

LKV-koe 21.11.2015

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa selkeällä käsialalla.

Vastaa jokaiseen kysymykseen perustellusti. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-5 vastaukset on kirjoitettava kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki).**

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.** Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

- **Tehtävä 6 on monivalintatehtävä, johon vastataan rastittamalla oikeat vaihtoehdot tehtäväpapereihin.** Maksimipistemäärä tehtävässä on 10 pistettä.

Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit. Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä selvästi oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävännumero.

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.

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 1.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 23.4.2016.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

Tehtävä 1

Saneeraus S Oy osti edullisesti kuolinpesältä kolme asuntoa asunto-osakeyhtiö Y:stä. Yhtiön rakennus on valmistunut 1932. Kaikkien asuntojen huoneistotyyppi oli yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan 1h + k ja niiden koko oli 42 neliometriä. Kaksi asunnoista oli huonokuntoisia ja yksi kunnoltaan siisti.

Muutaman kuukauden kuluttua kaupasta Saneeraus S solmi kiinteistönvälitysliike V:n kanssa välityssopimuksen siistissä kunnossa olleen asunnon myymisestä rahoittaakseen kahden huonokuntoisen asunnon perusteellisen korjauksen niidenkin myöhemmin tapahtuvaa myyntiä varten. Hankittuaan isännöitsijäntodistuksen ja tarkastettuaan asunnon V laati myyntiesitteen. Asunnossa oli avokeittiö, huone ja kylpyhuone. Lattianpäällysteet olivat parkettia, kylpyhuone oli kaakeloitu. Hinnaksi V arvioi 190 000 euroa.

Pariskunta P ihastui asuntoon, jonka neuvottelujen jälkeen osti 182 000 eurolla. Pariskunta muutti asuntoon.

Noin vuoden kuluttua kaupanteosta pariskunta havaitsi, että kylpyhuoneen seinistä oli laattoja irrallaan ja laastia irtosi. Kosteus- ja mikrobimittauksessa todettiin kylpyhuoneessa merkittävää kosteutta ja terveydelle haitallista homeetta. Vedeneristys puuttui. Pariskunta otti yhteyttä Y:n isännöitsijään, ja vaati Y:tä korjaamaan vauriot, koska heidän mielestään asunnon rakenteiden korjaukset kuuluivat asunto-osakeyhtiölle. Y suostui korvaamaan vain rakenteiden kuivatuskustannukset, ja vaati pariskuntaa korjauttamaan kylpyhuoneen muutoin. Ilmeni näet, että aikaisemman keittiön paikalle oli joskus rakennettu makuuhuone sekä WC ja suihkutila ja entisen olo- ja makuuhuoneen paikalle oli tehty keittiö. Töille ei ollut yhtiön lupaa. Lisäksi Y ilmoitti, että P:n oli haettava rakennuslupa kylpyhuoneelle. Vielä Y ilmoitti, että jos P ei korjautta kosteus- ja homevaurioita, Y teettää työn ja velkoo kustannukset P:ltä.

Pariskunta on hätäntynyt, sillä korjauskustannusarvio on noin 15 000 euroa. Rakennuslupakin maksaa. He kääntyvät puoleesi saadakseen neuvoja. He haluavat tietää seuraavat asiat:

- a) Onko asunto-osakeyhtiö Y velvollinen kustantamaan kylpyhuoneen korjauksen P:n asunnossa?
- b) Voiko Y teettää korjauksen P:n asunnossa ja velkoa kulut P:ltä?
- c) P:n mielestä heillä on oikeus hinnanalennukseen myyjältä tai välittäjältä. P:n mielestä näiden olisi pitänyt alan ammattilaisina selvittää huoneiston kuntoa tarkemmin. Ovatko P:t oikeassa.
- d) Naapuri oli sanonut P:lle, etteivät he voi hakea rakennuslupaa Y:n omistamaan rakennukseen? Miten heidän pitäisi menetellä? Kaupungin mukaan lupa tällaisiin muutostöihin tarvitaan.

Tehtävä 2

Myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan omistamansa alkuperäisessä kunnossa olevan 1950-luvulla rakennetun omakotikiinteistön kaupassa ja hän haluaa myydä sen purkukuntoisena. Selvitä myyjälle, mitä purkukuntoisena myyminen tarkoittaa ja miten myyjä voi rajoittaa vastuutaan. Selosta myös, miten myyjä voi tarkemmin selvittää kiinteistön kuntoa.

Tehtävä 3

1. Rakennusliike on tehnyt kanssasi toimeksiannon, jonka mukaisesti Sinä toimit välittäjänä uudiskohteen osakkeiden myynnissä. Välitit eilen perjantaina 20.11.2015 kaupan, jossa rakennusliike myi yksityishenkilölle huoneisto-osakkeet. Rakennus valmistuu 16.3.2016, jolloin myös viimeinen rahakauppahintaosuus on suoritettava ja omistusoikeus osakkeisiin siirtyy.

Allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesti ostaja maksoi eilen rakennusliikkeelle ensimmäisen kauppahintaosuuden 40.000 euroa. Myöhemmin maksettavat erät ovat suuruudeltaan yhteensä 80.000 euroa ja taloyhtiölainaosuus on 100.000 euroa. Kauppakirjan mukaan velaton hinta on siis 220.000 euroa.

Vastaa seuraaviin kysymyksiin:

- a) Milloin ostajan on suoritettava kaupasta maksettava varainsiirtovero?
- b) Mikä on suoritettavan veron määrä - esitä laskelma, josta ilmenee, miten olet päätyneet maksettavan veron määrään?

2. Toimit vuokravälittäjänä. Pekka antaa Sinulle välitettäväksi yksiön Lahden keskustasta. Pekka kertoo Sinulle, että hän osti yksiön lokakuun lopussa 2015 ja teetätti heti sen jälkeen huoneistoon pienen remontin, jonka kustannukset olivat 4.000 euroa. Remontti käsitti laminaattilattian uusinnan, seinien tapetointia, katon maalauksen, keittiökoneiden vaihdon ja muuta vastaavaa pintaremonttia. Pekka kysyy Sinulta, miten tämä 4.000 euron kustannus otetaan hänen verotuksessaan huomioon, jos oletetaan, että asunto saadaan vuokrattua nyt ensi kertaa jo 1.12.2015 alkaen.

3. A myy B:lle vapaa-ajan asunnon. Kiinteistöä koskeva kauppakirja allekirjoitetaan 27.12.2015, ja samalla B maksaa A:lle 5.000 euroa kauppahinnan etumaksuna. Kauppakirjan mukaan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät sekä loppukauppahinta 195.000 euroa maksetaan 15.1.2016. A:n saaman luovutusvoiton määrä on 40.000 euroa. Minkä vuoden verotuksessa tämä luovutusvoitto verotetaan A:n tulona? Mainitse myös sovellettava säännös.

Perustele vastauksesi.

Tehtävä 4

Tiina Rinne ja Tauno Tantu ovat ostamassa vapaa-ajan käyttöä varten Puulan rannalta kiinteistön rakentaakseen sille vapaa-ajan asunnon. Tiina ja Tauno ovat jo vuoden verran käyneet neuvotteluja maanviljelijä Seppo Anttilan kanssa Sipilän pientilan ostamisesta. Tilalla asuu Anttilan perhe vakituisesti. Neuvottelut ovat johtaneet nyt siihen, että tilan isäntä Seppo tarjoaa ostettavaksi 4000 m² määräalaa Sipilän tilasta. Myytävällä määräalalla sijaitsee vanha rantasauna, jossa on saunakamari. Määräalan omistusoikeuden Seppo oli aiemmin 15.6.2002 asianmukaisella lahjakirjalla luovuttanut tyttärelleen Seijalle pidättäen itselleen elinikäisen käyttöoikeuden määräalaan rakennuksineen. Tiina ja Tauno haluavat neuvotteluihin mukaan nyt kiinteistövälitysliikkeen, jonka edustaja laatisi kauppakirjan määräalan kaupasta asiantuntevasti ottaen huomioon seuraavat asiakirjat:

Tilan lainhuutodistus: Sipilän tila (kiinteistötunnus 593-417-2-36) on lainhuudatettu Seppo Anttilan nimiin.

Määräalan lahjakirja 15.6.2002: Omistusoikeuden luovutus Seppo Anttilan tyttärelle Seija Kiiskiselle, joka elää avioliitossa. Elinikäinen käyttöoikeus määräalaan ja sillä olevaan rakennukseen ja irtaimistoon on pidätetty Seppo Anttilalle.

Tilan rasiustodistus: tilaan on voimassa kaksi velkakiinnitystä, joista toisen etusija on 10.10.1999 ja haltija Pankki Oyj ja toisen etusija 2.2.2005, haltija Tarmo Anttila (Seppo Anttilan veli).

Tilan kiinteistörekisteriote: tilaan kohdistuu tierasitteita ja venevalkamarasite naapurikiinteistön hyväksi sekä oikeus yhteisiin vesialueisiin.

Selvitä, mihin seikkoihin kauppakirjaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota ostajien oikeuksien turvaamiseksi ottaen huomioon edellä asiakirjoista ilmenevät seikat ja kun lisäksi Seppo Anttila ilmoittaa, että hän on valmis luopumaan vastiketta vastaan myytävään määräalaan kohdistuvasta elinikäisestä käyttöoikeudesta sen jälkeen, kun määräalan kauppa on tehty oikeus säilyttäen. Ostajat Tiina ja Tauno asettavat kaupan syntymisen edellytykseksi, että määräalaa eivät jäisi rasittamaan mitkään velkarasitukset tai käyttöoikeudet eikä venevalkamarasite ja että kauppahinta määräytyy tältä pohjalta.

Perusteltu kannanotto muista kuin kaavoitusta ja verotusta koskevista seikoista, jotka on otettava huomioon kauppakirjaa laadittaessa ja mistä seikoista on otettava maininta kauppakirjaan tai muuhun osapuolten väliseen sopimukseen.

Tehtävä 5

X oli myymässä Iisalmen kaupungissa sijaitsevasta tilastaan 5 000 neliömetrin suuruista määräalaa. Määräala rajoittui pääasiassa jo 1970-luvulla rakennettuun omakotitaloalueeseen. Alueella ei ollut voimassa asemakaavaa, mutta kaupungissa vuonna 2001 hyväksytyssä ns. Petikon osayleiskaavassa määräala sisältyi merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) varustettuun alueeseen.

Omakotitalon rakentamista määräalalle suunnitteleva A halusi ennen kaupantekoa saada selvyyden seuraavista seikoista:

- a) voiko kaupunki tulla ostajana väliin määräalan kaupassa;
- b) voiko hän (A) joutua maksamaan kunnalle jotain rakennuspaikan rakennusoikeudesta;
- c) mitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupia hän mahdollisesti tarvitsee ja mikä viranomainen ne myöntää;
- d) miten hän (määräalan ostaja A) saa suojaa X:n olemassa olevia ja tulevia kiinnitysvelkojia vastaan ja
- e) onko hänen (A:n) liityttävä vesi- ja jätevesiverkostoon, jonka omakotitaloalueen asukkaiden vuonna 1995 perustama osuuskunta on rakentanut?

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.

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. Asuntokauppalain mukainen vuositarkastus on uuden asunnon kaupan osalta

<input type="checkbox"/>	a) järjestettävä kahden vuoden kuluessa kaupanteosta
<input type="checkbox"/>	b) järjestettävä kahden vuoden kuluessa yhtiön hallinnon luovutuksesta
<input type="checkbox"/>	c) ainoa mahdollinen tilaisuus tehdä virheilmoitus uuden asunnon kaupassa
<input type="checkbox"/>	d) järjestettävä viimeistään 12 kuukauden kuluessa kaupanteosta

2. Kustannusarvomenetelmän käyttäminen

<input type="checkbox"/>	a) edellyttää vertailukauppojen olemassaoloa
<input type="checkbox"/>	b) soveltuu hyvin rakentamattomien tonttien arviointiin
<input type="checkbox"/>	c) edellyttää kohteen nettotuoton selvittämistä
<input type="checkbox"/>	d) soveltuu hyvin asunto-osakkeiden arviointiin

3. Ostotarjouksen perusteella maksettavaksi mahdollisesti tulevan vakiokorvauksen laissa säädetty enimmäismäärä on

<input type="checkbox"/>	a) vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen osalta 4 % tarjotusta velattomasta hinnasta
<input type="checkbox"/>	b) asunto-osakkeen osalta 4 % tarjotusta velattomasta hinnasta
<input type="checkbox"/>	c) omakotikiinteistön osalta 4 % tarjotusta kauppahinnasta
<input type="checkbox"/>	d) asunto-osakkeen osalta 4 % tarjotusta kauppahinnasta

