

Tehtävä 1

Kysymyksessä on kuluttaja-asemassa oleva asiakas, jolloin hänen ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen sovelletaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettua lakia (1074/2000, välityslaki, VälitysL). Välityslain 7 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut.

Välitysliike ilmoitti sanomalehdessä, että se ostaa tontteja. Välitysliikkeen edustaja tuli asiakkaan kotiin ja ilmoitti, että se ei osta tontteja, vaan välittää niitä. Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000, välitysliikelaki, VälitysliikeL) mukaan välitysliikkeen on noudatettava hyvää välitystapaa. Välitysliikelakia koskevan hallituksen esityksen (HE 61/2000) perustelujen mukaan **hyvän välitystavan vastaista on asiakkaiden hankkiminen arveluttavin keinoin**. Jos välitysliike antaa markkinoinnissa käsityksen, että se ostaa kohteen, vaikka se tosiasiallisesti pyrkii tällä tavoin hankkimaan uusia myyntitoimeksiantoja, kyse on asiakkaiden hankkimisesta arveluttavin keinoin. Välitysliike toimi hyvän välitystavan vastaisesti käyttäessään asiakashankinnassaan arveluttavia keinoja. **2 pistettä**.

Tontin välitystä koskeva toimeksiantosopimus tehtiin myyjien kotona. Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (VälitysL 5 §). Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, jonka toinen osa jää toimeksiantajalle ja toinen välitysliikkeelle. Sopimusosan allekirjoittavat välitysliikkeen edustaja toimeksisaajana ja asunnon myyjä tai ostaja toimeksiantajana. Välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät toimeksiantosopimuslomakkeet. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Hyvän välitystavan mukaista on käyttää näitä hyväksytyjä tai sisällöltään vastaavia sopimuspohjia. Kun toimeksiantosopimus tehdään asiakkaan kotona, kysymys on kotimyyntitilanteesta. Tällöin toimeksiantajalle on annettava myös peruuttamista koskeva tiedot ja peruuttamislomake (Kuluttajansuojalaki 6 luku 6 §, 9 § ja 14 §). **Yksisivuinen toimeksiantosopimus** ei käytännössä voi täyttää hyvän välitystavan mukaista vaatimusta käyttää tietyn sisältöisiä lomakkeita. Toimeksiannon yhteydessä ei täytetty **selostusliitettä** eikä annettu **kotimyyntiin edellyttämiä peruuttamislomaketta ja -ohjetta**. Välitysliike toimi hyvän välitystavan vastaisesti. **2 pistettä**.

Välitysliike markkinoi rakentamattoman tontin myynti-ilmoituksessa omaa myynti- ja rakennuspalveluaan **ilman myyjän suostumusta**. Välitysliike toimi hyvän välitystavan vastaisesti. **1 piste**.

Välitysliikkeen on välityslain 12 §:n mukaan **avustettava asiakasta** ja laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita. Välitysliike toimi hyvän välitystavan vastaisesti, koska sen **edustaja poistui kesken kaupantekotilaisuuden**. **1 piste**.

Välitysliikkeen on välitysliikelain 11 §:n mukaan pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. **Asiakasvarat** on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla. Välitysliikkeellä on oikeus ottaa vastaan käsiraha vain, jos sen vastaanottamisesta on sovittu toimeksiantosopimuksessa (tätä ei ole vastauksessa edellytetty mainittavan vaan pelkästään se, miten asiakkaan varoja tulee käsitellä). Ostajan maksama käsiraha

piti maksaa tilille, joka oli välitysliikkeen omistajan henkilökohtainen tili. Välitysliike ei pitänyt asiakaan varoja erillään eikä säilyttänyt niitä luotettavalla tavalla. Välitysliike toimi välitysliikelain 11 §:n vastaisesti. **1 piste.**

