

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 1

- a) Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto eikä kaavaa enää alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Valtuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä kuuletetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Valitusaika kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä on 30 päivää. Valitusaika alkaa siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville. Kaavan lainvoimaiseksi tulemisesta kuuletetaan erikseen.
- b) Asemakaava-alueella kiinteistönmuodostus tapahtuu nykyään lohkomalla. Kun asemakaavassa tonttijako on osoitettu ohjeellisena, niin erillistä tonttijakoa ei tehdä, vaan kaavan mukainen rakennuspaikka muodostetaan lohkomalla tilaksi. Asemakaava-alueella oleva rakennuspaikka voi olla myös määräala (MRL 81.3 §), joten rakennusluvan saaminen ei välttämättä edellytä mitään kiinteistönmuodostamislain mukaista toimenpidettä. Rakennusluvan saamisen edellytyksenä on vain, että B omistaa kokonaan kaavan mukaisen rakennuspaikan alueen.
- c) Kunta voi viipymättä asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen tehdä päätöksen kehittämiskorvauksen perimisestä. (MRL 91 g §). Vastuusta kehittämiskorvauksen suorittamisesta on säädetty MRL 91 i §:ssä. B saattaa 91 i §:n 2 momentin mukaan joutua vastuuseen kehittämiskorvauksen suorittamisesta kunnalle.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Kysymyksessä mainittiin kuitenkin, että käsittelyssä olevassa asemakaavassa tonttijako oli osoitettu ohjeellisena. Kun kehittämiskorvaus voidaan ylipäänsä määrätä maanomistajalle vain niissä tapauksissa, joissa tonttijako on asemakaavassa osoitettu sitovana (MRL 91 g §:n 2 momentti), ei vastuuta korvauksen maksamisesta rakennusoikeudesta voi syntyä myöskään B:lle. Mallivastauksessa olleella virheellisyydellä ei ole kuitenkaan ollut merkitystä vastausten arvosteluun, sillä pisteitä on annettu, kunhan vastaaja on vain tuntenut MRL 12 a luvun mukaisen maanomistajan velvoitteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustuksiin.

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 2

Useiden kokelaiden vastausten vuoksi on todettava, että ostotarjouksen tekee ostajaehdokas, ei kiinteistönvälittäjä! Välittäjä ei voi käydä määräälemään ostajaehdokkaista siitä, mitä he ovat kohteesta valmiita tarjoamaan ja millä ehdoilla yhtä vähän kuin myyjää siitä, minkälaisen tarjouksen hän haluaa hyväksyä. Asunnon kauppa tehdään ostajan ja myyjän välillä.

Toinen neuvo: enemmän tarkkuutta tehtävän lukemisessa, niin myös pisteitä tulee enemmän. Tässä tehtävässä S ja P olivat myyjiä, eivät ostajia.

Välitystehtävään kuuluu toimeksiantajan avustaminen ja mm. kauppakirjan laatiminen (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 12 §). V on ollut huolimaton (tai ammattitaidoton), kun on jättänyt kauppakirjaan merkitsemättä, kuka vastaa lainaosuudesta.

1 p

Tarjouksen mukaan myyjän tuli vastata lainaosuudesta. Asunto-osakeyhtiö ei voi kuitenkaan vaatia sitä suoraan S:ltä ja P:ltä, koska velka kohdistuu osakkeisiin ja osakkaiksi tulleet ostajat vastaavat yhtiöön nähden osakkeiden osuudelle tulevista yhtiön velvoitteista. Yhtiö olisi voinut vaatia lainaosuutta ostajilta ja nämä puolestaan myyjiltä, koska myyjät olivat rikkoneet sopimuksen. On otettava myös huomioon, mikä mahdollisuus on maksaa yhtiölaina kokonaan pois (maksupäivät).

3 p

Huomio: Tässä ei ollut kysymys maksamattomista vastikkeista.

