

## Tehtävä 1

- a) Kuolinpesän ollessa myyjänä tarvittavat erityiset asiakirjat ovat:  
Maistraatin vahvistama perukirja tai perukirja + sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen ja perillisten virkatodistukset .(2 p.)  
Yksilöity valtakirja C:ltä asunnon myyntiä varten. (1 p).
- b) Jos tarjouksessa ei ole mainittu sen voimassaoloaika, on tarjoukseen vastattava kohtuullisessa ajassa. Sen arviointi riippuu siitä, mitä tarjouksen tekijä voi olettaa tarjouksen vastaanottajalta menevän aikaa tarjouksesta selon ottamiseen. Arvioinnissa on myös merkitystä sillä, miten vastausta tarjoukseen odotetaan. Jos tarjouksen tekijä pyytää vastausta puhelimitse, on kohtuullinen aika lyhyehkö.  
Sopimusta ei syntynyt ja D:llä on oikeus saada käsiraha takaisin, koska kaupan syntymättä jääminen ei ollut hänen syytään. (2 p).  
V oli menetellyt huolimattomasti, koska ei ollut selvittänyt D:n puhelinnumeroa ilmoittaakseen tarjouksen hyväksymisestä sovitulla tavalla tai muulla tavoin varmistanut, että hyväksyminen menisi D:n tietoon. Välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe. 1 p.  
(Oikeustoimilain 1. luku, jossa säädetään sopimuksen tekemisestä).

*HUOM! Se, että tarjouksen hyväksyminen oli mennyt välittäjän tietoon, ei vielä synnytä sopimusta. Hyväksymisen on mentävä tarjouksen tekijän tietoon.*

- c) Kuolinpesällä olisi ollut ostajaehdokkaan vetäytyessä oikeus sovittuun vakiokorvaukseen. Välittäjän virheen vuoksi näin ei tapahtunut. 2 p.  
Koska välittäjällä olisi ollut oikeus puoleen käsirahasta, on kuolinpesän vahingon määrä 4800 euroa, joka välitysliikkeen on korvattava. Muuhun korvaukseen ei ole oikeutta. 2 p)  
(Välityslaki 13.3 § ja asuntokauppalaki 3:3).

*Huom! Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (välityslaki) mukaan välitysliikkeen korvausvelvollisuus ei edellytä, että välitysliike olisi menetellyt tahallisesti tai törkeän huolimattomasti. Riittää, että suorituksessa on virhe. Välityslain 13.1 §: ” ”Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.” Jos virhe on aiheuttanut vahinkoa,*

*vahinko on korvattava. Jos ei ole aiheutunut vahinkoa, mutta on aiheutunut haittaa, on toimeksiantajalla oikeus olla maksamatta välityspalkkiota kokonaan tai osittain.*

## Tehtävä 2

A) Arvosteluperusteissa on käyty laajemmin läpi KVKL:n eettisissä säännöissä mainittuja periaatteita, kuin mitä vastauksissa on täysien pisteiden saamiseksi edellytetty. Periaatteita ei myöskään ole tyhjentävästi avattu, vaan ne löytyvät KVKL:n eettisistä säännöistä.

Kiinteistönvälittäjän ammatin arvostus

Jokaisen kiinteistönvälitysalan ammattilaisen tulee toimia siten, että kiinteistönvälittäjän ammatti säilyttää arvostetun asemansa tärkeänä palveluelinkeinona.

Ammattitaito

Kiinteistönvälittäjän tulee ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan.

Hyvä välitystapa

Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

Asiantuntijan neuvot ja markkinatuntemus

Kiinteistönvälittäjä ei saa antaa neuvoja ja ohjeita sellaisista asioista, joita hän ei hallitse, vaan hänen on ohjattava neuvoa tarvitsevat asiantuntijan puoleen. Kiinteistönvälittäjän on tunnettava niiden markkinoiden olosuhteet, joista hän antaa asiakkailleen neuvoja.

Kiinteistönvälittäjän on myös seurattava kiinteistö- ja asuntomarkkinoiden kehitystä paikallisella, alueellisella ja kansallisella tasolla.

Ammattietiikka

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Vaikka toimeksiantaja onkin välitysliikkeen päämies, välitysliikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Välitysliikkeen on annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista asioista.

