

# LKV-koe 4.5.2019

---

## Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti** (ellei tehtävässä ole nimenomaisesti ohjeistettu toisin). Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

- **Tehtävien 1-4 vastaukset** on kirjoitettava **kukin erilliselle vastauspaperille (ruutupaperiarkki)**.

Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi enintään yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

- **Tehtävät 5 ja 6** vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisessa tehtävässä on ohjeet vastaamisesta. **Vastaustila on rajattu eikä vastaukselle varatun tilan ulkopuolelle kirjoitettua tekstiä huomioida**. Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

**Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauspaperit**. Vastauspaperi tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **Jokaiseen vastauspaperiin** tulee merkitä selvästi **oma nimi, henkilötunnus sekä tehtävännumero**.

**Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädöskokoelman irtokappaleita** (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

**Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.**

Anna muille osallistujille rauha kokeen tekemiseen. Jos sinulla on kysyttävää valvojalta, nosta käsi ylös ja odota, että valvoja tulee luoksesi.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa [www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat](http://www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 24.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **23.11.2019**.

**ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!**

## Tehtävä 1

Olet tehnyt toimeksiantosopimuksen asunto-osakkeiden myymisestä. Tehtyäsi tarpeelliset paperityöt, eli hankittuasi asuntomarkkina-asetuksen edellyttämät asiakirjat ja haastateltuasi myyjän selostusliitettä varten sekä hoidettuasi myynti-ilmoituksen huolellisesti sanomalehteen ja nettiin, sinulla on esittely asunnossa. Asuntoa katsomaan tullut Anttoni A ilmoittaa ostavansa huoneiston sen pyyntihinnalla. Kun kerrot tästä myyjälle, ei myyjä yllätykseksi olekaan tyytyväinen. Myyjä kertoo, että hänen hyvä tuttavansa Mauno M on ottanut yhteyttä suoraan häneen ja tarjoutunut ostamaan asunnon, tosin jonkin verran pyyntihintaa pienemmällä hinnalla. Myyjä haluaisi myydä asunnon Maunolle, joka on reilu kaveri, ja ihmettelee, onko hänen pakko nyt kuitenkin myydä asunto Anttoni A:lle, kun tämän tarjoama hinta on lehti-ilmoituksessa olleen hinnan suuruinen. Lisäksi myyjä tuumii, että se, mitä hän kauppahinnassa häviää, hän säästää välityspalkkiossa, jos hän myy asunnon Maunolle. Ainakin palkkiota pitää alentaa, koska sinulla ei ole mitään tekemistä Maunon ostohalujen kanssa.

Ilmoitat Anttoni A:lle, että myyjä ei tule myymään asuntoa hänelle. Mauno M tulee sitten toimistoosi ja kertoo alustavasti sopineensa kaupoista myyjän kanssa. Koska toimeksiantosi on edelleen voimassa, huolehdi kaupan loppuunsaattamisesta. Kauppakirjaan merkitset asunnon velattomaksi hinnaksi 225 000 euroa. Muutamaa kuukautta myöhemmin Mauno M on sinuun yhteydessä. Asuntoon kohdistui 8 800 euron yhtiölainaosuus, mistä ei ole mitään mainintaa esitteessä. Selität Maunolle, että yhtiölaina on mainittu isännöitsijäntodistuksessa, mikä hänen olisi pitänyt tarkistaa ennen kauppaa. Joka tapauksessa myyjä on velvollinen maksamaan yhtiölainaosuuden, koska kauppakirjan mukaan asuntoon ei kohdistu velkaa. Sinä et ole kaupan osapuoli.

Mauno haluaa myös myyjän puolesta tietää, onko mahdollista, että tämä joutuu johonkin vastuuseen Anttoni A:ta kohtaan, kun Anttoni oli ilmoittanut ostohalukkuutensa ennen Maunoa ja olisi maksanut asunnosta kalliimman hinnan, joka vieläpä vastasi pyyntihintaa.

Mitkä ovat perustellut vastaukset tapauksessa esille tulleisiin oikeudellisiin ongelmiin ja kysymyksiin? Tarkastele myös välitysvälityksen vastuuta omista toimistasi.

