

KYSYMYS 1

- a. Kyse on asemakaava-alueella olevasta kiinteistöstä. Tällöin tulee kunnan rakennusvalvonnasta selvittää asemakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen pohjalta ensiksi, onko kiinteistöllä kaksi *rakennuspaikkaa*; ts. voiko kiinteistölle ylipäänsä rakentaa toisen asuintalon. Jos rakennuspaikkoja on kaksi, on tämän jälkeen selvittävä, onko kiinteistö *lohkottavissa* kahdeksi eri tontiksi, vai onko kyse sitovasta asemakaavasta, jonka mukaan asemakaavatonttia ei voida osittaa kaavaa muuttamatta ilman kunnan suostumusta. Jos selvitysten perusteella on muodostettavissa uusi tontti, niin voidaan myydä kaavatonttia vastaava *määräala* rakennusoikeuksineen. Siinä tapauksessa, että tontti ei ole lohkontavissa, jää mahdollisuudeksi myydä tontista *määräosa* ja samanaikaisesti tehdä *hallinnanjako-sopimus*, jolla määräosia vastaavasti määrätään hallintarajalla hallittavat alueet tontilla ja käyttämättömästä rakennusoikeudesta myytävälle määräosalle. Hallinjakosopimus kirjataan parhaimmalle etusijalle pantinhaltijan suostumuksin. Toimenpiteet eivät saa estää asemakaavan toteuttamista. Lisäksi pankin X:n suostumuksella *kuoletetaan kiinnitys* myytävältä määräalalta/määräosalta. On ilmeistä, että rakennettu osa tontista riittää kattamaan 60 000 euron panttioikeuden. (4 p)
- b. Kiinteistöä koskevalla esisopimuksella S Mursu saa *varallisuusarvoisen etuuden*, joka on lähtökohtaisesti *siirtokelpoinen*. Toisin sanoen hänellä on oikeus luovuttaa esisopimukseen perustuvan oikeutensa sivulliselle, jollei toisin ole sovittu. Niinpä jos A Rinne haluaa sulkea esisopimusostajalta sopimuksen perustuvan oikeuden luovutusosoikeuden, on se mahdollista tehdä *sopimuksin* eli ottamalla sitä koskevan ehdon esisopimukseen. Tällainen ehto sitoo osapuolia. Ehdon toteuttamista voidaan vahvistaa *sopimussakkomääräyksellä*. MK 2:11:n säännös pätemättömistä ehdoista ei sovellu tapaukseen, koska välittömänä kohteena ei ole kiinteistö vaan velvollisuus tehdä kiinteistön kauppa, jos esisopimuksen ehdot täyttyvät. (3 p)
- c. Myyjän vastuunrajoituslausekkeesta voidaan sopia kiinteistön kauppakirjassa ottaen huomioon yhtäältä MK 2 luvun 9 §:n 2 momentin säännös siitä, että ostajan 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla *yksilöidysti* siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä ja toisaalta OikTL 36 §:n yleinen *sovittelusäännös*. Tarkasteltava vastuunrajoituslauseke täyttää yksilöintivaatimukset yhtäältä kohteen virheen osalta ja toisaalta juuri tuon virheen seuraamuksia on rajoitettu yksilöidysti euromäärien puitteissa. Lausekkeella on yksiselitteisesti jaettu osapuolten kesken taloudellista riskiä, joka johtuu vesikadon vuotamisesta. Lisäksi on otettava huomioon OikTL 36 §:n säännös lausekkeen arvioinnissa in casu. Lisäksi on huomattava, että osapuolet voivat yksilöidysti sopimalla lyhentää viiden vuoden määräaika (MK 2:25.2). Ajan tulee kuitenkin olla ostajan kannalta *kohtuullinen*, mikä riitatapauksessa on arvioitava tapauskohtaisesti. (3 p)

KYSYMYS 2

- a. ranta-asemakaava-alueella voidaan kaavassa merkitä yhteiskäyttöalueita, jotka perustetaan kiinteistötoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 154a §:n mukaisena rasiitteena. Määräalasta muodostettavaan kiinteistöön perustetaan rasite niiden kaava-alueella olevien kiinteistöjen hyväksi, joiden tarpeisiin yk-alue on osoitettu (MRL 75 §);
- b. kun yhteiskäyttöalue perustetaan rasiitteena, niin sillä ei ole vaikutusta pinta-alaan, vaan 7 000 m²:n suuruinen määräala voidaan lohkoa määräalan ostajalle. Määräalan ostajalla on oikeus saada korvausta rasiitteen perustamisesta. Lohkominen käynnistyy viran puolesta sen jälkeen kun ostaja on hakenut määräalalle lainhuudon;
- c. yhteiskäyttöalueiden toteuttamista varten voidaan perustaa rantakunta, jos joku yhteiskäyttöalueeseen oikeuden *saaneiden kiinteistöjen omistajista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista*. Rantakuntaan sovelletaan mitä yksityistielaisissa on säädetty tieosakkaista. Osallistuminen alueiden toteuttamiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon ei ole vapaaehtoista;
- d. emäkiinteistöä koskevat asiat eivät enää millään tavoin koske taikka rajoita kaava-alueella olevan rakennuspaikan rakentamista; ns. rantarakentamisoikeutta koskevat asiat on selvitetty ja ratkaistu kaavoituksen yhteydessä;
- e. määräalasta muodostettava kiinteistö on vastuussa tilaan Y kiinnitetyistä veloista, ellei muodostettavaa kiinteistöä ole vapautettu vastuista KML 28 §:n mukaisesti. Vastuu on kuitenkin toissijaista eli rajoittuu siihen, mitä kantakiinteistöstä ei saada perityksi. Määräalalle (lohkokiinteistölle) rakennettava rakennus sisältyy vastuun piiriin.

