viikon kuluttua Välitys Oy sai toisen tarjouksen, jossa kauppahintana oli 220 000 euroa ja huoneiston vapautumisajankohta 1.4.2011. Riitta M ei hyväksynyt tarjousta, koska hän ei hyväksynyt huoneiston vapautumista tarjouksessa mainittuna aikana.

Välityssopimus päättyi 15.2.2011. Välitys Oy lähetti Riitta M:lle laskun toimeksiantosopimuksen mukaisesta välityspalkkiostaan 8 800 euroa. Riitta M kieltäytyi maksamasta sitä, koska ei ollut hyväksynyt tarjousta huoneiston vapautumispäivän vuoksi. Välitys Oy:n mukaan Riitta oli jättänyt huoneiston vapautumispäivän välitysliikkeen määrättäväksi ja vaati laskua maksettavaksi. Lisäksi toimeksiantajan hylkäämä tarjous vastasi vapautumisajankohdaltaan toimeksiantajan toiselle ostajaehdokkaalle tekemää vastatarjousta. Toimeksiantosopimuksen ehdon mukaan välitysliikkeellä on oikeus palkkioon, jos toimeksiantaja ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa toimeksiannossa tai myöhemmin erikseen hyväksytyjä toimeksiannon ehtoja.

Joka tapauksessa välitysliikkeellä oli oikeus palkkioon, koska Riitta oli myynyt asunnon 28.3.2011, jolloin välityssopimus oli vielä lain mukaan voimassa. Kaiken kukkuraksi Riitta oli myynyt asunnon pariskunnalle, joka oli käynyt Välitys Oy:n järjestämässä näytössä ja ollut kovasti kiinnostunut asunnosta. Toimeksiantosopimuksessa oli jälkipalkkioehto: "Jos kohteen ostaa kuuden kuukauden kuluessa toimeksiantosopimuksen päättymisestä joku, joka on saanut Välitys Oy:ltä tiedon asunnosta tai käynyt Välitys Oy:n järjestämässä asunnon näytössä." Lisäksi pariskunta oli niinkin myöhään kuin 15.3.2011 käynyt välitysliikkeen tiloissa neuvottelemassa kaupasta.

Kaiken kaikkiaan Välitys Oy katsoi, että sillä oli peräti kolme perustetta palkkionsa saamiseen. Ellei Riitta maksaisi sitä viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä, hän joutuisi maksamaan summalle viivästyskorkoa 14 prosenttia.

Anna oikeudellisesti perusteltu arviosi Välitys Oy:n vaatimuksista ja niiden perusteluista.

KYSYMYS 2

Luoksesi saapuu tänään 19.11.2011 Veikko S. joka kertoo seuraavaa:

"Minulla ja vaimollani on vakituinen asunto Jyväskylässä. Omistan yhdessä poikani Heikin kanssa Tampereella sijaitsevan yksiön. Ostin yksiön (1/1) 1.7.2009 tehdyllä kaupalla. Heikki täytti 16 vuotta 6.6.2009 ja hän aloitti syksyllä 2009 Tampereella erityislukion ensimmäisen luokan. Kun Heikin opintomenestys oli hyvä, lahjoitin hänelle puolet asunto-osakkeesta 1.7.2010 ja nyt siis omistamme asunnon yhdessä puoliksi kumpikin (½ ja ½). Heikki on asunut yksiössä 15.8.2009 alkaen koko ajan yhtäjaksoisesti lukuun ottamatta niitä viikonloppuja ja muita yksittäisiä päiviä, jolloin hän on käynyt luonamme Jyväskylässä. Heikin kanssa asunnossa on asunut myös hänen tyttöystävänsä kesästä 2010 alkaen. En ole perinyt Heikiltä asunnosta vuokraa, vaan olen maksanut yhtiövastikkeen itse. Siitä alkaen, kun Heikki on omistanut asunnosta puolet, hän on maksanut puolet yhtiövastikkeesta.

Heikki on nyt lopettelemassa lukiota ja olemme aikeissa myydä asunnon ja antaisimme asunnon Sinulle välitettäväksi. Haluaisimme kuitenkin tietää, sovelletaanko asunnon myyntiin oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa säännöstä? Jos säännöstä ei mielestäsi sovelleta, selvitä, miten myyntivoitto lasketaan."

Mitä vastaat Veikko S:lle?

Välityspalkkiota ei tarvitse ottaa huomioon vastauksessa. Perustele vastauksesi ja mainitse myös sovellettavaksi tulevat lainkohdat.

KYSYMYS 3

Paikkakunnallanne toimii perustajaurakointia harjoittava rakennusliike, jonka rakentamat asunnot ovat viime aikoina menneet niin hyvin kaupaksi, ettei uusiin kohteisiin tarvita enää ollenkaan lainaa pankista. Rakennusliikkeen edustaja tiedustelee sinulta, onko turva-asiakirjojen tallettaminen ollenkaan tarpeen nyt, kun kohteeseen ei tarvita pankkilainaa. Lisäksi haluaa hän varmistua siitä, että perustajaosakas voi vapaasti valita, mihin pankkiin avaa kauppahintojen maksutilin.

Samana päivänä luoksesi saapuu Pentti P, joka on ostanut samaiselta rakennusliikkeeltä asunnon vielä keskeneräisestä kohteesta. Paikkakunnalta muuton vuoksi hän on nyt halukas luopumaan kohteesta ja Pentin työkaveri Harri H on kertonut Pentille olevansa kiinnostunut ko. asunnosta. Pentti kysyykin nyt sinulta, onko asunnon myynti ollenkaan mahdollista tässä vaiheessa ja jos on, niin voiko kaupan tehdä samanlaisella lomakkeella kuin hän itse on kohteen hankkinut. Varainsiirtoverovelvollisuutta kummallekaan osapuolelle ei ainakaan tällaisessa luovutuksessa voi tulla, arvelee hän.

Pentin naapuri Arvo A. on myös ilmoittanut kiinnostuksensa asuntoon, mutta on samalla valitellut, ettei edelleenkään ole saanut vaimonsa suostumusta nykyisen asuntonsa myyntiin. Pentti arvelee, ettei mitään suostumusta edes tarvittaisi, koska asunto on yhdistetty hammaslääkärin vastaanotto ja koti. Mikäli vaimo ei antaisi suostumusta ollenkaan, niin voiko maistraatti tai jokin muu viranomainen antaa suostumuksen kauppaan.

Anna perustellut vastaukset kaikkiin kysymyksessä esiintyviin kohtiin.

KYSYMYS 4

Aviopari Kalle ja Tiina Niemi ovat muuttamassa pysyvästi Kanadaan. Tämän vuoksi he ovat päättäneet nyt myydä Helsingin kaupungissa sijaitsevan kaupungin vuokratontilla olevan omakotitalonsa. Kalle Niemi haluaa myydä myös Hirvensalmella olevan vapaa-ajan kiinteistön Tiina Niemen vastustuksesta huolimatta.

Omakotikiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika on 50 vuotta alkaen 1.2.1966. Vuokratontilla sijaitsee 1967 rakennettu omakotitalo. Niemet ovat ostaneet kiinteistön rakennuksineen 1985. Vuonna 1994 Niemet tekivät peruskorjauksen talossa: öljylämmitys vaihdettiin kaukolämpöön sekä sauna ja pesutilat uusittiin, koska oli ilmennyt pieniä kosteusvaurioita sanotuissa tiloissa. Maahan upotettu öljysäiliö jäi tällöin käyttämättömänä maahan. Niemillä on yhä jäljellä pankille maksamatonta pankkilainaa noin 80 000 euroa, jonka vakuutena on 150 000 euron edestä panttikirjoja pankissa.

Vapaa-ajan kiinteistön Kalle Niemi oli aikanaan perinyt sedältään. Hänellä on siihen yksin myönnetty lainhuuto. Sittemmin Kalle ja Tiina ovat yhdessä rakentaneet kiinteistölle päärakennuksen ja erillisen saunarakennuksen.

Kalle ja Tiina Niemi haluavat varmistua asiantuntevalla kiinteistönvälitysliikkeellä, että kaupat onnistuvat oikeudellisesti moitteettomasti eivätkä joutuisi yllättäviin vastuihin myöhemmin. Niinpä selvitä:

- a) Mitkä asiakirjat välitysliikkeen on edellä esitetyn tosiseikaston perusteella välttämättä hankittava omakotikiinteistöstä, sen vuokraoikeudesta ja rakennuksesta?
- b) Mihin seikkoihin välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota ja ryhdyttävä toimenpiteisiin omakotikiinteistön ja sen vuokraoikeuden suhteen, jotta kaupan kohteesta annettaisiin tarpeelliset tiedot ja jotta kaupan ehdot osataan oikealla tavalla laatia kaupan tekemiseksi?
- c) Mihin seikkoihin omakotirakennuksen ominaisuuksien suhteen on kiinnitettävä huomiota ja otettava huomioon kauppakirjassa?
- d) Miten vapaa-ajan kiinteistön osalta syntynyt tilanne on oikeudellisesti jäsennettävä? Onko Kalle Niemellä oikeus yksin myydä vapaa-ajan kiinteistö ilman, että aviopuoliso olisi myyjänä?