Ammatillinen hienovaraisuus

Kiinteistönvälittäjän on aina ja kaikissa olosuhteissa noudatettava ehdotonta hienovaraisuutta asiakkaitaan tai kolmansia osapuolia kohtaan kaikissa toimialaansa liittyvissä asioissa.

Rehellisyys

Kiinteistönvälittäjän on toimittava avoimesti ja läpinäkyvästi kaupan (tms. sopimuksen) osapuolia kohtaan. Ketään ei saa syrjiä rodun, vakaumuksen, sukupuolen tai alkuperän vuoksi. Kiinteistönvälittäjän on muun muassa kerrottava omasta roolistaan, mikäli hän

harjoittaa yhteistyökumppaninsa kanssa ns. asiakasohjausta joko suosittelemalla yhteistyökumppanin palveluja tai antamalla asiakkaan yhteystiedot yhteistyökumppanille.

#### Oikeudenmukaisuus

Kiinteistönvälittäjän on varmistettava, että hänen laatimistaan sopimuksista aiheutuvat taloudelliset velvoitteet ja sitoumukset on määritelty kirjallisesti (mm. osapuolten väliset sopimukset).

#### Vastuu omasta ja palveluksessa olevien henkilöiden toiminnasta

Välitysliike vastaa sekä omasta että kaikkien sen palveluksessa olevien toimenpiteistä (ml. niin tekemiset kuin laiminlyönnit).

#### Vaitiolovelvollisuus ja henkilötietojen käsittely

Kiinteistönvälittäjän on tunnettava, mitä asioita saa kertoa ostajaehdokkaille tai kollegoille taikka viranomaisille ja mitkä asiat ovat salassa pidettäviä. Henkilötietoja saa kerätä vain välitystehtävän suorittamisen edellyttämiin tarkoituksiin, eikä niitä saa myöhemmin käsitellä tavalla, joka on ristiriidassa tällaisten tarkoitusten kanssa. Henkilötietojen on oltava oikeita, välitystehtävän kannalta merkityksellisiä ja riittäviä siihen tarkoitukseen, jota varten niitä käsitellään. Kenenkään yksityisyyttä ei saa perusteettomasti loukata eikä vaarantaa.

#### Toiset kiinteistönvälittäjät

Kiinteistönvälittäjän on suhtauduttava toisiin kiinteistönvälittäjiin kohteliaasti ja kunnioittavasti. Kiinteistönvälittäjien keskinäisen kilpailun on kaikin tavoin oltava rehellistä. Kiinteistönvälittäjän tulee välttää muun muassa sellaisia ristiriitoja kollegan kanssa, jotka voisivat vahingoittaa asiakkaiden etua.

#### Yhteistoiminta

Välittäjien tulee asiakkaiden edun lisäämiseksi pyrkiä kehittämään keskinäistä yhteistoimintaa.

Yhteensä 6 pistettä.

- B) Välitysliikelaisissa (4 §) ja välityslaisissa (7 §) säädetään välittäjän velvollisuudesta noudattaa kaikessa välitystoiminnassa hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa on joustava normi, joka muuttuu jatkuvasti. Hyvän välitystavan sisältöön vaikuttavat muun muassa tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan (KRIL) suositukset, viranomaisten ohjeet, alan vakiintunut käytäntö sekä uudet menettelytavat ja arvostukset. Hyvää välitystapaa arvioidaan välitysliikkeen asiakaskunnan, sekä myyjän että ostajan näkökulmasta. Hyvään välitystapaan sisältyy myös kuluttajansuojalain mukainen hyvä markkinointitapa (1-2§).

