

# LKV-koe 5.9.2015

---

## 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 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 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](http://www.kauppakamari.fi). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 42.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 21.11.2015.

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

### Tehtävä 1

Kuolinpesän osakkaat A ja B tekivät toimeksiantosopimuksen Välitysliike V:n kanssa kuolinpesän asunto-osakkeen myynnistä 240 000 euron hintaan. A:lla oli osakas C:ltä valtakirja, jossa tämä valtuutti A:n hoitamaan ”kaikkia taloudellisia asioitaan”.

D teki asunnosta ostotarjouksen. Ostotarjouksessa oli sovittu 9 600 euron vakiokorvauksesta, jos kauppaa ei syntyisi myyjien puolella olevasta syystä. Ostaja maksoi tarjouksen vakuudeksi 9 600 euron suuruisen käsirahan. V välitti tarjouksen A:lle ja B:lle, jotka hyväksyivät tarjouksen. V ei tavoittanut D:tä puhelimitse, joten hän ilmoitti hyväksynnästä tekstiviestillä. Viesti ei tavoittanut D:tä. Tarjousasiakirjassa oli sovittu, että tarjouksen hyväksymisestä ilmoitetaan D:lle puhelimitse. Ostotarjouslomakkeessa oli kuitenkin vain D:n sähköpostiosoite. Kauppaa ei syntynyt, koska D oli jo sopinut toisen asunnon ostamisesta.

A, B ja C vaativat V:ltä korvauksena kuolinpesälle vakiokorvauksen määrän 9 600 euroa. Lisäksi he vaativat 5000 euroa siitä, että olivat sittemmin joutuneet myymään asunnon tuon verran D:n tarjousta halvemmalla.

- a) Mitä erityisiä asiakirjoja välittäjän on hankittava, kun kuolinpesä on myyjänä?
- b) Arvioi D:n asema, kun kauppaa ei syntynytkään ja V:n menettely tarjouksen hyväksymisen ilmoittamisessa.
- c) Arvioi kuolinpesän oikeus vaatimiinsa korvauksiin

## Tehtävä 2

- A) Mitä periaatteita välitystyötä tekevän tulee Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n (KVKL) laatimien kiinteistönvälittäjän eettisten sääntöjen mukaan noudattaa toiminnassaan? Mainitse vähintään kuusi (6) periaatetta.
- B) Miten hyvä välitystapa ja eettiset säännöt liittyvät toisiinsa ja miten ne eroavat toisistaan?

### Tehtävä 3

Vastaa seuraaviin kysymyksiin. Vastaa kohdittain erikseen.

1. Pekka omistaa metsäkiinteistön. Hän on saanut sen lahjana vuonna 2000 isältään Martilta, joka pidätti lahjoituksen yhteydessä kiinteistöön elinikäisen hallintaoikeuden. Hallintaoikeus käsitti oikeuden myydä puuta metsäkiinteistöltä (metsänmyyntioikeus). Pekka ja Martti saapuvat tänään luoksesi ja kysyvät sinulta seuraavaa:

"Pekan tarkoituksena on myydä metsäkiinteistö. Pekka antaa kiinteistön sinulle välitettäväksi. Ennen myyntiä on kuitenkin tarkoitus, että Martti luopuu Pekan hyväksi metsänmyyntioikeudestaan vastikkeetta. Vuonna 2000 toimitetussa lahjaverotuksessa Pekan saaman metsäkiinteistön arvosta vähennettiin pidätetyn metsänmyyntioikeuden arvona 100.000 euroa. Kertoisitko, 1) mikä veroseuraamus tästä nyt tapahtuvasta metsämyyntioikeudesta luopumisesta on, ja 2) mitkä ovat sen laskentaperusteet?"

Vastauksessa tulee selvittää vain oikeuden luopumiseen liittyvä välitön veroseuraamus (ei siis niitä veroseuraamuksia, joita aiheutuu, kun Pekka myy metsäkiinteistön) sekä se, miten tuon verotettavan erän arvo lasketaan eli ne laskentaperusteet, jotka otetaan huomioon, kun erän arvo lasketaan.
2. Sinulla on välitettävänä As Oy Puistotie- nimisestä yhtiöstä osakkeet (numerot 240–300), jotka oikeuttavat asuinhuoneiston hallintaan sekä osakkeet (numerot 500–510), jotka oikeuttavat autotallin hallintaan. Syntyy kauppa, jossa ostaja ostaa nämä molemmat osakkeet ja kauppahinta on yhteensä 250 000 euroa (asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 230 000 euroa ja autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet 20 000 euroa). Ostajana on henkilö, joka täyttää varainsiirtoverolain 25 §:ssä säädetyt ensiasunnon varainsiirtoverovapautta koskevat edellytykset. Ostaja muuttaa asumaan asuntoon vakituisesti heti ja ottaa samalla myös autotallin käyttöönsä. Onko kaupasta suoritettava varainsiirtoveroa ja jos on, miksi ja kuinka paljon (esitä laskelma)?
3. Myyjä ja ostaja tekivät Sinulla välitettävänä ollutta kiinteistöä koskevan esisopimuksen 15.12.2014. Esisopimuksen mukaan kauppahinta oli 500 000 euroa. Ostaja maksoi esisopimuksen tekohetkellä myyjälle kauppahinnan osana käsirahaa 50 000 euroa. Esisopimuksessa sovitun mukaisesti kauppa tehtiin 28.2.2015, jolloin omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät myyjältä ostajalle.

Myyjä saapuu tänään luoksesi ja kysyy sinulta, minkä vuoden tuloa kaupassa syntynyt luovutusvoitto on? Mikä on perusteltu vastauksesi myyjälle?

Vastauksesta saa pisteitä vain, jos vastaus on perusteltu.

#### Tehtävä 4

Metsälän aviopari, jolla on kaksi alaikäistä lasta, ovat ostamassa isompaa asuntoa perheelleen. Heitä kiinnostaa paritalokiinteistön puolikas, joka on myynnissä kiinteistövälitysliikkeen toimesta. Myytävänä olevaa kohdetta koskevasta välitysliikkeen esitteestä käy mm. ilmi, että kahden perheen paritalo sijaitsee asemakaava-alueella vuokrakiinteistöllä, joka on vuokrattu asumiskäyttöön yksityiseltä säätiöltä 50 vuodeksi vuonna 1987 vuosivuokran ollessa tällä hetkellä 4800 euroa, rakennus on rakennettu vuokramiesten toimesta vuonna 1988 ja täydellinen vesikaton peruserännystyö on tehty vuonna 2012 ja putkiremontti 2014. Kohteen esittelyssä olevista asiakirjoista selviää, että maanvuokrasopimus on aikanaan kirjattu olemaan voimassa kiinteistöön 10.8.2037 saakka ja vuonna 2002 kiinteistön puolikkaiden haltijoiden välinen hallinnanjakosopimus vuokraoikeuteen on kirjattu olemaan voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään vuokrasopimuksen ajaksi. Lisäksi vuokraoikeutta koskevasta rasiustodistuksesta ilmenee, että tontin vuokraoikeuden molempiin puolikkaisiin osuuksiin on vahvistettu 2.6.2012 100 000 euron suuruiset käyttöoikeuskiinnitykset (laitoskiinnitykset). Näitä kiinnityksiä vastaavat panttikirjat on luovutettu Pankki Oyj:lle pantiksi 150 000 euron luotosta 15 vuodeksi. Luotto oli myönnetty puoliksi kummallekin vuokraoikeuden puolikkaan haltijalle talon peruskorjausta varten. Lisäksi myytävään osuuteen eli puolikkaaseen vuokraoikeudesta kohdistui rasiustodistuksen mukaan 20 000 euron suuruinen kiinnitys, joka on vahvistettu 1.3.2001.

Metsälät haluavat ennen päätöksentekoaan selvittää seuraavat asiat:

- a) Mistä vuokraoikeustyyppistä on kyse ja mikä on ostajien oikeusasema lain mukaan silmällä pitäen vuokrasopimuksen mahdollista jatkamista tai lakkaamista vuonna 2037?
- b) Mitä hallinnanjakosopimus tarkoittaa ostajien oikeusaseman kannalta?
- c) Miten ostajien intressissä tulee otettavaksi huomioon myyjän luotto panttioikeuksineen ja kiinnitykset myytävään kohteeseen, jos kauppa tehdään nyt?

## Tehtävä 5

A oli antanut myytäväksenne omistamastaan 50 hehtaarin tilasta hehtaarin suuruisen määräalan, joka rajoittui vanhaan, asemakaavoittamattomaan omakotitaloalueeseen. Määräala sisältyi alueeseen, joka kunnan vuonna 2005 hyväksymässä osayleiskaavassa oli varustettu merkinnällä AP (pientalovaltainen asuntoalue).

Alueen asukkaat olivat perustaneet osuuskunnan huolehtimaan alueen vesihuollosta, ja kunta oli määrännyt osuuskunnalle toiminta-alueen, johon sisältyi myös A:n tila.

Ennen määräalan kauppaa ostajakandidaatti B haluaa teidän selvittävän hänelle, mitkä säännökset tulevat koskemaan rakennushanketta ja määräalan muodostamista tilaksi ja mitä mahdollisuuksia hänellä on ratkaista vesi- ja viemäriasia rakennuspaikkakohtaisesti. B haluaa varmuuden myös siitä, ettei hän määräalan kaupan johdosta joudu vastuuseen huikentelevaisen A:n veloista.

Anna seikkaperäinen vastaus B:n kysymyksiin ja huolenaiheisiin.

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

Tehtävä on **kaksipuolinen**. Tehtäväpaperi irrotetaan vastauksia palautettaessa.

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. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan pitää tehdä ilmoitus asunto-osakeyhtiölle**

<input type="checkbox"/>	a) wc-istuimen vaihtamisesta
<input type="checkbox"/>	b) keittiön hanan vaihtamisesta
<input type="checkbox"/>	c) olohuoneen lattian maalaus
<input type="checkbox"/>	d) lattialämmityksen asentamisesta kylpyhuoneeseen

**2. Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen ilman varoitusta kun**

<input type="checkbox"/>	a) huoneistossa on järjestetty viikottain juhlia, jossa yhteydessä on metelöity.
<input type="checkbox"/>	b) vuokralainen on jättänyt ilmoittamatta huoneistossa havaitsemansa patterivuodon
<input type="checkbox"/>	c) vuokralainen on jättänyt maksamatta vuokrat kolmelta kuukaudelta
<input type="checkbox"/>	d) vuokralainen käyttää varastoksi vuokrattua tilaa asuntona

**3. Kuolinpesän osakkaat voi selvittää luotettavasti**

<input type="checkbox"/>	a) käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	b) Verohallinnon vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	c) maistraatin vahvistamasta perukirjasta
<input type="checkbox"/>	d) lääninhallituksen vahvistamasta perukirjasta.

**4. Asunto-osakeyhtiölain mukaan**

<input type="checkbox"/>	a) vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä
<input type="checkbox"/>	b) vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
<input type="checkbox"/>	c) vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle kun ostaja on rekisteröinyt omistuksensa asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon
<input type="checkbox"/>	d) kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti.

**5. Mitkä seuraavista vuokrasopimukseen kirjatusta vuokrantarkistusehdoista ovat lain mukaisia, päteviä, yksilöityjä ja kohtuullisia kun osapuolten välillä on solmittu toistaiseksi voimassa oleva asuinhuoneiston vuokrasopimus? Sopimuksen mukaan vuokraa korotetaan vuosittain 1.6.**

<input type="checkbox"/>	a) 2 prosenttia
<input type="checkbox"/>	b) elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti
<input type="checkbox"/>	c) 5 euroa
<input type="checkbox"/>	d) sopimuksen mukaan

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

**6. Vaaranvastuu kiinteistönkaupassa**

	a) liittyy vain vaaraa aiheuttavien kiinteistöjen kauppaan
	b) siirtyy aina omistusoikeuden siirtyessä
	c) siirtyy kaupantekohetkellä ellei toisin ole sovittu
	d) siirtyy aina hallinnanluovutushetkellä

**7. Asunto-osakkeen velaton hinta on**

	a) myyntihinta ilman yhtiölainaosuutta
	b) myyntihinta lisättynä yhtiön kaikilla veloilla
	c) myyntihinta lisättynä huoneistoon kohdistuvalla yhtiölainaosuudella
	d) kauppahinnan se osa, jonka maksamiseen ostaja ei käytä lainaa

**8. Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa ostajan on tehtävä virheilmoitus**

	a) viimeistään viiden vuoden kuluessa hallinnan siirtymisestä
	b) kohtuullisessa ajassa siitä kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita
	c) kuluttajakaupassa viimeistään kahden vuoden kuluessa kaupanteosta
	d) myyjälle tai vaihtoehtoisesti välitysliikkeelle, mikäli sillä on myyntitoimeksianto

**9. Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kaupassa**

	a) kauppa on tehtävä kirjallisesti, jotta kauppa olisi ostajaa sitova
	b) kauppahinnan maksupositit eivät saa olla etupainotteisia
	c) välitysliikkeen on valvottava varainsiirtoveron maksu kaupantekohetkellä
	d) voidaan koko kauppahinta sopia maksettavaksi enintään 2 viikkoa ennen asunnon hallinnan luovutusta

**10. Uusien asuntojen**

	a) ennakkomarkkinointi on mahdollista ennen rakennusluvan saamista
	b) ennakkomarkkinointi edellyttää aina turva-asiakirjojen toimittamista säilyttäjälle
	c) ennakkomarkkinointivaiheessa voidaan ostajilta ottaa sitovia varausmaksuja
	d) ennakkomarkkinoinnin aikana voidaan ottaa enintään 4 % suuruisia varausmaksuja laskettuna kauppahinnasta