4. Kiinteistönkaupassa lykkäävän ehdon

<input type="checkbox"/>	a) pitää olla aina määrämuodossa tehdyssä kauppakirjassa
<input type="checkbox"/>	b) enimmäisvoimassaoloaika on täysin vapaasti sovittavissa
<input type="checkbox"/>	c) enimmäisvoimassaoloaika on 5 vuotta kaupanteosta
<input type="checkbox"/>	d) voimassaoloaikana ostaja ei voi saada lainhuutoa

5. Käytetyn asunnon kaupassa

<input type="checkbox"/>	a) omistusoikeuden siirtyminen voidaan kytkeä loppukauppahinnan maksamiseen
<input type="checkbox"/>	b) sovelletaan asuntokauppalakia vain, mikäli ostajan on kuluttajataho
<input type="checkbox"/>	c) varainsiirtovero pitää maksaa kaupantekohetkellä
<input type="checkbox"/>	d) kylpyhuoneen peiliakaappi kuuluu kauppaan vain mikäli siitä on erikseen sovittu

Tehtävä 6 Nimi _____ Henkilötunnus _____

6. Asunto-osakeyhtiössä

	a) rakennuksen julkisivujen peruskorjauksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä (enemmän kuin puolet annetuista äänistä kannattaa) ja kustannukset tulee jakaa yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella.
	b) kokonaisvaltaisesta LVIS-saneerauksesta aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa huoneistojen kesken tasan, edellyttäen, että päätös tehdään yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista kannattaa).
	c) alkuperäisten huoneistoparvekkeiden peruskorjauksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä ja kustannukset tulee jakaa yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella, mutta parvekkeettomat huoneistot tulee vapauttaa vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.
	d) yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään aina yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistöllä.

7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

	a) isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus.
	b) isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala.
	c) asunto-osakeyhtiössä tulee aina olla isännöitsijä.
	d) isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen.

8. Rouva B on ostanut herra A:lta yksion As Oy Hupilinnasta. Kauppa on tehty 31.10.2015. Tänäaen rouva B saa järkytykseen kuulla, että heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeet ovat maksamatta. Marraskuun vastikkeen rouva B on itse maksanut asianmukaisesti eräpäivänä 5.11.2015. Isännöitsijätodistus oli päivätty 31.7.2015 ja sen mukaan vastikkeita ei ollut rästissä. Rouva B. kieltäytyy maksamasta rästivastikkeita yhtiölle, koska kauppakirjan mukaan Herra A vastaa vastikkeista lokakuun loppuun saakka. Herra A oli kertonut kaupantekotilaisuudessa maksaneensa kaikki rästivastikkeet ja selvästi huijannut.

Rastita oikea/oikeat väittämät liittyen edellä mainittujen rästivastikkeiden maksuvelvollisuuteen ja perimiseen.

	a) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita vain herra A:lta kuten kauppakirjassa on sovittu.
	b) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia heinä-, elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita rouva B:ltä herra A:n ohella.
	c) As Oy Hupilinnalla on oikeus vaatia elo-, syys- ja lokakuun vastikkeita rouva B:ltä herra A:n ohella ja heinäkuun yhtiövastiketta vain herra A:lta.
	d) As Oy Hupilinnalla on oikeus uhata rouva B:tä hallintaanotolla.

9. Rastita oikea/oikeat väittämät liittyen irtisanomisaikoihin kun sopimus on voimassa toistaiseksi.

	a) Autotallitilan vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, jos sopimus on kestänyt alle vuoden ja jos vuokrasopimuksessa ei muuta ole sovittu.
	b) Asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaika on yli vuoden kestäneessä sopimuksessa kolme kuukautta.
	c) Toimistotilan vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasopimuksessa muuta ei ole sovittu.
	d) Varastotilaa koskevassa vuokrasopimuksessa voidaan molemminpuoliseksi irtisanomisajaksi sopia 4 kuukautta.

10. Maija on myynyt asunto-osakkeensa Matille. Matti pyytää asunto-osakeyhtiön isännöitsijää merkitsemään osakeomistuksensa yhtiön osakeluetteloön. Mitä asiakirjoja Matin tulee toimittaa asunto-osakeyhtiölle?

	a) kopio osakekirjasta tai alkuperäinen osakekirja.
	b) selvitys myyntivoittoveron suorittamisesta
	c) selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta.
	d) kauppakirja.