Välitysliikkeessä on oltava **vastaava hoitaja**, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. (Välitysliikelain 5 § 1 mom.). Välitysliikkeiden lain ja hyvän välitystavan mukaista toimintaa valvoo **aluehallintovirasto**. Aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle **varoituksen**, mikäli vastaava hoitaja laiminlyö lain 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Vastaavan hoitajan laiminlyönnit ovat vakavia, jolloin Välitysliikelain 18 §:n 2 momentin nojalla aluehallintovirasto **voi kieltää** osaksi tai kokonaan **välitysliikkeen toiminnan** määrääjäksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi. **3 pistettä.**

Tehtävä 2

a) Korjausvastuun jakautuminen

Asunto-osakeyhtiö vastaa rakennuksen katossa olevista vioista. Yhtiön tulee korjata myös huoneiston sisäosat, jotka vahingoittuvat yhtiön vastuulla olevan rakenteen vian tai vian korjaamisen vuoksi. Huoneiston sisäosat tulee korjata ajankohdan perustasoon. (AOYL 4 luvun 2§ 1-3 mom.)

Tapauksessa As Oy Praliinin tulee korjata ja kuivata kattorakenteet ja korjata huoneiston sisäosat (pinnat) vaikka ne normaalitilanteessa kuuluvat osakkaan vastuulle. **As Oy Praliinin tulee maalata vaurioitunut seinä ja korjata myös katon sisäpuoliset osat perustasoon. Käytännössä yhtiön korjausvastuu ulottuu siihen tasoon mihin se on yhtiön toimesta toteutettu. Mikäli katon sisäpuoliset asennukset/pinnoite ovat osakkaan jälkikäteisiä lisäyksiä, ne eivät ole perustasoa ja niiden korjauksen aiheuttamat lisäkustannukset kuuluvat Nipottajalle kun yhtiö korjaa kattovuodosta aiheutuvia vaurioita.**

Kohdasta a) enint. 2 pistettä.

Vastauksessa edellytettiin, että ymmärtää yhtiön korjausvastuun ulottuvan perustasoon.

(Yhtiö ei myöskään vastaa osakkaan sisäosien tasonparannuksista vaikka remontista olisi ilmoitettu yhtiölle ja yhtiö olisi voinut ko. remontin valvoa – vastuu ei siirry yhtiölle vaan se edellyttäisi yhtiön nimenomaista päätöstä yhtiön vastuun laajentamisesta ja perustason nostosta korkeampaan laatutasoon. Yhtiöt eivät voi käytännössä laajentaa vastuutaan koska se toisi yhtiölle (toisille osakkaille) lisäkustannuksia ja rikkoisi yhdenvertaisuusperiaatetta. Edellisen osakkaan muutokset olohuoneen kattorakenteen alapuolelle eivät lähtökohtaisesti kuulu osakkaan ilmoitusvelvollisuuden piiriin, joten yhtiö ei ole edes tullut remontista tietoiseksi tai voinut toteutusta valvoa. (AOYL 5 luvun 2§).

b) Hyväuskon vaatimukset Nipottajalta: Vuokravapautus, taulun korvaaminen ja sijaismajoituskustannukset

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, **jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.** (AHVL 23§ 2 mom).

Hyväusko ei ole oikeutettu vaatimaansa vuokravapautukseen koska huoneistoa voi käyttää.

Hyväusko on oikeutettu saamaan vuokra vain kohtuullisesti alennetuksi, jonka alennuksen suuruus arvioidaan huoneiston käyttömahdollisuuden alentumisen perusteella.

Perustelu ja johtopäätös = 2 pistettä.

(Tapauksessa Hyväuskolle on vuokrattuna 200 neliön suuruinen huoneisto ja vain asunnon olohuoneen katto ja seinät ovat vaurioituneet parin neliön alueelta, josta syystä korjaus kohdistuu vain olohuoneeseen, joka ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Huoneistoa on voinut käyttää muilta osin kuin korjausalueelta, joten Hyväusko ei ole oikeutettu vaatimaansa vuokravapautukseen mutta joltain osin vuokranalennukseen).

Vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta vahingonkorvausta vuokranantajan laiminlyönnin tai toimenpiteen vuokralaiselle aiheuttamasta vahingosta mikäli huoneiston kunto on puutteellinen. Vuokranantajan on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti (AHVL 23§ 3.

mom.). Hyväusko vaatii vahingonkorvausta kärsimistään välillisistä vahingoista kuten sijaismajoituskustannuksista ja taulusta Nipottajalta.

Huoneiston puutteellinen kunto ei ole aiheutunut Nipottajan toiminnasta/huolimattomuudesta vaan taloyhtiön katon äkillisestä vuodosta myrskyn seurauksena. Nipottaja ei ole vastuussa välillistä vahingoista. Hyväusko ei ole oikeutettu saamaan korvausta taulusta tai sijaismajoituskustannuksista Nipottajalta ja ne jäävät Hyväuskon vastattavaksi.

Perustelu ja kannanotto tauluun ja sijaismajoituskustannuksiin: 3 pistettä

Kohdasta b max 5 pistettä

Täysien pisteiden saamiseksi on edellytetty, että otetaan kantaa kaikkiin vaatimuksiin ja toisaalta, että osataan erottaa vuokravapautus/vuokranalennus muista Nipottajan vaatimuksista. Tehtävänannossa kerrottiin, että vakuutus ei korvaa – näin ollen vakuutusta koskevista vastauksista ei saanut pisteitä.

c) Nipottajan vaatimukset yhtiöön nähden: Vastikevapautus ja menetetyt vuokratulot

Osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan vastiketta yhtiöjärjestysmääräysten mukaan. Osakkeenomistaja on oikeutettu saamaan yhtiövastikkeesta alennusta kun huoneistoa **ei ole voitu käyttää** sen käyttötarkoituksen mukaisesti (AOYL 3 luvun 5§), jolloin vastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät käytön estymisen vuoksi.

Huoneistoa voi käyttää eikä se ole asumiskelvoton koska vaurioalue on suhteessa asunnon kokoon pieni. As Oy Praliinin käyttö- ja kunnossapitokulut eivät myöskään tapauksessa vähene kun olohuonetta ei voi käyttää (vrt. esim. yksiön kylpyhuoneen kunnostus). **Nipottaja ei ole oikeutettu vastikealennukseen/vapautukseen. 1p**

Asunto-osakeyhtiö voi joutua korvaamaan osakkaalle vahingon, **mikäli yhtiö toimii huolimattomasti** esim. yhtiön rakennuksen kunnossapidon osalta tai vaurioiden korjausten yhteydessä (AOYL 24 luvun 6§). Tällöin yhtiön vastuu olisi laajempi ja osakas voisi vaatia yhtiöltä korvausta myös muista itselleen aiheutuneista vahingoista kuin itse asunnon korjaamisesta. Tapauksessa As Oy Praliinilla on vaurioiden korjausvastuu ja isännöitsijä Epätoivo tehtävän perusteella näyttää käynnistäneen korjaukset asianmukaisesti ja viivytyksettä. Tapauksessa ei ole esitetty seikkoja tai perusteita, joiden mukaan As Oy Praliini olisi toiminut huolimattomasti myöskään katon kunnossapidon osalta.

Nipottaja ei voi vaatia vuokratulojen menetyksiä asunto-osakeyhtiöltä koska tehtävänannon mukaan yhtiö ei ole toiminut huolimattomasti.

Perustelu ja kannanotto vuokratulojen menetykseen =2p.

Kohdasta c) max 3 pistettä.

Yhteensä 10 pistettä.

Tehtävä 3

Kohta 1 (5 p).

- a) Lisä-Lassila -kiinteistön myyntivoitto on lähtökohtaisesti veronalainen, koska se on erillinen kiinteistö (1 p).

Pisteen sai vain, jos vastauksesta ilmeni veronalaisuuden varsinainen peruste eli ”erillinen kiinteistö” (tmv. ilmaisu). Pistettä ei saanut, jos perusteluna oli mainittu, että tätä kiinteistöä ei käytetä asumiseen tai että sillä ei ole rakennuksia. Pistettä ei myöskään saanut, jos vastasi perustelematta, että voitto on veronalainen.

Jos Lisä-Lassila -kiinteistöllä ei kuitenkaan ole rakennusoikeutta (eli se ei sovellu itsenäiseksi rakennuspaikaksi), sen myyntivoitto on verovapaa oman asunnon myyntivoittoa koskevan verovapaussäännöksen perusteella (1 p). Pisteen sai vain, jos vastauksesta ilmeni perustelu ”ei rakennusoikeutta” tmv.

Ks. Myrsky - Räbinä, s. 235–236, Nykänen - Räbinä, s. 464–465 tai Räbinä - Myllymäki, s. 624.

- b) Kiinteistön varainsiirtovero on suoritettava viimeistään, kun lainhuuto haetaan (VSVL 7 §), (1 p). Lainhuuto puolestaan on haettava 6 kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä (1 p).

Määräaika lasketaan esimerkin tilanteessa alkaen päivästä 26.4.2016 (1 p). Vastauksessa piti olla kysymyksessä esitetyn mukaisesti mainittuna täsmällinen päivämäärä; pistettä ei saanut, jos mainitsi esimerkiksi ”luovutuskirjan tekemisestä”. Pisteen sai myös, jos mainitsi määräajan päätepisteen eli päivämäärän 26.10.2016.

Ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishje, kohdat 1.1 ja 5.1. tai Räbinä - Myllymäki, s. 112–113 ja 127.

Kohta 2 (5 p).

- a) Lunastajan on suoritettava varainsiirtovero 2 kuukauden kuluessa (1 p) lunastuksesta (1 p).

Jälkimmäisen pisteen sai vain, jos vastauksesta selvästi ilmeni, että määräajan laskennan alkuajankohta kytkeytyy nimenomaan lunastustapahtumaan. Pisteen sai, jos vastasi esimerkiksi niin, että määräaika lasketaan siitä, kun lunastaja maksaa lunastushinnan. Pistettä ei saanut, jos vastasi yleisesti vain niin, että määräaika lasketaan luovutussopimuksesta tai omistusoikeuden siirrosta tmv.

- b) Ostajan on suoritettava varainsiirtovero viimeistään heti lunastusajan päättymisen jälkeen (1 p).

Pisteen sai myös, jos selvitti alalla yleisesti sovellettavan ja Verohallinnon hyväksymän menettelyn, jonka mukaan välittäjä perii veron kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja laittaa veron

asiakasvaratililleen ja tilittää veron heti lunastusajan päättymisen jälkeen Verohallinnolle, jos lunastusta ei tapahdu.

Tehtävässä kysyttiin, milloin varainsiirtovero on ”viimeistään” suoritettava. Tämän vuoksi pistettä ei saanut siitä, jos vastaisi, että varainsiirtovero maksetaan luovutussovituksen tekemisen yhteydessä ja se haetaan tarvittaessa takaisin palautuksena.

- c) Jos lunastus tapahtuu, kiinteistönvälittäjä ei ole vastuussa verosta (1 p). Jos lunastusta ei tapahdu, kiinteistönvälittäjä on normaalin välittäjäkaupan mukaisesti vastuussa verosta (1 p).

Tehtävässä kysyttiin sitä, onko kiinteistönvälittäjä vastuussa verosta (siis vastuussa veron maksamisesta yhdessä ostajan kanssa). Tämän vuoksi pisteitä ei saanut, jos vastasi esimerkiksi niin, että välittäjän on (tai ei ole) huolehdittava/tarkistettava/seurattava tmv., että ostaja suorittaa veron.

Ks. VSVL 23 §, Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje, kohta 13.4. tai Rabinä - Myllymäki, s. 115.

Tehtävä 4

Yhtiölainaosuudesta oli annettu virheellinen tieto. kysymyksessä voi olla asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu taloudellinen virhe eli annettu ostajalle virheellinen tieto asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Myyjä vastaa myös isännöitsijän hänen puolestaan antamista tiedoista (AsKL 6:27). Myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle ilmoitetun ja todellisen lainaosuuden erotuksen 2195 euroa. Jos tieto ei oletettavasti olisi vaikuttanut kauppaan, ei virhettä em. perusteella olisi. (2 p.)

Isännöitsijäntodistuksen virheen vuoksi myyjällä on takautumisoikeus isännöitsijää (ja asuntoyhteisöä) kohtaan eli oikeus saada isännöitsijältä korvaus vahingostaan (AsKL 7:1). Muutoin isännöitsijällä ja asuntoyhteisöllä ei ole korvausvelvollisuutta. (2 p.)

Välittäjällä oikeus luottaa isännöitsijäntodistuksen tietoihin. Jos tiedot ovat isännöitsijäntodistuksesta, välitysliikkeen puolella ei ole huolimattomuutta, eikä suorituksessa ole virhettä, joten ei velvollisuutta korvaukseen (välityslaki 7, 8 ja 14 §) (2 p.)

Kylpyhuoneen ikä (remontinkin ajankohta huomioon ottaen) on sellainen, että korjauksiin oli pitänyt varautua. Kosteusvauriot eivät tähän nähden merkittäviä. Ostajalle aiheutuneet kulut vastasivat suunnilleen normaaleja, tämänikäisen kylpyhuoneen korjaus/remonttikuluja. Asunto ei merkittävästi aiheellisia odotuksia huonompi (AsKL 6:11 1 mom. 1)kohta). Ei virhettä. (2 p.)

Putkiremontti ei odottamaton tämänikäisessä talossa. Huhupuheilla ei ole merkitystä. Ei taloudellinen virhe, vaikka remontti piakkoin tulisikin (AsKL 6:20 1mom. 3) kohta). (2 p.)

Tehtävä 5

(5 p) osakokonaisuus

Pariskuntien välinen pitkään jatkunut käytäntö voi muodostua sitovaksi heidän keskinäisessä suhteessaan, mutta se ei välttämättä sido uutta omistajaa. Sitovuuden aikaansaamiseksi pariskuntien tulee solmia tonttia koskeva hallinnanjakosopimus (MK 14:3) ja kirjauttaa se MK 14:8.2:n mukaisesti parhaalle etusijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Koska koko tonttiin kohdistuu panttioikeus, on hallinnanjakosopimuksen kirjaamiselle parhaalle etusijalle saatava pankin suostumus (MK 18:1). Kirjauksen jälkeen hallinnanjakosopimuksella täsmennetyt A:n ja B:n samoin kuin C:n ja D:n määräosat ovat kiinnitettävissä itsenäisesti ja käytettävissä mahdollisen uuden ostajan luoton vakuutena. Tonttiin kohdistuva kiinnitys on pankin sekä kaikkien yhteisomistajien suostumuksella samalla lakkautettava (MK 18:5). Muunnoksen seurauksena nykyinen pantinhaltija saa koko tonttiin kohdistuvien panttikirjojen sijaan määräosiin kohdistuvat panttikirjat ja pariskuntien panttivastuut voidaan kohdentaa koskemaan vain näiden omia lainaosuuksia. Tämän jälkeen A ja B voivat siirtää määräosiinsa kohdistuvat panttikirjat uudelle ostajalle tämän lainan vakuudeksi ilman C:n ja D:n suostumusta.

Hallinnanjakosopimuksessa tulee määritellä mm. A:n ja B:n sekä C:n ja D:n hallinta-alueet sekä kustannusvastuun jakautuminen yhteisomistajien keskinäisessä suhteessa. Toisin sanoen sopimukseen tulee kirjata osapuolten jo noudattama käytäntö, joka MK 14:3:n mukaisella kirjauksella saadaan sitomaan myös sivullisia. Hallinnanjakosopimukseen otettavalla määräyksellä voidaan A:n ja B:n lisäksi rajoittaa uuden ostajan velvollisuutta osallistua C:n ja D:n puoleisessa osassa ilmenneestä kosteudesta mahdollisesti aiheutuviin korjauskustannuksiin. Huomattava on, että A:n ja B:n sekä ostajan väliseen kauppasopimukseen mahdollisesti otettavilla ehdoilla voitaisiin rajoittaa ainoastaan vastuuta heidän keskinäisessä suhteessaan, mutta ei uuden ostajan ja C:n ja D:n välisessä suhteessa, ellei hallinnanjakosopimusta ole tehty. Uusi omistaja saattaisi siten yhteisomistussuhteesta johtuen joutua osallistumaan C:n ja D:n puoleisen tilan kustannusten kattamiseen, vaikka tätä olisi ostajan ja A:n ja B:n välisessä kauppasopimuksessa rajoitettu. Kaiken kaikkiaan tarkasti laaditulla hallinnanjakosopimuksella täsmennetty määräosa pitkälti rinnastuu tilanteeseen, jossa paritalon puolikas ja sen alla oleva maapohja olisivat yksinomistuksen kohteena, vaikka muodollisesti kyse on edelleen määräosaisesta yhteisomistussuhteesta.

(5 p) osakokonaisuus

Kuvauksen perusteella tontin koko rakennusoikeus on käytetty jo vuonna 1994. Varastotilojen muuntamisen osalta on selvitettävä, onko muuntelulle haettu aikanaan rakennuslupat. Sikäli kuin tiloja on muunnettu varastotiloista asuintiloiksi ilman rakennuslupaa, saattaa näihin tiloihin kuuluva pinta-ala tulla luetuksi tontin kerrosalana (MRL 115 §) määriteltyyn rakennusoikeuteen, mikä edelleen tarkoittaa, että rakennuksessa todennäköisesti on enemmän kerrosalaa kuin asemakaavan mukaan olisi oikeudellisesti mahdollista. Asemakaavan oikeusvaikutuksista (MRL 58 §) johtuen tämä tarkoittaa, että tilat tulee muuntaa vastaamaan alkuperäistä käyttötarkoitusta, ellei asemakaavasta myönnetä poikkeamislupaa (MRL 23 luku) tai tehdä asemakaavamuutosta. Näiden saaminen saattaa käytännössä olla varsin epätodennäköistä. Viimekädessä rakennusvalvonta voi MRL:n pakkokeinoja (24 luku) käyttäen velvoittaa saattamaan tilat asemakaavan ja alkuperäisen

rakennusluvan mukaiseen kuntoon, jos se tavalla tai toisella saa tiedon tilojen olemassaolosta. Kustannuksia aiheutuu tällöin tilojen ennallistamisesta.

Kysymys on joko selvitettävä hakemalla tarvittavat luvat ennen myyntiä taikka jättämällä luvanhalu ostajan tehtäväksi. Jälkimmäisessä tapauksessa kauppakirjaan tulee ottaa esimerkiksi purkava tai lykkäävä ehto siltä varalta, että lupia ei ole mahdollista saada taikka määritellä kauppahinta jo valmiiksi ottamalla huomioon mahdolliset ennallistamiskustannukset jos luvan saaminen ennakoidaan epätodennäköiseksi. Ellei näin toimita, luvattomat tilat saattavat muodostaa MK 2:18:ssa tarkoitetun vallintavirheen ja oikeuttaa ostajan vaatimaan myyjinä olevilta A:lta ja B:ltä maakaaren mukaisia kiinteistön kaupan oikeusseuraamuksia kuten hinnanalennusta.

Tehtävä 6

1. oikein
2. väärin
3. väärin
4. oikein
5. väärin
6. oikein
7. väärin
8. väärin
9. oikein
10. oikein