KYSYMYS 3**1) Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus**

- VSVL 25 § (1 p; pisteen saa myös jos mainitsee VSVL 11 §:n, vaikka se koskeekin kiinteistöä)
- HEIKKI: aikaisemman asunnon omistamisen vaikutus
 - o Heikki on omistanut ennen Oulussa sijaitsevan asunnon ostoa vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista (Helsinki) → Heikin osalta VSVL 25 §:n edellytykset eivät täyty (1 p)
 - o Heikin on suoritettava veroa $50\,000 \times 1,6\%$ (1 p = pisteen saa vain, jos sekä verosubjekti että veron peruste (50 000) ja % on mainittu ja ne ovat oikein)
- MERJA: asunnon vuokrauksen ja vuoden kuluttua tapahtuvan muuton merkitys
 - o VSVL 25 §:ssä ei edellytetä, että ostettavaa asuntoa ryhdyttäisiin heti käyttämään vakituksena asuntona; jos on olemassa hyväksyttävä itsestä riippumaton este (esim. työskentely tai opiskelu toisella paikkakunnalla) asunnon käytölle ja asuntoa ryhdytään esteen poistuttua käyttämään, VSVL 25 §:n edellytykset täyttyvät
 - o tässä tapauksessa VSVL 25 §:n edellytykset täyttyvät, koska asuntoa ryhdytään käyttämään esteen lakattua (käytännössä menettely olisi mitä ilmeisimmin se, että Merjan olisi maksettava vero, mutta maksettu vero olisi mahdollista hakea takaisin, kun asuntoon muutto on tapahtunut, ks. VSVL 44 §)
 - o ks. KHO 2006 T 718 ja Äärilä ym. 19:27-28, 19:34-35 ja 19:112
 - o 1 p; pisteen saamiseksi edellytetään sitä, että vastauksesta ilmenee perustellen oikea lopputulos eli että Merjan osalta asunnon vuokraus tapauksessa kuvatuissa oloissa ei ole este saada ensiasunnon vsv-huojennus
- MERJA: ikä
 - o ratkaisevaa on luovutuskirjan allekirjoitushetki → jos kauppakirja allekirjoitetaan Merjan ollessa 39-vuotias, Merjan osalta VSVL 25 §:n edellytykset täyttyvät (1 p; pitää nimenomaisesti olla mainittuna luovutuskirjan allekirjoitushetken merkitys tässä tapauksessa)

2) Heikin omistaman kaksion puoliosuuden myyntivoittoverotus

- Heikki myy osuutensa Helsingissä omistamastaan osuudestaan 100 000 €:n kauppahinnalla
- luovutusvoitto: 100.000 € ./.. lahjaverotusarvo (1 p) tai 40 %:n hankintameno-olettama (1 p)
- TVL 46 tai 47 § (1 p, pisteen saa jos jompikumpi säännöksistä on mainittu)

3) Puolisoiden välinen lahjaverotus

- Oulun asunto hankitaan Merjan ja Heikin yhteisiin nimiin ($\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$)
- kun Heikki rahoittaa koko Oulun asunnon hankinnan, kyse on rahoituksen puolen määrän (50.000 €) suuruudesta lahjasta Merjalle (1 p, pisteen saa vain jos mainitsee sekä 50 000 € että Merjan lahjansaajana)
- jos mainitsee PerVL:n (siis pelkkä lakikin riittää) tai sen jonkin tähän asiaan kuuluvan säännöksen, kuten 1, 18 tai 19a §:n saa pisteen (1 p)

KYSYMYS 4

Kyseessä on asunto-osakkeen kauppa, joten sovellettava laki on asuntokauppalaki.

Asuntokauppalain mukaiset virheet jaetaan kolmeen eri tyyppiin: yleinen, taloudellinen tai oikeudellinen virhe.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Kohtuullisuutta arvioitaessa otetaan huomioon mahdollisuudet korjata virhe ja siitä aiheutuvat kustannukset.

Hinnanalennus on käytetyn asunnon kaupassa ensisijaisin ja yleisin seuraamus, jossa kauppahintaa alennetaan virhettä vastaavalla määrällä.

Ostajan on tarkastettava asunto ennen kauppaa. Ostaja menettää oikeutensa vedota tarkastuksessa havaittavissa olevaan virheeseen, jos ostaja ilman hyväksyttävää syytä on laiminlyönyt kohteen ennakkotarkastuksen.

