

**KYSYMYS 1**

**a)** Aapon luovutuskompetenssin toteamiseksi on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin ja asiakirjoihin: Aapon isällä on lainhuuto vapaa-ajan kiinteistöön, josta tämä on määrännyt testamentilla (erityislegaatti) Aapolle; 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 olematta sitä moittimatta; Aapon luovutuskompetenssin kannalta on merkityksellistä, onko testamentti jo lainvoimainen vai voivatko muut osakkaat moittia testamenttia; moiteaika on 6 kk testamentin tiedoksisaannista, moiteaikaa ei näyttäisi olevan enää jäljellä, jos muut osakkaat ovat saaneet testamentin jäljennöksen samalla kun saivat sen tiedoksi perunkirjoituksessa (PK 14:5); lisäksi tulee selvittää, onko lakiosaan oikeutettu osakas vedonnut testamentin tehottomuuteen ilmoittamalla lakiosavaatimuksensa 6 kk kuluessa siitä, kun on saanut testamentin tiedoksi (PK 7:5.3); 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 Aapolta, niin tulee siis selvittää, että moiteaika ja lakiosan vaatimusaika ovat menneet umpeen eikä moitetta tai vaatimusta ole esitetty, jonka jälkeen, jos ei ole reagoitu, on Aapolla kompetenssi luovuttaa testamentattu kiinteistö (lainvoimaisuustodistus). Oikeusaseman selvittämiseksi myyntiä varten Aapon on hyvä hakea lainhuutoa, mihin hänellä on myös velvollisuus MK 11:2.2:n nojalla. **(4 p)**

**b)** Avioeron jälkeen ositusta ei ole vielä toimitettu. Aineiston perusteella on pääteltävissä, että Aapo tulee ilmeisesti velvolliseksi suorittamaan tasinkoa Bertalle. Tasinkoa ei ole siten vielä määrätty suoritettavaksi. Aapolla on oikeus AL 103 §:n perusteella itse päättää, mitä hän haluaa luovuttaa (myös rahaa tavaran sijaan). Niinpä Aapolla on oikeus myydä omistamansa vapaa-ajan kiinteistö ilman Bertan suostumusta (ei yhteinen asunto; AL 38.1 §). Tilanne olisi toinen, jos pesänjakaja olisi tehnyt yksilöintipäätöksen luovutettavasta vapaa-ajan kiinteistöstä, joka poistaisi Aapon luovutuskompetenssin. Toinen asia on, että saatu kauppahinta otetaan huomioon osituslaskelmassa. **(2 p)**

**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 2:31:ssä säädetään hinnanalennuksesta. Ostajan oikeutta hinnanalennukseen 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 suuruisten kiinteistön laatuvirheiden osalta yhteensä ja millä enimmäismäärällä myyjä vastaa ostajaa kohtaan. Tapauksessa on myös yksilöity virhetyyppi (myrkyjäämä tai vastaava), josta seuraamuksena virhetyypin mukaisen virheen ilmetessä olisi ennalta rajattu hinnanalennus. Ilmaisu vastaava voi olla liian epämääräinen. Kyseisen ehdon arvioinnissa on myös otettava huomioon OikTL 36 §:n sovittelusäännös, koska euromääräiset yksilöidyt vastuunrajoitukset tulee suhteuttaa siihen kokonaisuuteen, jolla kiinteistön kauppa on tehty. Toisin sanoen mikä on ollut käytetty kiinteistön kauppahinta ja onko sen määrittämisessä otettu jo huomioon sanotun lausekkeen sisältö. Kaiken kaikkiaan tällainen yksilöity vastuunrajoitusehto on tehokas, kun se täyttää MK 2:9.2:n vaatimukset ja jos se täyttää OikTL 36 §:n edellytykset. OikTL 36 §:n kohtuullisuuden edellytykset on ratkaistava viime kädessä tapauskohtaisesti. **(4 p)**

**KYSYMYS 2**

- a. Kysymyksessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava, kun kaavaa ei ole alistettu valtion viranomaisen vahvistettavaksi kuten ennen vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslakia tuli tehdä. Osayleiskaava ei oikeuta rakentamiseen eikä kaavalla ole ratkaistu esillä olevan alueen rakentamismahdollisuutta. **(2 p)**
- b. A tarvitsee poikkeamisluvan MRL 72 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Poikkeamisluvan ratkaisee ELY-keskus (entinen alueellinen ympäristökeskus). Poikkeamisluvan saamisen jälkeen B tarvitsee rakennusluvan, jonka myöntää kunnan ao. viranomainen, rakennuslupa sulkee pois toimenpideluvan tai maisemaluvan tarpeen. **(2 p)**
- c. A:n 1970-luvulla tekemillä kaupoilla on merkitystä arvioitaessa B:n kiinnostuksen kohteena olevan rantapalstan rakentamismahdollisuuksia. Ns. kantatila-periaatteen (oikeasti emäkiinteistö-periaate) mukaisesti tarkastellaan, paljonko A:n omistamasta tilasta on rantakaavasäännösten voimaan tulon jälkeen (1969) myyty loma-asuntojen rakennuspaikkoja ja tämän tarkastelun pohjalta ratkaistaan, onko A:n omistaman tilan osalta rantarakennusoikeutta jäljellä. **(2 p)**
- d. rannan omistajalla on oikeus rakentaa yksityistä käyttöönsä varten laituri, vaikka hän ei omistaisikaan vesialuetta, vesilain 1 luvun 28 §. **(2 p)**
- e. alueella KML 36 §:n mukainen osittamisrajoitus. Muun muassa myönnetty rakennuslupa poistaa osittamisrajoituksen. **(2 p)**

**KYSYMYS 3**

- Toimeksiantosopimus ei ollut enää voimassa, sillä se saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan ja se pitää uusia kirjallisesti siten kuin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 5 §:ssä säädetään. Välittäjän vaatimukset eivät siksi ole oikeutettuja ajalta 29.7.2009 jälkeen (hyväksytyt myös 15.7.2009). Toimeksiantosopimuksen voimassaoloajalta välittäjällä on oikeus korvaukseen kuluista, jos tästä on kirjallisesti sovittu välityssopimuksessa. Oikeus palkkioon syntyy vain, jos kauppa tehdään, ellei välityssopimuksessa ole toisin sovittu (3 p)
- Loppukauppahinnan maksuaika on liian epämääräinen. Sen maksamiselle pitäisi olla jokin viimeinen ajankohta joko päivämääränä tai tietynä aikana kaupanteosta. Osakekirjojen säilytys myyjän hallussa (tallelokerossa) on ostajan kannalta huono vaihtoehto. Koska myyjä on edelleen omistaja, hän voi myydä tai pantata osakkeet ulkopuoliselle taholle (edellyttäen, että tämä on vilpittömässä mielessä). Ostajan jo maksamalle kauppahinnan osalle tulisi antaa jokin vakuus joko panttaamalla osakekirjat ostajalle tai maksettu kauppahinta talletetaan pankkiin molempien lukuun tai jokin muu vakuus. (2 p)
- Pinta-alan ero on sellainen, että Maijalla todennäköisesti on oikeus hinnanalennukseen tiedonantovirheen vuoksi (AsKL 6:11 ja 6:16). Viiden neliön ero tämänkokoisessa asunnossa olisi todennäköisesti vaikuttanut kauppaan (kauppahintaan). Hinnanalennusta ei kuitenkaan lasketa Maijan esittämällä tavalla, vaan sen määrä arvioidaan virhettä vastaavaksi. (3 p) - Pisteet sai myös, jos oli perustellusti arvioinut, ettei virhekyynnys ylity.
- Välitysliikkeellä on oikeus jälkipalkkioon, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana (VälitysL 21 §). Oikeuskäytännössä pelkkä asiakkaan käyminen esittelyssä ja mahdollisesti esitteen antaminen hänelle ei ole vielä sellaista olennaista vaikuttamista kauppaan, että oikeus jälkipalkkioon olisi syntynyt. (2 p)

**KYSYMYS 4**

Rahakauppahinta (200 000 €) jaetaan luovutushetken käypien arvojen mukaisessa suhteessa Herttua- ja Lisä-Herttua -kiinteistöjen kesken (1 p). Lasketaan kaksi eri luovutusvoittoa. (1 p) Vastauksesta tulee tältä osin ilmetä selkeästi kauppahinnan jako kahteen osaan ja kahden voiton laskenta erillisinä toisistaan.

**Herttua-kiinteistölle** laskettavaan rahakauppahintaosuuteen lisätään saatu palovakuutuskorvaus (20 000 €). (1 p). Hankintamenona vähennetään joko lahjaverotusarvo (1 p) ja kaikkien kolmen rakennuksen rakentamiskustannukset (1 p) tai 40 % luovutushinnasta (rahakauppahinta + palovakuutuskorvaus). (1 p)

**Lisä-Herttua -kiinteistölle** laskettavasta rahakauppahintaosuudesta vähennetään hankintamenona joko ostohinta, varainsiirtovero ja mahdolliset muut hankintaan liittyvät kustannukset, kuten lohkomiskulut (1 p: pisteen saa siitä, jos mainitsee ostohinta + varainsiirtovero) tai 20 %:n suuruinen hankintameno-olettama (1p)

Voiton hankkimisesta aiheutuneet menot (kuten välityspalkkio) jaetaan rahakauppahintaosuuksien mukaisessa suhteessa ja vähennetään kummastakin myyntivoitosta, jos juuri tuota myyntivoittoa laskettaessa tulee käytettäväksi todellinen hankintameno (1 p) (jotta pisteen saa näiden voiton hankkimisesta olleiden kulujen vähentämisestä, pitää nimenomaan olla mainittuna tai vastauksesta muutoin ilmenee, että nämäkin kulut jaetaan kahden kiinteistön osalle).

Lainkohdat TVL 46 ja 47 § (kumpi vain: 1 p)

**KYSYMYS 5**

- a) Kiinteistön vuokraamiseen sovelletaan maanvuokralakia. Kun kaupan kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, on varmistuttava, että vuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle (1 p). Olennaista on lisäksi tarkistaa vuokrasopimuksesta vuokra-aika (1 p). Lisäksi vuokrasopimuksesta tulee tarkistaa kohteen vuokra ja vuokrankorotusperusteet (1 p).

Muita huomioonotettavia seikkoja ovat vuokranantaja, koska vuokrasopimuksen jatkuvuuteen voi sisältyä suurempi riski silloin, kun vuokranantaja on yksityinen henkilö (1/2 p). Lisäksi on varmistuttava, että vuokrasopimus on kirjattu erityisenä oikeutena huomioon ottaen kirjauksen etusijaoikeus (1/2 p). Lisäksi vuokrasopimuksesta on tarkistettava purku-irtisanomis- ja muut olennaiset vuokraajan asemaan vaikuttavat ehdot (1/2) ja varmistuttava siitä, että vuokranantajalla on lunastusvelvollisuus käypään arvoon (1/2 p).

- b) Asuntokauppalakia sovelletaan silloin, kun kaupan kohteena on asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppa, joten se ei tule sovellettavaksi (1 p).

Maakaarta sovelletaan soveltuvin osin vuokraoikeuden kauppaan, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma. Esisopimusta ja kaupasta vetäytymisestä maksettavaa korvausta koskevia lainkohtia ei sovelleta (1 p).

Luovutukseen sovelletaan oikeustoimilakia. Ostotarjoukseen on selkeästi ja yksiselitteisesti merkittävä ostotarjouksesta vetäytymisen seuraamukset (1 p).

- c) Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan 1.7.2010. Asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annettun lain 6 §:ssä todetaan, että uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä (1 p).

Lunastusvaatimuksen esittämisäika on max 1 kuukausi siitä, kun luovutuksesta ilmoitettu hallitukselle. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lyhyemmästä ajasta (1 p).

**KYSYMYS 6**

a) Kaupan kohteena on asunto-osake asunto-osakeyhtiössä, jonka omistama rivitalorakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi lokakuussa 2008. Myös yhtiön hallinnon luovutus kokous on pidetty jo joulukuussa 2008, rakentamisvaihe on siis päättynyt. Myyjänä on perustajaosakas. Asunto on ollut tyhjiillään, siis käyttämättömänä valmistumisesta alkaen. Edellä kerrottujen seikkojen vuoksi rakennusliikkeen ja leskirouvan väliseen kauppaan sovelletaan asuntokauppain 4 lukua (AsKL 4: 1 §).

2 p

Kyseisen 4 luvun 29 §:n mukaan kauppahinnasta vähintään kymmenen prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Tässä tapauksessa koko kauppahinta on tarkoitus maksaa jo tänään, siis 20.11.2010 ja hallinnon on tarkoitus siirtyä 30.10.2010. Ehto on siis asuntokauppain vastainen. Saman luvun 2 §:n mukaan sopimusehto, joka poikkeaa 4 luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi, on mitätön. Ehdotettu sopimusehto kauppahinnan maksusta on siis tuon 10 %:n osalta mitätön. Lisäksi osapuolten sopima osa kauppahinnasta, määrältään vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin (4:29 §).

1 p

Kohta a) yhteensä enintään 3 pistettä

b) Kaupan kohteena on asunto-osake rivitaloyhtiössä. Kunnossapitovastuun osalta tilanteeseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kylpyhuoneen vedeneristys kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin (AsOyL 4:2 §), ellei asiasta ole yhtiöjärjestyksessä toisenlaisia määräyksiä (AsOyL 4:1 §).

1 p

Jos siis vedeneristys on pettänyt, niin yhtiön tulee kustannuksellaan korjauttaa vedeneristys ja muut rakenteet ja pettämisestä sisäpinnoille aiheutuneet vauriot, siis ennallistaa kylpyhuone yhtiön perustasoon asti (AsOyL 4:2 §).

1 p

Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle sellaisista havaitsemistaan vioista, joiden korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle (AsOyL 4:8 §). Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä Hanskin pitää siis ilmoittaa vauriosta välittömästi yhtiölle, käytännössä siis isännöitsijälle tai hallitukselle.

1 p

Koska kyse on asunto-osakkeen kaupasta, niin myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen sovelletaan asuntokauppain säännöksiä. Jos kyse on käytetystä asunnosta, niin tilanteeseen sovelletaan asuntokauppain 6 luvun säännöksiä. Kyseinen kosteusvaurio voi muodostaa virheen sen vuoksi, että myyjä on tiennyt viasta ja jättänyt siitä kertomatta (AsKL 6:11 §). Salaisenakin vika voi olla kaupan virhe, jos asunto poikkeaa merkittävästi siitä, mihin ostajan on pitänyt varautua. Salaisena virheenä nyt puhuttu kosteusvaurio ei välttämättä täytä virheelle asetettuja vaatimuksia, koska asunto-osakeyhtiön on korjautettava vauriot. Jos virhekynnys ylittyy, niin ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita (AsKL 6:14 §). Hanskin pitää siis tehdä virheilmoitus myyjälle mahdollisimman pian.

1 p

Asunto-osakeyhtiölain (AsOyL 3:7 §) mukaan ostaja vastaa myyjän maksamattomista yhtiövastikkeista (siis myyjän ohella) enintään omistusoikeuden siirtymiskuukautta ja sitä edeltävää viittä kuukautta vastaavalta määrältä. Vastuu edellyttää kuitenkin sitä, että maksamattomat ja erääntyneet vastikkeet on mainittu ennen kauppaa hankitussa isännöitsijäntodistuksessa. Hanski voi siis joutua vastuu myyjän maksamattomista vastikkeista. Tämän vuoksi vastikkeiden maksamisesta on varmistuttava kauppaa tehtäessä.

1 p

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Kysymystekstin mukaan piha-aluetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä määritetty osakashallintaan, joten kyse ei ole osakkeenomistajan osakehuoneistosta. Muutostyöoikeus ei siis koske piha-aluetta ja yhtiöllä on mahdollisuus kieltää muutostyöt (AsOyL 5:8 §). 1 p

Laminaatin ja keittiökaapiston osalta kyseessä on osakkeenomistajan kunnossapitotyö. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Muovimaton vaihtaminen laminaattiin saattaa vaikuttaa lattian askeläänieristävyyteen (rivitalon osalta on toisenlainenkin arviointi mahdollista) ja sen vuoksi asiasta voi olla tarpeen ilmoittaa. Keittiön kaapiston siirtäminen sinällään ei ole sellainen asia jolla olisi pykälässä kuvattuja vaikutuksia. Jos samalla siirretään viemärien tai vesihanojen paikkaa, niin ilmoittamisen edellytykset täyttyvät. 1 p

Kohta b) yhteensä enintään 7 pistettä.