

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 1

- 1) myönnetty rakennuslupa on voimassa kolme vuotta rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Lomarakennuksen rakennusluvan voimassaolo päättyy kesäkuussa 2007. Luvan voimassaoloa voidaan kuitenkin jatkaa enintään 2 vuodella, mikäli oikeudelliset edellytykset luvan myöntämiseen ovat edelleen olemassa. Lomarakennuksen rakennusluvan jatkaminen tulee arvioitavaksi sen mukaan, voidaanko rakennuskiellosta myöntää poikkeus. (A:n kannattaisi kaivaa perustukset lomarakennukselle välittömästi). Kun saunan osalta rakennustyöt on aloitettu, tarvitaan jatkoaikaa töiden loppuunsaattamiseksi. Tätä koskevassa päätöksessä ei rakennuskiellon olemassaololla ole merkitystä. MRL 143 §.
- 2) B:n antama suostumus sitoo määräalan uutta omistajaa. Mikäli rakennusluvan voimassaolo raukeaa lomarakennuksen osalta, niin naapurin antama suostumuskinkin menettää merkityksensä.
- 3) Edellyttää, että X ja B ovat kaupassa sopineet siitä, että B:n määräalaan kuuluu osuus yhteiseen vesialueeseen. Jos ei muuta sovittu, osuuden suuruus määräytyy määräalan ja kantatilan pinta-alojen suhteessa. KML 150.2 §.
- 4) Lähtökohtaisesti vastaa. Vastuu on kuitenkin toissijaista (ensin realisoitava kantakiinteistö) ja rajoittuu lohkiinteistön arvoon. Ilman pantinhaltijan suostumusta lohkomistoimituksessa voidaan vapauttaa kiinnitysvastuista, mikäli kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä. KML 28 §. Vapautuminen on mahdollista luonnollisesti silloin, jos pantinhaltijat antavat tähän suostumuksensa.
- 5) Osittamisrajoitukset ovat sidoksissa rakennuslupaan siten, että myönnetty rakennuslupa poistaa lohkomisrajoitukset. Rakennuskiellosta huolimatta rakennuslupa voidaan myöntää; tällöin rakennushanke ei saa olla olemassa olevan yleiskaavan mukainen eikä se saa olla muutettavan yleiskaavan vastainen. Lohkomisrajoitus johdettavissa KML 36 §:stä.

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 2

Hoitovastike: Välitysliikkeen velvollisuus tietojen tarkistamiseen.

Hoitovastikkeen osalta isännöitsijäntodistuksen ja myyjän antaman tiedon välillä oli ristiiriita. Huolellisen välittäjän olisi pitänyt tarkistaa tieto. (L kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 7 ja 11 §). Välitysliikkeen on korvattava ostajille aiheutunut vahinko eli esitteessä mainitun ja todellisen vastikkeen erotus. Korvattavan vahingon määrä määrätään oikeuskäytännössä seuraavasti: Ostaja voi perustellusti luottaa siihen, että hoitovastike pysyy samana ainakin seuraavaan yhtiökokoukseen asti. Välittäjän on siis korvattava vastikkeiden erotus siihen asti, kun vastike olisi voinut muuttua yhtiökokouksen päätöksen johdosta.

2 p

Velkaosuus: Välitysliikkeen velvollisuus tietojen tarkistamiseen.

