

## Tehtävä 1

a)

Asunto-osakeyhtiölain 13 §:n 4) kohta edellyttää pinta-alan merkitsemistä yhtiöjärjestykseen rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta edellyttää, että pinta-ala lasketaan standardissa SFS 5139 määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää noudattaen. Asuntomarkkina-asetuksen (valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista) 2 §:n 3) kohdan mukaan markkinoinnissa on ilmoitettava asuintilojen pinta-ala ja huoneluku.

Huoneistoalassa kevyet väliseinät lasketaan mukaan pinta-alaan.

Tässä tapauksessa pohjapiirrokseseen oli merkitty huoneala, ja Antti A perusti vaatimuksensa sille, että huoneiden yhteenlaskettu pinta-ala poikkesi ilmoitetusta huonealasta. (3 p.)

b)

Simo S on väärässä, pinta-ala on laskettu standardin mukaan.

Simolle pitäisi näin ollen selittää standardissa esitettävien huoneistoalan ja huonealan ero (1 p.)

c)

Pinta-alavirheen hinnanalennusta ei ole oikeuskäytännössä laskettu niin, että kerrotaan puuttuvat neliöt kauppahinnan ja pinta-alan mukaan lasketulla neliöhinnalla vaan arvioidaan virhettä vastaava hinnanalennus sen mukaan, mikä merkitys sillä olisi ollut asunnon arvoon. Asunto on aina kokonaisuus ja sen arvo (tai hinta) määräytyy muidenkin seikkojen kuin neliömäärän mukaan. (2 p.)

d)

Asuntokauppalain 5 luvun 3 §:n mukaan asunnon ostajalla on oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun (perustajaosakas) asunnon ensimmäiseen myyjään silloin, kun kysymyksessä on tämän vastuulla oleva virhe. Edellyttää kuitenkin, että aikaisempi omistaja ei ole laiminlyönyt virheilmoituksen tekemistä kohtuullisessa ajassa tai että virhettä ei ole jo hyvitetty tälle. (2 p.)

e)

Simo S ei ilmeisesti ollut tehnyt virheilmoitusta. Ilmanvaihdon puutteet olisi pitänyt havaita aikaisemmin. Mitään terveystahaitta ei ollut selvitetty aiheutuneen.

K ei ollut osallinen kaupassa. Kiinteistönvälittäjä ei muutoinkaan joudu korvausvelvolliseksi piilevistä virheistä, jos ei ole tiennyt niistä. Hinnanalennusta välittäjä ei ole velvollinen maksamaan missään tilanteessa, koska ei ole hintaa saanutkaan. (2 p.)

## Tehtävä 2

a)

Vuokra määräytyy sen mukaan mitä siitä on vuokralaisen ja vuokranantajan kanssa sovittu (AHVL 27§ 1.mom). Vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, jos tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Kun Elviiran ja taloyhtiön vuokrasopimuksessa ei ole sovittu vuokrankorotuksesta, ei taloyhtiö voi yksipuolisesti päättää korottaa vuokraa. Taloyhtiön on ensin pyrittävä sopimaan Elviiran kanssa nykyisen vuokran korottamisesta ja uudesta korotusehdosta. Mikäli sopimukseen ei päästä taloyhtiöllä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuokran korottamiseksi kohtuulliseen käypään tasoon. **Taloyhtiö** voi myös saattaa asian vuokran määrän ja vuokrankorotusehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen arviotavaksi. (AHVL 29§). (2 p.)

Koska taloyhtiö aikoo korottaa muulla kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, Hyvän vuokratavan mukaan neuvottelut Elviiran kanssa tulisi aloittaa 6 kuukautta aiemmin. Korotusten tulee olla kohtuullisia ja korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia ellei kiinteistössä ole tehty merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa kohottavia korjauksia. (1 p.)

Taloyhtiön hallituksen ehdottama uusi vuokrankorotusehto ”vuokraa voidaan jatkossa korottaa vuosittain hallituksen päätöksellä” on mitätön, koska siitä puuttuu vuokrantarkistuksen (korotuksen) peruste ja taloyhtiö voisi ehdon perusteella jatkossa yksipuolisesti päättää vuokrankorotuksen määrästä. (AHVL 27§ 2.mom) Vuokrantarkistus (peruste) tulisivin jatkossa sitoa esim. euromäärään, indeksi- tai prosenttikorotukseen tai niiden yhdistelmään ja lisäksi sopia ajankohdasta, jolloin vuokraa vuosittain korotetaan. (2 p.)

Pisteitä ei ole saanut Hyvän vuokravälitystavan selostamisesta koska se ei sovellu tapaukseen.

b)

Yhtiö vastaa rakenteiden toimivuudesta (vesieristys) ja perusjärjestelmistä eli vesi- ja viemärijohdoista. Tapauksessa vahingot johtuvat vioista, jotka kuuluvat yhtiön korjausvastuulle. Yhtiön tulee kuivata rakenteet ja korjata rakenteet ja perusjärjestelmät. Taloyhtiön tulee korjata myös rakennuksen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi ns. ennallistamisvelvoite. (AOYL 4 luku 1-2§:t). Taloyhtiön vastuu ulottuu huoneiston sisäosien osalta yhtiön perustasoon. (2 p.)

Yhtiön tulee saattaa huoneiston sisäosat eli kylpyhuoneen ja makuuhuoneen pintamateriaalit (pinnoitteet) perustasoon eli asentaa kylpyhuoneeseen perustasoinen laatta ja makuuhuoneeseen perustasoinen tapetti tai maali (tmv.). Makuuhuoneen design-kukkatapetti on Eilan jälkikäteen asentama sisustuksellinen lisäys eikä se ole perustasoa. Eilan vastaa design-kukkatapetin tai mahdollisen kylpyhuoneen parempitasoisen laatan aiheuttamista lisäkustannuksista yhtiölle. (2 p.)

Yhtiökokouksessa 24.5.2013 tehty päätös ja edellisen osakkaan (myyjän) hyväksyntä ei sido Eilaa. Laista poikkeava vastuunjako olisi tullut kirjata yhtiön yhtiöjärjestykseen, johon yhtiö olisi voinut suhteessa Eilaan vedota. (1 p.)

(Perustaso on huoneiston alkuperäinen taso, yhtiön peruskorjauksessa hyväksymä taso, aiemman vastaavassa tilanteessa yhtiön tekemän korjauksen tai yhtiön nimenomaisen päätöksen mukainen taso.)

### Tehtävä 3

#### 1 a)

- kiinteistön luovutuksesta syntynyt koko myyntivoitto on lähtökohtaisesti verovapaa, koska A myy samalla vakituisena asuntona yli kahden vuoden ajan käyttämänsä rakennuksen (1 p.) (pisteen sai sellaisestakin vastauksesta, jossa todettiin vain niin, että oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellytykset täyttyvät ja luovutus on verovapaa)
- edellytyksenä luovutusten verovapaudelle on kuitenkin se, että
  - o määräaloja ei ole erotettu erillisiksi tonteiksi ennen kiinteistön myyntiä (1 p.), ja
  - o tonttijakoehdotusta ei ole sitovasti vahvistettu ennen kiinteistön myyntiä (1 p.), ja
  - o kaikki kolme tontin osaa myydään muutaman kuukauden kuluessa toisistaan (2 p.)

#### 1 b)

- molemmat luovutukset ovat veronalaisia, koska myydyllä alueella ei ole rakennusta, jota A olisi käyttänyt omana vakituisena asuntonaan (2 p.)
  - o vastauksesta sai täydet 2 p, jos oli esittänyt yllä mainitun perustelun sille, että luovutukset ovat veronalaisia
  - o vastauksesta sai vain 1 p, jos oli todennut perustelematta vain niin, että luovutukset ovat veronalaisia

#### 2 a)

- 17.7.2017
- (viimeinen päivä on sunnuntai 16.7.2017, jolloin lainhuutohakemuksen voi jättää Maanmittauslaitokseen vielä maanantaina 17.7.2017) (2 p.)

#### 2 b)

- 16.1.2018 (tiistai) (1 p.)

#### Tehtävä 4

- a) Riitan äiti oli tehnyt edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain (25.5.2007/648) mukaisen edunvalvontavaltakirjan tyttärelleen Riitalle. Edunvalvontavaltuutus on valtakirja, jolla henkilö voi itse etukäteen valtuuttaa tietyn henkilön hoitamaan hänen asioitaan sen varalta, että hän tulee myöhemmin kykenemättömäksi hoitamaan asioitaan esimerkiksi heikentyneen terveydentilansa vuoksi. Valtakirjassa määritellään ne asiat, jotka valtuutus kattaa. Edunvalvontavaltuutuksella valtuutettu voidaan oikeuttaa edustamaan valtuuttajaa tämän omaisuutta koskeissa ja muissa taloudellisissa asioissa. Valtuutettu voidaan oikeuttaa edustamaan valtuuttajaa myös joissakin tämän henkilöä koskeissa asioissa. Valtuutus voidaan rajoittaa koskemaan määrättyä oikeustointia, asiaa tai omaisuutta. (Laki edunvalvontavaltuutuksesta 1 § ja 2 §.) Lain 6 §:n mukaan tällainen valtakirja on tehtävä kirjallisesti ja valtuuttajan on kahden todistajan ollessa samanaikaisesti läsnä allekirjoitettava se tai tunnustettava siinä oleva allekirjoituksensa. Todistajien on sen jälkeen todistettava valtakirja allekirjoituksillaan. (2 p.)
- b) Edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 10 §:n mukaan edunvalvontavaltuutus tulee voimaan, kun se on 24 §:ssä säädetyllä tavalla vahvistettu. Lain 24 §:n mukaan holhousviranomaisen eli maistraatin on valtuutetun eli Riitan hakemuksesta vahvistettava edunvalvontavaltuutus, kun pykälässä mainitut edellytykset täyttyvät. Riitan on esitettävä maistraatille alkuperäinen valtakirja sekä lääkärinlausunto tai muu siihen rinnastettava luotettava selvitys siitä, että hänen äitinsä on sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi tullut pääasiallisesti kykenemättömäksi huolehtimaan niistä asioista, joita valtuutus koskee. Lisäksi myynnin edellytyksenä on, että edunvalvontavaltuutus on sisällöltään sellainen, että se oikeuttaa Riitan myymään äitinsä omistaman vuokraoikeuden rakennuksineen. Koska kyse ei ole kiinteistöstä, edunvalvontavaltuutuksessa ei tarvitse olla nimenomaisesti määrätty, että valtuutettu saa edunvalvontavaltuutuksen nojalla myydä ko. omaisuuden. (2 p.)
- c) Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjoukseen sovelletaan samoja menettelyohjeita kuin asunto-osakkeisiin, mutta ei kuitenkaan sovelleta asuntokauppalain säännöksiä vaan ainoastaan varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (13.6.1929/228) eli oikeustoimilain säännöksiä. Oikeustoimilaissa ei tarjoukselta vaadita mitään muotovaatimuksia, eli suullisestikin tehty tarjous ja sen hyväksyntä sitovat. Hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki ostotarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse). Kirjallista muotoa ei tarvitse käyttää, mikäli tarjous on tehty tai hyväksytty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen tai hyväksyminen olisi kohtuuttoman hankalaa. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (15.12.2000/1074) eli välityslain 16 §:n ja 17 a §:n mukaan välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että sekä käsirahallisista että vakiokorvausehdon sisältävistä ostotarjouksista laaditaan asiakirja, johon on kirjattu kaikki tarjouksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. (2 p.)
- d) Vuokraoikeuden rakennuksineen tarjouksessa sovittavan sopimussakon tai menetettävän käsirahan suuruutta ei ole rajoitettu lain säännöksin. Käsirahan tai sopimussakon määrää rajoittaa oikeustoimilain 36 §:n säännös kohtuuttomasta sopimusehdosta. Yleiseksi käytännöksi on muodostunut, että tällaisten kohteiden

tarjouksissa sovitaan enintään 10 %:n käsirahasta tai vakiokorvauksesta. Tämä on kirjattu myös alalle laadittuun tarjouslomakemalliin. (2 p.)

- e) Maakaaren (12.4.1995/540) 14 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan maanvuokraoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille voidaan rakentaa sopimuksen mukaan käyttöoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Oikeus on kirjattava sekä silloin, kun käyttöoikeus on perustettu, että silloin, kun käyttöoikeus luovutuksen tai muun saannon perusteella siirtyy toiselle. Maakaaren 4 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan käyttöoikeuden luovutus sopimus eli esimerkiksi kauppakirja on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitetut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Maakaaren 2 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Kauppakirja voidaan tehdä myös sähköisesti 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Maakaaren 4 luvun 4 §:n 3 momentin mukaan muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu käyttöoikeuden luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta tehtävä kirjallisesti. Lisäksi maanvuokralain (29.4.1966/258) 3 §:n 2 momentissa säädetään, että vuokraoikeuden siirto on tehtävä kirjallisesti. (2 p.)

Huom. arvosteluperusteet on informatiivisuussyistä kirjoitettu laajempaan muotoon kuin mitä on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi.

## Tehtävä 5

- a) Kyse on mitä ilmeisimmin vesijättömaasta, jonka omistavat vesialueen osakaskiinteistöt yhdessä. Toisin sanoen tällä alueella sijaitsevat rakennukset ovat toisen omistamalla maalla eikä rantatilalla oikeudelliselta kannalta ole omaa rantaviivaa, jos vesijättö käsittää tilan koko ranta-alueen. Asia on ratkaistavissa hakemalla vesijätön *lunastustoimitusta* kiinteistönmuodostamislain (KML) 60 §:n nojalla ja suorittamalla lunastuksesta *täysi korvaus* osakaskunnalle. Lunastusta voi hakea joko myyjä taikka kaupanteon jälkeen ostaja. Korvaus samoin kuin lunastamisesta aiheutuvat kustannukset tulisi ottaa kaupanteossa huomioon. (2 p)
- b) Lähtökohta on, että olemassa olevia rakennuksia voidaan saneerata ja vähäisessä määrin laajentaa säilyttäen ne nykyisellä paikallaan. Sen sijaan täysin uusien rakennusten rakentaminen tai vanhojen rakennusten täydellinen purkaminen tarkoittaa nykysäännösten soveltamista ja sitä, että ne on sijoitettava etäämmälle rannasta. Asia on varsin tulkinnanvarainen ja siinä saattaa olla kuntakohtaisia eroja, mutta pääsäännöt ovat nämä. Asia selviää oikeastaan vasta sitten, kun rakentamiseen ryhdytään eikä asiaan voida ennakkolisesti saada varmuutta. (*Tietysti on mahdollista säilyttää esimerkiksi rantasauna rannassa ja sijoittaa uudet rakennukset etäämmälle; on myös mahdollista, että tila on niin pieni, että rakennusten mahduttaminen sille saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 23 luvussa tarkoitettua poikkeamislupaa etäisyysmääräyksistä*) (2 p)
- c) Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lomarakennuspaikaksi määrätyn kiinteistön ottaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei ole oikeudellisesti mahdollista ilman käyttötarkoituksen muuttamista. Kun osayleiskaavassa on rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi määritelty *vapaa-ajan* asuminen, edellyttää *vakituinen* asuminen MRL 23 luvussa tarkoitetun poikkeamisluvan hakemista *kunnalta*. Tämän saamiseen omistajalla *ei ole ehdotonta oikeutta*, vaan sitä arvioidaan erityisesti MRL 171 §:ssä säädettyjen edellytysten kannalta. Toisaalta MRL 129 a §:n nojalla kunta on 1.5.2017 lukien voinut rakennusjärjestyksellä määritellä eräitä alueita sellaisiksi, joilla käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista *rakennusluvalla*. Ennakollista varmuutta asiasta ei kuitenkaan voida saada ennen luvan hakemista ja saamista. (2 p)
- d) Kyse on ympäristönsuojelulain 16 luvun vaatimuksista sekä ns. haja-asutusjätevesiasetuksesta, jolla luvun soveltamista on täsmennetty. Säännösten keskeissisältö on, että jos em. vapaa-ajan asuntoa ei muokattaisi millään tavalla, mitä ilmeisimmin jätevesijärjestelmää *ei tarvitsisi uusia*. Sen sijaan jos rakennetaan tavalla, joka edellyttää rakennuslupaa, tämän luvan yhteydessä arvioidaan tarvetta

jätevesien käsittelyjärjestelmälle. Jos tehdään täysin uusi rakennus, niin tällöin *investointi tulee tehdä*. (2 p)

- e) Kiinteistöoikeudellisesti yhteismetsäosuus on osa luovutettavan kiinteistön ulottuvuutta (KML 2.1 § 1 k). Yhteismetsäosuus voidaan joko luovuttaa erillisenä etuutena taikka pidättää kiinteistön kaupan yhteydessä. Tämä tarkoittaa joko yhteismetsäosuuden liittämistä myyjän omistamaan johonkin *toiseen kiinteistöön* taikka osuuden pidättämistä ja muodostamista niin sanotun *haamutilan avulla* tosiasiaassa itsenäiseksi omistuksen kohteeksi. Yhteismetsäosuuden pidättämisestä tulee ottaa maininta kauppakirjaan, koska muutoin se siirtyy osana kiinteistön ulottuvuutta ostajan omistukseen. (2 p)

**Tehtävä 6**

1. b

2. b

3. d

4. c

5. a

6. d

7. b

8. b

9. a

10. d