

LKV-koe 11.11.2017

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti** (ellei tehtävässä ole nimenomaisesti ohjeistettu toisin). Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-5 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.
Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi enintään yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.
- **Tehtävä 6** on monivalintatehtävä, johon vastataan **rastittamalla oikeat vaihtoehdot suoraan tehtäväpaperiin**. Tehtävän maksimipistemäärä on 10 pistettä.

Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit. Vastauspaperi tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **Jokaiseen vastauspaperiin** tulee merkitä selvästi **oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävännumero**.

Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädöskokoelman irtokappaleita (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa www.kauppakamari.fi. **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 52.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **14.4.2018**.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Simo S osti Rakentaja R:ltä uuden asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet (3 h + k + s). Asunnon hinta oli 315 000 euroa. Asunnon hallinta luovutettiin 1.6.2015. Yhtiöjärjestyksen ja asuntoesitteen mukaan asunnon pinta-ala oli 90 m². Noin kahdeksan kuukauden kuluttua hallinnan luovutuksesta Simo tutkiskeli asuntoesitettä ja havaitsi, että pohjapiirroksen merkityt huoneiden pinta-alat olivat yhteenlaskettuina 84 m². Simon mielestä häntä oli johdettu harhaan kaupassa, ja hän vaati Rakentaja R:ää ja asunnon kaupan välittänyttä Kiinteistönvälitysliike K:ta palauttamaan hänelle puuttuvien kuuden neliömetrin hinnan, 21 000 euroa. Sekä R että K kieltäytyivät hyväksymästä vaatimusta.

Simo myi asunnon kolmen vuoden kuluttua Pirjo P:lle. Asuttuaan asunnossa vain joitakin viikkoja Pirjo ryhtyi selvittämään, miksi huoneistossa esiintyi hajuhaittoja ja vetoa. Ilmeni, että ilmanvaihtojärjestelmä toimi puutteellisesti. Korvausilman tulo huoneistoon ei ollut kaikilta osin moitteetonta. Pirjo vaati tästä huomattavaa hinnanalennusta Rakentaja R:ltä. Rakentaja R kieltäytyi hyväksymästä Pirjon vaatimusta.

Joudut vastaamaan ostajien vaatimuksiin. Anna vastauksesi perustellen:

- a) Välitysliike K:n edustajana selität omasta ja toimeksiantajasi puolesta
 - mihin perustuu pinta-alan merkitseminen yhtiöjärjestykseen
 - miten pinta-ala ilmoitetaan markkinoinnissa

- b) Onko Simo S oikeassa väittäessään, että on saanut myyjältä ja välitysliikkeeltä virheellisen tiedon pinta-alasta?

Saadaksesi Simon vakuuttuneeksi sinun on selostettava asiaan sovellettavat säännökset ja määräykset!

- c) Jos Simon asunnossa olisi hinnanalennukseen oikeuttava pinta-alaero, anna Simon vaatimus huomioon ottaen perusteltu kannanottosi siihen, miten hinnanalennus määritellään.

- d) Millä edellytyksillä Pirjo P voi esittää asunnossaan mahdollisesti oleviin virheisiin perustuvia vaatimuksiaan Rakentaja R:lle?

- e) Onko Pirjo P:llä oikeus vaatimaansa hinnanalennukseen Rakentaja R:ltä tai Kiinteistönvälitysliike K:lta?

Tehtävä 2

- a) Taloyhtiö Z on vuokrannut vanhalle sukulaistädillesi Elviiralle asunnon 15 vuotta sitten. Nyt on ilmennyt, ettei vuokraa ole kertaakaan korotettu eikä sopimuksessa ole edes korotusehtoa. Vuokra on huomattavasti alle nykytason. Taloyhtiön hallitus aikookin korottaa vuokraa kerralla yli 40 prosenttia ja ehdottaa vuokrasopimukseen lisättäväksi ehdon, että vuokra voidaan jatkossa korottaa vuosittain hallituksen päätöksellä. Elviiran mielestä kertakorotus kuulostaa kohtuuttomalta ja uusi ehto kummalliselta ja hän kääntyy sinun puoleesi.

Miten taloyhtiön tulisi menetellä vuokranantajana? Mitä mieltä olet esitetystä korotusehdosta?

Ota vastauksessasi huomioon myös Hyvää vuokratapaa koskeva ohjeistus.

- b) Olet toiminut välittäjänä, kun ystäväsi Eila on ostanut asunnon Vantaan Rajakylässä sijaitsevasta rivitalosta syksyllä 2016. Yhtiössä on 8 asuntoa. Yhtiön rakennus on rakennettu 1995. Elokuun lopussa muutama laatta tippui kylpyhuoneen suihkuhanan alapuolelta ja Eila teki asiasta välittömästi ilmoituksen yhtiön isännöitsijälle.

Yhtiön isännöitsijänä toimii AIT tutkinnon suorittanut isännöitsijä E. Epätoivo. Epätoivo on välittömästi kutsunut paikalle kosteuskartoittajan, jonka laatiman raportin mukaan kylpyhuone on vaurioitunut pahasti suihkunurkan seinistä ja lattiasta. Lisäksi makuuhuoneen seinä on kastunut, josta syystä Eilan laittama Laura Ashley'n designkukkatapetti on alaosasta tummunut. Raportin mukaan suihkusekoittajan hanakulmat ovat tiivistämättä ja lattiakaivosta puuttuu korokerengas.

Isännöitsijä E. Epätoivo on käynnistänyt purkutyöt ja ilmoittanut Eilalle, että se kuivattaa rakenteet ja rakentaa kylpyhuoneen ennalleen. Yhtiö asentaa myös kylpyhuoneeseen vesieristeet nykymääräysten mukaisesti kauttaaltaan. Laatat ja designkukkatapetti kuuluvat Eilan omalle vastuulle. Isännöitsijä Epätoivo esittää Eilalle yhtiökokouksen päätöspöytäkirjan 24.5.2013 kirjauksen siitä, että osakkaat vastaavat kaikissa tilanteissa omista pinnoitteistaan. Kaikki osakkaat olivat kokouksessa paikalla mukaan lukien asunnon myyjä. Isännöitsijän mukaan edellisen omistajan hyväksyntä sitoo Eilaa.

Eila haluaa yhtiön korjaavan huoneiston samaan tasoon kuin se oli ennen vahinkoa ja kysyy sinulta neuvoa. Mitä neuvot?

Perustele vastauksesi!

Tehtävä 3

1. A omistaa (1/1) Vantaan kaupungissa 4.000 m²:n suuruisen asemakaava-alueella olevan tontin. Tontilla sijaitsee A:n omistama rakennus, jota on käytetty A:n ja hänen perheensä vakituiseena asuntona jo vuosia. Tontin rakennusoikeutta on lisätty niin, että tontille voidaan rakentaa lisää kaksi vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettua asuinrakennusta. A:n tarkoituksena on realisoida kiinteistön lisääntynyt rakennusoikeus myymällä joko määräosat (samalla tehdään hallinnanjakosopimus tontista) tai määräalat tontista.

A kysyy nyt sinulta, miten myynnin tuloveroseuraamukset määräytyvät,

- a) jos A myy sekä mainitut rakentamattomat määräosat/määräalat että omassa vakituiseessa asuinkäytössään olevan rakennuksen maapohjineen, tai
- b) jos A myy vain mainitut rakentamattomat määräosat/määräalat maapohjasta ja jää itse edelleen asumaan kiinteistölle nykyiseen asuinrakennukseen maapohjineen.

Mitä vastaat A:lle? Selvitä kaikki tuloverokohteluun vaikuttavat seikat molemmissa vaihtoehdoissa.

2. Kiinteistöä koskeva kauppa on tehty (kauppakirja on allekirjoitettu) maanantaina 16.1.2017.
 - a) Mikä on se viimeinen päivä, jona lainhuutoa on haettava (hakemus on jätettävä Maanmittauslaitokseen) niin, että varainsiirtoverolain tarkoittamaa viivästyskorotusta ei määrätä?
 - b) Mikä on se viimeinen lainhuudon hakemisen päivä (hakemus on jätettävä Maanmittauslaitokseen), jona määrättävä viivästyskorotus on 20 %?

Vastaukseksi riittää pelkkä päivämäärä. Vastaa siis näin:

kohta a: xx.xx.20xx

kohta b: yy.yy.20xx

Seuraavalla sivulla on vuoden 2017 ja 2018 kalenterit.

Tehtävä 4

Olet töissä välitysliike Ihana Koti Oy LKV:ssä. Olet myynyt jokunen vuosi sitten asunnon Riitalle, joka on sinuun nyt puhelimitse yhteydessä ja kertoo seuraavaa: ”Äitini omistaa omakotitalon, joka sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla. Äitini on solminut tontista kaupungin kanssa vuoteen 2045 asti voimassaolevan maanvuokrasopimuksen, joka on kirjattu. Äitini sairastaa Alzheimerin tautia, eikä enää ole kykenevä päättämään asioistaan. Hän ei myöskään pysty enää asumaan omakotitalossa ja onkin jo muuttanut palvelukotiin. Äitini on tehnyt edunvalvontavaltakirjan, jossa on nimennyt minut valtuutetuksi.” Vastaa seuraaviin Riitan esittämiin kysymyksiin ja perustele vastauksesi.

- a) Mitä tällainen edunvalvontavaltakirja tarkoittaa?
- b) Millä edellytyksin voin myydä äitini omakotitalon edunvalvontavaltakirjalla?
- c) Mitä muotovaatimuksia sovelletaan tällaisen kohteen ostotarjoukseen?
- d) Kuinka suuresta menetettävästä käsirahasta tai vakiokorvauksesta tällaisen kohteen ostotarjouksessa voi sopia?
- e) Mitä muotovaatimuksia sovelletaan tällaisen kohteen kauppakirjaan?

Tehtävä 5

Huom! Tehtävä on **kaksisivuinen**.

Olet välittäjänä neuvotteluvaiheeseen edenneessä vapaa-ajan kiinteistön kaupassa Z:n kunnassa. Myyjänä on neljän osakkaan kuolinpesä Y ja ostajana pariskunta A ja B. Kyse on noin 5 hehtaarin laajuisesta rantaan rajoittuvasta kiinteistöstä, jolla on 1960-luvun lopulla rakennettu kesäasuttava päärakennus, sauna ja neljä talousrakennusta. Tila on lohkottu vuonna 1965. Rakennukset ovat tyydyttävässä kunnossa, mutta eivät rakenteiltaan ja varustelutasoltaan sovellu ympärivuotiseen asumiseen. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistölle saa rakentaa vapaa-ajan rakennuksen sekä yhteensä viisi muuta talousrakennusta yhteenlasketulta kerrosalaltaan enintään 200 kem-2. Tilalla on noin neljä hehtaaria kaavassa M-merkinnällä varustettua ja osin rantaan rajoittuvaa metsätalouden harjoittamiseksi soveltuvaa aluetta. Rantaviivaa on noin 80 metriä. Tilaan kuuluu myös yhteisalueosuutena noin 65.000,00 euron arvoinen osuus yhteismetsään.

Ostajien tarkoituksena on saneerata ja laajentaa sekä käytännössä purkaa olemassa olevat vanhat rakennukset ja rakentaa tilalle uusi moderni ympärivuotiseen asumiseen soveltuva kesähuvila talousrakennuksineen. Osapuolet ovat valmiit tekemään kaupan, mutta eräät neuvotteluiden kannalta tärkeät kysymykset heitä vielä askarruttavat.

Anna oikeudellisesti perusteltu neuvosi osapuolille kunkin alla olevan kohdan osalta erikseen.
Numeroi vastauksesi tehtävänannon mukaisesti.

Perustelemattomista kannanotoista ei myönnetä pistehyvitystä.

- a) Kiinteistörekisteriotteiden mukaan näyttäisi siltä, että rantasauna, grillikota ja venevaja sijaitsevat osittain todellisen rantaviivan ja kiinteistörekisteristä ilmenevän kiinteistörajan väliin muodostuneella alueella, joka ei ole myyjän omistuksessa. Ilmeisesti alue on vuosikymmenten aikana syntynyt joko rantaa täyttämällä tai vedenpinnan laskun myötä. Millä tavoin asia on oikeudellisesti ratkaistavissa siten, että myös maapohja saadaan ostajan omistukseen?
- b) Kiinteistön rakennukset on aikanaan rakentamishetkellä voimassa olleiden säännösten tämän salliessa sijoitettu rantaviivaan kiinni. Nykyisen rakennuslainsäädännön mukaan rantarakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava rakennuksen tyypistä riippuen lähtökohtaisesti yli kymmenen, joissain tapauksissa useamman kymmenen metrin päähän rantaviivasta. Ovatko mahdolliset saneeratut tai uudet rakennukset mahdollista sijoittaa *vanhojen* rakennusten paikoille rantaviivan tuntumaan vai tuleeko nämä sijoittaa nykymääräysten mukaan etämmälle?

KÄÄNNÄ!

- c) Pääkaupunkiseudulla asuva pariskunta A ja B ovat suunnitelleet muuttavansa pysyvästi asumaan vapaa-ajan asunnolleen joidenkin vuosien kuluttua eläkepäivien koittaessa. Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikka on kuitenkin osoitettu lomarakennuspaikaksi. A:lle ja B:lle kysymys vakituisen asumisen mahdollisuudesta on tärkeä, jotta he aikanaan muun ohella pääsevät kunnan palveluiden piiriin. Voidaanko ja jos voidaan, niin millä edellytyksin lomarakennuspaikkaa oikeudelliselta kannalta käyttää vakituisen asumiseen?
- d) Kiinteistö ei sijaitse kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Toisaalta kiinteistöltä ei vapaa-ajan käytössä ole tulossa kovinkaan paljon jätevesiä sen nykykäytössä, kun kiinteistöllä on vain kantovesi ja ulkokuusi. Edellyttävätkö ostajien suunnitelmat lainsäädännön mukaan jonkinlaisia investointeja kiinteistön jätevesijärjestelyihin?
- e) Osapuolet eivät haluaisi sisällyttää arvokasta yhteismetsäosuutta kauppaan vaan myyjä Y haluaisi pidättää tämän itsellään. Onko tämä mahdollista ja jos on, niin millä tavoin järjestely on kiinteistöoikeudellisesti toteutettavissa?

Tehtävä 6 Nimi _____ **Henkilötunnus** _____

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperit tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun.

Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rastin oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

Huom! Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.

1. Rakennusliike Raksataivas Oy on ostanut perustettavan yhtiön lukuun kiinteistön. Missä ajassa lainhuutoa on haettava?

	a) Välittömästi
	b) Kuuden kuukauden kuluttua kaupanteosta
	c) Kuuden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä
	d) Heti sen jälkeen, kun yhtiö on perustettu

2. Sittemmin rakennusliike on perustanut asunto-osakeyhtiön, joka on hyväksynyt ko. kiinteistökaupan yhtiötä sitovaksi. Nyt yhtiö on aloittamassa kohteen markkinointia. Asunto-osakeyhtiön on siis perustettu ja asunto-osakeyhtiöllä on lainhuuto kiinteistöön. Rakennuslupakin on myönnetty ja rakennustyöt on aloitettu perustusten kaivamisella. Asunto-osakeyhtiölle tulee 12 asuinhuoneistoa. Rakennusliikkeen toimitusjohtaja haluaa antaa kohteen sinulle myyntiin (siis edustamallesi välitysliikkeelle) ja kysyy sinulta neuvoa siitä, millä edellytyksillä markkinointi on mahdollista ja minkälaista markkinointia saa tehdä?

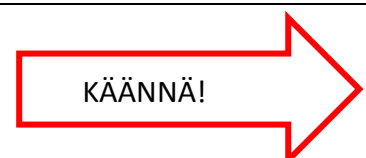
	a) Kohteita voi ryhtyä aivan normaalisti heti tarjoamaan kuluttajille ostettavaksi.
	b) Kohteita voi ryhtyä tarjoamaan kuluttajille ostettavaksi heti kun turva-asiakirjat on toimitettu säilyttäjälle ja ns. rs-sopimus on tehty.
	c) Kohteiden ennakkomarkkinointi on heti sallittua, kunhan ostajilta ei oteta yli 4 prosentin suuruisia käsirahoja laskettuna velattomasta hinnasta.
	d) Markkinointia ei saa missään tapauksessa aloittaa ennen yhtiön hallinnon luovutuskokousta.

