

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOE 9.5.2009

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 kysymykseen **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 18.6.2009. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 21.11.2009.

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

Maanviljelijäpariskunta A ja B haluavat myydä 20 ha maatilaltaan määräalan omakotitalon rakentamista varten. Kunnan yleiskaavan mukaan tilalle saa muodostettua kaksi uutta rakennustonttia nykyisen tilakeskuksen lisäksi. Jos muodostettavan kiinteistön pinta-ala on vähintään 5000 neliometriä, saa kiinteistölle päärakennuksen lisäksi rakentaa enintään 100 kerrosneliön ns. sivutalon max 50 metrin päähän ensiksi mainitusta.

Kirvesmies T. Virtanen on valmis ostamaan 5000 m² määräalan. Hän kääntyy kiinteistönvälitystoimiston puoleen saadakseen tarvittavat tiedot seuraaviin häntä askarruttaviin asioihin, eli miten ne on laissa järjestetty ja miten nämä seikat tulee ottaa huomioon määräalan kaupassa ja sen jälkeisissä toimitissa ostajan kohtuullisten oikeuksien turvaamiseksi:

- a) Rasitustodistuksen mukaan maatilaan on vahvistettu 200 000 euron määrästä kiinnityksiä. Näitä vastaavista panttikirjoista on myyjän ilmoituksen mukaan pankilla X panttina hallussaan 160 000 euron määrä. Lisäksi rasitustodistuksen mukaan maatilaan on kiinnitysten jälkeen kirjattu 3.3.1998 naapurille Y 20 vuoden maanvuokrasopimus, joka koskee kolmea peltopalstaa.
- b) T. Virtanen haluaa aloittaa välittömästi omakotitalon rakentamisen vahvistetun määräalan kaupan tekemisen jälkeen ja käyttää määräalaa vakuutena rakentamisen rahoitukselle.
- c) T. Virtanen on tarkoitus rakentaa ostamalleen kiinteistölle ensin pienempi omakotitalo, jonka hän myisi vapailla markkinoilla tarvittavine maa-alueineen sen jälkeen, kun se on mahdollista ilman luovutusvoittoveroa. Tämän jälkeen hän rakentaisi itselleen kiinteistölle vielä toisen isomman 250 neliömetrin suuruisen omakotitalon. Virtanen haluaa jo tässä vaiheessa tietää, miten hänen tulisi tuo luovutusjärjestely tehdä ottaen huomioon yleiskaavan määräys ja itselle rakennettava myöhempi omakotitalo.

KYSYMYS 2

A oli antanut myytäväksenne määräalan tilastaan X. Määräala sijaitsi alueella, joka vuonna 2000 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa oli osoitettu rakentamiseen merkinnällä AT (kyläalue).

B oli kiinnostunut määräalan ostamisesta rakentaakseen sille omakotitalon. Ennen kaupantekoa B halusi vastauksen seuraaviin seikkoihin

a) mitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupia hän tarvitsee ja mikä viranomainen ne myöntää;

b) voiko omakotitalon rakennuspaikkaan kuulua oikeus kalastukseen läheisellä, kalastostaan hyvin kuuluisalla järvellä ja jos, niin miten B voisi tuon oikeuden saada;

c) kun määräala oli 500 metrin etäisyydellä yleisestä tiestä, jonne johti tilan X alueella oleva yksityinen tie, niin miten B saa tarpeellisen kulkuyhteyden yleiselle tielle ja joutuisiko hän tästä oikeudesta suorittamaan jollekulle korvausta;

d) B sai kuulla, että A on hyvin lähellä vararikkoa oleva yrittäjä. B haluaa selvyyden siitä, että voiko hän joutua määräalan ostajana vastuuseen A:n veloista määräalalle rakentamien rakennuksineen vai olisiko mahdollista, että hänet vapautetaan kokonaan mahdollisesta velkavastuusta?

KYSYMYS 3

Toimit Mikkelissä kiinteistövälittäjänä. Luoksesi saapuu tänään 9.5.2009 Pietarissa asuva Venäjän kansalainen Pavel Petrovits, joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Omistan Sulkavan kunnassa kauniin kesämökki-kiinteistön. Ostin sen yksin omiin nimiini vuonna 2002 paikalliselta maanviljelijältä, joka oli lohkonut tontin ja rakentanut sille päärakennuksen. Kiinteistön ostohinta oli 150 000 euroa ja lisäksi maksoin varainsiirtoveron 6 000 euroa. Rakennutin kiinteistölle rantasaunan kesällä 2004. Rantasaunan rakennuskustannukset olivat kaikkiaan 20 000 euroa. Olen käyttänyt kiinteistöä vapaa-ajan asuntona lähinnä kesäisin. Muutoin en ole koskaan asunut Suomessa.