## Tehtävä 2

Kaverisi Matti on juuri aloittanut työskentelyn kiinteistönvälitysliike Koti Oy:ssä. Matti on sinuun yhteydessä ja kertoo seuraavista havainnoistaan:

- a) Koti Oy:llä on kaksi toimipistettä, yksi Helsingissä ja toinen Oulussa, mutta sille on nimetty vain yksi vastaava hoitaja.
- b) Koti Oy:llä on Helsingin toimipisteessä töissä 5 henkilöä, joista kahdella on LKV-pätevyys. Yksi 5:stä ei osallistu välitystehtävien suorittamiseen. Oulun toimipisteessä puolestaan työskentelee 3 henkilöä, joista yhdellä on LKV-pätevyys, yhdellä LVV-pätevyys ja yhdellä ei ole LKV- eikä LVV-pätevyyttä. Kaikki Oulun toimipisteessä työskentelevät suorittavat välitystehtäviä.
- c) Kun asiakas tilaa Koti Oy:ltä esittelyn asunto-osakkeeseen, asiakkaalle lähetetään automaattisesti sähköpostitse kohteen isännöitsijäntodistus.
- d) Koti Oy:llä on tapana ottaa asunto-osakkeiden ostotarjouksiin myyjiltä hyväksynnät suullisesti puhelimen välityksin, koska suullinenkin hyväksyntä sitoo.
- e) Koti Oy markkinoi välityspalvelua asiakkaille jaettavilla mainoslehtisillä, joissa ei ilmoiteta lainkaan välityspalkkion määrää.
- f) Koti Oy:n Facebook-sivuilla markkinoidaan säännöllisesti myytyjä kohteita.
- g) Asiakas, joka oli myynyt Koti Oy:n kautta kiinteistönsä puoli vuotta sitten, oli saanut ostajalta reklamaation kohteessa kaupanteon jälkeen ilmenneestä piilevästä virheestä. Asiakas otti yhteyttä koti Oy:hyn ja pyysi ottamaan kantaa virheeseen ja auttamaan vastineen laadinnassa. Koti Oy kieltäytyi, josta asiakas närkästyi kovasti ja ilmoitti tekevänsä ilmoituksen AVI:lle.

Ota kantaa jokaiseen Matin havaintoon kertomalla, onko kuvattu toiminta lakien, asetusten ja/tai hyvän välitystavan mukaista. Perustele vastauksesi.

### Tehtävä 3

Vastaa kahteen alla olevaan itsenäiseen tehtävään. Vastaustila molempiin kohtiin (a+b) on yhteensä kaksi sivua. Tehtävissä ei tarvitse ottaa kantaa välittäjän vastuuseen.

- a) A teki 4.1.2019 ehdollisen ostotarjouksen myyjä B:lle Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin vuokraoikeuden ja sillä olevan vuonna 1987 valmistuneen asuinrakennuksen ostamiseksi. Ostotarjouksen ehtona oli, että mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä ostotarjouksen mukaista kauppaa, myyjän tulee maksaa ostotarjouksen tekijälle 10 000 euron suuruinen vakiokorvaus. Ehtona oli se, että ostaja saa oman asuntonsa myytyä. B hyväksyi ostotarjouksen 6.1.2019. A ilmoitti 7.1.2019, että hän luopuu oman asunnon myymistä koskevasta ehdosta. B sai 11.1.2019 niin hyvän tarjouksen kohteestaan, että hän myi sen C:lle 12.1.2019. Kauppahinta oli 350 000 euroa. A vaatii B:tä suorittamaan 10 000 euron vakiokorvauksen. B ei suostu, vaan katsoo, että A:n 7.1.2019 ilmoittaman muutoksen johdosta 4.1.2019 tehty ostotarjous ei ole enää sitova.

Onko B:llä velvollisuus suorittaa 10 000 euron vakiokorvaus A:lle? Perustele vastauksesi.

- b) Tontilla on nyt C:n omistama vuonna 1987 rakennettu ja vuonna 2007 täysin peruskorjattu hyväkuntoinen 145 neliöinen asuinrakennus. Tontin vuokrasopimus on solmittu vuonna 1987 ja se päättyy 2027. Sopimus on siten voimassa kuluvasta vuodesta 2019 lukien vielä noin kahdeksan (8) vuoden ajan. Vuosivuokra on 3 500 euroa. Sopimuksessa on vuokralaiselle annettu oikeus lunastaa tontti omakseen, jota voi käyttää kerran vuodessa tammikuussa. Lunastushinta on sopimuksen mukaan tontin kaupantekohetken käypä arvo.

Kaupunki on viime aikoina korottanut merkittävästi tontinvuokria uusissa sopimuksissa neuvoteltaessa sekä muuttanut maapolitiikkaansa siten, että tonttien luovuttamisen pääsääntönä halutaan jatkossa pitää ensisijaisesti vuokraaminen.

Onko C:llä oikeus jatkaa sopimusta samoin ehdoin vuokrakauden päätyttyä? Entä onko hänellä oikeus ostaa tontti omakseen? Perustele vastauksesi.

#### Tehtävä 4

- a) Kerro lyhyesti mikä on kunnossapitotarveselvitys ja mikä on sen tarkoitus.
- b) Olet välittämässä asuntoa kohteessa, jossa on ns. valinnainen vuokratontti? Selitä lyhyesti mikä on valinnainen vuokratontti. Mitä se merkitsee ostajan/osakkaan maksuvelvollisuuden kannalta? Mitä myyntiesitteessä täytyy tältä osin huomioida?

Verotukseen liittyviä kysymyksiä ei tarvitse vastauksessa käsitellä!

- c) Ystäväsi Manu on 28.2.2019 ostanut asunnon. Kauppakirjassa on sovittu, että myyjä Pekka vastaa kaikista vastikkeista helmikuun 2019 loppuun asti. Manu on maksanut vastikkeet maaliskuu- ja huhtikuulta. Myyjä Pekka on jättänyt maksamatta vastikkeet marras-, joulukuu-, tammi- ja helmikuulta. Isännöitsijätodistus on annettu 31.11.2018 eikä vastikkeita ollut tuolloin rästissä.

Keneltä taloyhtiöllä on oikeus vaatia rästivastikkeita? Mikä merkitys kauppakirjan ehdolla on? Keneltä taloyhtiön kannattaa yrittää periä vastikkeita? Perustele vastauksesi.

## Tehtävä 5 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

- a) Onko huoneisto-osakkeen tai kiinteistön (tai sen osan) luovutus seuraavissa neljässä toisiinsa liittymättömässä tapauksissa verovapaa oman asunnon luovutus?

Valitse mielestäsi oikea vastaus merkitsemällä rasti, joko kohtaan KYLLÄ (= luovutus on verovapaa) tai EI (= luovutus on veronalainen).

1. A on ostanut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 1.3.2016 tehdyllä kauppakirjalla. A asui huoneistossa 15.4.2016–20.9.2019 lukuun ottamatta 1.6.2017–30.11.2017 välistä aikaa, joka hän oli ulkomailla työkomennuksen vuoksi. A vuokrasi huoneiston B:lle ulkomaan komennuksen ajaksi. A myy huoneisto-osakkeet 22.9.2019 tehdyllä kauppakirjalla.	KYLLÄ	EI
2. C on asunut perheensä kanssa yli kymmenen vuoden ajan omakotitalossa, joka sijaitsee 2 500 m <sup>2</sup> :n suuruisella tontilla. C omistaa kyseisen omakotitalokiinteistön. C myy vuonna 2019 tontista 900 m <sup>2</sup> :n suuruisen määräalan D:lle. Määräalalla sijaitsee purkukuntoinen varistorakennus. Muu osa kiinteistöstä jää edelleen C:n omistukseen.	KYLLÄ	EI
3. E omistaa yhdessä puolisonsa kanssa Seinäjoella omakotitalon, jossa he ovat asuneet vuodesta 1997 alkaen. E on ostanut vuonna 2010 Espoossa sijaitsevan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. E on oleskellut huoneistossa vuosittain 120–170 päivää vuodessa työnsä vuoksi vuosina 2010–2016. Työpaikan vaihtumisen vuoksi E vuokrasi huoneiston F:lle vuoden 2016 maaliskuussa toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. E myy vuonna 2019 huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet G:lle.	KYLLÄ	EI
4. H:n äiti osti 20.3.2010 tehdyllä kauppakirjalla huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. H ja hänen äitinsä olivat muuttaneet asuntoon 30.4.2010. H:sta tuli täysi-ikäinen 2.12.2015. H:n äiti kuoli 1.6.2017. Äitinsä ainoana perillisenä H peri huoneisto-osakkeet. H myi osakkeet 15.9.2018 tehdyllä kauppakirjalla. H asui asunnossa yhtäjaksoisesti 30.4.2010–27.10.2018.	KYLLÄ	EI



KÄÄNNÄ!

- b) Anne on ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 200 000 €:n kauppahinnalla vuonna 2011. Kaupan yhteydessä Anne maksoi varainsiirtoveroa 3 200 €. Anne ei ole itse asunut asunnossa, vaan se on ollut koko hänen omistusaikansa vuokrattuna.

Asunto-osakeyhtiössä tehtiin vuonna 2013 julkisivuremontti, joka rahoitettiin yhtiön ottamalla lainalla. Anne maksoi koko 25 000 €:n suuruisen yhtiölainaosuutensa kerralla vuoden 2013 aikana. Yhtiö rahastoi omassa kirjanpidossaan Annen maksaman yhtiölainaosuuden. Lisäksi asunto-osakeyhtiö uusi rakennuksen vesikaton ja ikkunat vuonna 2016. Tämäkin remontti rahoitettiin yhtiölainalla. Anne on maksanut vuoden 2016 remontista johtunutta yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa omistusaikanaan yhteensä 4 000 €. Yhtiö on tulouttanut omassa kirjanpidossaan nämä rahoitusvastikkeet. Yhtiölainaa on Annen omistusaajan päättyessä jäljellä 20 000 €.

Anne on vuoden 2016 aikana teettänyt remontin huoneistossa. Remontissa huoneiston parkettilattiat hiottiin sekä keittiön liesi, liesituuletin ja jääkaappi-pakastin vaihdettiin uusiin. Remontista aiheutui kustannuksia 3 000 €, jotka Anne on vähentänyt vuoden 2016 verotuksessa pääomatulon hankkimisesta johtuneina menoina.

Anne myi huoneiston hallintaan oikeuttaneet osakkeet 3.5.2019 tehdyllä kauppakirjalla Antille. Antti ei ollut ensiasunnon ostaja. Velaton kauppahinta oli 290 000 €, joka koostui 270 000 €:n suuruisesta rahavastikkeesta ja 20 000 €:n suuruisesta yhtiölainaosuudesta. Kaupassa välittäjänä oli X LKV Oy. Anne maksoi välitysliikkeelle 5 000 €:n suuruisen välityspalkkion. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastuslauseketta.

Vastaa edellisten tietojen perusteella seuraaviin kolmeen kysymykseen:

- Laske Annen osakkeista saaman luovutusvoiton määrä. Vastausta ei tarvitse perusteella. Vastauksesta tulee yksiselitteisesti ilmetä: luovutushinnan suuruus ja mistä eristä luovutushinta koostuu, mitkä erät ovat olleet vähennyskelpoisia joko osana osakkeiden hankintamenoa tai voiton hankkimisesta olleina menoina ja kuinka suuri luovutusvoitto on.

	Mitä eriä laskelman kohtaan sisältyy?	Euromäärä
Luovutushinta		
- Hankintameno		
- Voiton hankkimisesta olleet menot		
= Luovutusvoitto		

- Minkä suuruisen varainsiirtoveron Antti suorittaa osakkeiden saannosta? Laadi vastauksesi alla olevaan kaavaan. Vastausta ei tarvitse perusteella.

$$\frac{\text{veron peruste}}{\text{veron peruste}} \text{ € X } \frac{\text{veroprosentti}}{\text{veroprosentti}} \% = \frac{\text{veron määrä}}{\text{veron määrä}} \text{ €}$$

- Milloin Antin tulee viimeistään suorittaa varainsiirtovero? Vastaukseksi riittää pelkkä päivämäärä.

Varainsiirtovero tulee suorittaa viimeistään: \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . 20\_\_\_\_\_

## Tehtävä 6 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

Tehtävä on **kaksisivuinen**. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa kokeen palautuksen yhteydessä.

**Vastaa tehtäväpaperille merkitsemällä rasti oikean tai oikeiden väittämien edessä olevaan ruutuun.** Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä.

*Huom! Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta.*

## 1. Asuntokauppalaan mukainen vuositarkastus on uuden asunnon kaupan osalta

	a) järjestettävä viimeistään 12 kuukauden kuluessa kaupanteosta
	b) tarkoittaa samaa asiaa kuin takuutarkastus
	c) järjestettävä viimeistään kahden vuoden kuluessa yhtiön hallinnon luovutuksesta
	d) ainoa mahdollinen tilaisuus tehdä virheilmoitus uuden asunnon kaupassa

## 2. Kiinteistöarvioinnissa

	a) kustannusarvomenetelmän käyttäminen edellyttää vertailukauppojen olemassaoloa
	b) tuottoarvomenetelmä soveltuu hyvin rakentamattomien tonttien arviointiin
	c) kustannusarvomenetelmä edellyttää kohteen nettotuoton selvittämistä
	d) kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää sitä, että kaupan kohteet sijaitsevat samalla alueella

## 3. Välitysliikkeen toimintaan sovelletaan

	a) yhdenvertaisuuslakia
	b) ns. rahanpesulakia vain, mikäli kaupoissa käytetään yli 15 000 euron käteissuorituksia
	c) ns. välitysliikelakia
	d) asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, mikäli asuntoja markkinoidaan kuluttajille

## 4. Asuntokauppalaan

	a) 6 luku voi tietyissä tilanteissa koskea myös juuri valmistuneen käyttämättömän asunnon kauppaa
	b) 4 luku voi koskea myös kiinteistön ja sillä olevan uuden omakotitalon kauppaa
	c) 6 luku koskee käytetyn asunto-osakkeen kauppaa
	d) säännöksiä ei sovelleta kahden elinkeinonharjoittajan väliseen asuntokauppaan

## 5. Välitysliikkeen on pidettävä toimeksiantopäiväkirjaa. Tämän päiväkirjan

	a) liitteitä ovat vastaanotetut ostotarjoukset
	b) liitteitä ovat myynnissä olevien kohteiden isännöitsijäntodistukset
	c) lain mukainen säilytysaika on 10 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä
	d) lain mukainen säilytysaika on 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä



KÄÄNNÄ!



6. Kiinteistönkaupassa

	a) myyjän kauppahintasaatavan turvaaminen on aina myyjän pankin vastuulla
	b) myyjä vapautuu aina kaikesta virhevastuusta, mikäli kohde myydään purkukuntoisena
	c) sähköisen panttikirjan siirtäminen ostajalle edellyttää aina myyjän mahdollisen aviopuolison suostumusta
	d) sitova esisopimus voidaan tehdä Maanmittauslaitoksen sähköisessä järjestelmässä ja samalla voidaan sopia sopimussakosta kaupasta vetäytymisen seuraamuksena

7. Ostotarjouksen perusteella maksettavaksi mahdollisesti tulevan vakiokorvauksen laissa säädetty enimmäismäärä on

	a) vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen osalta 4 % tarjotusta velattomasta hinnasta
	b) asunto-osakkeen osalta 4 % tarjotusta velattomasta hinnasta
	c) asunto-osakkeen osalta 4 % tarjotusta kauppahinnasta
	d) aina täysin vapaasti sovittavissa

8. Sinulla on välitettävänä autotalliosake eräästä vanhasta asunto-osakeyhtiöstä. Tätä autotalliosaketta koskevaan kauppaan sovelletaan

	a) maakaaren säännöksiä
	b) asuntokauppalain säännöksiä
	c) kauppalain säännöksiä
	d) kuluttajansuojalain säännöksiä

9. Kiinteistönkaupassa

	a) myyjän vastuuta salaisista virheistä voidaan rajoittaa yleisluontoisella vastuunrajoituslausekkeella.
	b) myyjän vastuu kuntotarkastuksessa havaituista vioista poistuu, mikäli voidaan osoittaa, että ostaja on ennen kaupasta päättämistä ollut tietoinen kuntotarkastuksen sisällöstä ja siinä havaituista vioista.
	c) vaaranvastuu siirtyy kiinteistön hallinnanluovutushetkellä, mikäli asiasta ei ole mitään erikseen kauppaa tehtäessä sovittu.
	d) puolison suostumusta yhteiseksi kodiksi tarkoitetun ja yhteisenä kotina käytettävän omakotikiinteistön myyntiin ei tarvita enää sen jälkeen, kun avioero on laitettu vireille.

10. Kiinteistön

	a) jätevesijärjestelmän on täytettävä ns. hajajätevesiasetuksen määräykset viimeistään 1.1.2020, jos kiinteistön jätevesiä muodostava rakennus on enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä
	b) Vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos voi olla myös yksityinen vesiosuuskunta
	c) jätevesijärjestelmän on täytettävä ns. hajajätevesiasetuksen määräykset viimeistään 31.10.2019, jos kiinteistön jätevesiä muodostava rakennus on enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä
	d) ei tarvitse koskaan liittyä vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, mikäli sillä on ympäristönsuojelulain määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä