

# LKV-koe 23.4.2016

---

## 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 oikea vaihtoehto tehtäväpaperiin**. 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](http://www.kauppakamari.fi). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 22.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **12.11.2016**.

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

### Tehtävä 1

Kuluttaja-asiakas kääntyy puoleesi häntä askarruttavien kysymysten kanssa, koska hän on alkanut epäillä käyttämänsä välitysliikkeen toimintatapoja. Asiakas kertoo halunneensa myydä omistamansa rakentamattoman tontin ja hän oli nähnyt välitysliikkeen ilmoituksen, jossa se kertoi ostavansa tontteja. Välitysliikkeen edustaja oli tullut asiakkaan kotiin ja kertonut, ettei se osta tontteja vaan välittää niitä. Edustaja oli vaatinut, että asiakas tekee toimeksiantosopimuksen. Asiakas oli kokenut, ettei hänellä ollut muuta vaihtoehtoa. ja oli tehnyt toimeksiantosopimuksen tontin myynnistä. Muita asiakirjoja ei yksisivuisen toimeksiantosopimuksen lisäksi asiakkaalle esitetty. Tontin myynti-ilmoituksessa markkinoitiin myös välitysliikkeen omaa myynti- ja rakennuspalvelua. Tällaisesta ei ollut toimeksiantosopimuksessa sovittu. Tontille löytyi ostaja, ja kaupantekotilaisuus sovittiin pankkiin. Edustaja oli mukana kaupantekotilaisuudessa, mutta hän oli lähtenyt tilaisuudesta kesken pois eikä selittänyt mitään. Asiakas ja tontin ostaja ihmettelivät tilannetta, ja samalla ostaja kertoi, että hänen oli pitänyt maksaa 5.000 euron käsiraha välitysliikkeen omistajan tilille. Kaupat oli kaikesta huolimatta saatu toteutettua ulkopuolisen asiantuntijan avustuksella.

Asiakas kertoo olevansa pyörryksissä kaikesta tapahtuneesta. Asiakas pyytää sinua selvittämään, onko välitysliike toiminut oikein ja lainmukaisesti toimiessaan sen mukaan, mitä hän on edellä kertonut. Hän haluaa myös tietää, kuka vastaa välitysliikkeen lainmukaisesta toiminnasta, kuka valvoo välitysliikkeiden toimintaa ja mitä seuraamuksia välitysliike voi saada toimiessaan edellä kerrotulla tavalla. Anna perusteltu vastaus.

## Tehtävä 2

1. As Oy Praliini on Espoossa meren äärellä sijaitseva asunto-osakeyhtiö. Eräänä yönä kovan myrskyn ja rankkasateen seurauksena yhtiön vanhan peltikaton osa on irronnut, ja sen johdosta katosta on päässyt valumaan vedet erääseen asuntoon. Vuodon seurauksena 200 neliötä käsittävän asunnon olohuoneen katto ja seinä on vaurioitunut parin neliön alueelta. Yhtiöllä on tehokas isännöitsijä Emmi Epätoivo, joka on välittömästi katselmoinut huoneiston, selvittänyt asiantuntijalla vahinkojen laajuuden ja käynnistänyt korjaustoimet.

Osakas Niilo Nipottaja vaatii yhtiöltä seinän ja katon korjausta vahinkoa edeltävään tasoon. Yhtiön isännöitsijä Emmi Epätoivon näkemys on, että yhtiö kuivaa ja korjaa rakenteet ja maalaa vaurioituneen seinän. Yhtiö kieltäytyy katon sisäpinnan korjauksesta, koska Nipottajan huoneiston aiempi omistaja on asentanut ns. alaslasketun katon paneloinnin viisi vuotta sitten.

Huoneisto on vuokrattu Helinä Hyväuskolle. Olohuoneen seinällä on ollut juuri vuotokohdalla tunnetun taiteilijan Juhani Kaktuksen arvokas taulu Kaunis Katariina. Taulu on veden valumisen vuoksi täysin tuhoutunut. Katselmoinnin yhteydessä isännöitsijä Epätoivo pahoitteli yhtiön puolesta taulun kohtaloa ja totesi, ettei Katariinan kasvoja enää edes tunnista. Hyväusko vaatii korvauksen taulusta Nipottajalta. Hyväusko kieltäytyy maksamasta vuokria korjausten ajalta ja vaatii lisäksi Nipottajalta sijaismajoituskustannuksia korjausten ajalta.

Nipottaja on ilmoittanut jättävänsä kaikki vastikkeet maksamatta korjausten ajalta. Lisäksi Nipottaja ilmoittaa vaativansa yhtiöltä menettämänsä vuokratulot.

a) Miten korjausvastuu jakautuu asunto-osakeyhtiölain mukaan?

b) Ota kantaa Hyväuskon vaatimukseen taulun korvaamisesta, vuokravapautuksesta ja sijaismajoituskustannuksista.

c) Ota kantaa Nipottajan ilmoitukseen jättää vastikkeet maksamatta sekä Nipottajan vaatimukseen korvata hänelle menetetyt vuokratulot.

Huom! Kiinteistö- ja/tai kotivakuutus eivät korvaa kenellekään mitään kun vahinko on aiheutunut kattovuodosta, joten älä käsittele vastauksissa vakuutusasioita!!

Pisteiden saamiseksi näkemykset tulee perustella juridisesti!

### Tehtävä 3

1. Antti omistaa omakotitalon, jonka maapohja muodostuu kahdesta vierekkäisestä kiinteistöstä: Lassila, rekisterinumero 1:27 ja Lisä-Lassila rekisterinumero 3:25. Rakennukset sijaitsevat Lassila-nimisellä kiinteistöllä. Antti on ostanut Lassila-kiinteistön rakennuksineen vuonna 2000 ja sitä on siitä lähtien käytetty Antin ja hänen perheensä vakituisena asuntona. Lisä-Lassila-kiinteistön, jonka pinta-ala on 800 m<sup>2</sup>, Antti puolestaan osti vuonna 2004 ja sillä sijaitsee perheen puutarha.

Antti muuttaa perheineen paikkakunnalta pois ja hän myy molemmat kiinteistöt samalle ostajalle. Kiinteistöjen luovutusta koskeva kauppakirja allekirjoitetaan tiistaina 26.4.2016. Omistus- ja hallintaoikeudet kiinteistöihin siirtyvät ostajalle maanantaina 2.5.2016, jolloin ostaja myös suorittaa loppukauppahinnan.

Antti kysyy Sinulta seuraavaa:

a) onko Lisä-Lassila-kiinteistöstä saatu luovutusvoitto verovapaata vai veronalaista tuloa ja miten perustelet kantasi? (vain perustellusta vastauksesta saa pisteitä)

b) milloin ostajan on viimeistään suoritettava kiinteistön saantoon liittyvä varainsiirtovero - vastaa täsmällisesti, *miten* veron suorittamisen *määräaika määräytyy*, *mikä* on veron suorittamisen *määräaika* ja *mistä päivämäärästä* alkaen tämä määräaika esimerkin tilanteessa lasketaan?

2. Välitettävänäsi ovat asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa osakkeet kahden viikon kuluessa siitä, kun tehdystä kaupasta on ilmoitettu asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Vastaa seuraaviin kysymyksiin, kun tilanteessa on nyt siis kysymys kiinteistönvälittäjän välityksin tapahtuva kauppa:

a) jos lunastus tapahtuu, minkä määräajan kuluessa lunastajan on suoritettava varainsiirtovero?

b) jos lunastusta ei tapahdu, milloin asunto-osakkeet ostaneen henkilön on viimeistään suoritettava varainsiirtovero?

c) miten kiinteistönvälittäjän vastuu suoritettavasta varainsiirtoverosta määräytyy edellä mainituissa vaihtoehtoisissa tilanteissa (lunastus tapahtuu tai lunastusta ei tapahdu)?

#### Tehtävä 4

Aatu Iloinen myi heinäkuussa 2015 Tarja Tarkalle Asunto-osakeyhtiö Tukevan osakkeet, jotka oikeuttivat hallitsemaan 60 neliömetrin kokoista (2h + k + kh) kerrostaloasuntoa. Kauppahinta oli 160 000 euroa. Kaupan välitti Välitysliike V. Yhtiön rakennukset olivat valmistuneet vuonna 1964. Esitteen mukaan asunto oli hyväkuntoinen ja kylpyhuone oli remontoitu 1998. Yhtiössä oli tehty julkisivu- ja parvekeremontti 2004 sekä katto- ja ikkunaremontti 2006.

Huhtikuussa 2016 Tarja valitti myyjälle ja välittäjälle siitä, että asuntoesitteessä oli kerrottu osakkeita rasittavan yhtiölainaosuuden olleen 8423 euroa, mutta tosiasiasa lainaosuus olikin 10618 euroa.

Lisäksi Tarja oli tammikuussa havainnut, että kylpyhuoneen laatoissa oli halkeamia ja laattoja irtoili seinistä. Kylpyhuoneen patteriputkien läpivientien kohdalla ja takaseinässä oli kosteutta. Asunto-osakeyhtiö oli kuivauttanut kustannuksellaan pintarakenteet ja laitattanut vedeneristykset. Tarja oli maksanut laatoituksen ja kylpyhuonekalusteiden uusimisen, mistä aiheutui hänelle 3 500 euron kulut. Myös käyttövesijohdot olisi koko yhtiössä jossain vaiheessa uusittava. Putkiremontista oli yhtiössä jo puhuttu.

Tarja esitti seuraavat vaatimukset:

- Myyjän ja välitysliikkeen oli korvattava hänelle ilmoitetun ja todellisen yhtiölainaosuuden erotus 2195 euroa.
- Myyjän ja välitysliikkeen oli korvattava kylpyhuoneremontin kustannukset, koska kukaan ei ollut kertonut hänelle kylpyhuoneen kuluneisuudesta.
- Tarja ilmoitti vaativansa korvausta putkiremontin kuluista myyjältä tai välitysliikkeeltä, kunhan kulut olisivat tiedossa.

Välitysliike V:n myyntiedustaja ja Aatu Iloinen kääntyvät puoleesi ja kysyvät asiantuntevaa neuvoasi: Ovatko Tarja Tarkan vaatimukset oikeudellisesti perusteltuja, ja jos ovat, kuka on maksuvelvollinen ja millä perusteella? Onko asunto-osakeyhtiöllä tai isännöitsijällä korvausvelvollisuutta?

Anna perusteltu vastaus.

### Tehtävä 5

Pariskunnat A ja B sekä C ja D ovat yhdessä rakennuttaneet vuonna 1994 ostamalleen tontille kaksikerroksisen paritalon. Nyt A ja B ovat halukkaita myymään "paritalon puolikkaansa" ja he kääntyvät puoleesi.

Lainhuudot tonttiin ovat seuraavat: A (1/4), B (1/4), C (1/4) ja D (1/4). Sekä tonttia että sillä olevaa rakennusta on vuodesta 1994 vallinneen käytännön mukaisesti hallittu niin, että tontin ja rakennuksen itäpuoli kuuluvat A:lle ja B:lle, länsipuoli C:lle ja D:lle. Käytäntö on ollut, että kumpikin puoli vastaa osaltaan hallinnassaan olevan puoliskon kustannuksista. Yhdessä on hoidettu pihat ja muut yhteiset alueet. Pariskunnat eivät halua muuntaa joustavaksi kokemaansa yhteisomistusta asunto-osakeyhtiömuotoon eikä tonttia ole sitovan tonttijaon takia mahdollista jakaa. Koko tonttiin kohdistuu kiinteistökiinnitys, jota vastaavat panttikirjat ovat vielä osin maksamatta olevien rakentamisaikaisten lainojen vakuutena pankissa molempien pariskuntien osalta. Niin ikään pieniä ylläpitokorjauksia lukuun ottamatta rakennus on muutoin alkuperäisessä kunnossa. Tosin 2000-luvun kuluessa molempien puolten alakerroissa on alun perin varastoiksi tarkoitettuja tiloja vähitellen muunneltu asuinhuoneiksi mm. avaamalla väliseiniin ovia sekä eristämällä kylmiä tiloja lämpimiksi. Rakennuksen tosiasiallisessa asuinkäytössä olevat tilat ovat siten laajemmat kuin tontin asemakaavan mukainen 300 kem-2 rakennusoikeus, joka on täysimääräisesti käytetty rakentamisvaiheessa vuonna 1994. Erään laajennuksen yhteydessä C:n ja D:n puoleisessa rakennuksen osassa on havaittu myös hieman kosteutta.

Esitä oikeudellinen arviosi niistä muihin kuin verotukseen liittyvistä seikoista, joihin tulee ottaa kantaa ryhdyttäessä myymään A:n ja B:n omistamaa paritalon puolikasta ottaen huomioon sekä myyjä- että ostajatahon asemat.

**Tehtävä 6 Nimi** \_\_\_\_\_ **Henkilötunnus** \_\_\_\_\_

Vastaa seuraaviin väittämiin kysymyspaperille. Väittämät ovat joko oikeita tai väriä. Jos väittäjä on oikein, merkitse rasti OIKEIN -sanan edessä olevan ruutuun. Jos väittäjä on väärin, merkitse rasti VÄÄRIN -sanan edessä olevaan ruutuun.

1. Jakamaton kuolinpesä on hakenut kuolinpesälle selvennyslainhuudon. Kuolinpesän osakkaat selviävät tällöin lainhuutotodistuksesta.

OIKEIN

VÄÄRIN

2. Kiinteistönkaupan lykkäävän ehdon enimmäisvoimassaoloaika on 10 vuotta kaupanvahvistamisesta.

OIKEIN

VÄÄRIN

3. Myyjän vastuuta salaisista virheistä voidaan rajoittaa yleisluontoisella vastuunrajoituslausekkeella.

OIKEIN

VÄÄRIN

4. Kiinteistönkaupan myyjän vastuu kuntotarkastuksessa havaituista vioista poistuu, mikäli voidaan osoittaa, että ostaja on ennen kaupasta päättämistä ollut tietoinen kuntotarkastuksen sisällöstä ja siinä havaituista vioista.

OIKEIN

VÄÄRIN

5. Vaaranvastuu kiinteistönkaupassa siirtyy kiinteistön hallinnanluovutushetkellä, mikäli asiasta ei ole mitään erikseen kauppaa tehtäessä sovittu.

OIKEIN

VÄÄRIN

**KÄÄNNÄ!**

6. Vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos voi olla myös yksityinen vesiosuuskunta.

OIKEIN

VÄÄRIN

7. Kustannusarvomenetelmää käytettäessä kohteen arvo määritetään käyttämällä hyväksi arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista maksettuja kauppahintoja.

OIKEIN

VÄÄRIN

8. Puolison suostumusta yhteiseksi kodiksi tarkoitetun ja yhteisenä kotina käytettävän omakotikiinteistön myyntiin ei tarvita enää sen jälkeen, kun avioero on laitettu vireille.

OIKEIN

VÄÄRIN

9. Kiinteistönkaupan sitova esisopimus voidaan tehdä maanmittauslaitoksen kiinteistönkaupan verkkopalvelussa (KVP) ilman kaupanvahvistajaa.

OIKEIN

VÄÄRIN

10. Myydyn määräalan lohkomisen vireilletulo edellyttää sitä, että määräalan ostajalle on myönnetty lainhuuto.

OIKEIN

VÄÄRIN