Olen nyt muuttamassa Valko-Venäjälle ja luovun tästä kiinteistöstä. Antaisin kiinteistön myynnin Sinun hoidettavaksesi. Myisin samassa kaupassa myös kiinteistöllä olevan kaiken irtaimen omaisuuden, muun muassa purjeveneen ja rakennuksissa olevat huonekalut, pientyökoneet yms., koska en halua ryhtyä kuljettamaan mitään irtainta omaisuutta pois Suomesta.

Pyytäisin Sinulta vastausta seuraaviin verotusta koskeviin kysymyksiini olettaen, että kiinteistö saataisiin myydyksi kesän 2009 aikana ja kokonaisyntihinta olisi 250 000 euroa, josta veneen ja muun irtaimen omaisuuden osuudeksi voimme olettaa 10 000 euroa:

- 1) verotetaanko minua kiinteistön ja kiinteistöllä olevan irtaimen omaisuuden myyntivoitosta Suomessa? Ei kai, koska olen Venäjän kansalainen ja minua verotetaan Venäjällä kaikista saamistani tuloista;
- 2) jos minua kuitenkin verotetaan Suomessa, selvittäisikö minkä suuruinen myyntivoitto edellä kerrotuin tiedoin syntyisi ja miten veron määrä laskettaisiin, jos vielä otetaan huomioon Sinun välityspalkkiosi 10 000 euroa (4 % x 250 000 €);
- 3) minkälaisessa menettelyssä myyntivoiton verotus toimitettaisiin; pitääkö minun antaa joitain ilmoituksia asiassa.”

Vastaa Pavel Petrovitsille hänen esittämiinsä kysymyksiin lyhyesti ja täsmällisesti, perustele vastauksesi ja mainitse kysymyksien 1 ja 2 osalta myös sovellettavat lainkohdat.

KYSYMYS 4

Jaana J teki 8.11.2008 sähköpostitse välitysliike S:n välitettävänä olevasta asunnosta laatimansa kirjallisen ostotarjouksen, jossa hän tarjoutui ostamaan asunnon 100 000 euron kauppahinnalla. Tarjouksen ehtona oli, että J:lle toimitetaan asunnon kosteusmittausraportti, joka osoittaisi, ettei asunnossa ollut kosteusvaurioita tai jos olisi, myyjä vastaisi niiden korjauksesta. Tarjous oli voimassa 9.11.2008 klo 14.00 asti. Välitysliike ilmoitti heti tarjouksentekopäivänä J:lle myyjän hyväksyneen tarjouksen, mutta tarjotun 1 500 euron käsirahan määräksi myyjät halusivat 3 000 euroa. Kahta päivää myöhemmin J ilmoitti hyväksyvänsä tämän. J myös tiedusteli S:ltä, maksaisiko hän käsirahan (3 000 euroa) ennen matkalle lähtöään. S ilmoitti, että asunto otettaisiin pois myynnistä ja J voisi maksaa käsirahan 18.11.2008 matkalta palattuaan.

J:n palattua matkalta hänelle oli S:ltä viesti, jossa kerrottiin kaiken olevan kunnossa ja ilmoitettiin tilinumero, mihin käsirahan voisi maksaa. Viestin liitteenä oli kosteusmittausraportti, joka osoitti, ettei asunnossa ollut kosteusvaurioita eikä korjauksiakaan siis tarvittaisi. J maksoi tyytyväisenä käsirahan samana päivänä. S ilmoitti seuraavana päivänä, että myyjä oli juuri hyväksynyt toisen tarjouksen ja palautti käsirahan J:lle.

J ei ollut enää tyytyväinen. Hänen mielestään joko myyjä tai S tai molemmat olivat toimineet väärin ja hän vaatikin hyvityksenä 3 000 euroa. S totesi, ettei ollut välitysliikkeen asia hyväksyä tarjousta vaan myyjän, joka oli sen tehnytkin. Koska J ei ollut uudistanut tarjoustaan ennen käsirahan maksamista, olivat S ja myyjä katsoneet tarjouksen rauenneen. Myyjä katsoi, ettei hän ollut edes hyväksynyt tarjousta siltä osin kuin kosteusmittauksessa mahdollisesti edellytetyt korjaukset olisivat tulleet myyjän kustannettavaksi. Tästä todisti se, ettei vastatarjouksessa ollut hänen allekirjoitustaan. Sitä paitsi tarjousta ei ollut tehty välitysliikkeen lomakkeellekaan. Ja joka tapauksessa ostaja ei ollut vastannut siihen itse asettamassaan määräajassa. S ja myyjä pitivät J:n vaatimusta kaikilta osin perusteettomana ja kieltäytyivät mistään hyvityksestä. Jos jotain vastoin kaikkia odotuksia tulisi maksettavaksi, ei summa ainakaan olisi 3 000 euroa vaan ostajaehdokkaan alun perin tarjoama 1 500 euroa.