KYSYMYS 5

Kaupungin asianomaisessa lautakunnassa oli lopullisessa käsittelyssä ranta-asemakaava. Kaavaan oli merkitty koko kaava-alueiden rakennuspaikkojen yhteiskäyttöalueina uimaranta, rantasauna, laituri ja leikkipuisto.

A:n sadan hehtaarin suuruisesta tilasta sijaitsi kaava-alueella kolmen hehtaarin suuruinen korttelialue, jolle oli osoitettu kuusi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Keskelle tätä korttelialuetta oli merkitty edellä tarkoitettu, hehtaarin suuruinen leikkipuisto. A oli antanut toimistonne tehtäväksi myydä korttelin rakennuspaikat, joista B halusi ostaa itselleen yhden. Erittäin varovaisena henkilönä B tahtoi ennen kaupantekoa tietää,

- a) kuka hyväksyy ranta-asemakaavan ja milloin kaava tulee lainvoimaiseksi;
- b) mikä merkitys kaavaan merkityillä yhteiskäyttöalueilla on hänelle (B:lle) ja A:lle;
- c) miten rakennuspaikasta syntyy itsenäinen kiinteistö;
- d) voiko kaupunki vielä päättää kehittämiskorvauksesta ja voiko hän joutua sellaisen maksamisesta vastuuseen; ja
- e) voivatko A:n aiemmin 1980-luvulla tekemät lukuisat loma-asuntojen myynnit vaikuttaa hänen (B) kohdallaan rakennusluvan saamiseen?

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. Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

- sitä, että kaupat eivät ole sukulaiskauppoja
- sitä, että kaupat ovat korkeintaan 3 kuukautta vanhoja
- sitä, että kaupan kohteet ovat samasta kerroksesta
- sitä, että kaupat ovat välittäjäkauppoja

2. Kauppa-arvomenetelmän käyttäminen asunto-osakkeen arvioinnissa edellyttää

- vähintään 7 vertailukaupan olemassaoloa
- vähintään 10 vertailukaupan olemassaoloa
- tarkkaa tietoa vuokratuotoista viimeisen kolmen vuoden ajalta
- isännöitsijäntodistuksen hankkimista

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- ilmoittamaan havaitsemastaan vesihanan viasta yhtiölle
- omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön
- omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
- huolehtimaan siitä, että huoneiston parvekkeelle kertyneet puiden lehdet siivotaan

4. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on

- toimitettava kauppakirjaluonnos ostajalle luettavaksi ennen kaupantekoa viimeistään kaupantekopäivän aamuna
- jos kauppakirja vastaa hyväksytyyn ostotarjouksen ehtoja, niin riittävää on että ostaja saa tutustua kauppakirjaan kaupantekotilaisuudessa
- toimitettava kauppakirjaluonnos myyjälle ennen kaupantekoa
- annettava kohteessa suoritettu kuntotarkastusraportti ostajalle viimeistään kaupantekotilaisuudessa

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
- osakas vastaa kylpyhuoneeseen aikaisemman osakkaan toimesta jälkeinpäin uusitun vesieristeen kunnossapidosta
- osakas vastaa wc-laitteiston kunnossapidosta aina silloin, kun osakas on vaihtanut laitteiston erimerkkiseen kuin mitä asunnossa alunperin oli
- rivitalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn piha-alue, mikäli alueet on aidattu

6. Välitysliikkeen on markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asumiseen käytettävän huoneiston tai rakennuksen

- asuintilojen pinta-ala
- lattiapinta-ala
- rakennusala
- imuroitava pinta-ala

7. Asunto-osakkeen pinta-ala on pitää laskea ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
- vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestystä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
- vain 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- vain 1.1.1972 jälkeen perustetuissa yhtiöissä

8. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on hankittava myytävänä olevasta asuinkiinteistöstä

- toimeksianto tehtäessä uusi lainhuutotodistus
- lohkomiskartta
- kaksi vuotta sitten valmistuneesta asuinrakennuksesta lopputarkastuspöytäkirja
- yli 6 vuotta sitten tehty asuntokaupan kuntotarkastus

9. Asuntokauppalain mukaan asunnon tavanomaiseen tarpeistoon

- ei kuulu myyjän sinne jälkeinpäin asentama jääkaappi-pakastin
- ei kuulu osakkaan omistusaikanaan kylpyhuoneeseen vaihtamat pyyheliinakoukut
- ei kuulu osakkaan sinne jälkeinpäin asentama peilikaappi
- ei kuulu osakkaan sinne jälkeinpäin asentama astianpesukone

10. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- näyttömaksu asunnon näyttämisestä
- vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 60 euron suuruisia korvauksia