Viivästyskoron maksuvelvollisuus määräytyy korkolain mukaan, ellei velallinen ole muuhun sitoutunut. Viivästyskoron määrä on seitsemän prosenttiyksikköä suurempi kuin korkolain 12 §:ssä tarkoitettu viitekorko, jonka vahvistamisesta Suomen Pankki julkaisee ilmoituksen säädöskokoelmassa. 1.7. - 31.12.2007 viivästyskoron määrä on ollut 11,5 prosenttia. Tuona aikana 14 prosentin korko olisi siis korkolain mukaan määräytyvänä

liian suuri (korkolaki 4 §). Koronmaksuvelvollisuus velalle, jonka eräpäivää ei ole velallista sitovasti ennalta määrätty, alkaa 30 päivän kuluttua asianmukaisen korkovaatimuksen sisältävän maksuvaatimuksen esittämisestä (korkolaki 6 §). Näin ollen S ja P ovat olleet väärässä käsityksessä paitsi maksuvelvollisuudestaan yleensä myös siitä, että heidän olisi kiireesti maksettava velka välttyäkseen viivästyskorolta. 2 p

S:n ja P:n olisi toki pitänyt tarjousasiakirjasta havaita, että ostajan tarjous ei sisältänyt velkaosuutta. Tältä osin hekin olivat olleet huolimattomia. Välittäjä on velvollinen korvaamaan virheestään aiheutuneen vahingon toimeksiantajalle (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 13 §). Tässä tapauksessa S:lle ja P:lle ei ollut aiheutunut heidän väittämänsä velkaosuuden suuruista vahinkoa, koska velkaosuuden maksaminen ostajille tai heidän puolestaan sai kaupan ehdot (kauppahinnan) sovitun mukaiseksi. 2 p

Välittäjän suorituksessa on kuitenkin virhe kauppakirjan laatimisessa. Jos virheestä on aiheutunut haittaa, ostajat on oikeus saada alennusta välityspalkkiosta. Jos virheestä on aiheutunut olennaista haittaa, koko välityspalkkio palautettava. (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 13 §). S:lle ja P:lle on mitä ilmeisimmin aiheutunut haittaa, koska he ovat joutuneet setvimään velkaosuuden maksamisasiaa välittäjän huolimattomuuden vuoksi. Näin ollen heillä on hyvä mahdollisuus saada ainakin alennusta välityspalkkiosta. 2 p

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 3

Kyseessä kotimyynti, jota koskevat säännökset ovat kuluttajansuojalain 6 luvussa. Kotimyyntillä tarkoitetaan välityspalvelun tarjoamista kuluttajalle henkilökohtaisesti muualla kuin välitysliikkeen toimipaikassa.

1 p

Kotimyyntinä ei kuitenkaan pidetä kulutushyödykkeen tarjoamista paikassa, jonne elinkeinonharjoittaja saapuu kuluttajan nimenomaisesta pyynnöstä tarjotakseen kuluttajalle hänen pyytämäänsä kulutushyödykettä. Alun perin kuluttajan pyynnöstä tämän kotiin saapuneen kiinteistönvälittäjän tarjotessa kuluttajalle muuta hyödykettä kuin mitä kuluttajan alkuperäinen pyyntö koski (alun perin valmiiden ostajien toimesta tapahtuvan ostamisen sijasta myy kuluttajalle välityspalvelun), on kyse kotimyyntistä. Tällöin on luovutettava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen kotimyyntiasiakirja.

2 p

Kotimyyntin erityisominaisuudet: 1) kuluttajalla aina 14 päivän peruutusoikeus 2) kotimyyntiasiakirja annettava, jotta sitoisi toimeksiantaja ja 3) kotimyyntiasiakirjan antamista jättäminen on rangaistava teko.

3 p

Mikäli kerrostalohuoneistoa käytetään Aatu A:n ja tämän aviopuolison yhteisenä kotina, tulee asunnon myyntiin saada AL 39§ mukainen suostumus avioehdosta riippumatta.

1 p

Lähtökohtaisesti eloonjäänyt puoliso vallitsee yksin omaa omaisuuttaan. Vallintarajoitusten alaisiin luovutuksiin lesken on kuitenkin saatava kuolleen puolison perillisten suostumus. Aatun ensimmäinen avioliitto on päätynyt vuonna 1990, joten suostumusten osalta sovelletaan voimassa olevia vallintarajoituksia. Jos asunto on ollut Aatu A:n ja tämän edesmenneen vaimon yhteinen koti, tulee suostumus saada lisäksi edesmenneen vaimon oikeudenomistajilta eli kolmelta lapselta edellyttäen, ettei ositusta ensiksi kuolleen puolison jälkeen ole tehty.

2 p

Jos ositus on lainvoimaisesti suoritettu ensiksi kuolleen puolison jälkeen, ei suostumuksia tämän perillisiltä tarvita.

1 p

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 4

#### Yleistä

Tehtävässä oli esillä seuraavat luovutusvoittojen verotukseen liittyvät verotuskysymykset:

- oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotus tilanteessa, jossa maapohja myydään useassa osassa
- vastikkeettomalla saannolla, tässä tapauksessa lahjana, saadun asunnon luovutusvoiton laskenta
- kiinteistön myynnistä syntyvän luovutusvoiton laskenta tilanteessa, jossa kiinteistö on saatu usealla saannolla

#### Kohta a.

Asian vero-oikeudelliseen arviointiin vaikuttavat seikat:

- verovelvolliset (myyjät) ovat käyttäneet kiinteistöä omana vakituisena asuntonaan yli 10 vuoden ajan
- tonttijako on vireillä (siis ei vahvistettu)
- verovelvollisten tarkoituksena on myydä kiinteistö siten, että luovutus olisi verovapaa ja samalla kiinteistöstä saataisiin mahdollisimman hyvä kauppahinta; kysymys on tältä osin selvästi myös verosuunnittelusta

Arvosteluperusteet (**yhteensä max. 4 pistettä**):

- sinänsä kiinteistön luovutus täyttää oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevan TVL 48 §:n 1 mom:n 1 kohdan edellytykset: jos kiinteistö myydään kokonaisuutena, luovutus on verovapaa (**0-1 p**)
- varsinaisesti vastauksessa tuli selvittää ne edellytykset, joiden käsillä ollessa kiinteistö olisi voitu myydä kahdessa osassa soveltaen kumpaankin tontinosaan oman asunnon verovapaussääntelyä; kahdessa osassa myynti varmistaisi käytännössä myös samalla mahdollisimman korkean yhteismyyntihinnan
- rakentamattoman tontin osan myynnin verovapauden edellytyksenä on oikeuskäytännössä katsottu olevan se, että
  1. tonttijakoehdotusta ei ole sitovasti vahvistettu ja (**0-1 p**), ja
  2. olosuhteista voidaan päätellä, että myyjän tarkoituksena on realisoida koko kiinteistö yhdellä kertaa lyhyen ajan sisällä vaikkakin useammalla kaupalla (**0-2 p**)
- o ks. Rabinä – Nykänen, s. 309–310, ja siellä mainitut oikeustapaukset, erit. **KHO 12.11.2003 T 2789**: Puolisot olivat 29.10.1999 myyneet yhteisesti omistamastaan 1271 m<sup>2</sup>:n suuruisesta tontista numero 3, 24.9.1999 tehdyn tonttijakoehdotuksen mukaisen osan 2, 600 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevan heidän vakituisena asuntonaan käyttämänsä rakennuksen. Loppuosan tontista numero 3, eli tonttijakoluonnoksen mukaisen osan 1, 671 m<sup>2</sup> puolisot olivat 30.11.1999 myyneet eri ostajalle. Kun otettiin huomioon, että molemmat kaupat oli tehty noin kuukauden kuluessa ja saman verovuoden aikana ja että määräalat olivat myytäessä muodostaneet yhtenä rekisteriyksikkönä olleen kaavatontin, korkein hallinto-oikeus katsoi, että myös 671 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan

luovutuksesta saatuun voittoon oli sovellettava tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdan oman asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa säännöstä. Verovuosi 1999.

### **Kohta b.**

Asian vero-oikeudelliseen arviointiin vaikuttavat seikat:

- verovelvollinen on saanut yksiön lahjana 3/2007
- lahjaveroa maksuunpantu 5.735 euroa
- myyjän tarkoituksena on myydä yksiö viimeistään 1/2008
- 

Arvosteluperusteet (**yhteensä max. 3 pistettä**):

- lahjana saadun omaisuuden hankintamenona pidetään pääsääntöisesti lahjaverotuksessa vahvistettua arvoa (epäjatkuvuusperiaate; TVL 47 §) eli tässä tapauksessa 50 000 euroa (5.735 euron veron määrästä voi laskea lahjaverotaulukon avulla lahjaverotusarvon, PerVL 14 §) **(0-1 p)**
- luovutusvoiton laskennan poikkeussäntely tilanteessa, jossa lahjana saatu omaisuus myydään ennen kuin yksi vuosi on kulunut siitä, kun lahja on saatu hankintamenona käytetään tällöin edellisen omistajan hankintamenoa tai 20 %:n hankintameno-olettamaa (omistusaikaa ei siis lasketa edellisen omistajan saannosta vaan vain hankintameno; osittainen jatkuvuusperiaate). TVL 46 ja 47 § **(0-2 p)**
- täysien pisteiden saamiseksi vastauksesta tuli ilmetä sekä TVL 47 §:n pääsääntö että poikkeussäntely, jotta myynnin ajankohtaa voitaisiin vielä arvioida ottaen verotukselliset näkökohdat huomioon
- huom: lahjavero ei ole vähennyskelpoinen luovutusvoittoa laskettaessa

### **Kohta c.**

Asian vero-oikeudelliseen arviointiin vaikuttavat seikat:

- verovelvollinen on saanut myytävän kiinteistön kahdella saannolla: puolet perintönä vuonna 1980 ja puolet kaupalla vuonna 2002

Arvosteluperusteet (**yhteensä max. 3 pistettä**):

- luovutusvoitto lasketaan saantokohtaisesti eli siten, että luovutushinta jaetaan saantojen suhteessa (tässä ½ ja ½) ja veronalaisen voiton määrä lasketaan ikään kuin kaksi erillistä myyntivoittoa (TVL 46 ja 47 §) **(0-1 p)**
- perintönä saadun osuuden osalta (= ½ myyntihinnasta) vähennetään joko perintöverotuksessa vahvistettu arvo tai 40 %:n hankintameno-olettama; omistusaika lasketaan isän kuolinhetkestä eli vuodesta 1980; vuonna 2000 tehdyllä perinnönjaolla ei ole tässä merkitystä; **(0-1p)**
- kaupalla hankitun osuuden osalta (= ½ myyntihinnasta) vähennetään joko ostohinta lisättävine erineen (mm. varainsiirtovero) tai 20 %:n hankintameno-olettama **(0-1 p)**
- vastauksessa edellytettiin mainittavaksi sekä perintöverotusarvo/ostohinta että vaihtoehtoisesti tuohon saantoon liittyvä hankintameno-olettama, koska juuri hankintameno-olettaman laskennan vuoksi veronalaisen voiton määrä on laskettava saantokohtaisesti

## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 5

a)

Tuottoarvomenetelmän peruskaava on  $T=e \times 1/p$  1 p

T= tuottoarvo

e=vuotuinen nettotuotto

p=laskentakorkokanta %/100

Kohteen vuotuinen nettotuotto on  $(500-200) \times 12= 3600$  1 p

Tällöin tuottoarvoksi saadaan 51.428, 57 euroa. Arviolausunnossa summa olisi tietenkin ilmoitettava järkevämmällä tarkkuudella. 1 p

b)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa myyjän ohella maksamattomista vastikkeista 3 kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. 1 p

Vaikka osapuolet keskinäisessä suhteessaan sopisivat kauppakirjassa toisin, on yhtiöllä oikeus vaatia ostajalta vastikkeiden maksua asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. 1 p

Tämän vuoksi Ville saattaa joutua maksamaan ko. vastikkeet yhtiölle. 1 p

Tällöin ostajalle tietenkin tulee kaupan sopimusrikkomukseen perustuva vastaava saatava myyjää kohtaan. 1 p

Kyseeeseen saattaisi tulla myös välityслиikkeen tai yhtiön/isännöitsijän vastuu. Niiden poh-  
timista ei kuitenkaan ole edellytetty.

c)

Akseli on ollut alunperin yksinomistajana eikä puolison kuolema muuta tätä tilannetta. Osakkeet eivät kuulu Elinan kuolinpesään ja myyjänä on siis Akseli.

1 p

Avoliittolain mukaan puoliso saa lähtökohtaisesti yksin määrätä omasta omaisuudestaan avioliiton aikana ja myös sen purkautumisen jälkeen (tässä tapauksessa avioliitto on purkautunut kuoleman johdosta). Poikkeuksena on pääasiallisesti yhteiseksi kodiksi tarkoitettu omaisuus, jonka luovutukseen tarvitaan puolison suostumus. Koska puoliso on kuollut, tarvittaisiin tällaisen omaisuuden luovutukseen kuolleen puolison perillisten suostumus siihen asti, kunnes ositus on lainvoimaisesti suoritettu.

