

Kysymys 1

Kohta A – max 5 p

- Myös pelkän maapohjan myyntiin sovelletaan oman asunnon myyntivoiton verovapaussääntelyä, kun verovelvollinen on käyttänyt tulipalossa tuhoutunutta asuinrakennusta omistusaikanaan omana vakituksena asuntonaan yli kahden vuoden ajan (ks. myös KHO 2012:62) (1 p)
- Palovakuutuskorvaus on ollut vuonna 2003 esinevahinkokorvauksena verovapaata tuloa (1 p; jotta piste annettiin, vastauksesta tuli ilmetä, että kysymys on esinevahinkokorvauksesta). Säännös TVL 36.1,2 § (1 p) (ks. myös Myrsky – Räbinä, s. 127)
 - o Jos vastasi muutoin hyvin perustellen, että vakuutuskorvaus on ollut vuonna 2003 verovapaata tuloa, tästä kohdasta sai kokonaisuutena 1 pisteen. TVL 78 §:n mainitsemisesta ei saanut pistettä, koska se ei ole oikea sovellettava säännös
- Palovakuutuskorvausta ei oteta mitenkään huomioon vuoden 2012 verotuksessa, koska tulipalosta on kulunut yli 5 vuotta (1 p) – TVL 46.5 § (1 p).
 - o Jos vastasi nimenomaisesti niin, että palovakuutuskorvaus ei vaikuta vuoden 2012 verotuksessa, koska kysymys on oman asunnon luovutusvoiton verovapaudesta, vastauksesta sai 1 pisteen.

Kohta B – max 5 p

- $90\,000 - 50\,000 = 40\,000 + (30\,000 \text{ eli } 60\% \times 50\,000) = 70\,000$ euroa
- 1 p siitä, että osoittaa peruslaskentatavan olevan lähtökohtana: luovutushinta ./.
hankintameno (90 000 – 50 000) (tämä piti olla myös oikein laskettu eli pistettä ei saanut, jos esim. vähensi luovutushinnasta sekä hankintamenon että hankintameno-olettaman)
- 1 p siitä, että osoittaa metsävähennyksen lisäämisen luovutusvoittoon (ei siis luovutushintaan)
- 2 p pistettä siitä, että osaa laskea luovutusvoittoon lisättävän metsävähennyksen määrän oikein ($60\% \times 50\,000 = 30\,000$)
- 1 p oikeasta lainkohdasta TVL 46.8 §

Kysymys 2

Ostajien ilmoittamista vioista ikkunalasit, WC-istuin, WC:n ovi ja ulko-oven lukko ovat sellaisia, että ne olisi pitänyt havaita asuntoa koskevassa ennakkotarkastuksessa (AsKL 6:12). Lisäksi vanhassa asunnossa voi olettaakin olevan tällaisia vikoja, joten ne eivät tee asunnosta virheellistä (AsKL 6:11.1, 4) kohta). 1p.

Reklamaatioaika oli ylitetty (AsKL 6:14) Pannuhuoneesta kuuluvan ja liikenteen melun osalta reklamaatioaika oli ylitetty (AsKL 6:14), Todennäköisesti ne eivät kuitenkaan olisi virheitä. Liikenteen melu on normaalia teiden läheisyydessä. Pannuhuoneesta kuuluvista äänistä ei ole esitetty mittaustuloksia tai muita faktoja. (AsKL 6:11.1, 4) kohta). 1p.

Myyjien on pitänyt tietää lämpövuodoista (kylmyydestä), koska yhtiökokouksissa käsitelty asiaa, ja näin ollen kertoa siitä (AsKL 6:11.1 3) kohta). Seikka olisi todennäköisesti ollut omiaan vaikuttamaan kauppaan. Kysymyksessä on tiedonantovirhe.. Reklamaatio ajoissa tehty, koska ostajien voi olettaa saaneen tiedon lämpövuodoista vasta lämpökuvauksen tulokset saatuaan. 2p.

Asemakaava-alueella on luonnollisesti odotettavissa rakennuksia. Yksityishenkilönä olevan myyjän ei tarvitse selvittää alueen kaavoitustilannetta tai kaavan sisältöä ostajille. Ostajien asiana on ottaa selkoa asiasta, jos sillä on heille merkitystä. Ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa. Toisaalta mitään rakentamista ei ollut aloitettu eikä ollut selvitystä siitä, koska rakentaminen edes aloitettaisiin. Vaatimus oli joka tapauksessa ennenaikainen. Tältä osin ei virhettä. 2p.

Myyjän ei tarvitse tietää rakennusliikkeen konkurssista. Seikka ei ylipäätään ole sellainen, joka pitäisi selvittää ja kertoa ostajalle. Tämä koskee myös mahdollista välittäjää. 1p.

Ensisijainen virheen seuraamus on virhettä vastaava hinnanalennus (AsKL 6:16). Kaupan purku tulee kysymykseen vain ja ainoastaan, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa eikä muu seuraamus ole kohtuullinen. Tässä tapauksessa virhe (lämpövuodot) on korjattavissa ja korjausvastuu on asunto-osaakeyhtiöllä, minkä vuoksi purku ei tule kysymykseen. 2p.

Välittäjän osuus olisi tullut esiin kaava-asiassa: Asuntomarkkina-asetuksen 6 §:n (130/2001) mukaan esitteessä on mainittava asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomaisen, jolta voi saada siitä lisätietoja. Lämpövuodot olisivat saattaneet selvitä asiakirjoista, jotka välittäjän on hankittava, mutta tehtävässä annettujen tietojen perusteella tätä ei voi arvioida. 1p.

Kysymys 3

A) Millaisiin toimenpiteisiin asiakkaan tuntemiseksi tapauksen osalta tulisi ryhtyä ja mihin ne perustuvat?

Sovellettavana lakina on laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (ResL, rahanpesulaki). Kiinteistövälittäjät ovat rahanpesulaissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia. (ResL 2 § 1 mom. 16 kohta) Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli tunnistaa ja todentaa henkilöllisyys, selvittää tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja ja seurata asiakassuhdetta (ResL 6-9 §). Vastauksesta tulee ilmetä, että asiakkaan tunteminen edellyttää edellä mainittuja toimia ja se, että välitysliikkeet ovat rahanpesulaissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

Rahanpesulain edellyttämät tuntemistoimet koskevat kaikkia vakituisia asiakkaita sekä satunnaisia asiakkaita silloin, kun suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien toimenpiteiden suuruus yhteensä on vähintään 15.000 euroa. Vuokralaista pidetään välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta toimeksiantajan vastapuoleen. Vuokravälitystä koskevissa välitystehtävissä 15.000 euron raja ei yksittäisen kuukausierän osalta täyty, mutta tapauksessa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä maksettava vakuus olisi yhteensä 27.000 euroa, jolloin raja ylittyy. Lisäksi hyvän välitystavan mukaista on muutoinkin aina tunnistaa asiakas ja todentaa tämän henkilöllisyys. Vastauksesta tulee ilmetä, mihin asiakkaan tuntemisvelvollisuus tapauksessa perustuu.

Välitysliikkeen on tunnistettava vuokrasopimuksen todellinen edunsaaja sekä tarvittaessa todennettava eli tarkistettava tämän henkilöllisyys. Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä eli ihmistä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus), tai jos asiakas on oikeushenkilö (yritys tai yhteisö), sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakkaana oleva yritys on. Tapauksessa yrityksen puolesta toimivat sekä mies että vaimo. Välitysliike voi lähteä siitä oletuksesta, että molemmilla heillä on yrityksessä määräysvaltaa, kun heidän molempien omistusosuus yrityksestä on enemmän kuin 25 %. Voidakseen tunnistaa tapauksen todellisen edunsaajan välitysliikkeen on ensin selvitettävä, kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Tämän voi tehdä esim. osakas -tai osakeluettelon avulla. Välitysliike saa myös luottaa asiakkaan toimittamiin selvityksiin, ellei ole jotakin erityistä syytä epäillä selvitysten aitoutta. Tapauksessa ei tarvitse ottaa kantaa, onko asiakkaalta mahdollisesti saatavissa asiakirjoissa epäselvyyttä. Riittävää on ymmärtää, miten asiaa selvitetään ja millä perusteella selvityksiin on ryhdyttävä.

Kun tiedetään, kuka / ketkä voivat edustaa yritystä, voidaan kyseisten henkilöiden henkilöllisyys todentaa luotettavalla asiakirjalla. Näitä ovat seuraavat Suomen viranomaisen myöntämät voimassaolevat asiakirjat: 1) ajokortti (myös pahvinen käy) 2) poliisiviranomaisen antama henkilökortti, ennen 1.3.1999 myönnettyjen henkilökorttien voimassaolo on päättynyt 31.12.2002 3) passi, 4) kuvallinen KELA -kortti,

Kuvallinen KELA -kortti ei ole poliisiviranomaisen myöntämä eikä siten virallinen henkilötodistus. Kortti kuitenkin käy säännönmukaisesti henkilöllisyyden todentamisasiakirjaksi esimerkiksi pankeissa, minkä vuoksi myös välitysliikkeiden on suositeltavaa hyväksyä todistus. Kela on lopettanut kuvallisten Kela-korttien myöntämisen

13.10.2008. Kaikki kyseiseen päivämäärään mennessä myönnetyt kuvalliset Kela-kortit ovat normaalisti voimassa. Uusintakortteja myönnetään vuoteen 2014 saakka.

5) muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja.

Edellytyksenä todentamisasiakirjan kelpuuttamiselle tulee aina olla se, että henkilö on todistuksen kuvasta tunnistettavissa. Kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen.

Vastauksessa edellytetään vähintään yhden hyväksytyt henkilöllisyyden todentamisasiakirjan tuntemista. Kaikkien hyväksytyjen todentamisasiakirjojen luetteloimista ei edellytetä. Lisäksi edellytetään ymmärrystä siitä, että rahanpesulaki edellyttää asiakkaan tuntemistietojen säilyttämistä laissa säädetyin tavoin (ResL 10 §). Vastauksessa ei kuitenkaan edellytetä tuntemistietojen säilyttämisen tarkempia yksityiskohtia.

Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus määritellään riskiperusteisen arvioinnin (ResL 6 §) perusteella. Vastauksesta tulee ilmetä, että vastaaja ymmärtää tuntemistoimien perustuvan riskiperusteiseen arviointiin, joka välityslähteen itsensä on kussakin tilanteessa tehtävä. Tässä tapauksessa tuntemistoimet on tehtävä tehostetusti (ResL 17 §), koska yrityksessä 30 %:ia määräysvallasta hallitseva vaimo ei ole läsnä asiakkaana olevaa yritystä tunnistettaessa ja henkilöllisyyttä todennettaessa (etätunnistaminen).

Välityslähteen tulee tällöin rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin vähentämiseksi:

1) todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä. Tällainen asiakirja voi olla esimerkiksi ote väestörekisteristä. Lisäksi asiakkaalta tulee pyytää kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta.

2) varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee luottolaitoksen tililtä tai se maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu asiakkaan nimiin. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakasta toimittamaan tiliotteen, jossa näkyylähteen käytettävän tilinumero ja omistaja TAI

3) todentaa asiakkaan henkilöllisyys vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisellä tunnistusvälineellä tai laatuvarmenteella taikka muun sähköisen tunnistamistekniikan avulla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen. Tällainen sähköinen varmenne on esimerkiksi pankin myöntämä verkkopankkitunnus (Tupas-varmenne).

Vastauksessa edellytetään sen ymmärtämistä, että valtuutustilanteessa on kyse etätunnistamisesta ja että se edellyttää aina tehostettuja tunnistamistoimia. Välityslähteen tulisi välttää etätunnistamista ja käyttää sitä vain poikkeustilanteissa.

Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.

Yhteensä 3 pistettä.

B) Syntyykö välityslähteen tapauksessa selonottovelvollisuus ja mihin toimenpiteisiin välityslähteen sen perusteella tulisi ryhtyä?

Tapauksessa epäilystä herättävät asiakkaan kiire, vuokrasopimuksen tekemisen tarkoitus, vuokravakuuden maksaminen käteisellä ja se, että mahdollisesti tarvittavia asiakirjoja toimitettaisiin vasta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä. Vastauksesta tulee ilmetä, että välitysliikkeelle syntyy selonottovelvollisuus sekä perusteet sille (ResL 9 §). Pelkästään sen toteaminen, että selonottovelvollisuus syntyy, ei ole riittävää. Vastauksesta tulee käydä ilmi se, että asiakasta pitää pyytää toimittamaan tarvittavat selvitykset yrityksen omistajista (esim. yrityksen osakas- tai osakeluettelo ja selvitys varoista) ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vastauksesta tulee lisäksi ilmetä, että välitysliikkeellä on velvollisuus tuntee asiakkaansa toimintaa ja se edellyttää asiakassuhteen jatkuvaa seuranta. Riittävää on sellainen asiakkaan seuranta, että asiakkaan normaalista asioinnista poikkeava palveluiden käyttö tulee havaituksi.

Kun liiketoimi on epäilyttävä tai jos välitysliike epäilee asiakkaan liiketoimella olevan yhteyttä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään varojen alkuperä ja varojen käyttötarkoitus. Tämän tulee ilmetä vastauksesta. Tällainen vapaamuotoinen selvitys pitää sisällään: 1) mistä liike- tai muusta oikeustoimesta rahat ovat peräisin 2) mikä on varojen käyttötarkoitus 3) liiketoimen osapuolten nimet ja yhteystiedot ja 4) asiakkaan toiminnan laatu (mistä toiminnasta varat ovat peräisin)

Vastauksesta tulee ilmetä ymmärrys niistä vaihtoehtoisista toimenpiteistä, joihin välitysliikkeen tulee asiakkaan antaman selvityksen perusteella ryhtyä. Jos asiakkaan antama selvitys on riittävä, ei lisäselvityksiä tarvita. Jos välitysliike katsoo selvitysten jälkeenkin liiketoimen epäilyttäväksi, välitysliikkeellä on kolme toimintavaihtoehtoa liiketoimen suhteen:

- 1) Liiketoimen suorittaminen normaalisti loppuu
- 2) Liiketoimen keskeyttäminen selvityksiä varten
- 3) Liiketoimesta kieltäytyminen

Jos asiakas kieltäytyy antamasta tarvittavia selvityksiä, asiakassuhde on lopetettava.

Vastauksesta tulee ilmetä myös se, että välitysliikkeellä voi olla rahanpesulain 23 §:n mukainen velvollisuus tehdä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle. Lisäksi tulee käydä ilmi, missä konkreettisesti tilanteessa tapauksen osalta välitysliikkeen tulisi ilmoitus tehdä. Perusteena voidaan hyväksyä se, ettei liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperästä tai käyttötarkoituksesta saada riittävää selvitystä esim. siksi, ettei asiakas ole halunnut toimittaa mitään asiakirjoja ennen sopimuksen tekemistä.

Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.

Yhteensä 2 pistettä.

*Kysymyksen 3 A- ja B-*kohtien vastaukset on huomioitu kokonaisuutena siten, että kohtien pisteytyksessä on huomioitu vastauksessa esitetyt seikat riippumatta siitä, onko asia mainittu vastauksen A tai B-kohdassa.*

**Kysymys 3 C-E**

C) Hyvän välitystavan mukaan lainhuutotodistus saa toimeksiannon suorittamisen aikana olla enintään 3 kuukautta vanha. Lainhuutotodistus on tässä siis liian vanha ja edustajan pitää hankkia uusi lainhuutotodistus. 1 p

D) Välitysliikkeellä on oikeus palkkioon lähtökohtaisesti silloin, kun kauppa syntyy toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Toimeksiantosopimuksessa voidaan kuitenkin sopia ns. jälkipalkkiosta. Tällöin edellytetään, että välitysliikkeen toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana tehdyt toimenpiteet ovat olennaisesti vaikuttaneet myöhemmin syntyneeseen kauppaan. 1 p

Tässä tapauksessa kauppaan vaikuttavat toimenpiteet on tehty toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen, joten jälkipalkkio-oikeutta ei ole. 1 p

E) Välityslain mukaan toimeksiantosopimus ja myös sen jatkosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voi yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Puhelimitse tehty toimeksiantosopimuksen jatkaminen ei täytä tätä vaatimusta. 1 p

Kyseisen lainkohdan mukaan välitysliike ei voi vedota ehtoon, jota ei ole tehty oikeassa muodossa. Välitysliikkeellä ei siis ole oikeutta palkkioon. 1 p



Kysymys 4

A) Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajan ja yhtiön kesken asunto-osakeyhtiölain mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (AOYL 4 luvun 1§)

As Oy Hajulinnassa noudatetulla vakiintuneella korjauskäytännöllä ei ole vastuunjaon kannalta merkitystä koska yhtiöjärjestyksestä ei ole vastuunjaon osalta muutettu (muutosta rekisteröity). Isännöitsijä on väärässä ja Sisko voi vaatia yhtiöltä lain mukaisia korjauksia.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa huoneistojen rakenteet ja eristeet. Tapauksessa kylpyhuoneen vedeneristuksen ja lattiakaivon puutteellisuus ovat yhtiön vastuulle kuuluvia vikoja. (AOYL 4 luvun 2§) – 2 pistettä

Yhtiön tulee kustannuksellaan korjauttaa kylpyhuoneen vedeneristys, lattiakaivo ja muut vaurioituneet rakenteet. Yhtiön on lisäksi korjattava ne huoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi eli siis yhtiön tulee ennallista kylpyhuone ja eteinen yhtiön perustasoon (parketti ja laatat). AOYL 4 luvun 2§ 2-3.mom. Huoneiston sisäosat (pinnoitteet kuten parketti ja laatat) kuuluvat AOYL 4 luvun 3§:n mukaan normaalisti osakkaan vastuulle. Tapauksessa yhtiö suorittaa sille AOYL 4 luvun 2§:n mukaan kuuluvia korjauksia ja purkaa rakenteita sekä huoneiston sisäosia eli osakkaan pinnoitteita, joten osakas ei vastaa pinnoitteista kuten normaalitilanteessa. Isännöitsijä Epätoivo on väärässä, As Oy Hajulinnan tulee saattaa Sijoittajan huoneiston sisäosat eli pintamateriaalit ns. yhtiön perustasoon eli parketti ja laatat (ns. ennalleensaattamisperiaate).

Vastauksessa hyväksytty myös termi alkuperäinen taso mikäli vastauksesta ilmenee, että asia on ymmärretty. – 3 pistettä

Tapauksessa Siskon rakentama tiiliseinärakenne on jälkikäteen tehty lisärakenne/sisustuksellinen lisäys eikä se ole yhtiön perustasoa eikä toisaalta yhtiön vastuulle kuuluvaa rakennetta, josta johtuen tiiliseinärakenteen korjauksen yhteydessä yhtiölle aiheuttamat lisäkustannukset kuuluvat Siskolle. (AOYL 4 luku 2§ 2-3 mom.) – 1 piste

Todettakoon, että yhtiö ei vastaa tiiliseinärakenteesta vaikka remontista olisi ilmoitettu yhtiölle ja yhtiö olisi voinut osakkaan remontin valvoa. Toisaalta yhtiöt eivät tee tällaisessa tapauksessa nimenomaisia vastuunsiirtopäätöksiä (osakkaalta yhtiölle) koska se rikkoisi yhdenvertaisuusperiaatetta.

Yhteensä A-kohta max.6 pistettä

B) Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Oikeus vuokranalennukseen tai vapautukseen syntyy siitä ajankohdasta, jolloin vuokranantaja sai tiedon kunnan puutteellisuudesta. Ville ilmoitti viasta Sijoittajalle vasta Uutena vuotena, joten hän ei ole oikeutettu vuokranalennukseen tätä edeltävältä ajalta. Huoneiston vauriot on korjattu tapauksessa 1.3. Ville on oikeutettu vuokranalennukseen/vuokravapautukseen kahdelta kuukaudelta eli tammi- ja helmikuulta . (AHVL 23§ 2.momentti) – 2 pistettä



Vastauksessa hyväksytyt sekä vuokranalennus/vapautus.

Tästä osasta saattoi saada kaksi pistettä vain, jos vastauksesta ilmeni, että vuokranalennus/vapautus oli mahdollista saada vain 2 kuukaudelta. Pelkkä lakipykälän referointi ei siltä osin riitä.

Vuokrasuhteen purkuoikeuden pohtimisesta ei ole saanut lainkaan pisteitä koska asiaa ei ole edes kysytty vaan ainoastaan Villen vaatimuksista Sijoittajaa kohtaan. Sitä paitsi tapauksen viat eivät ole vuokranantajan korjausvastuulla.

Vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan laiminlyönnin tai toimenpiteen vuokralaiselle aiheuttamasta vahingosta (esim. muuttokulut). Vuokranantajan on korvausvastuusta vapautuakseen osoitettava toimineensa huolellisesti. Esimerkissä kerrotun perusteella Sisko on toiminut huolellisesti ryhtyessään toimiin ja ottanut yhteyttä välittömästi isännöitsijään eikä huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä. Sijoittaja ei ole velvollinen korvamaan vahingonkorvauksena Villelle lääkärikuluja, muuttokuluja ja sijaisasunnon vuokraa. (AHVL 23§ 3. mom). – 2 pistettä

Vastauksessa edellytetty, että otetaan kantaa kaikkiin Villen vaatimuksiin ja toisaalta, että erotetaan vuokranalennus muista Villen vaatimuksista.

Yhteensä B-kohta max. 4 pistettä

Kysymys 5

a) Avioeron jälkeen ositusta ei ole vielä toimitettu; se on vasta vireillä. Aineiston perusteella on pääteltävissä, että Tero T tulee ilmeisesti velvolliseksi suorittamaan *tasinkoa* Seijalle. Tasinkoa ei siten ole vielä määrätty suoritettavaksi. Terolla on oikeus AL 103 §:n perusteella itse päättää, mitä hän haluaa luovuttaa (myös rahaa tavarana sijaan). Niinpä Terolla on oikeus myydä omistamansa vapaa-ajan kiinteistö ilman Seijan suostumusta (ei yhteinen asunto). Tilanne olisi toinen, jos pesänjakaja olisi tehnyt yksilöintipäätöksen luovutettavasta vapaa-ajan kiinteistöstä, joka poistaisi Teron luovutuskompetenssin. Toinen asia on, että saatu *kauppahinta otetaan huomioon osituslaskelmassa*. (2 p)

b) Ostaja saa MK 2:12.1:n mukaan kiinteistön hallintaansa välittömästi, kun kauppa on vahvistettu, jollei toisin ole sovittu. Nyt kauppakirjassa oli sovittu, että kiinteistön hallinta jää myyjille 1.7.2013 saakka. Myyjän hallintaoikeuden sisällöstä määrätään MK 2:13:ssa. Säännös on kuitenkin *tahdonvaltainen*. Sopijapuolet eli myyjät ja ostaja *saavat sopia* pätevästi hallintaoikeudesta vapaasti eli myös vahvistetun *kauppakirjan ulkopuolella*. Kyse ei ole siten kaupan muutosäännöksestä. Näin he ovat myös tehneet ja uusi sopimus *sitoo* osapuolia. Kyse on oikeudellisesti arvioitavissa MK 14:1:n mukaisen käyttöoikeuden perustamisena myyjille määräajaksi. Osapuolet ovat ilmeisesti tarkoittaneet, että tämä uusi sopimus korvaa kauppakirjan määräyksen hallinta-ajan suhteen ja viivästysmaksun soveltumisesta uuden ajan jälkeiseen aikaan. Tällainen *kirjaamiskelpoinen* oikeus *sitoo lähtökohtaisesti* myös *sivullista*, mutta sivullinen voi saada vilpittömän mielen suojaa (MK 13:3.3). Jos haluaa toimia varman päälle, niin käyttöoikeus tulisi kirjata myytyyn kiinteistöön, jolloin kirjauksen myötä käyttöoikeus sitoo kaikkia sivullisia. (3 p)

c) Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu kaksi velkakiinnitystä. Näiden osalta on selvítettävä, ovatko kiinnityksiä vastaavat panttikirjat velkojilla. Jos nämä ovat velkojilla panttina, niin tulee myyjien pyytää velkojilta *suostumusta* kiinnitysten kuolettamiseksi myytävän määräalan osalta ja sitoutua määräalan kauppakirjassa *kuolettamaan* kiinnitykset määräalan osalta tietyssä määräajassa uhalla, että kauppa purkautuu. Muussa tapauksessa kiinnitykset jäisivät rasittamaan määräalaa ja siitä lohkottavaa lohkotilaa, mikä on vastoin ostajan tahtoa. Jos panttikirja on myyjien hallussa käyttämättömänä, myyjät voivat hyödyntää sitä vain ottaen huomioon määräalan myynti (MK 17:4). Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa venevalkamarasite, joka paikallistuu juuri myytävän määräalan alueelle. Po. rasite on naapurikiinteistön hyväksi. Ostaja edellyttää, että venevalkamarasite ei jäisi rasittamaan ostettavaa määräalaa. Ilman naapurikiinteistön omistajan suostumusta rasiitetta ei voida poistaa tai siirtää kuin siinä tapauksessa, että rasite on käynyt tarpeettomaksi ja tällöinkin se tapahtuu rasiitetoimituksessa (KML 161 §). Tässä tapauksessa tulisi pyrkiä siihen, että myyjät ja ostaja yhdessä *neuvottelevat* ennen määräalan kauppaa naapurikiinteistön omistajan kanssa siitä, että joko venevalkamarasite *poistetaan* tarpeettomana, kun tällaista oikeutta ei ole enää käytetty vuosiin tai rasite *siirretään* määräalan alueelta rasittamaan vain emätilaa ja tästä tehdään erillinen sopimus, joka liitetään osaksi kauppakirjaa ja jossa sovitaan myös mahdollista korvauksista. Muutoin määräalan kauppakirjaan otetaan myös tästä purkava ehto siltä varalta, ettei venevalkamarasitteiden suhteen ole menetelty tietyssä ajassa sopimuksessa sovitulla tavalla. Ostajan kannalta on tärkeitä lisäksi sopia määräalan kauppakirjassa siitä, että määräalalla on *oikeus yhteisiin vesialueisiin*. (5 p)

Kysymys 6

Osio a

Ennen MRL:n voimaantuloa kunnan hyväksymä osayleiskaava ei ole MRL 72 §:n tarkoittama oikeusvaikutteinen kaava, joka oikeuttaisi kunnan myöntämään rakennusluvan. Rakentamiseen tarvitaan MRL 171.2 §:n mukaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeamislupa ja sen jälkeen kunnalta asianomaisen viranomaisen antama rakennuslupa. Ennen kuin poikkeamislupa myönnetään, tulee selvitettäväksi, onko Ryysyrannan tilalla enää jäljellä rantarakentamisoikeutta, sillä 1970-luvulla Ryysyrannan tilasta ositetuille tiloille rakennetut loma-asunnot otetaan vähentävänä tekijänä huomioon laskelmassa, joka koskee vuonna 1969 tai 1959 (jolloin rantarakentamista koskevat säännökset lisättiin RakL:iin tai jolloin RakL tuli voimaan) olemassa ollutta Ryysyrannan tilaa (ns. emäkiinteistöä, jota myös kantatilaksi kutsutaan). Laskelmassa Ryysyrannan rantaviivan pituus määräytyy ns. muunnellun rantaviivan mukaan.

5 p.

Osio b

Oikeutta rakentaa laituri säännellään VL 2:5:ssa. Oikeus koskee vain rannanomistajaa eikä B ole rannanomistaja, jos määräalan edessä on vesijättöä. Järven laskun seurauksena on syntynyt erillinen KML 38 §:n tarkoittama vesijättö. Jos laituri on kovin mittava, voidaan sen rakentamiseen tarvita myös MRL 126 §:n tarkoittama toimenpidelupa.

3 p.

Osio c

Osuuden yhteiseen vesialueeseen ja siihen liittyvään kalastusoikeuteen saa vain, jos siitä on erikseen kauppakirjassa sovittu. Osuuden suuruuden määräytymisestä ks. KML 150.2 §.

2 p.

Huomioita

Osiossa a tuli ottaa kantaa, mikä merkitys rakentamisen kannalta hyväksytyllä osayleiskaavalla on. Jos kaavaa pidettiin MRL 72 §:n tarkoittamana kaavana, niin jos sen jälkeen alkoi pohtia Ryysyrannan tilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta, niin vastaus osoitti, ettei kaavan merkitystä ymmärretty.

Osiossa a viittaus KML 36 §:n osittamisrajoituksiin tai osiossa b VL 1:28:ään osoitti, että kokelaalla oli koetilaisuudessa vuoden 2010 tai sitä vanhempi lakikirja.