

KYSYMYS 1

Vastaus on kaksijakoinen, toinen osa liittyy 1) määräalaan liittyvään problematiikkaan, toinen osa 2) sen selvittämiseen, mitkä tekijät vaikuttavat siihen, että B voisi saada luvan rakentaa ostamalleen alueelle.

Osa 1:

- määräalan lohkominen, varainsiirtovero, vastuu emäkiinteistön kiinnityksistä, lainhuuto

Kun kysymys on vuodelta 1990 olevasta määräalan kaupasta, ei tuota kauppaa ole ilmeisestikään rekisteröity (kiinnitys erottamisoikeuden vakuudeksi/lainhuudatus vuoden 1995 MK:n mukaan).

Haettava lainhuutoa, joka käynnistää lohkomisen. Osittamisrajoitus KML 36 §:n mukaan. Selvitettävä määräalan mahdolliset vastuut emätilan kiinnityksistä, KML 28 §. Varainsiirtovero maksettava, korotus 100 prosenttia, kun lainhuutoa ei ole haettu ajoissa.

Osa 2:

- onko emäkiinteistöperiaatteen mukaisesti ns. rantarakennusoikeutta,
- rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskoosta,
- poikkeamislupaviranomainen alueellinen ympäristökeskus,
- rakennuslupa kunnasta

Kun ranta-alueella oli jo loma-asuntoja, niin tulee selvittää, mistä vuoden 1969 (tai vuoden 1958 rakennuslain) aikaisista tiloista nuo rakennuspaikat on muodostettu. Näin saadaan selville, onko sillä kantakiinteistöllä, josta vuodelta 1990 oleva määräala muodostuu, vielä rantarakennusoikeutta.

Kunnan rakennusjärjestyksissä on määräyksiä, jotka koskevat rannoilla olevien rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alaa ja usein myös rantaviivan vähimmäispituutta. On mahdollista, että tarvitaan poikkeus RJ:n määräyksistä MRL 171 §:n mukaisesti.

Kun kysymyksessä on kaavoittamaton alue, alueella vallitsee MRL 72 §:n mukainen rakennuskielto. Poikkeuksen myöntäminen on alueellisen ympäristökeskuksen asia, MRL 171.2§. Rakennusluvan myöntää poikkeamisluvan jälkeen kunnan ao. viranomainen. Poikkeamisluvan myöntäminen poistaa KML 36 §:n mukaisen osittamisrajoituksen.

KYSYMYS 2

Vastauksessa oli tarkoitus ensinnä pohtia asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua kaupan kohteen taloudellista virhettä. Yhtiölainaosuudesta oli annettu virheellinen tieto. Tieto oli sellainen, jolla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan, esimerkiksi kauppahintaan. Kysymyksessä oli siis taloudellinen virhe. Pisteet sai myös, jos oli perustellusti todennut, ettei kysymyksessä ollut taloudellinen virhe (tiedolla ei olisi ollut vaikutusta kauppaan summan vähäisyyden vuoksi). Taloudellisesta virheestä vastaa myyjä, myös silloin, jos virheellisen tiedon on antanut myyjän edustaja, kuten kiinteistönvälitysliike. Samoin myyjä vastaa ostajalle virheestä, jos virheelliset tiedot ovat peräisin asuntoyhteisön edustajalta, kuten isännöitsijäntodistuksesta (asuntokauppalain 6 luvun 27 §). Myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle ilmoitetun ja todellisen lainaosuuden erotuksen 2 367 euroa. 2 p.

Myyjällä puolestaan on takautumisoikeus asuntoyhteisöä/isännöitsijää kohtaan, jos hän on joutunut virhevastuuseen sellaisen tiedon perusteella, joka on sisällynyt isännöitsijäntodistukseen tai on muutoin peräisin asuntoyhteisön edustajalta. Takautumisoikeuden perusteella myyjällä on oikeus saada asuntoyhteisöltä/isännöitsijältä korvaus virheellisestä tiedosta hänelle aiheutuneesta vahingosta (asuntokauppalain 7 luvun 1 §). 2 p.

Jos virheellinen tieto on ollut isännöitsijäntodistuksessa, välittäjässä ei ole ollut huolimattomuutta, koska lähtökohtaisesti välittäjällä on oikeus luottaa isännöitsijäntodistuksen tietoihin. Tässä tilanteessa välitysliikkeen suorituksessa ei ole virhettä, joten velvollisuutta korvaukseen ei ole. Pisteitä sai myös, jos lähti olettamuksesta, että tiedot olivat isännöitsijäntodistuksessa olleet oikein, jolloin välittäjä oli menetellyt huolimattomasti ja suorituksessa oli ollut virhe. Siinä tapauksessa välittäjällä oli korvausvelvollisuus myyjälle tai ostajalle (välityslaki 7, 9, 13 ja 14 §). 1 p.

- Tässä kohtaa on syytä huomauttaa, että välittäjän vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen riittää huolimattomuus, eikä edellytyksenä ole törkeä huolimattomuus, kuten monissa vastauksissa oli virheellisesti todettu.

Asunnossa oli jääkaappi-pakastinyhdistelmä, joka oli nähtävästi toiminut kauppaa tehtäessä (pakastin oli toiminut, koska siellä oli ollut ostajan pakasteita). Ostaja oli voinut nähdä, minkälainen se oli. Ei virhettä eikä velvollisuutta maksaa uutta kylmälaitetta. Vahingonkorvaus (pakasteet) edellyttää joka tapauksessa huolimattomuutta (AsKL 6:17), mitä myyjän puolella ei ole. Pisteitä sai myös, jos osasi soveltaa asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 1 momentin 4 kohtaa: pelkkä vika kodinkoneessa ei tee asunnosta merkittävästi ostajan aiheellisia odotuksia huonompaa. 1 p.

Kylpyhuoneremontin osalta piti osata soveltaa asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 1 momentin 4 kohtaa: oliko asunto sen perusteella merkittävästi huonompi kuin ostajalla oli ollut perusteltua aihetta olettaa. Kylpyhuoneen ikä (remontinkin ajankohta huomioon ottaen) oli sellainen, että korjauksiin oli pitänyt varautua. Kosteusvauriotkaan eivät tähän nähden merkittäviä. Ostajalle aiheutuneet kulut vastasivat suunnilleen normaaleja, tämänikäisen kylpyhuoneen korjaus/remonttikuluja. Asunto ei siis ollut merkittävästi ostajan aiheellisia odotuksia huonompi. Myös perusteltu vastaus siitä, miksi asunto oli kylpyhuoneen huonon kunnon vuoksi ostajan aiheellisia odotuksia huonompi, antoi pisteitä. 2 p.

Putkiremontti ei ole odottamaton tämänikäisessä talossa. Kysymyksessä ei ollut asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen virhe. Pelkkien kaupanteon jälkeen kuultujen huhupuheiden perusteella ei voida katsoa, että myyjä olisi tiennyt asiasta tai välittäjän olisi pitänyt selvittää asiaa. 2 p.

KYSYMYS 3

a) Asunto-osakkeen kauppa ei ole määrämuotoinen oikeustoimi. Laissa ei edellytetä kirjallista muotoa ja näin ollen myös suullinen sopimus on sitova oikeustoimilain 1 luvun mukaisesti. Suullisiin sopimuksiin liittyvät kuitenkin näyttäviä vaikeudet. 1 p

Ilman seuraamuksia koulukaverisi vanhemmat eivät voi vetäytyä hyväksytystä ostotarjouksesta. Asunto-osakkeen kaupassa voidaan erottaa kolme erilaista ostotarjoustyyppiä sen mukaan, onko tarjouksesta vetäytymisen mahdollisuudesta sovittu vai ei ja mitkä ovat seuraamukset hyväksytystä tarjouksesta vetäytymisestä.

Asuntokauppalain 3 luvussa on säännökset käsirahasta ja vakiokorvauksesta. 1 p

Jos käsiraha on maksettu ja myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua käsirahaa vastaava määrä. 1 p

Mikäli tarjouksen vakuudeksi on sovittu vakiokorvausehto ja myyjä edellä kerrotulla tavalla kieltäytyy tekemästä kauppaa, myyjän on suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä. 1 p

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin edellä mainittuihin seuraamuksiin. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä on kuluttaja, he voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen tälle aiheutunut todellinen vahinko. 1 p

Asuntokauppalaissa on säädetty menetettävälle käsirahalle ja myyjän tämän perusteella maksettavalle korvaukselle yläraja, joka on 4 % tarjouksen kauppahinnasta. Sama koskee vakiokorvausta. 1 p

Ostotarjous, jossa ei ole sovittu käsirahasta eikä vakiokorvauksesta, voi osoittautua hyvinkin ankaraksi, mikäli myyjä on tarjouksen hyväksynyt. Kauppa on tehtävä tai voi joutua korvaamaan sopimuksen rikkomisesta aiheutuneet vahingot täysimääräisenä. 1 p

b) Tilannetta säätelee asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Asetuksen 1 §:ssä säädetään, mitä täietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (asunto) kuluttajille. Kohteiden markkinointi jaetaan asetuksessa ilmoitteluun ja esittelyyn. Ilmoittelulla tarkoitetaan mm. lehti-ilmoituksia. 1 p

Ilmoitettaessa myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa on ilmoituksesta käytävä ilmi huoneiston asuintilojen pinta-ala, pelkkä kokonaispinta-alan ilmoittaminen ei ole riittävää. 1 p

Mikäli kohde on kiinteistönvälittäjän välitettävänä, on markkinoinnissa käytävä ilmi asetuksessa edellytetyt tiedot. Mikäli myyjänä on joku muu kuin asuntokaupan elinkeinonharjoittaja, niin ilmoittelun sisältö on vapaata. 1 p

KYSYMYS 4

- molemmissa tapauksissa on kysymys oman asunnon myyntivoiton verovapaussääntelyn soveltamisesta: käsite "omana tai perheen vakituksena asuntona" (a ja b), perheellä kaksi vakituista asuntoa (b), TVL 48 §

- **tapaus a) = 5 p**
 - o tapauksen oikeuskysymys = käsite "omana tai perheen vakituksena asuntona", TVL 48 §
 - o Annen kohdalla sääntelyn edellytykset täyttyvät = hänen puolikkaansa osalta voitto on verovapaa; käyttänyt omana asuntona 1.4.2006 – asuu edelleen 22.11.2008, yli 2 v. = **1 p**
 - o Villen puolikkaan osalta edellytykset eivät täyty: omistusaika täyttyy, mutta oma asuminen ei täyty (**1 p**); eikä perheenkään käsitteen avulla täyty, koska vasta avioliitto (avioliiton solmimisajankohta) aloittaa "perheen käsitteen" soveltamisen (ei lapsia), hyväksi luettava asumisaika alkaa siten juhannuksesta 2007, jolloin menivät naimisiin = **2 p**
 - **Keskusverolautakunta 694/1985**: avopuolisot hankkivat asunnon yhteisiin nimiin ja toinen heistä muutti asuntoon vasta avioliiton solmimisen jälkeen. Ennen avioliiton solmimista avopuolisoiden ei katsottu muodostaneen perhettä oman asunnon myyntivoiton verovapautta koskevan sääntelyn näkökulmasta. Oman asunnon myyntivoiton verovapautta ei voitu soveltaa myöhemmin muuttaneeseen puolisoon ennen kuin hän on asunut asunnossa vähintään säädetyn kahden vuoden ajan. (Räbinä – Nykänen, s. 318)
 - Villen Oulussa oloaikana tapahtuneet viikonloppukäynnit ostetussa Helsingin asunnossa eivät muodosta vakituista asumista, koska Villen vakituinen asunto (synnyinkoti = kotikunta Oulussa) ja työpaikka olivat Oulussa; ennen avioliiton solmimista Villeä pidetään perheettömänä henkilönä, eikä Helsingistä ostettua asuntoa voida kuvatuissa oloissa pitää myyntivoittoverotuksen näkökulmasta vakituksena asuntona ennen avioliittoa
 - o verosuunnittelu: Villen tulisi asua asunnossa juhannuksen jälkeiseen aikaan saakka (saadakseen pisteen pitää nimenomaan mainita ajankohta eli avioliiton solmimisajankohta (juhannus) + 2 v), jotta hänenkin osaltaan voitto olisi verovapaa = **1 p**

- **tapaus b) = 5 p**
 - o tässäkin kysymys omana tai perheen vakituksena asuntona -säännön soveltamisesta ja sen lisäksi vielä kysymys siitä, voiko perheellä olla kaksi omaa asuntoa yhtä aikaa
 - o Aune, joka ei siis ole asunut asunnossa lainkaan, omistaa asunnon
 - o Martti käyttää asuntoa viikot; kysymys on hänen työpaikkakunta-asunnostaan = kysymys on vakituisesta asunnosta TVL 48 §:n tarkoittamalla tavalla (**1 p**)
 - o tyyppitilanne, jossa perheellä voi olla kaksi vakituista asuntoa (**1 p**) käytössään (esim. **KHO 1988 B 547**, ns. hovioikeudenneuvos-tapaus; ks. myös **KHO 2001:41**)
 - o sillä seikalla, kumpi puolisoista omisti asunnon, ei ole merkitystä (**2 p**) (Räbinä – Nykänen, s. 321, alav. 14); näissä oloissa kysymys on perheen vakituisesta asunnosta;
 - o Aunen myynti siis verovapaa (**1 p**)

KYSYMYS 5

a) Kauppa-arvomenetelmää.

1

b) Omakotitalon myyjänä on tietenkin isän kuolinpesä. Kuolinpesää koskeviin oikeustoimiin vaaditaan kaikkien pesän osakkaiden suostumus. Pesän osakkaat selviävät perunkirjasta. Kuolinpesää on sen vuoksi kehoitettava toimittamaan ensin perunkirjoitus.

1

Kuolinpesän osakkaita ovat Ilkka ja hänen kaksi sisartaan. Rockmusiikkisäätiö on saanut 1/8 osan suuruisen osuuden kaikesta omaisuudesta. Tällaista testamenttia kutsutaan yleistestamentiksi ja yleistestamentilla omaisuutta saava on kuolinpesän osakas. Eero on saanut levykokoelman ja kitaran erityistestamentilla ja hän ei ole pesän osakas. Ilkan äiti ei ole pesän osakas, koska hänellä ei ole avio-oikeutta. Toimeksiantosopimukseen ja myyntiin vaaditaan siis Ilkan, hänen sisartensa ja Rockmusiikkisäätiön suostumus.

1

Koska omakotitalo on ollut puolisoitten yhteisenä kotina, tarvitaan omakotitalon luovutukseen lisäksi myös Ilkan äidin suostumus.

1

c) Avopuolisoiden väliseen suhteeseen ei sovelleta avioliittolain säännöksiä, joten Leilan suostumusta ei tarvita.

1

d) Maakaaren säännösten mukaan ostaja ei voi virheenä vedota sellaisiin seikkoihin, jotka ostaja on kauppaan tehdessään tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää.

1

Jos kuntotarkastuksen tulos kylpyhuoneen osalta kerrotaan ostajalle ennen kaupasta päättämistä, ei myyjä vastaa tarkastuksessa havaituista vaurioista. Kuntotarkastus tai siinä havaitut seikat on sisällytettävä tietenkin myös kauppakirjaan.

1

e) Maakaaren mukaan kiinteistönkauppaa koskeva sopimus pitää tehdä määrämuodossa. Määrämuotoon kuuluu mm. kirjallinen muoto, myyjän, ostajan ja kaupanvahvistajan yhtäaikainen läsnäolo ja kaupanvahvistajan todistus kauppakirjassa. Tässä tapauksessa tarjous on tehty sähköpostilla, joten sopimusta ei ole voitu tehdä oikeassa muodossa.

1

Myyjän ja Mikon välillä syntynyt sopimus ei siis ole sitova eikä se velvoita kaupan tekemiseen. Myyjä voi myydä kiinteistön Fredille.

1

Myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan Mikolle kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

1

KYSYMYS 6

- a) Kysymys on maanvuokrasta asuntotarkoitukseen, jota sääntelee vuoden 1966 maanvuokralaki (MVL). Tällaiseen maanvuokrasopimukseen sovelletaan MVL 3 lukua muun asuntoalueen vuokrasta. Kyse ei siten ole MVL 2 luvun mukaisesta tontinvuokrasta ja tontinvuokrasopimuksesta, joka on käytännössä hyvin harvinainen. Se edellyttäisi nimenomaista sopimusta tontin-vuokraoikeudesta. Maanvuokrasopimus on tehty 50 vuodeksi; ts. sopimussuhde päättyy jo 15.9.2017, minkä vuoksi on erittäin tärkeätä selvittää ostajille heidän oikeusasemansa. Kiinteistönvälittäjän on selvitettävä maanvuokrasopimuksen sisältö eli mitä siinä säädetään vuokra-suhteen lakkaamisesta. Tarkasteltavassa tapauksessa kiinteistö on varustettu pääasiallisesti vuokramiesten rakentamalla rakennuksella, paritalolla. MVL 55 §:n mukaan, kun tällaisessa tapauksessa *vuokrasopimus* kiinteistöstä päättyy, on vuokranantajana oleva säätiö, jolle toisin ole sovittu maanvuokrasopimuksessa, velvollinen *lunastamaan* itselleen alueella olevat vuokramiesten paritalon sekä kiinteistölle istutetut puut ja pensaat. MVL 34.3 §:n mukaan lunastusta suoritetaan kohteesta sen mukaan kuin vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana Helsingin Puistolassa *käyvän hinnan* mukaan paritalosta ja muusta kohteesta arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennusta voidaan edelleen käyttää asuntotarkoitukseen, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon sen *tuotto*.

Jos vuokranantajan lunastusvelvollisuus on sopimuksin poissuljettu, mikä on normaalia, niin siinä tapauksessa, jos vuokrasuhdetta ei jatketa, *vuokramiehet* ovat vuokrasopimuksen päättyessä *velvollisia viemään pois omistamansa rakennuksen*, puut ja pensaat ja laittamaan niiden paikat kuntoon (MVL 38 §). Poistamiseen on aikaa kuusi kuukautta.

Jos vuokrasopimuksen voimassaoloaika pidennetään, on varauduttava siihen, että vuokraa tässä yhteydessä korotetaan toiselle tasolle. Kaiken kaikkiaan on tärkeätä jo nyt selvittää vuokrasopimuksen voimassaoloajan pidentämisen edellytykset. 4 p

- b) Lähtökohta on, että kiinteistön vuokraoikeus on alun perin vuokrattu kahdelle osapuolelle puoliksi. He ovat hallinneet vuokra-alueitaan keskinäisellä sopimuksella niin, että kiinteistöllä sijaitsevan paritalon puolikkaita ovat hallinneet kummatkin omaansa. Maakaaren voimaantulon 1.1.1997 jälkeen on ollut mahdollista kirjata hallinnanjakosopimus MK 14:3:n mukaan. Kirjauksen kohde voi olla MK 14:6:n mukaan myös käyttöoikeus, joka on kirjattu. Hallinnanjako-sopimus merkitsee ostajien kannalta sitä, että kaupan kohde on sivullisia sitovasti määrätty: rajattu vuokra-alue kiinteistöltä (vuokraoikeus) ja sillä alueella oleva paritalon puolikas (omistusoikeus). Ostajat saavat yksinomaiseen hallintaansa ja käyttöönsä hallintasopimuksessa määritellyn alueen kiinteistöstä ja tämä oikeus sitoo myös sivullisia kuten panttivelkojia, ulosmittausvelkojia tai myöhempiä luovutuksensaajia. 3 p
- c) Panttioikeus vuokraoikeuteen raukeaa, kun maanvuokrasopimuksen mukainen voimassaolo-aika päättyy (MK 19:5.1). Pankki Oyj:n myöntämä luotto jatkuisi aina vuoteen 2020 saakka, mutta panttioikeus vuokraoikeuteen lakkaisi jo 15.9.2017, jollei vuokrasopimuksen voimassa-oloaika pidennetä. Jos vuokrasopimuksen voimassaoloaika pidennetään, pysyy panttioikeus voimassa. On selvää ostajien kannalta, että kysymys myyjän po. luotosta panttioikeuksineen tulee järjestää jo kauppasopimuksessa; ts. luotto maksetaan pois maksettavasta kauppahinnasta ja panttikirja vapautuu ostajille. Jos vuokraoikeus lakkaa, niin myös kiinnitys siihen lakkaa.

Tähän ei sisälly kaupassa taloudellista riskiä, jos ja kun kiinnitykseen perustuva panttikirja on käyttämättömänä myyjän hallussa, koska panttikirja kaupassa siirtyy ostajille. 2 p

- d) Putkiremontti on puhekielessä käytetty yleiskäsite, joka kiinteistönvälittäjän tulee avata tarkemmin ostajalle, eli mitä sillä tarkoitetaan kulloisessakin tapauksessa (selonottovelvollisuus). Kylmävesijohtojen uusiminen ei vielä yksinään riitä käsittämään laajassa merkityksessä putkiremonttia, johon sisällytetään lisäksi yleensä ainakin viemärien uusiminen. Tällä erottelulla on suuri taloudellinen merkitys ostajan kannalta. 1 p