1 p

Tässä tapauksessa kohdetta ei ole tarkoitettu yhteiseksi kodiksi (autotalli tuskin voi olla sellainen), joten mitään suostumuksia ei tarvita, vaikka ositusta ei olekaan suoritettu.

1 p



## VÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

### VASTAUS 6

Lainhuutotodistuksen perusteella määräalan omistaja on Satu Jokiniitty. Toisin sanoen hän on määräalan myyjänä. Aviomiehen suostumusta ei tarvita, kun on kyse vapaa-ajan kiinteistöstä, ei yhteisestä asuinkiinteistöstä. 1 p

Tilan rasiustodistuksen perusteella tilaan on voimassa kaksi velkakiinnitystä ja ulosmittaus. Kun otetaan huomioon, että määräalan erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys 8.4.1993, niin vain 1.6.1990 etusijalla oleva velkakiinnitys rasittaa myös määräalaa. Siltä osin myyjän tulisi varmistaa, onko tätä velkakiinnitystä vastaan velkaa ja myönteisessä tapauksessa pyrittävä hankkimaan velkojan suostumus siihen, että kiinnitys vapautetaan rasittamasta määräalasta muodostettavaa lohkotilaa. Tästä otetaan kauppakirjaan ehto. 2 p

Määräalaan kohdistuu määräalan rasiustodistuksen perusteella elinikäinen käyttöoikeus rakennuksineen ja irtaimistoon eli MK 14:1:n mukainen erityinen oikeus. Tässä tapauksessa tulee tehdä samanaikaisesta määräalan kaupan kanssa Antti Keihäsen ja Mäkelän avioparin kanssa erillinen kirjallinen sopimus siitä, että Keihäsen luopuu sanotusta erityisestä oikeudesta tiettyä euromäärää vastaan, joka otetaan huomioon määräalan kaupan hinnassa, ja antaa suostumuksen erityisen oikeuden poistamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Tämän lisäksi määräalan kauppakirjaan on otettava määräys siitä, että erityisestä oikeudesta luovutaan esim. 1 kk:ssa kaupan vahvistamisesta ja jos näin tapahdu, niin määräalan kauppa purkautuu eli purkava ehto. 2 + 1 p

Määräalan lohkominen on jätetty sikseen 21.2.1996. On ehdottomasti selvitettävä ennen kauppa, minkä vuoksi lohkominen on jätetty sikseen. Syynä voi olla joko omistajan pyyntö tai sitten määräalaa koskevat osittamisrajoitukset ranta-alueella, jolloin määräala ei täytä rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia. Tulee selvittää tämän vuoksi aluetta

koskevat asemakaavat tai oikeusvaikutuksellinen yleiskaava, joka mahdollistaisi rakentamisen. Edellä sanotun vuoksi on otettava huomioon mahdollisuus, ettei aluetta voi lohkoa ilman kunnan antamaa suostumusta. Määräalalle ei ole tällöin myöskään mahdollista uudisrakentaa vapaa-ajan asuntoa, mutta mahdollisesti laajentaa nykyistä saunarakennusta. Tästäkin rakennusluvan saannista voidaan muotoilla purkava ehto kauppakirjaan. 1 p

Määräalan kauppakirjaan on syytä ottaa ehdoksi, että määräalalla on oikeus yhteisiin vesialueisiin. Muutoin oikeus ei toteudu. 1 p

Ostajat ovat edellyttäneet, että venevalkamarasite ei rasittaisi ostettavaa määräalaa. Ensiksi tulee selvittää, koskeeko venevalkamarasite määräalaa. Jos näin on, niin venevalkamarasite on naapurikiinteistön hyväksi. Ilman kiinteistön omistajan suostumusta rasitetta ei voida poistaa tai siirtää kuin siinä tapauksessa, että rasite on käynyt tarpeettomaksi ja tällöinkin se tapahtuu rasitetoimituksessa. Tässä tapauksessa tulisi pyrkiä siihen, että Antti Keihänen ja Satu Jokiniitty yhdessä neuvottelevat ennen määräalan kauppaa naapurikiinteistön omistajan kanssa siitä, että venevalkamarasite siirretään määräalan alueelta rasittamaan vain emätilaa ja tästä tehdään erillinen sopimus. Muutoin määräalan kauppakirjaan otetaan myös tästä purkava ehto siltä varalta, ettei venevalkamarasitetta ole tietysti ajassa siirretty pois. 2 p