

KYSYMYS 1

Välityslaki 5 §:

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voi yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty tällä tavalla. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin.

Huoneiston vapautumisajankohdasta voidaan siis sopia muutoinkin kuin 5 §:ssä edellytetyllä tavalla. Jos välitysliike väittää tästä jotain sovitun, kun kohta toimeksiantosopimuksessa on tyhjä, on sen näytettävä väitteensä toteen. Pelkästään se, että vapautuminen toiselle ostajalle olisi tapahtunut kyseisenä ajankohtana, ei ole osoitus, että näin olisi sovittu. Asuntokaupassa tehtävien tarjousten ehdoista on sovittava kunkin tarjouksen osalta erikseen. Aiemmassa (vasta)tarjouksessa määritellyt ehdot eivät siis automaattisesti sovellu myöhempään tarjouksiin. **(3 p.)**

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimusta jatketaan samassa muodossa kuin sopimus tehdään.

Välityslain välityssopimuksen neljän kuukauden voimassaoloaika on maksimiaika. Tätä lyhyemmästä ajasta on täysi vapaus sopia. Näin ollen sopimus oli päättynyt 15.2.2011. **(2 p.)**

Välityssopimuksen jälkipalkkioehto on jätettävä huomioon ottamatta välityslain 21 §:n vastaisena. Sen mukaan jälkipalkkion saa ottaa vain, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Näin ei tässä tapauksessa ollut. Pelkästään näytössä käyminen ei riitä jälkipalkkioon eivätkä toimeksiantosopimuksen lakkaamisen jälkeen tehdyt toimenpiteet vaikuta asiaan. **(3 p.)**

Viivästyskoron korkokanta ja koronmaksuvelvollisuuden alkamispäivä määräytyvät korkolain 4 ja 6 §:n mukaan. Niissä säädetään koron määrästä ja koronmaksuvelvollisuuden alkamispäivästä. (Määrä 7 % + 12 §:n mukainen viitekorko). Vaadittu viivästyskorko on siis liian korkea. Koronmaksuvelvollisuus ei tällaisissa tapauksissa ala eräpäivästä (ei ennalta velallista sitovasti sovittu) vaan 30 päivää maksuvaatimuksesta. Kuluttaja-asiamiehen ohjeen mukaan yrityksen on lähetettävä lasku kuluttajalle viimeistään 14 päivää ennen eräpäivää. **(2 p.)**

KYSYMYS 2**Veikon myymän puoliosuuden myyntivoitto:**

- Veikko on omistanut puoliosuuden 1.7.2009 – marraskuu 2011 eli yli 2 v
- Tapauksessa on kyse ”perheen” käsitteen tulkinnasta (TVL 48 §: ”omana tai *perheensä* vakituksena asuntona”): Heikki oli alaikäisenä ollessaan asunut asunnossa 15.8.2009 – 6.6.2011 eli alle 2 v → myyntivoitto verollinen (vastauksesta pitää ilmetä, että ratkaisevaa on nimenomaan asuminen alaikäisenä), (3 p) ks. Nykänen - Rabinä, s. 383 ja KHO 2001:41 (pisteitä ei saa siitä, että toteaa, että Veikko ei ole koskaan asunut asunnossa; vastauksessa edellytettiin käsiteltäväksi Heikin asumisen merkitystä)
- voitto lasketaan näin: Veikon saama myyntihintaosuus ./ (ostohinnan puolikas + varainsiirtoveron puolikas) (1 + 1 p); vastauksesta saa kummastakin erästä erikseen yhden pisteen

Heikin myymän puoliosuuden myyntivoitto:

- Heikki on omistanut puoliosuuden 1.7.2010 – marraskuu 2011 eli alle 2 vuotta = myyntivoitto tältä osin veronalainen; omistusaikaa koskeva edellytys ei siis täyty (1 p), ks. myös KHO 1985 II 586
- voitto lasketaan näin: Heikin saama myyntihintaosuus ./ lahjaverotuksessa vahvistettu puoliosuuden arvo (2 p)

Lainkohdat

- TVL 47 § (lahjaverotusarvo) ja 48 § (oman asunnon myyntivoitto) (1+1 p)

KYSYMYS 3

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, sen aluehallintoviraston, jonka toimialueella yhtiön rakennukset sijaitsevat, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva luottolaitos. **2 p**

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin. **2 p**

Keskeneräinen kohde voidaan luovuttaa edelleen tekemällä kauppakirjan oikeuksien ja velvollisuuksien siirtosopimus. Ennen omistusoikeuden siirtymistä tapahtuva ostajan kauppakirjaan perustuvien oikeuksien kauppa uudelle ostajalle on varainsiirtoverollinen luovutus, aivan kuten ensimmäinenkin luovutus. Ensimmäisen ostajan on maksettava varainsiirtovero 2 kuukauden kuluessa siirtosopimuksen allekirjoittamisesta (veronmaksuvelvollisuus aikaistuu). Varainsiirtovero on maksettava koko kauppahinnasta huolimatta siitä, onko ostaja vielä maksanut kauppahintaa kokonaisuudessaan. Myöhemmän ostajan on maksettava vero 2 kuukauden kuluessa siirtosopimuksen allekirjoittamisesta, tai jo kaupanteon yhteydessä, jos luovutus on tehty kiinteistönvälittäjän välityksin. **3 p**

Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, joka yksinomaan tai pääasiallisesti on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Myöskään kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina, ei saa luovuttaa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta. Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava kiinteä omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen ja jos kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa. Sama sääntely koskee toisen maalla olevaa rakennusta ja käyttöoikeutta maahan. **2 p**

Tuomioistuin voi hakemuksesta antaa suostumuksen oikeustoimeen, jos toinen puoliso on kieltäytynyt antamasta suostumusta taikka jos suostumusta ei ole muusta syystä saatu hankituksi. **1 p**

KYSYMYS 4

a) *Kiinteistöstä* on hankittava kiinteistörekisteriote ja kartta sekä kaavaote ja lainhuuto-todistus. *Vuokraoikeudesta* on hankittava maanvuokrasopimus sekä kiinteistöä ja vuokra-oikeutta koskevat rasiustodistukset. *Rakennuksesta* on hankittava rakennuslupapiirustukset, öljysäiliötä koskeva erillinen asiakirja, jos sellainen on olemassa ja jos ei ole, niin sellainen on hankittava öljysäiliöstä sekä hankittava peruskorjausta koskevat lupa-asiakirjat. **(2 p)**

b) *Maanvuokrasopimuksesta* on selvitettävä, kuka on vuokralainen ja siten oikeutettu määräämään vuokraoikeudesta, vuokran siirtokelpoisuus, vuokra-aika ja tässä tapauksessa erityisesti, milloin vuokra-aika päättyy ja onko vuokra-aika jatkettavissa, vuokran suuruus ja onko se sidottu indeksiin tai vastaavaan, rakennusten lunastaminen vuokrakauden päättyessä, erilaiset lisämaksut ja muut sopimuksen ehdot tai sisältykö vuokrasopimukseen vuokralaisen maapohjan lunastusoikeus.

Kiinteistöä koskevasta rasiustodistuksesta on tarkistettava vuokraoikeuden kirjaamisen etusija. Vuokraoikeuden tulisi yleensä olla etusijaltaan ensimmäisenä vuokralaisen hyvän oikeusaseman kannalta.

Vuokraoikeutta koskevasta rasiustodistuksesta on tarkistettava vuokraoikeuteen ja sillä oleviin rakennuksiin vahvistetut kiinnitykset ja muut mahdolliset kirjaukset. On päätettävä siitä, miten maksamattoman kiinnitetyn pankkilainan ja ylipäänsä panttikirjojen suhteen menetellään kaupan yhteydessä (yhteydessä pankkiin).

Kiinteistöä koskevien *kiinteistörekisteriotteen, kartan ja kaavaotteen* nojalla tarkistetaan kiinteistön tarvittava yksilöinti, sen pinta-ala, rakennusoikeus ja kaavoituksellinen tilanne. **(4p)**

c) Maahan upotetun *öljysäiliön* osalta on selvitettävä asiakirjojen perusteella, onko säiliö tyhjennetty, pesty ja täytetty asianmukaisesti soralla. Jos ei ole selvitystä, niin se on hankittava. Jos säiliön suhteen ei ole tehty mitään, niin ympäristölainsäädännön mukaan säiliö on nostettava maasta. Kaupan syntymisen kannalta se olisi tehtävä ennen kaupan tekemistä tai joka tapauksessa asiasta tulisi sopia kaupan yhteydessä. Lisäksi kosteissa tiloissa tehdyn peruskorjauksen suhteen olisi hyvä asiakirjoin osoittaa, että se on tehty määräysten mukaisesti. On myös mahdollista hankkia kuntoarvio. **(2 p)**

d) Kalle Niemi omistaa yksin vapaa-ajan kiinteistön. Jos ei muuta osoiteta tarkoitettuna, niin rakennukset kiinteistöllä omistavat Kalle Niemi ja Tiina Niemi yhteisesti eli puoliksi. Niinpä kiinteistöön kuuluu ainesosana Kalle Niemen puolikas osuus rakennuksista. Niinpä kun tarkoitus on myydä vapaa-ajan kiinteistöllä ja sillä olevat rakennukset yhtenä kokonaisuutena, niin Kalle Niemi ei ole yksin oikeutettu siitä määräämään, vaan kauppaan tarvitaan myös Tiina Niemi rakennusten toisena omistajana myyjäksi. **(2 p)**

Tehtävänannossa nimenomaan edellytettiin, että tuli jäsentää oikeudellisesti tilanne silloin, kun Kalle ja Tiina olivat yhdessä rakentaneet rakennukset toisen (Kallen) kiinteistölle. Tehtävässä ei kysytty AL 38 §:n mahdollista soveltamista/soveltamattomuutta tapaukseen.

KYSYMYS 5

1. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto eikä kaavaa enää alisteta valtion viranomaisen (ELY-keskus) vahvistettavaksi. Valtuuston kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Valitusaika kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on 30 päivää. Valitusaika alkaa siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville. Kaavan lainvoimaiseksi tulemisesta kuulutetaan erikseen.
2. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito ranta-asemakaavan alueella kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu (MRL 75 §). B joutuu siten osallistumaan näiden toteuttamis- ja ylläpitokustannuksiin aivan siitä huolimatta, onko hän henkilökohtaisesti niiden käytön tarpeessa. Velvollisuuteen osallistua kustannuksiin noudatetaan mitä yksityistieläissa on säädetty tienpitovelvollisuudesta. Oikeus yhteiskäyttöalueeseen perustetaan rasitteena. A:lla on rasitetun kiinteistön omistajana KML 162.1 §:n mukaan oikeus saada korvaus niiltä, joiden hyväksi rasite perustetaan.
3. Ranta-asemakaava-alueella kaavan mukainen rakennuspaikka muodostetaan lohkomalla. Lohkominen tulee viranpuolesta vireille sen jälkeen kun B on lainhuudattanut saantonsa.
4. MRL 12a luvun kehittämiskorvausta koskevat säännökset ovat sovellettavissa myös ranta-asemakaavan alueella, jos kaavasta aiheutuu yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kustannuksia kunnalle. Kehittämiskorvauksesta tulee päättää kaavan hyväksymisen yhteydessä (MRL 91g.1 §). Kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti (91g.2 §). Kehittämiskorvauksesta vastaa se, joka omisti maa-alueen kehittämiskorvauksen määräämisen ajankohtana (91i.1 §).
5. A:n aiemmin tekemät kaupat eivät vaikuta mitään, koska rakennuspaikkojen määrä on ratkaistu kaavassa. Kantatilaperiaatteen mahdollinen merkitys on otettu huomioon kaavaa laadittaessa.

Yhteensä 10 p.

KYSYMYS 6

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin tehtävä alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

1. Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää

- sitä, että kaupat eivät ole sukulaiskauppoja
- sitä, että kaupat ovat korkeintaan 3 kuukautta vanhoja
- sitä, että kaupan kohteet ovat samasta kerroksesta
- sitä, että kaupat ovat välittäjäkauppoja

2. Kauppa-arvomenetelmän käyttäminen asunto-osakkeen arvioinnissa edellyttää

- vähintään 7 vertailukaupan olemassaoloa
- vähintään 10 vertailukaupan olemassaoloa
- tarkkaa tietoa vuokratuotoista viimeisen kolmen vuoden ajalta
- isännöitsijäntodistuksen hankkimista

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

- ilmoittamaan havaitsemastaan vesihanavan viasta yhtiölle
- omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön
- omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
- huolehtimaan siitä, että huoneiston parvekkeelle kertyneet puiden lehdet siivotaan

4. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on

- toimitettava kauppakirjaluonnos ostajalle luettavaksi ennen kaupantekoa viimeistään kaupantekopäivän aamuna
- jos kauppakirja vastaa hyväksytyyn ostotarjouksen ehtoja, niin riittävää on että ostaja saa tutustua kauppakirjaan kaupantekotilaisuudessa
- toimitettava kauppakirjaluonnos myyjälle ennen kaupantekoa
- annettava kohteessa suoritettu kuntotarkastusraportti ostajalle viimeistään kaupantekotilaisuudessa

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
- osakas vastaa kylpyhuoneeseen aikaisemman osakkaan toimesta jälkeinpäin uusitun vesieristeen kunnossapidosta
- osakas vastaa wc-laitteiston kunnossapidosta aina silloin, kun osakas on vaihtanut laitteiston erimerkkiseen kuin mitä asunnossa alunperin oli
- rivitalo- ja paritalo-alueeseen kuuluu aina sen kohdalla oleva piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn piha-alue, mikäli alueet on aidattu

6. Välitysliikkeen on markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asumiseen käytettävän huoneiston tai rakennuksen

- asuintilojen pinta-ala
- lattiapinta-ala
- rakennusala
- imuroitava pinta-ala

7. Asunto-osakkeen pinta-ala on pitää laskea ja merkitä huoneisto-alana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
- vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä joiden yhtiöjärjestyksestä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
- vain 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- vain 1.1.1972 jälkeen perustetuissa yhtiöissä

8. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on hankittava myytävänä olevasta asuinkiinteistöstä

- toimeksiantoa tehtäessä uusi lainhuutotodistus
- lohkomiskartta
- kaksi vuotta sitten valmistuneesta asuinrakennuksesta lopputarkastuspöytäkirja
- yli 6 vuotta sitten tehty asuntokaupan kuntotarkastus

9. Asuntokauppalain mukaan asunnon tavanomaiseen tarpeistoon

- ei kuulu myyjän sinne jälkeensä asentama jääkaappi-pakastin
- ei kuulu osakkaan omistusaikanaan kylpyhuoneeseen vaihtamat pyyheliinakoukut
- ei kuulu** osakkaan sinne jälkeensä asentama peilikaappi
- ei kuulu osakkaan sinne jälkeensä asentama astianpesukone

10. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, voidaan vuokralaiselta periä

- näyttömaksu asunnon näyttämisestä
- vuokrasopimuksen laatimisesta kohtuullinen korvaus
- hakemusmaksu vuokra-asuntohakemuslomakkeen käsittelystä
- korkeintaan 60 euron suuruisia korvauksia