Koska yhtiöllä oli huomattavasti velkaa, oli välitysliikkeen edustaja erikseen tiedustellut osakkeiden velkaosuutta isännöitsijältä. Välitysliike täytti huolellisuusvelvollisuutensa tällä tiedustelulla. Koska välitysliikkeessä ei ollut tässä asiassa huolimattomuutta, sillä ei ollut korvausvelvollisuutta. (L kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä). Asunnossa oli myyjän vastattava taloudellinen virhe (asuntokauppalain 6 luvun 20§:n 1)-kohta). Myyjä vastaa ns. tiedonantovirheestä myös, jos tiedot ovat peräisin myyjän edustajalta, esimerkiksi isännöitsijän antamista tiedoista (asuntokauppalain 6 luvun 27 §). Myyjä on velvollinen maksamaan ostajille virhettä vastaavana hinnanalennuksena (asuntokauppalain 6 luvun 16 §) velkaosuuden määrän. Myyjällä on takautumisoikeus isännöitsijää kohtaan (asuntokauppalain 7 luvun 1 §). Isännöitsijä on ollut huolimaton, sillä isännöitsijäntodistuksessa tai muutoin olisi pitänyt mainita, että asuntoa rasittaa velkaosuus, mutta rahoitusvastiketta ei ole määrätty.

5 p

Kylpyhuoneet: Koska kylpyhuoneita tuli korjattavaksi ennen kaupantekoa ilmoitettua enemmän, oli niiden osalta arvioitava, täytyisivätkö asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 3)-kohdan (795/2005) mukaisen taloudellisen virheen edellytykset eli lähinnä se, olivatko ostajien taloudelliset veloitteet remontin laajenemisen vuoksi merkittävästi suuremmat kuin heillä oli ennen kaupantekoa ollut aiheutta edellyttää. Tuskin olisivat, sillä yhtiö oli

iso ja kahdeksan kylpyhuoneen korjaaminen ei näin suuressa yhtiössä aiheuta yhden huoneiston osalle merkittäviä kustannuksia. 1 p

Parvekkeen ikkunat: Ikkunaremontista ei ennen kaupantekoa ollut annettu erityistietoja. Päätös remontin laajuudesta tehtiin kaupanteon jälkeen. Kysymyksessä ei ollut virhe.

1 p

Mielipaha ja ajanhukka eivät ole korvattavaa vahinkoa.

1 p

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 3

Kiinteistöä rasittavat kiinnitykset ilmenevät rasiustodistuksesta. Kiinnitykset eivät kuitenkaan kerro mitään kiinteistöä rasittavista todellisista veloista. On mahdollista, että panttikirjat ovat omistajan hallussa eikä niitä ole luovutettu velkojalle saamisen vakuudeksi.

1 p

Julius voi myydä Sofialle kiinteistöstä murto-osan. Maakaaren mukaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta voidaan kirjata. Hallinnanjakosopimuksessa (hallinta-sopimuksessa) voi olla määräyksiä kiinteistön hallinnan jakautumisesta, yhteiseen hallintaan jäävien alueiden hoidosta, kiinteistön hoidon aiheuttamien kulujen jaosta, kulkuväylistä yms. Hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta, sitoo kirjaamisen jälkeen myös määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta.

1 p

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle. Mikäli kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, edellyttää hallinnanjakosopimuksen kirjaus etusijajärjestyksen muuttamista. Etusijajärjestyksen muuttamiseen tarvitaan pantinhaltijoiden tai erityisen oikeuden haltijoiden suostumus.

2 p

Hallinnanjakosopimuksen kirjaus edellyttää kiinteistön omistamista useamman henkilön kesken. Julius ei toisin sanoen voi kirjauttaa hallinnanjakosopimusta ollessaan ainoa kiinteistön omistaja ennen kauppaa. Hallinnanjakosopimus voidaan laatia luovutuksen yhteydessä myyjän ja ostajan kesken.

2 p

Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan maakaaren mukaista muotomääräystä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama sopimus aikaansaa sitovan sopimuksen osapuolten välille. Kiinteistön ostotarjoukseen ei sovelleta asuntokauppalain eikä oikeustoimilain säännöksiä. Kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö ei varsinaisesti edes tunne osto- ja myyntitarjousta. Tämän vuoksi kiinteistökaupassa tehty tarjous tai siihen annettu vastaus ei velvoita osapuolia kaupan tekemiseen. Kaupasta vetäytyvä voidaan

kuitenkin velvoittaa korvaamaan sopimuksen solmimisen valmistelusta toiselle osapuolelle aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Asuntokauppalain mukainen 4 % ei ole ehdoton yläraja.

2 p

Välitysliikkeen on välityslain 16 §:n mukaan kerrottava tarjouksen tekijälle maakaaren säännöksistä liittyen esisopimuksen muotoon ja korvausvelvollisuuteen. Välitysliike saa ottaa kiinteistöstä vastaan tarjouksen vakuudeksi käsirahan, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa toimeksiantajan kanssa. Otettuaan vastaan käsirahallisen tarjouksen ei välitysliike saa vastaanottaa muita tarjouksia ennen kuin käsiraha on palautettu. Kiinteistön myyntitoimeksiannossa sovitaan usein, että välitysliikkeellä on oikeus puoleen sisään jäävästä käsirahasta. Käsirahan sisään jääminen edellyttää sitä, että kiinteistökaupan tekemisestä on sovittu maakaaren säännösten mukaisesti. Hyvän välitystavan mukaan välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia tarjouksia sen jälkeen, kun ostotarjous (käsirahallinen tai käsirahaton) on hyväksytty, vaikka sitä ei olisikaan tehty määrämudossa.

(Mikäli vastaaja on soveltanut tapaukseen asuntokauppalain säännöksiä, ei välityslain säännösten soveltamisesta ole saanut pisteitä.)

2 p

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 4

Koekysymyksen yleiskuvaus

Kokeessa oli taas verokysymys, joka tällä kerralla koski pääasiassa aivan perusasiaa. Vastaajan oli selvitettävä luovutusvoiton verotus, kun omistusoikeus myytävään asuntoon oli saatu kahdella eri saannolla eri aikaan siten, että kummallakin puolikkaalla oli eri hankintameno. Kummatkin saannot olivat perintötapauksia, mikä ei juurikaan vaikeuttanut tehtävää.

Kysymyksen taustalla oli niin arkinen perustapahtuma, että oli turvattu tehtävän mitaavuus vielä arvosteluasteikon yläpäässä. Tämän vuoksi tehtävään oli sisällytetty tulkintaongelma: saadaanko luovutusvoiton verotuksessa vähentää vain hallintaoikeuden arvolla vähennetty hankintameno (tässä perintöverotusarvo) vai koko perintöverotusarvo, vaikka hallintaoikeuden arvosta ei ole maksettu perintöveroa. Pisteytyksessä tämän osion osuus ei ollut kovin suuri, joten kohtuullisen hyvät pisteet oli mahdollista saada tietämättä hallintaoikeuden arvon käsittelyä luovutusvoiton verotuksessa.

Vastaamista kysymykseen oli selkiytetty siten, että oman asunnon luovutusvoiton verovapaus oli selvästi suljettu pois. Myyjäksi oli laitettu kuolinpesä, joten osituksen ja perinnönjaon tekemistä ei tarvinnut pohtia. Perintöverotukset oli toimitettu, joten perustasolla niihinkään ei kannattanut käyttää aikaa. Edelleen hankintamenot olivat niin korkeita, että 20 %:n hankintameno-olettaman käyttämismuutostohto jäi pohdinnasta pois vilkaisulla. Lopuksi laskelmassa tarvittavat arvot oli ilmoitettu kysymystekstissä suoraan, joten vastaajat säästyivät siltäkin pohdiskelulta.

Ositus- ja perinnönjakotilanteet laukaisevat usein asunnon myyntitarpeen. Kiinteistönvälittäjän on tunnettava näiden perusteet vähintään tasolla, joka kuuluu jokaisen aikuisen suomalaisen yleissivistykseen. Hallintaoikeuden pidätys tulee vastaan tavan takaa, joten kiinteistönvälittäjän on hallittava asia. Perusrakenteen ymmärtää parhaiten aivan talonpoikaisjärjellä. Myytävänä on kaksi samanlaista asuntoa, joista toista rasittaa elinikäinen hallintaoikeus. On täysin selvää, ettei ostaja maksa samaa hintaa asunnosta, jota hän pääsee hallitsemaan joskus tulevaisuudessa. Kuten kauempana tuo hallinnan saaminen todennäköisesti on, sitä enemmän hallintaoikeus alentaa asunnon arvoa.

Koekysymyksen selostus

A. Äidin hallintaoikeuden arvo perintöverotuksessa

Tämä osakysymys liittyi pääkysymykseen siten, että näin pyrittiin ohjaamaan vastaajaa oivaltamaan tulkintaongelma hallintaoikeusvähennyksen vaikutuksesta luovutusvoiton verotuksessa. Tietysti kysymys toimi myös itsenäisesti, koska kiinteistönvälittäjän on ymmärrettävä hallintaoikeusvähennyksen perusajatus ja asiakastilanteesta löydettävä lakikirjasta arvon laskemishoje muutamassa sekunnissa.

Kysymys on tietysti äidin hallintaoikeuden arvosta helmikuussa 2000, koska syyskuussa 2006 äiti oli kuollut eikä hänen hallintaoikeuttaan enää voinut olla olemassa.

PLVL 10 §:n mukaan elinikäisen hallintaoikeuden arvo lasketaan siten, että vuositulon määrä kerrotaan iän perusteella määräytyvällä kertoimella. Kertoimen taustalla on puhtaasti lainsäätäjän todennäköisyysarvio etuun oikeutetun jäljellä olevista etuuden käyttövuosista. Muun näytön puuttuessa hallintaoikeuden arvo lasketaan verotuksessa kaavamaisesti 5 %:ksi arvosta (ks. esim. lakikirjassakin oleva tapaus KHO 1987 II 624).

Kesämökkien kaavamainen tuotto lasketaan 3 %:n mukaan. Äiti oli syntynyt v. 1945, joten vuonna 2000 hän oli 55 vuoden ikäinen eli ns. kapitalointikerroin oli ollut 10.

Vastaus: Äidin hallintaoikeuden arvo helmikuussa 2000 oli ollut PLVL 10 §:n mukaisesti $10 \times 5 \%$ (ks. KHO 1987 II 624) = 50 % eli 100 000 €, kun omakotikiinteistön perintöverotusarvo oli ollut 200 000 €. Perillisten maksama perintövero oli siis vähentynyt 100 000 eurosta maksettavan veron verran.

Arvostelu: 0–3 pistettä.

B. Kuinka paljon kuolinpesä joutuu maksaman luovutusvoiton veroa?

Luovutusvoiton määrä lasketaan siten, että saadusta luovutushinnasta vähennetään hankintameno, joka perintötilanteissa on perintöverotusarvo (TVL 47.1 §). Perukirjan arvo on erittäin harvoin sama kuin perintöverotuksessa todella käytetty arvo. Verovelvollinen omakotikiinteistön luovutusvoitosta on kuolinpesä (TVL 17.2 §), mikä todettiin jo kysymyksessä.

Ensimmäinen kiinteistön puolikkaan saanto on tapahtunut perintönä helmikuussa 2000 kuolleen isän jälkeen. Puolikkaan hankintamenona käytettävä perintöverotusarvo oli ollut 100 000 euroa, josta perintöverotuksen kohteena oli ollut vain puolet (ks. edellä kohta A.) eli 50 000 euroa. Luovutusvoiton verotuksessa hankintamenona käytetään silti koko vähentämätöntä määrää (KHO 1998:27, lakikirjassa).

Toisen puolikkaan saanto tapahtui syyskuussa 2006, kun äiti kuoli. Koko kiinteistön perintöverotusarvo oli ollut tuolloin 300 000 euroa, joten puolikkaan hankintameno on 150 000 euroa.

Lisäksi kuolinpesä saa vähentää voiton hankkimisesta olleet menot (TVL 46.1 §), joista kysymystekstin perusteella voidaan tietää sinun palkkiosi (esim. 4,88 %). Perusparannusmenoista ei ollut maininta, joten niiden määrällä spekulointiin ei pidä tuhlata aikaa.

<i>Puolikkaan saanto 2000/2</i>		<i>Puolikkaan saanto 2006/9</i>	
luovutushinta	200 000 €		200 000 €
hankintahinta	- 100 000 €		- 150 000 €
välittäjän palkkio	- <u>9 760 €</u>		- <u>9 760 €</u>
voitto	90 240 €		40 240 €

Veronalainen luovutusvoitto yhteensä: $90\,240\text{ €} + 40\,240\text{ €} = 130\,480\text{ €}$

Luovutusvoiton vero: $28\% \text{ (TVL 124.2 §)} \times 130\,480\text{ €} = \mathbf{36\,534,40\text{ €}}$

Arvostelu: kaksi saantoa 0–3 pistettä

hallintaoikeusvähennyksen käsittely 0–2 pistettä

hankintamenot 0–1 piste

välittäjän palkkio 0–1 piste

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 5

a) Mitä arvioinnissa tarkoitetaan kauppojen vertailukelpoisuudella?

Kauppa-arvomenetelmässä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että käytettävät kaupat ovat vertailukelpoisia. Vertailukauppojen pitää edustaa samoja markkinoita. Tällöin asetetaan seuraavat vaatimukset:

- sama sijainti*
- sama kokoluokka*
- ajallinen läheisyys*
- kaupan normaalisuus jne.*

1 p

b) Luettele kolme tärkeintä arviointimenetelmää (käytä yleisesti käytettyjä nimityksiä).

Tärkeimmät arviointimenetelmät ovat:

- | | |
|------------------------------|-----|
| <i>-kauppa-arvomenetelmä</i> | 1 p |
| <i>-tuottoarvo</i> | 1 p |
| <i>-kustannusarvo</i> | 1 p |

c) Olet välittänyt asunto-osakkeen kaupan viisi kuukautta sitten. Ostajana oli tarjoilijana työskentelevä Ville. Ville on pari päivää sitten havainnut olohuoneen seinässä kosteusvaurion. Ville on ilmoittanut asiasta isännöitsijälle ja pyytänyt kuntotarkastaja Milliä tarkastamaan vaurion. Millin arvion mukaan vaurio johtuu kylpyhuoneen vesi/kosteuseristeen peittämisestä. Yhtiön isännöitsijä on sitä mieltä, että vaurio kuuluu kokonaisuudessaan Villen itsensä korjattavaksi. Villen käsityksen mukaan yhtiön pitäisi korjata vaurio. Ville pyytää sinulta asiantuntijan perusteltua kannanottoa vesivaurion korjaamista koskevaan asiaan.

Tehtävässä pyydettiin kannanottoa nimenomaan asunto-osakeyhtiön ja Villen väliseen kunnossapitovastuun jakautumiseen.

Tilanteeseen sovelletaan asunto-osakeyhtiö lakia. Kyseisen lain 78 §:n mukaan yhtiö vastaa mm. rakenteista ja rakenteiden aiheuttamista sisäpuolisista vaurioista. Rakenteeksi on vakiintuneesti katsottu myös vesi/kosteuseriste. Nyt puheena olevassa tapauksessa oli kyse vesi/kosteuseristeen vauriosta ja sen vuoksi yhtiö vastaa kunnossapidosta.

2 p

Tilanne voisi olla toinen, mikäli yhtiöjärjestyksessä olisi määrätty kyseisen rakenteen olevan osakkaan vastuulla.

1 p

d) Asuinkiinteistö on ostettu 6 vuotta sitten Pekan rahoilla ja Pekan nimiin. Pekka ja hänen aviopuolisonsa Auli ovat kolme viikkoa sitten jättäneet avioerohakemuksen ja harkinta-aika on alkanut. Auli on muuttanut pois tältä kiinteistöltä, siis puolisoiden yhteisestä kodista, jo pari kuukautta sitten. Pekka haluaa nyt myydä tämän kiinteistön ja kysyy, tarvitseeko hän myyntiin Aulin suostumuksen? Perustele vastauksesi!

Tilanteeseen sovelletaan avioliittolain säännöksiä. Koska kyse on ollut yhteiseksi kodiksi tarkoitettusta kiinteistöstä, tarvitaan luovutukseen puolison Aulin suostumus.

2 p

Kaksi pistettä sai vain, mikäli myös perustelu oli oikea. Jos suostumuksen tarve perusteltiin avio-oikeuden olemassaololla tms., niin pisteitä ei saanut.

Suostumusta ei tarvita enää sen jälkeen, kun avioero on lainvoimainen ja ositus on lainvoimaisesti toimitettu.

1 p

VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2007

VASTAUS 6

- a) A:n luovutuskompetenssin toteamiseksi on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin ja asiakirjoihin:

A:n isällä on lainhuuto vapaa-ajan kiinteistöön, josta tämä on määrännyt testamentilla A:lle; testamentti on tehty muodon puolesta oikein; on toimitettu perunkirjoitus isän kuoleman jälkeen, perukirja ja virkatodistukset, josta ilmenevät pesän osakkaat ja että pesän varoihin kuuluu testamentilla määrätty kiinteistö; jos perukirja on maistraatissa rekisteröity, niin ei tarvita erikseen virkatodistuksia; onko testamentti annettu tiedoksi muille pesän osakkaille; perukirjassa on merkintä testamentista, jolloin se on tullut muiden osakkaiden tietoon, mutta lisäksi tulee selvittää, onko tuona ajankohtana annettu paitsi tieto testamentista, myös jäljennös testamentista muille osakkaille; ovatko he hyväksyneet testamentin ja/tai sitoutuneet olemaan sitä moittimatta; A:n luovutuskompetenssin kannalta on merkityksellistä, onko testamentti jo lainvoimainen vai voivatko muut osakkaat moittia testamenttia; moiteaika on 6 kk testamentin tiedoksisaannista, moiteaikaa näyttäisi olevan vielä jäljellä, jos moiteoikeudesta ei ole luovuttu. Lisäksi tulee selvittää, onko lakiosaan oikeutettu osakas vedonnut testamentin tehottomuuteen ilmoittamalla lakiosavaatimuksensa 6 kk kuluessa siitä, kun on saanut testamentin tiedoksi; toisaalta on huomattava, että PK 7:5.2:n nojalla testamentin saaja voi maksaa lakiosan rahalla, jos ei sitä ole testamentissa kielletty. Jos muut osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai vaatimasta lakiosansa A:lta, niin tulee odottaa, että moiteaika ja lakiosan vaatimusaika menevät umpeen, jonka jälkeen, jos ei ole reagoitu, on A:lla kompetenssi luovuttaa testamentattu kiinteistö (lainvoimaisuustod.). Myyntiä silmällä pitäen selkeyttämis-tarkoituksessa voi A hakea saannolleen lainhuudon. **(3p)**

b) Avioeron jälkeen ositusta ei ole vielä toimitettu. Aineiston perusteella on pääteltävissä, että A tulee ilmeisesti velvolliseksi suorittamaan tasinkoa B:lle. Tasinkoa ei ole siten vielä määrätty suoritettavaksi. A:lla on oikeus AL 103 §:n perusteella itse päättää, mitä hän haluaa luovuttaa (myös rahaa tavaran sijaan). Niinpä A:lla on oikeus myydä omistamansa vapaa-ajan kiinteistö ilman B:n suostumusta (ei yhteinen asunto). Tilanne olisi toinen, jos pesänjakaja olisi tehnyt yksilöintipäätöksen luovutettavasta vapaa-ajan kiin-

teistöstä, joka poistaisi A:n luovutus-kompetenssin. Toinen asia on, että saatu kauppahinta otetaan huomioon osituslaskelmassa. **(2p)**

c) Kiinteistön myyjällä ja ostajalla on *sopimusvapaus* MK 2 luvun 9 §:n 1 momentin nojalla. Samaisen lainkohdan 2 momentin mukaan sopimuksella saadaan *poiketa* MK:n mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Kuitenkin *ostajan* MK 2 luvun 17-34 §:n *mukaisia oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti* siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. MK 2:32:ssa säädetään korvattavasta vahingosta. Ostajan oikeutta korvaukseen voidaan sopimuksin pyrkiä rajoittamaan. Niinpä myyjä voi rajoittaa vastuutaan virheen seuraamuksista eri tavoin määritellyin rahamäärin vastuunrajoituslausekkeessa. Tällainen vastuunrajoituslauseke on MK 2:9.2:n toisen virkkeen mukaisella tavalla *yksilöitävä riittävällä tarkkuudella* sitoakseen ostajaa. Tarkasteltavassa tapauksessa vastuunrajoituslausekkeessa on yksilöidysti sovittu, minkä suuruisen vahinkojen osalta ja millä enimmäismäärällä myyjä vastaa ostajaa kohtaan. Tässä tapauksessa ei ole lainkaan yksilöity itse virhettä/virhetyyppiä, josta seuraamuksena olisi korvaus, mikä tekee ehdon arvioinnin vaikeaksi. Niinpä tässä tapauksessa ehdon arvioinnissa saa erityistä merkitystä OikTL 36 §:n sovittelusäännös, koska euromääräiset yksilöidyt vastuunrajoitukset tulee suhteuttaa siihen kokonaisuuteen, jolla kiinteistön kauppa on tehty. Kaiken kaikkiaan tällainen yksilöity vastuunrajoitusehto on tehokas, jos se täyttää OikTL 36 §:n edellytykset. Tämä merkitsee sitä, että käytännössä jää poikkeuksetta tietty epävarmuus, joka on ratkaistava tapauskohtaisessa arvioinnissa. Sanotunlainen ehto voi sisältyä myös vain yrityskauppasopimukseen; ts. se ei ole sellainen määräys, joka on ehdottomasti otettava MK 2:1:n mukaiseen kauppakirjaan. **(3p)**

d) Lähtökohtana tarkastelulle on myös tässä tapauksessa MK 2:9.2:n säännöksen jälkimmäinen virke. Ts. pitää sopia *yksilöidysti*, jotta voisi rajoittaa ostajan MK 2 luvun 17-34 §:n mukaisia oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa. Tapauksessa on rajattu *myyjän vastuu-aikaa yksilöidysti omakotitalon vesikatkon toimivuudesta*. Muulta osin vastuu-aika määräytyisi MK:n säännösten mukaan. Myyjä voi vastuunrajoituslausekkeella lyhentää sitä virhevastuunsa aikaa, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä myyjälle. MK 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan ostajalle on asetettu *kohtuullinen* aika tehdä ilmoitus myyjälle. Laatuvirheen osalta lainkohdan 2 momentissa säädetään lisäksi *viiden vuoden* toissijaisesta ehdottomasta määräajasta. – Osapuolet voivat yksilöidysti sopia siitä, mitä he tarkoittavat kohtuullisella ajalla (esim. 30 päivää) samoin kuin pyrkiä

lyhentämään viiden vuoden määräaika tapauskohtaisesti (esimerkiksi 5 vuodesta 2 vuoteen). Kummassakin tapauksessa osapuolet ovat sopineet ajoista riittävän yksilöidysti, jotta voidaan arvioida niiden tehokkuutta tapauskohtaisesti silmällä pitäen OikTL 36 §:n kohtuullistamissäännöstä. Sanotunlaisista asioista voidaan siten yksilöidysti sopia tehokkaalla tavalla. Ongelmaksi tässäkin tapauksessa jää kysymys siitä, onko ehto tapauskohtaisesti arvioituna kohtuullinen, kun sovitut määräajat ovat huomattavasti lyhyempiä kuin lakisääteiset ajat.

(2p)