Eettistä toimintaa sitä vastoin arvioidaan välittäjien keskinäisten suhteiden näkökulmasta. Eettisiin sääntöihin voidaan katsoa sisältyvän muun muassa kuluttajansuojalain 2 luvun 3 §:n mukainen sopimattoman menettelyn kielto. Pykälän 1 momentin 1) kohdan mukaan menettelyä pidetään sopimattomana, jos se on elinkeinotoiminnassa yleisesti hyväksyttävän asianmukaisen menettelytavan vastaista. Lisäksi eettisten sääntöjen taustalla on laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa. Se edellyttää, että liiketoiminta on hyvän liiketavan mukaista (1 §). Hyvä liiketapa sisältää mm. lakien noudattamisen ja menettelytavat, joita pidetään yleisesti hyväksyttävänä elinkeinonharjoittajien keskuudessa. Hyvän liiketavan käsitettä ole määritelty missään laissa, kuten ei myöskään hyvän välitystavan käsitettä. Myös hyvä liiketapa on joustava normi, joka elää ajassa ja sen sisältöön vaikuttaa muun muassa keskuskauppakamarin liiketapalautakunnan lausunnot, viranomaisten ohjeet sekä alan vakiintunut käytäntö ja ohjeistukset.

Hyvä välitystapa on käsitteenä laajempi kuin tai sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetun lain mukainen hyvä liiketapa. Tämän taustalla on välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksiä sääntelevä elinkeino-oikeudellinen välityслиikelaki. Kuten edellä on todettu, edellyttää välityслиikelaki hyvän välitystavan mukaista toimintaa kaikessa toiminnassa. Tämä tarkoittaa sitä, että välittäjän on noudatettava hyvää välitystapaa suhteessa asiakkaaseen ja hyvää välitystapaa suhteessa toisiin välittäjiin. Hyvä välitystapa suhteessa toisiin välittäjiin ilmenee konkreettisesti eettisissä säännöissä. Hyvän välitystavan ja eettisten sääntöjen välistä suhdetta voi näin ollen kuvata siten, että hyvä välitystapa on kattokäsite, jonka alaisuuteen eettiset säännöt kuuluvat.

Yhteensä 4 pistettä.

### Tehtävä 3

Kohta 1: oikeudesta luopuminen on lahjoitus, seurauksena on lahjaverotus (1 p). Pekan saaman lahjan arvona on oikeuden luopumishetken (1 p) mukainen oikeuden arvo, joka lasketaan vuosituoton (1 p) ja luovuttajan (isä Martin) iän perusteella määräytyvän ikäkertoimen (1 p) tulona. Nykänen – Rabinä, s. 485–486

Kohta 2: ensiasunnon varainsiirtoverovapaus koskee vain vakituiseen asuinkäyttöön hankittavia osakkeita (1 p), koska autotallin hallinta perustuu erillisiin osakkeisiin, siltä osin on suoritettava varainsiirtoveroa (1 p), veron määrä on  $2\% \times 20\,000 = 400$  euroa (1 p). (VH:n ohje, kohta 6.2.)

Kohta 3: esisopimus realisoi luovutusvoiton verotuksen, jos esisopimuksen yhteydessä maksetaan olennainen osa (noin 20 %) kauppahinnasta (1 p, joko tuo ”olennainen” tai ”noin 20 %”) ja samalla hallintaoikeus (1 p) siirtyy ostajalle. Koska nämä edellytykset eivät täyty, voitto verotetaan vuoden 2015 tulona (1 p). Myrsky-Rabinä, s. 508

#### Tehtävä 4

a) Kyse on maanvuokralain 3 luvun mukaisesta *muusta asuntoalueen vuokrasta*. Ostajat, jotka ostavat paritalon puolikkaan, tulevat vuokralaisen asemaan paritalokiinteistön suhteen. Muu asuntoalueen vuokrasopimus voidaan tehdä 100 vuodeksi. Niinpä kun nyt tarkasteltavassa tapauksessa vuokra-aika on sovittu 50 vuodeksi, voidaan sopia sen pidentämisestä, kuitenkin enintään 50 vuodella 100 vuodeksi (MVL 9 §). Kun vuokrasopimus lakkaa kiinteistöstä, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu vuokramiehen rakennuksilla, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen *lunastamaan* itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset. Lunastusta suoritetaan määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättyessä *paikkakunnalla käyvän hinnan* mukaan arvioidaan siinä kunnossa, kun rakennus silloin on. Toisaalta lunastus raukeaa, jos vuokranantaja on ollut valmis jatkamaan vuokrasuhdetta entisiin ehdoin, mutta vuokralainen ei ole sitä hyväksynyt. Vuokramies on tällöin velvollinen viemään rakennuksen pois ja laittamaan paikat kuntoon. (4 p)

b) Ostajien kannalta hallinnanjakosopimus merkitsee sitä, että ostettavan kiinteistön murtoluvun osoittama osuus eli  $\frac{1}{2}$  kiinteistöstä määritetään tietyksi hallinnoitavaksi alueeksi hallintarajalla. Toisin sanoen paritalon puolikas kuuluu tietylle hallintarajalla määritellylle vuokra-alueelle, jota ostajat vuokramiehinä saavat yksin hallita. Lisäksi kiinnitys kiinteistön vuokraoikeuden murto-osaan määräytyy hallinnanjakosopimuksella tietyksi kiinteistön alueeksi, johon velkakiinnitys kohdistuu. Hallinnanjakosopimuksen kirjauksella hallinnanjako sitoo myös sivullisia kuten myöhempiä luovutuksensaajia (vuokramiehiä) tai panttivelkojia. (3 p)

c) Ostettavaan kohteeseen eli hallinnanjakosopimuksella rajattuun kiinteistön vuokraoikeuteen ja tähän kuuluvaan paritalon puolikkaaseen kohdistuu kaksi kiinnitystä: (i) 20 000 euron suuruinen 1.3.2001 vahvistettu kiinnitys ja (ii) 100 000 euron suuruinen 2.6.2012 vahvistettu kiinnitys.

On selvítettävä, onko 20 000 euron suuruista kiinnitystä vastaava panttikirja pantattuna vai onko se myyjän hallussa käyttämättömänä. Viimeksi mainitussa tapauksessa panttikirja luovutetaan kaupan yhteydessä ostajille. Jos se on pantattuna kolmannella, niin tulee selvítettäväksi sen mahdollinen maksu kaupan yhteydessä suoraan kauppahinnan päältä sitä vastaan, että panttikirja luovutetaan ostajille. On myös mahdollista, että panttivelkojan suostumuksella ostajat ottavat vastatakseen siitä luotosta, josta 20 000 € panttikirja on vakuutena ja mikä seikka otetaan huomioon kauppahinnassa.

100 000 euron suuruisen kiinnityksen osalta tulee kysymykseen selkeästi kaksi vaihtoehtoista tapaa käsitellä sitä kauppakirjassa: Ensinnä pankin suostumuksin perusparannusta varten myönnetty luotto siirretään ostajien vastattavaksi vapauttaen myyjä vastuusta. Tässä tapauksessa

vakuus jäisi pankille. Luoton määrä otetaan huomioon ostajille siirtyneenä vastuuna osana kauppahintaa. Toisena vaihtoehtona on pankin suostumuksin luoton ennenaikainen maksu pankille ja vakuuden vapauttaminen ostajille. Tässäkin tapauksessa maksettu luotto pankille otetaan huomioon myyjälle suoritettavan kauppahinnan vähennyksenä. (3 p)



## Tehtävä 5

Kysymyksessä on selvästi suunnittelutarvealue, jossa kiinteistönmuodostusta ja rakentamista koskevat erityiset säännökset.

Määräalan lohkomisrajoituksista säädetään KML 33 §:ssä. KML 33.1 §:ssä säädetyt rajoitukset poistuvat, jos rakentamiseen saadaan suunnittelutarveratkaisu (KML 33.2 §:n 2 kohta).

Osayleiskaava ei MRL 44.2 §:n mukaisesti poista suunnittelutarveratkaisun tarvetta. Suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä on säädetty MRL 137 §:ssä.

Kun osuuskunnalle on määrätty toiminta-alue, on B:n liityttävä vesi- ja viemärijärjestelmään eikä vapautusta liittymisestä tulla myöntämään (vesihuoltolain 10 ja 11 §).

B voi joutua vastuuseen vain sellaisista A:n veloista, joista A:n tila on kiinnityksen perusteella vastuussa jo ennen määräalan kauppaa ja ennen kuin B hakee saannolleen lainhuutoa. Näistäkin vastuista B:n määräala voidaan vapauttaa lohkomisen yhteydessä (KML 28 §). Jos vapauttamista ei tehdä, on B:n tilan vastuu toissijaista, MK 17 luvun 9 §.

## Tehtävä 6

1. a, b ja d
2. c
3. c
4. b
5. a, b ja c
6. c
7. c
8. b (tai b+d)
9. a ja b
10. a ja d