

## Tehtävä 1

Kukin osakysymys on kahden pisteen arvoinen.

a)

Välittäjä on markkinoinut asuntoa maininnoin ”isot remontit takana”. Koska parvekeremontista oli tehty vasta päätös suunnittelusta, olisi välitysliikkeen pitänyt kiinnittää ostajan huomiota siihen, että paitsi suunnittelukustannuksia, tulossa oli kustannuksia myös itse remontista. Asunnossa on asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 1-kohdassa tarkoitettu taloudellinen virhe, koska remonteista ja niiden kustannuksista oli markkinoinnissa annettu vääriä tietoja.

Huom! Se, että kustannukset eivät vielä ole olleet tiedossa ei oikeuta antamaan virheellisiä tietoja kuluista. Välittäjän olisi pitänyt ymmärtää saamistaan tiedoista, että merkittäviä kustannuksia tulee ja kertoa asiasta ostajalle. Tilanteessa on myös kerrottava, etteivät tarkat kulut ole vielä tiedossa.

Myyjä vastaa välittäjän antamista tiedoista ostajalle, joten vastuu virheestä ostajaan päin on myyjällä. Myyjällä on velvollisuus maksaa hinnanalennusta (asuntokappalaki 6:27).

b)

Koska virhe oli välitysliikkeen, myös se on vastuussa ostajalle. Ostajaan päin myyjän ja välittäjän vastuu on yhteisvastuuta. Ostaja voi vaatia koko summaa jommaltakummalta (välityslaki 14 § ja asuntokauppalaki 7:27, vahingonkorvauslaki 6:2).

c)

Viime kädessä välitysliike vastaa myyjälle, jos myyjä joutuu maksamaan ostajalle hinnanalennusta, koska virhe on välitysliikkeen antamissa tiedoissa (välityslaki 13 §).

d)

Se, että laminaatti on vaatehuoneessa kaksiväristä, ei ole virhe. Asia on niin vähäpätöinen, ettei asunto sen vuoksi ole ollut merkittävästi ostajan aiheellisia odotuksia huonompi. (asuntokauppalaki 6:11.1) 4-kohta

e)

Puolison suostumus tarvitaan asunto-osakkeen myyntiin, jos se on tarkoitettu yksinomaan tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi, tässä tapauksessa näin ei ollut, joten suostumuksen puuttumisella ei ole merkitystä (avioliittolaki 39 §).

## Tehtävä 2

a)

Kysymyksen a) ja b) kohdat koskivat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) eli rahanpesulain noudattamista. Yleisesti todettakoon, että useissa vastauksissa viitattiin virheellisesti vanhaan rahanpesulakiin.

Rahanpesulain 1 luvun 4 §:n 1 momentin 7) kohdan mukaan henkilöllisyyden todentamisella tarkoitetaan asiakkaan henkilöllisyyden varmistamista luotettavasta ja riippumattomasta lähteestä peräisin olevien asiakirjojen tai tietojen perusteella. Rahanpesulain 3 luvun 3 § 3 momentin mukaan, jos asiakas on ulkomaalainen, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, on 2 momentissa tarkoitettujen tietojen lisäksi säilytettävä, ja siten myös selvitettävä, tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja matkustusasiakirjan tiedot. Ulkomaalainen ajokortti ei ole matkustusasiakirja. Em. syistä ulkomaalainen ajokortti ei käy henkilöllisyyden todentamisvälineeksi. Ulkomaalaisen ollessa kyseessä henkilöllisyyden todentaminen tehdään yleensä passista. (2 p)

Täysien pisteiden saaminen edellytti sekä perusteluja sille, miksi ulkomainen ajokortti ei käy henkilöllisyyden todentamisvälineeksi sekä tietoa siitä, mistä asiakirjasta ulkomaalaisen henkilöllisyyden voi todentaa.

b)

Rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisella tulee olla asianmukaiset riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvat menettelyt sen toteamiseksi, onko asiakas tai onko hän ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (PEP), poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani. Rahanpesulain 1 luvun 4 §:n 11) kohdan mukaan poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka toimii tai on toiminut g) kohdan mukaan suurlähettiläänä. Saman pykälän 12) kohdan mukaan poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsenenä tarkoitetaan b) kohdan mukaan tämän lapsia. Annan olisi tullut selvittää toimeksiantajan PEP-yhteys esim. tiedustelemalla asiaa toimeksiantajalta. (1 p)

Rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 4 momentin mukaan henkilöä ei enää pidetä poliittisesti vaikutusvaltaisena henkilönä, kun hän ei ole toiminut merkittävässä julkisessa tehtävässä vähintään vuoteen. Jos toimeksiantajan isä ei ole toiminut suurlähettiläänä vähintään vuoteen, ei tieto anna aihetta muille toimille. (1 p)

Jos taas selvityksessä käy ilmi, että isä on toiminut suurlähettiläänä viimeisen vuoden aikana, silloin tulee sovellettavaksi rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 3 momentin mukainen tehostettu tuntemisvelvollisuus. Tällöin

- välitysliikkeen ylemmän johdon tulee hyväksyä asiakassuhteen aloittaminen toimeksiantajan kanssa,
- välitysliikkeen tulee toteuttaa asianmukaiset toimenpiteet saadakseen selvityksen sellaisen varallisuuden ja varojen alkuperästä, jotka liittyvät kyseiseen asiakassuhteeseen tai liiketoimeen (eli pyydetään varojen alkuperän selvitys) ja
- välitysliikkeen on järjestettävä tehostettu jatkuva asiakassuhteen seuranta. (2 p)

c)

Hyvän välitystavan ohjeen mukaan silloin, kun toimeksiantaja ei ole suomen- tai ruotsinkielinen, on välitysliikkeen kiinnitettävä huomiota siihen, että soveliaalla tavalla varmistetaan hänen ymmärrys solmittavien sopimusten ehdoista. (1p)

Arvostelussa otettiin huomioon nimenomaan se, osoittiko vastaaja olevansa tietoinen edellä mainitusta hyvän välitystavan ohjeen ohjeistuksesta. Hyvän välitystavan ohje ei vaadi käytettävien vieraskielisiä lomakkeita tai tulkkia.

d)

Ulkomaalainen ei tarvitse mitään erityisiä lupia hankkiessaan kiinteistön Suomesta. (1p)

Pisteen saaminen edellytti nimenomaan sen mainintaa, että mitään lupia ei tarvita. Jos lupatarpeeseen ei nimenomaisesti otettu kantaa, ei vastauksesta saanut pistettä. Jos vastauksessa oli esimerkiksi käsitelty vain rahanpesunlain mukaisia vaatimuksia kaupan tekemiselle ottamatta kantaa kysytyyn lupatarpeeseen, ei vastauksesta annettu pistettä.

e)

Koska kyse ei ole kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaisesta tilanteesta, eli toimeksiantajat (myyjä ja ostaja) eivät ole saman välitysliikkeen toimeksiantajina, Annan toimeksiannosta saadaan periä välityspalkkio normaalisti. Toki on mahdollista, että toimeksiantosopimuksessa on sovittu ostajalla olevan ns. rinnakkaisosto-oikeus, jolloin ostaja ei tule velvolliseksi maksamaan välityspalkkiota, jos löytää kohteen itse kilpailijalta. (2p)

Vastauksesta annettiin täydet pisteet, jos palkkion saamatta jäämisen oli perustellut rinnakkaisosto-oikeudella. Pisteitä ei sen sijaan annettu, jos vastauksessa oli vain todettu, että välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon ilman perusteluita.

### Tehtävä 3

a)

Kyse on siitä, voiko kyse olla maakaaren 2:17.1 § 5 kohdassa tarkoitettusta salaisesta virheestä ja siten myyjän vastuun piiriin kuuluvasta seikasta, kun kosteusongelmiin on kiinnitetty huomiota kuntotarkastusraportissa. Lähtökohtaisesti kuntotarkastusraportin maininta poista salaisen virheen mahdollisuuden. Vastuu voi kuitenkin syntyä, jos virhe paljastuu merkittävästi laajemmaksi kuin raportin ilmaisutavan perusteella on ollut perusteltua aihetta olettaa. Tässä tapauksessa voitaneen lähteä siitä, että kuntotarkastusraportin mainintaan nähden varsin mittavat 180 000 euron korjauskustannukset muodostavat salaisen virheen. Ostajalla on siten oikeus hinnanalennukseen. (2 p)

*Huomionarvoista on, että MK 2:22.1:n mukaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ei kata seikkoja, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Sinänsä olisi mahdollista sopia MK 2:9.2 mukaisesti myyjän vastuun rajoittamisesta, mutta siitä tässä tapauksessa ei ollut kyse.*

b)

Rakennuksen pinta-alan kuvaamisessa voidaan käyttää useita erilaisia käsitteitä (ks. SFS-standardi 5139). Koska kiinteistön kauppahintaa ei ole määritelty neliöihin sidottuna, ei yksinomaan pinta-alaeron perusteella välttämättä muodostu virhettä. Jos kysymys on vain siitä, että rakennuksessa on neliöinä mitattuna sinänsä ne tilat, jotka kaupanteossa ovat olleet esillä, on virhekynnys korkealla. Jos rakennuksen todellinen neliömäärä merkittävästi poikkeaa sopimuksessa mainitusta, virhevastuu voi syntyä maakaaren 2:17.1 § 2 kohdan laatuvirhettä koskevan säännöksen nojalla. Tapauksessa poikkeama vaikuttaisi varsin merkittävältä, joten ostajalla saattaa olla oikeus hinnanalennukseen. Annettujen tietojen valossa asiaan ei voida ottaa yksiselitteistä kantaa. Sen sijaan, jos rakennuksen tiloja on muunneltu rakennusluvalla sillä tavoin, että niille ei rakennuslupaa olisi mahdollistakaan saada (esimerkiksi kylmiä tiloja on muunneltu tontin rakennusoikeus ylittäen asuintiloiksi), on kyse maakaaren 2:18.1 § 5 kohdassa tarkoitettusta vallintavirheestä. Näiltä osin ostajalla on oikeus hinnanalennukseen. (2 p)

c)

Asiassa on kysymys maakaaren 2:18.1 § 1-3 kohdissa tarkoitettun mahdollisen vallintavirheen olemassaolosta. Myyjän tulee olla tietoinen kiinteistöään koskevasta kaavatilanteesta ja siten antaa ostajalle näitä koskevat tiedot. Tontin luonnollisen rantayhteyden katkeaminen vaikuttaa tontin arvoon, vaikka vesistön ja tontin välissä olevan alueen omistasikin muu taho. Kun asiasta ei ole ollut kaupanteon yhteydessä mitään puhetta, on myyjän katsottava laiminlyöneen velvollisuutensa. Kaupankohteessa on siten MK 2:18:ssa tarkoitettu virhe ja ostajalla on oikeus hinnanalennukseen. (2 p)

d)

Ostaja voi pidättyä maakaaren 2:30.1:n (ja jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteidenkin) nojalla suorituksestaan vaatimustaan vastaavalta osin. Pidättyminen voi koskeva vain sitä osaa suorittamatta olevasta kauppasummasta, joka vastaa ostaja myyjään kohdistamaa hinnanalennusvaatimusta. Jos vaatimus ylittää tämän, ostaja itse syyllistyy viivästykseen ja sitä myöden sopimusrikkomukseen (MK 2:28). Toisaalta ostaja tekee pidättymisen omalla riskillään, koska jos myöhemmin todetaan, että hinnanalennukselle ei ollut oikeudellisia perusteita olemassa, pidättyminen merkitsee ostajan viivästymistä ja sopimusrikkomusta. Ostajan kannalta ongelmallista on, että myyjällä on edelleen panttioikeus kiinteistöön eli tämä voi viimekädessä saada suorituksen kiinteistön arvosta panttioikeuden perusteella, vaikka myyjä pidättyisin suorituksestaan. (2 p)

e)

Kysymys on reklamaatioajasta. Maakaaren 2:25.1:n mukaan ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen, jos hän ei ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle *kohtuullisessa ajassa* siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Oikeuskäytännössä kohtuullisena aikana on yleensä pidetty noin puolen vuoden (6 kk) reklamaatioaikaa. Aika voi olla tapauksen olosuhteista ja virhetyypistä riippuen tätä lyhyempi tai pidempikin. Tapauksesta ei käy ilmi, milloin kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle. Kuitenkin kauppakirjan allekirjoituksesta 13.3.2017 lukien reklamaation tekemiseen 11.10.2017 kului aikaa noin seitsemän kuukautta. Voidaan ajatella, että varsinkin kosteusvaurion havaitsemisen osalta reklamaatio on tehty kohtuullisessa ajassa, koska tällaisen virheen havaitseminen välttämättä ole kovin yksinkertaista. Pinta-alaerotuksen osalta asetelma voi olla hieman erilainen riippuen siitä, onko kyse aidosti neliöiden puuttumisesta vai siitä, että neliöitä ei rakennusvalvonnallisista syistä lueta esimerkiksi asuintiloiksi. Ensin mainitussa tapauksessa merkittävän poikkeaman havaitsemisen voitaneen ajatella olevan kohtuullisen selkeää. Jos rakennuksessa on rakennusluvatta muunneltu tiloja, saattaa havaitsemiseen mennä pitkäkin aika. (2 p)

*Huomionarvoista on, että pääsäännön mukaan virhevastuu lakkaa viiden vuoden kuluttua kiinteistön hallinnan luovuttamisesta siitä riippumatta, onko reklamaatiota tehty. (MK 2:25.2) Tätä viiden vuoden takarajaa ei tule sekoittaa reklamaatioaikaan, jonka johdosta virhevastuu voi lakata jo selvästi tätä aiemmin.*

Huom. mallivastaus on informatiivisuussyistä kirjoitettu huomattavasti laajempaan muotoon kuin mitä on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi.

**Tehtävä 4**

- |                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| a) 15.7.2017                                         | 2 p |
| b) Varainsiirtoverolain 21 §:n 2 momentti            | 1 p |
| c) $120.000 \text{ €} \times 2 \% = 2.400 \text{ €}$ | 2 p |
| d) 13.6.2018                                         | 2 p |
| e) Varainsiirtoverolain 21 §:n 2 momentti            | 1 p |
| f) $230.000 \text{ €} \times 2 \% = 4.600 \text{ €}$ | 2 p |

Pisteitä sai vain, jos vastaus oli täsmälleen yllä olevan mukainen. Kohdissa b) ja e) piti siis olla mainittuna, kuten kysymyksessä edellytettiin, myös asianomainen momentti. Kohdissa c) ja f) myös laskutoimitus piti olla oikein laskettu.

Vastaava esimerkki on Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoikeuden 17.2.2017 dnro A47/200/2017, kohdassa 7.5. Uuden asunnon siirtosopimus sekä teoksessa Råbinä – Myllymäki: Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus, s. 117–118.

## Tehtävä 5

a)

- Lahjakirja tai selvitys lahjoituksesta.

- Alkuperäinen osakekirja tai kopio osakekirjasta, jossa tulee olla siirtomerkintä. (AOYL 2 luvun 13§).

- Annetuista pisteistä on miinustettu yksi piste (1) mikäli on vastattu, että Tepon tulee toimittaa isännöitsijälle selvitys varainsiirtoveron ja/tai lahjaveron suorittamisesta. Asunto-osakeyhtiö ei tutki/valvo lahjaveron suorittamista. Lahjasta ei suoriteta varainsiirtoveroa.

**2 pistettä**

b)

Matin haluama käyttötarkoituksen muutos toimistosta asunnoksi edellyttää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista ja päätös tulee tehdä yhtiökokouksessa.

Yhtiöjärjestyksenmuutospäätös edellyttää määränemmistöpäätöstä eli muutosta kannattaa 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista (ellei kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä). (AOYL 6 luvun 27§ 2 mom 1.kohta ja AOYL 6 luvun 34§ 1.mom)

Matin omistaman toimistohuoneiston käyttötarkoituksenmuutoksen tosiasiallisena seurauksena Matin huoneistostaan maksama yhtiövastike alenisi ja vastaavasti muiden osakkaiden vastike suhteellisesti nousisi, joten muutos edellyttää yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksen. (AOYL 6 luvun 35§ 1 mom. 4 kohta). Suostumuksia ei tarvita, jos Matti suostuu maksamaan jatkossa asuinhuoneistostaan kaksi kertaa korkeampaa vastiketta kuin muut asuinhuoneiston osakkaat jolloin päätös voitaisiin tehdä 2/3 määränemmistöpäätöksellä.

Lisäksi tulee olla Matin oma suostumus käyttötarkoituksen muutokseen, joka tässä täyttyy koska Matti itse esittää muutosta. (AOYL 6 luvun 35§ 1.mom 2 kohta).

Muutostyön on oltava yhtiöjärjestyksessä olevan käyttötarkoituksen mukainen (AOYL 5 luvun 1§ 1 mom), joten yhtiön yhtiöjärjestyksenmuutospäätös on edellytys, jotta Matti voi ryhtyä mahdollisiin ilmoittamiinsa teknisiin muutoksiin, jotka muutokset yhtiön tulee myös hyväksyä. Muutokset eivät saa aiheuttaa haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

**2 pistettä**

c)

Vuokrasuhde päättyy 30.09.2018.

**1 piste**

Vastauksena on hyväksytty myös vastaus syyskuun viimeinen päivä, jos ei ole kokeessa muistanut kuinka monta päivää syyskuussa on.

(Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden lopusta, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanomisen suorittamisella tarkoitetaan irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamista. Ilmoitus on tiedoksi annettu vuokralaiselle 4.3.2018 eli irtisanomisaika lasketaan ajankodasta 31.3.2018. Jos vuokrasuhde on ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden, on irtisanomisaika kuusi kuukautta. (31.3.2018 – 30.9.2018 = 6 kk)

d)

Isännöitsijätodistuksessa tulee olla maininta yhtiön tiedossa olevista osakkaan suorittamista kunnossapito- ja muutostöistä. (VNA 12.5.2010/365 4§ 1 mom. 14 kohta).

Yhtiön hallituksen on ylläpidettävä osakehuoneistokohtaista luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostyötä koskevista ilmoituksista. Osakkaalla tai välityksellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai vuokralle antamista koskeva toimeksianto on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevasta ilmoituksesta. (AOYL 7 luvun 28§).

**2 pistettä**

e)

Matti on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta kunnossapitokustannuksista, jotka aiheutuvat yhtiön kylpyhuoneiden korjauksista. Asunto-osakeyhtiölaissa on säännökset osakkaan hyvittämisestä, kun yhtiö tekee huoneistoissa kunnossapitoa tai uudistusta. Matti on tehnyt itse aiemmin kylpyhuoneremontin, joka tehdään yhtiön toimesta nyt muissa huoneistossa ja Matin tekemästä remontista tulee yhtiölle säästöä. Matin tulee itse vaatia yhtiöltä hyvitystä eli häneltä perittävän vastikkeen alentamista. Päätös Matin vaatimuksesta tulee tehdä yhtiökokouksessa ja päättää Matille annettavasta vastikealennuksesta enemmistöpäätöksellä. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon Matin tekemästä remontista aiheutunut säästö ja Matin vastikeosuus kylpyhuoneremonteista ja alennuksen määrä on pienempi näistä. (AOYL 6 luvun 32§ 1. mom).

Yhtiö on päättänyt remontoida lähtökohtaisesti kaikki yhtiön kylpyhuoneet. Kun Matin kylpyhuoneremontti on tehty vuosi sitten ja yhtiö on valvonut remontin, ei Matin kylpyhuonetta varsin todennäköisesti tarvitse remontoida uudelleen. Mikäli Matin huoneisto päätettäisiin remontoida jostain syystä uudelleen, säästöä ei välttämättä synny eikä Matti saa hyvitystä. Mikäli Matin huoneisto remontoitaisiin hän osallistuisi kustannuksiin normaalisti yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella.

**3 pistettä**



**Tehtävä 6**

1. a
2. a, b, c ja d
3. b ja d TAI a, b ja d
4. a, c ja d
5. a ja d
6. b ja d
7. a ja d
8. c
9. b
10. b ja c