3. Rakennusliike Raksataivas Oy on aiemmin rakentanut asunto-osakeyhtiömuotoisen kerrostalon. Yhtiön nimi on As Oy Hellepäivä. Talo on viittä vaille valmis, ns. käyttöönottokatselmus on juuri pidetty ja huoneistojen hallinta on luovutettu ostajille kolme päivää sitten. Yhtiön asunnoista on vielä kaksi myymättä. Rakennusliikkeen toimitusjohtaja kysyy sinulta nyt, milloin asuntoja voidaan myydä valmiin uuden asunnon kauppakirjalla?

	a) Heti, koska käyttöönottokatselmus on pidetty
	b) Vasta sitten kun loppukatselmus on kokonaisuudessaan pidetty
	c) Heti kun kaikkien muiden asuntojen hallinta on luovutettu ostajille
	d) Vasta sitten, kun yhtiön hallinta on luovutettu osakkaille

4. Eräs kauttasi As Oy Hellepäivä huoneiston itselleen ostanut henkilö ei ole vielä ehtinyt muuttaa huoneistoonsa ja nyt hänen työpaikkansa on siirtynyt Seinäjoelle. Kyseinen henkilö haluaa laittaa nyt asuntonsa heti myyntiin. Minkälaista kauppakirjaa käytät myynnissä ja mitä asuntokauppalain lukua kauppaan sovelletaan?

	a) Rakentamisvaiheen asunnon kauppakirjaa ja AsKL 2 lukua
	b) Valmiin uuden asunnon kauppakirjaa ja AsKL 4 lukua
	c) Käytetyn asunnon kauppakirjaa ja AsKL 6 lukua
	d) Kyse ei ole kaupasta vaan oikeuksien siirrosta, ei sovelleta asuntokauppalain ollenkaan.



5. Rakennusliikkeen toimitusjohtaja ilmoittaa sinulle, että rakennusliike on vahingossa maksanut aiheettomasti välitysliikkeellesi palkkioita. Välitysliikkeesi on tehnyt toimeksiantosopimuksen rakennusliikkeen kanssa 1.1.2017 ja sopimuksen on sovittu olevan voimassa 16.1.2018 asti. Toimitusjohtaja on kuullut, että toimeksiantosopimuksen lain mukainen enimmäisvoimassaoloaika on 4 kuukautta ja sopimus on siis päättynyt jo 1.5.2017. Mitä vastaat toimitusjohtajalle?

	a) Sopimuksen voimassaoloaika ei ole tällaisessa tilanteessa rajoitettu.
	b) Toimitusjohtaja on oikeassa ja yrityksesi palauttaa välityspalkkiot.
	c) Kehotat rakennusliikettä viemään asian kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi.
	d) Toteat, että voimassaoloaika koskeva rajoitus kyllä koskee kyseistä toimeksiantoa, mutta sopimus on lain mukaan jatkunut aina 4 kuukautta kerrallaan koska sitä ei ole ennen kauden päättymistä irtisanottu.

6. Eräs toinen asiakkaasi on tyytymätön välitysliikkeesi toimintaan ja kysyy, kuka oikein valvoo välitysliikkeiden toimintaa? Mitä vastaat?

	a) Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta
	b) Finanssivalvonta
	c) Kuluttajariitalautakunta
	d) Aluehallintovirasto

7. Liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostotarjoukseen sovelletaan

	a) asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä.
	b) oikeustoimilain säännöksiä.
	c) maanvuokralain säännöksiä.
	d) kauppalain säännöksiä.

8. Välitysliikkeen on merkittävä asunnon myynti-ilmoitukseen ja esitteeseen asuintilojen pinta-ala. Tämän osalta

	a) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston kerrosala.
	b) kerrostalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston huoneistoala.
	c) rivitalohuoneiston asuinpinta-ala on useimmiten sama kuin huoneiston rakennusala.
	d) asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalanormin mukaisesti vuodesta 1982 alkaen.

9. Tuottoarvomenetelmää

	a) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään kohteesta tulevaisuudessa käyttöaikana saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomitetuna arvona.
	b) käytettäessä arvioitavan kohteen arvo määritetään rakennuskustannusten perusteella.
	c) käytettäessä arvo määritellään samanlaisista kohteista maksettujen kauppahintojen perusteella.
	d) käytettäessä otetaan huomioon iästä ja kulumisesta johtuva poisto.

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

	a) Mervi ja vuokraukseen tarvitaan A:n ja B:n suostumus
	b) Mervi, A ja B
	c) Mervin aviopuolison kuolinpesä
	d) Mervi yksin