Arvioi tehtävässä annetut tiedot huomioon ottaen oikeudellisesti ja perustellen

- ostajan tarjous
- myyjän vastaus
- käsirahan merkitys
- välittäjän menettely
- J:n oikeus hyvitykseen

KYSYMYS 5

Välitysliikkeelläsi on välitettävänä Pälkäneellä sijaitseva hieno rantakiinteistö, jossa sijaitsee upea kelohonkainen vapaa-ajan rakennus. Toimeksiantajana on paikallinen, tunnettu kauppias. Olet juuri saanut kohteen myynti-ilmoituksen tehtyä, kun liikkeeseen saapuu ulkomaalainen liikemies ja esittelee itsensä näyttäen sinulle käyntikorttinsa ja ajokorttinsa. Hän tiedustelee mahdollisia myynnissä olevia kesämökkejä. Käytte yhdessä tutustumassa yllä mainittuun kohteeseen, asiakas ihastuu näkemäänsä ja on valmis tekemään kaupat täydellä hinnalla (200.000 euroa) välittömästi. Asiakas ei ole kiinnostunut käymään rakennuksessa sisällä eikä häntä muutenkaan kiinnosta kohteen ylläpitokustannukset tai muut yksityiskohdat. Vielä asiakas kertoo, että kaupat pitäisi saada tehtyä mahdollisimman pikaisesti, koska hän palaa takaisin kotimaahansa heti seuraavana päivänä. Hän ilmoittaa, että rahatkin ovat jo valmiina käteisenä.

Mitä lupia ulkomaalainen tarvitsee hankkiessaan kiinteää omaisuutta Suomessa?

Olisiko tilanne tarvittavien lupien osalta toinen, jos ostajana olisi ulkomaalainen osakeyhtiö?

Mitkä ovat kiinteistönvälittäjän rahanpesulain mukaiset velvoitteet kuvatussa tilanteessa?

Olisivatko velvoitteet erilaiset, jos rahat tulisivat pankin kautta?

KYSYMYS 6

Nimi _____ Henkilötunnus _____

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a, b, c jne) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa

toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi

toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi

toimeksiantaja todella omistaa kohteen

b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa ostamansa asunnon yhtiövastikkeista

kaupanteosta alkaen

ajalta kolme kuukautta ennen omistusoikeuden siirtymistä, mikäli myyjä on jättänyt ne maksamatta

hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen

saannon rekisteröinnistä alkaen

c) Kiinteistökaupassa lykkäävän ehdon enimmäisvoimassaoloaika on

2 vuotta kaupanteosta

5 vuotta lainhuudon hakemisesta

5 vuotta kaupanteosta

5 vuotta omistusoikeuden siirtymisestä

d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta

ostajalla on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan

kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista

kyse on aika-osuusasunnon kaupasta

Nimi _____ Henkilötunnus _____

e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- osakas saa tehdä omistamansa huoneiston sisätiloissa rajoituksetta muutoksia
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentamisesta pitää aina olla hallituksen yksimielinen päätös
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiökokouksen ja hallituksen yksimielistä päätöstä
- osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta

f) Puolison suostumus on tarpeen

- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
- aina kesämökkikiinteistön kauppaan
- yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kauppaan
- autotalliosakkeiden kauppaan, jos myydään samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet

g) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- edunvalvonnan keskusviraston vahvistamasta perukirjasta
- mistä tahansa perukirjasta

h) Välitysliikeen on säilytettävä asiakkaan tunnistamistiedot

- 1 vuoden asiakassuhteen päättymisestä
- 2 vuotta kaupanteosta
- 5 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä
- 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä

i) Välityslakia sovelletaan ostajan ja välitysliikeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun

- kyse on asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
- ostajalla on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista, ei kuitenkaan koskaan kiinteistö-osakeyhtiön osakkeisiin

j) Välitysliikeen on säilytettävä välittämiensä metsäkiinteistöjen kauppakirjoja

- 1 vuoden toimeksiantosopimuksen päättymisestä
- 2 vuotta kaupanteosta
- 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
- 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä