

Kysymys 1

a) Heikin luovutuskompetenssi toteamiseksi on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin ja asiakirjoihin:

Testamentti on muodon puolesta tehty oikein eli: Testamentti on tehty kirjallisesti kahden todistajan ollessa yhtäaikaan läsnä, ja sitten kun testamentin tekijä on allekirjoittanut testamentin tai tunnustanut siinä olevan allekirjoituksensa, ovat todistaneet testamentin nimikirjoituksillaan. Heikillä tulee olla perukirja ja virkatodistukset, joista ilmenee pesän osakkaat ja luovutettava omaisuus. Mikäli perukirja on rekisteröity maistraatissa ja näin vahvistettu osakasluettelo, virkatodistuksia ei erikseen tarvita. Perukirjassa tulee olla merkintä siitä, milloin testamentti tullut muiden osakkaiden tietoon, onko tuona ajankohtana annettu paitsi tieto testamentista myös testamentin jäljennös tiedoksi muille osakkaille. Heikin luovutuskompetenssin kannalta on olennaista, ovatko muut pesän osakkaat hyväksyneet testamentin ja sitoutuneet olemaan sitä moittimatta (moiteaika 6 kk testamentin tiedoksisaannista). Lisäksi selvitettävä, onko lakiosaan oikeutettu perillinen vedonnut testamentin tehottomuuteen ilmoittamalla lakiosavaatimuksensa 6 kk kuluessa testamentin tiedoksisaannista. Jos muut osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai vaatimasta lakiosansa Heikiltä, tulee selvittää, että moiteaika ja lakiosan vaatimusaika ovat kuluneet umpeen (testamentti lainvoimainen). Testamentin lainvoimaisuustodistus saatavissa käräjäoikeudesta. **(4p)**

b) Toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen sovelletaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettua lakia, jossa on säännökset toimeksiantajan oikeudesta irtisanoa ja purkaa toimeksiantosopimus. Hyvän välitystavan ohjeessa on otettu kantaa välitysliikkeen irtisanomis- ja purkamisoikeuteen. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta ellei siitä ole sovittu. Välitysliikkeellä voi kuitenkin olla oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli toimeksiantaja rikkoo olennaisesti toimeksiantosopimusta. Olennaisesta sopimusrikkomuksesta on kyse esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja perusteettomasti estää esittelyn pitämisen tai antaa vääriä tietoja taikka jättää antamatta tiedossaan olevia toimeksiannon hoitamiseen liittyviä tietoja. Ennen sopimuksen purkamista välitysliikkeen tulee kuitenkin huomauttaa toimeksiantajaa sopimusrikkomuksesta ja sen seuraamuksesta. Purkamisesta tulee ilmoittaa toimeksiantajalle kirjallisesti. **(3 p)**

c) Tilanteeseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta, mikäli kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaas-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Sekä hana että katto kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Vahingon aiheuttanut osakas voi olla korvausvelvollinen yhtiölle. **(3 p)**

Kysymys 2

a) Luovutusvoiton veronalaisuus (3 p)

- luovutusvoitto on veronalainen: omistusaika = 1.12.2009 – 15.11.2011 jää alle 2 vuoden, joten oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellytys jää täyttymättä jo tällä perusteella (2 p); vastauksesta tulee ilmetä päivämäärien perusteella pääteltynä se, että verovapauden edellytykset eivät täyty
- säännös TVL 48 § (1 p)

b) **Menoerät (4 p)**. Kustakin alla olevasta ½ pistettä, yhteispistemäärä pyöristetään ylöspäin täyteen pisteeseen. Puolipisteen saa vain, jos on maininnut alleviivatun asian: vastauksesta tulee siis ilmetä, että vastaaja on luokitellut kunkin erän joko hankintamenoon kuuluvaksi tai voiton hankkimisesta olleeksi menoksi taikka muutoin perustellut vastauksensa. Pelkästään siitä, että vastaa ”on vähennyskelpoinen” tai ”ei ole vähennyskelpoinen” ei kohtia 2 (lahjavero) ja 5 (oman työn arvo) lukuunottamatta saa pisteitä.

1. varainsiirtovero 320 euroa = vähennyskelpoinen hankintamenoon luettava erä (½ p)
2. lahjavero 3.310 euroa = lahjavero on elantokustannus, joten ei vähennyskelpoinen luovutusvoiton verotuksessa (½ p)
3. velan korot, 500 euroa, eivät ole vähennyskelpoisia luovutusvoiton verotuksessa, vaan ne vähennetään asuntovelan korkoina (½ p), lainan nostokulut, 100 euroa, ovat vähennyskelpoisia voiton hankkimisesta olleina menoina (½ p; KHO 27.11.1985 taltio 5495)
4. remontin kustannukset = vuosikorjausmenoja (”vanhat ... uusittiin”), joten eivät vähennyskelpoisia luovutusvoiton verotuksessa (½ p)
5. katon maalaamisesta johtuneet menot 40 euroa = voiton hankkimisesta ollut meno, koska suoritettu juuri ennen luovutusta (½ p); oman työn arvo ei ole vähennyskelpoinen (½ p)
6. välittäjän palkkio 3.200 euroa = voiton hankkimisesta oleva meno (½ p)

c) Voiton määrä (1 p)

- Tässä annetaan piste vain siitä, että mainitsee joko erikseen tai laskelmaan sisältyvänä alkuperäiseen saantoon liittyvän hankintameno oikean määrän eli kauppahinta 20.000 + lahjana verotettu määrä 40.000 = 60.000 euroa (1 p; vastauksesta tulee siis ilmetä, että vastaaja on ymmärtänyt hankintameno muodostuneen noista kahdesta osatekijästä)

$$\begin{array}{r}
 80.000 \\
 - 60.320 \\
 \hline
 - 3.340 (100 + 40 + 3.200) \\
 \hline
 16.340 \text{ euroa}
 \end{array}$$

d) Varainsiirtovero (2 p)

- Varainsiirtovero on tullut suorittaa kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä eli viimeistään 1.2.2010 (1 p, jotta saa pisteen pitää olla sekä 2 kk että luovutussopimuksen tekeminen; pistettä ei saa, jos vastasi: ”omistusoikeuden alkamisesta”). Kauppa on tehty ns. omana kauppana. Varainsiirtoverolain 21 § (1 p)

Kysymys 3

Tarjous oli voimassa kaksi päivää eli vielä 16.4. Annin ilmoittaessa haluavansa peruuttaa sen. Myyjä oli ottanut siitä selon, joten tarjousta ei voi peruuttaa sen voimassaoloaikana. Koska myyjä oli jopa hyväksynyt sen, oli sitova sopimus syntynyt (OikTL 1, 2 ja 7 §). **(2 p)**

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun mukaan (KKO 2009:49), tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu asunnon kunnon **merkityksellinen puutteellisuus** oikeuttaa ostajan tarjouksesta vetäytymiseen. (Ison) taloyhtiön kahden muun asunnon huhutut kosteusvauriot eivät vielä ole tällainen seikka. **(2 p)**

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha. Menetettävän käsirahan enimmäismäärä on neljä prosenttia **tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta** eli tässä tapauksessa 4600 euroa. 400 euroa on palautettava Annille. Se, että käsiraha on lakimääräistä maksimia suurempi, ei kuitenkaan oikeuta koko käsirahan takaisin saamiseen. (Asuntokauppalaki 3:3 ja 3:6). **(2 p)**

Jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 17 §:n mukaan välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion suuruinen. Tässä tapauksessa se olisi 2300 euroa, ei 3000 euroa (eikä myöskään 2500 euroa). **(2 p)**

Asuntokauppalain 3 luvun 3 §:n mukaan kaupasta vetäytyvän vastapuolella (tässä myyjällä) ei ole oikeutta muuhun kuin käsirahaan tai vakiokorvaukseen. Yksityishenkilöt voivat erikseen sopia, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelle todellinen vahinko. Tehtävänasettelusta ei ilmene, että näin olisi sovittu eikä vahingon määrästä ole edes kunnan selvitystä. Oikeutta vahingonkorvaukseen ei ole. **(2 p)**

Kysymys 4

a) Kiinteistökaupassa osapuolilla on *lähtökohtaisesti sopimusvapaus* (MK 2:9.1). Kuitenkin MK 2:9.2:n mukaan ostajan MK 2 luvun 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla *yksilöidysti* siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä. MK 2 luvun 25 §:ssä säädetään ostajan virheestä ilmoittamisesta: kohtuullisessa ajassa tiedon saannista ja laaturvirheestä viimeistään viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Kummastakin ajankohdasta voidaan sopia erikseen yksilöidysti, kuten tässä tapauksessa on tehty eli 40 päivää ja 3 vuotta. Jotta määräykset ovat osapuolten välillä päteviä, niiden on oltava järkevästi toteutettavissa ja kohtuullisia (OikTL 36 §). Arviointi on suoritettava tapauskohtaisesti.

(2 p)

b) Kuolinpesällä kiinteistön myyjänä ei tarvitse olla lainhuutoa, vaikka se on täysin mahdollista ja kaupallisesti arvioituna myös tarkoituksenmukaista; ts. voidaan hakea selvennys-lainhuuto. Riittää kuitenkin, kun kuolinpesän osakkaat – leski ja kaksi aikuista lasta – voivat vedota saantoon lainhuudon omaavalta Tuula Virralta. Kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä, ei osakkaiden aviopuolisoiden suostumusta tarvita kiinteistökauppaan, vaikka kohteena olisi asuinkiinteistö, jolleivät osakkaat perheineen asu de facto kiinteistöllä.

(2 p)

c) *Purkavasta ja lykkäävästä ehdosta on sovittava varsinaisessa kauppakirjassa* (MK 2:2). Tällaisesta ehdosta ei voida sopia osapuolia sitovasti erillisessä sopimusasiakirjassa, jota ei ole vahvistettu kaupanvahvistajalla. Kyse on tässä tapauksessa tosiasiallisesti omistuksenpidätysehdosta, josta seuraa, jos ei maksaisi, oikeus kaupan purkuun (ei seuraisi automaattisesti). Tällainen ehto on *sitomaton*, kun se on tehty erillisessä asiakirjassa.

(2 p)

d) Tällainen ostajalle annettu *vuokrausehto* on MK 2 luvun 11 §:n 2 kohdan mukaan *kielletty ehto*. Ehto on *pätemätön* silloinkin, kun se on itse kauppakirjassa; ts. ehto ei sido myöskään osapuolia. Ehto on pätemätön myös, kun se on liitetty erilliseen asiakirjaan, joka liittyy asiallisesti kiinteistön luovutukseen eli ehto on annettu kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Ehdon pätemättömyydellä pyritään edistämään ostajan oikeutta itse määrätä ostamastaan kiinteistöstä.

(2 p)

e) Erillisessä vapaamuotoisessa sopimuksessa sovittiin *kiinteistöön kuuluvan sauna-rakennuksen* (kiinteistön ainesosa; ei irtain) poissiirtämisestä. Kaupan osapuolet voivat *sopia vapaamuotoisesti kiinteistön ulottuvuudesta* eli rakennuksen jättämisestä kaupan ulkopuolelle; ts. tämä ehto sitoo osapuolia. Toisaalta, jos sopimusta ei olisi tehty, seuraisi saunarakennus kiinteistön kauppaa. **(2 p)**

Kysymys 5

1. Rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua joko MRL 16 §:n tai 72 §:n mukaan. Sijainti maantien varrella ja jo olemassa oleva asutus saa alueen 16.1 §:n tarkoittamaksi suunnittelutarvealueeksi. MRL 72 § saattaa tulla kyseeseen sillä perusteella, että rakentaminen tukeutuu ranta-alueen käyttöön (venevalkama ja kulkuyhteys sille). **(2 p)**
2. MRL 16.1 §:n tarkoittaman suunnittelutarveratkaisun tekee kunnan ao. viranomainen (MRL 137 §); MRL 72 §:n tarkoittaman suunnittelutarveratkaisun tekee ELY-keskus (MRL 171.2 §). Suunnittelutarveratkaisun lisäksi vaaditaan rakennuslupa. **(2 p)**
3. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskeva vaatimus MRL 116.2 §:n mukaan on 2 000 m², mutta rakennusjärjestyksissä vaaditaan rakennuspaikalta lähes aina suurempaa vähimmäiskokoa, yleensä 5 000 m². **(2 p)**
4. Lohkomisen suorittaa toimitusinsinööri saatuaan ilmoituksen määräalalle myönnetystä lainhuudosta. Lohkomista koskevat osittamisrajoitukset ovat KML 33 §:n 1 momentin 2 tai 4 kohdassa. Rakentamiseen myönnetty lupa poistaa lohkomisrajoitukset, KML 33 §:n 2 kohta. (Osittamisrajoitukset muuttuneet olennaisesti lailla 22.7.2011/914; vastaus edellyttää tältä osin ajan tasalla olevaa lakikirjaa). **(2 p)**
5. Lohkomistoimituksen yhteydessä toimitusinsinööri perustaa lohkotilan hyväksi ja tilan X rasiukseksi venevalkamaoikeuden ja kulkuyhteyden venevalkamaan (KML 154.1 §:n 6-kohta). **(1 p)**
6. Osayleiskaavassa saattaa olla rakentamista koskevia rajoituksia. **(1 p)**

Kysymys 6

HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa 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 yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja
X	sitä, että kaupat ovat ajallisesti riittävän lähellä toisiaan
X	sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella
X	sitä, että kaupat eivät ole vanhempien ja lasten välisiä kauppvoja

2) Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevaa asuntoa koskevat tiedot

X	kysymällä toimeksiantajalta
X	suorittamalla asunnossa katselmus
X	hankkimalla asunto-osakkeesta isännöitsijäntodistus
	vasta sitten kun kohteelle on löytynyt vuokralainen

3) Hyvän välitystavan mukaan välitettävänä olevaa kiinteistöä koskevan rasiustodistuksen

	pitää olla aina alle kuukauden vanha
X	pitää olla aina alle 3 kuukautta vanha
X	pitää olla tietojensa osalta päivitetty kaupantekohetkelle
	pitää olla aina alle 4 kuukautta vanha

4) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

X	ilmoittamaan huoneistossa havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevista vaurioista yhtiölle
	huolehtimaan wc-istuimen ja sen säiliön kunnossapidosta
X	huolehtimaan astianpesukoneen kunnossapidosta
X	huolehtimaan tiskipöydän altaan kunnossapidosta

5) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

X	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitosuunnitelma on pakollinen kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
	kunnossapitotarveselvitys on pakollinen vain yli 6 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöissä
	isännöitsijä saa kieltäytyä antamasta yhtiössä tehtyä putkiston kuntoselvitystä yhtiön asuntoa toimeksiantosopimuksen perusteella välittävälle välitysliikkeelle

6) Asuntomarkkinointiasetuksen tarkoittama asuintilojen pinta-ala

	on aina sama kuin huoneistoala
	on sama kuin rakennusala
X	on määritelty SFS standardissa
X	pitää ilmoittaa ilmoittelussa ja esitteessä

7) Ostotarjouksen vakiokorvausehdon enimmäissuuruus on

	4 % velattomasta hinnasta asunto-osakkeen osalta
X	4 % tarjotusta kauppahinnasta asunto-osakkeen osalta
	4 % kauppahinnasta kiinteistön osalta
	10 % tarjotusta kauppahinnasta asunto-osakkeen osalta

8) Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan

X	välitysliikkeellä pitää olla vastuuvakuutus
	välitysliikkeellä pitää olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin
X	välitysliikkeen työntekijöillä pitää olla riittävä ammattitaito
	välitysliikkeellä pitää olla oikeusturvavakuutus

9) Välitysliikkeen

X	vastuu virheistä on tuottamusperusteista vastuuta
X	on vastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti
X	on palautettava välityspalkkio mikäli välitysliikkeen suorituksessa on ollut virhe, josta on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa
X	vastaava hoitaja saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen

10) Välitysliikkeen

	on hyvän välitystavan mukaan otettava vastaan aina kaikki ostotarjoukset
X	on hyvän välitystavan mukaan uutta tarjousta vastaanottaessaan kerrottava siitä, että välitysliikkeellä on jo voimassa oleva tarjous
X	hyvän välitystavan mukaan huolehdittava siitä, että ostotarjouksesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
	on noudatettava hyvää välitystapaa vain, jos se on siihen sitoutunut