Lattian narina, lavuaarin kiinnitys ja makuuhuoneen seinän halkeamat ovat seikkoja, jotka ostajan olisi tullut havaita ennakkotarkastuksessa tai ainakin hyvin pian sen jälkeen. Tapausselostuksesta on pääteltävissä, että myös lentokentän läheisyys on ollut ostajien tiedossa.

Rakennusliikkeen taloudellista tilannetta ei tarvitse selvittää.

Rakennusluvan puuttuminen voi aiheuttaa vastuun erityisesti välittäjän osalta, mikäli asia oli tiedossa, asiakirjoissa oli puutteellisuuksia tai välittäjän muusta syystä olisi tullut havaita ristiriitaisuus (erityinen selonottovelvollisuus).

Ostaja ei voi vedota virheeseen, ellei hän tee reklamaatiota kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvasta vaatimuksista myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta luovutettiin hänelle, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen.

Välitysliikkeen vastuu edellyttää, että sen toiminnassa on ollut virhe, joka on aiheuttanut vahinkoa.

Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle on vahingonkorvausvastuuta. Välityslain ja välitysliikelain mukainen vastuu on välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan vastuuta. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksissä on omaksuttu kanta, jonka mukaan työntekijä ei ole korvausvelvollinen sivullista kohtaan, jos hänen tuottamuksellinen virheensä on ilmennyt vain työnantajan sopimusvelvoitteiden täyttämisenä.

Kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, ei saa luovuttaa ilman puolison suostumusta. Avio-oikeuden poissulkeminen ei vaikuta suostumuksen tarpeellisuuteen.

Lähtökohtana on MK 2:121 mukaan se, että hallinta siirtyy välittömästi kaupanteon jälkeen ostajalle, jollei toisin ole sovittu. Kiinteistön hallinnasta voidaan sopia erillisellä asiakirjalla sitovasti (MK 2:9.1).

KYSYMYS 5

- a) Hasse A:n kutsu koski asunnon arviointia. Koska on tehty toimeksiantosopimus (eri hyödyke, jota kutsu koski), kysymyksessä on kuluttajansuojalain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitettu kotimyynti. Villen olisi pitänyt antaa kotimyyntiasiakirja Hasselle. KSL 6 luvun 20 §:n mukaan sopimus ei sido kuluttajaa, jos kotimyyntiasiakirjaa ei ole annettu. Kuluttajan 14 päivän peruuttamisaika kotimyyntissä alkaa kotimyyntiasiakirjan vastaanottamisesta. Vaikka Ville olisi tällaisen antanutkin, Hasse peruutti sopimuksen KSL 6 luvun 8 §:n mukaisen ajan kuluessa eikä Ville voi vedota sopimukseen millään lailla. Hasse ei ole saanut hyödykseen sopimuksesta mitään, joten hänen ei tarvitse korvata Villen kuluja (KSL 6:23).
- b) Asuntokauppalaain 5 luvun 3 §:n mukaan asunnon ostajalla on oikeus vedota asuntokauppalaain uuden asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun asunnon myyjään (asunnon ensimmäinen myyjä), vaikka hän olisi ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä. Tämä ensimmäisen myyjän vastuu ei rajaudu vain törkeisiin virheisiin edes vuositarkastuksen jälkeisellä ajalla. Näin ollen P & P Oy vastaa rakennusvirheensä korjauksesta 10 vuoden vastuuajan AsKL 4 luvun 40 §:n mukaisesti.
- c) Asuntokauppalaain 6 luvun 11 §:n 1) kohdan mukaan käytettynä myydyssä asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun ja 2) kohdan mukaan jos se ei vastaa myyjän antamia, kauppaan oletettavasti vaikuttavia tietoja. Tässä tapauksessa asunto ei siitä annettujen markkinointitietojen perusteella vastaa sovittua lattiamateriaalin osalta. Tiedolla on merkitystä, koska parkettia pidetään laminaattia arvokkaampana. Parketti on myös pitkäikäisempi materiaali hiottavuutensa takia. Asunnossa on virhe, josta myyjä vastaa. Koska kysymys on vanhasta asunnosta, luonteva seuraamus on hinnanalennus. Välittäjällä on ollut oikeus luottaa myyjältä saamiinsa tietoihin, joten sen osalta ei ole virhettä.
- d) Kuolinpesä on osakkaiden yhteishallinnassa. Välittäjän pitää varmistaa, että osakkaalla on oikeus edustaa pesän osakkaita. Kaikilta pesän osakkailta pitää olla kirjallinen valtuutus. Pesän osakkaat selviävät joko sukuselvityksestä (katkeamaton virkatodistusketju vainajasta 15-vuotiaasta alkaen) tai maistraatin vahvistamasta pesän osakasluettelosta (perukirja).
- e) Asunto-osakeyhtiölain 6 §:n mukaan osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle. Ostaja on velvollinen maksamaan yhtiölle heinä- elo- ja syyskuun vastikkeet ja hänellä on oikeus vaatia myyjää korvaamaan ne hänelle. Myös 1.7.2010 voimaan tulevan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7 §:n mukainen vastaus hyväksyttiin. Sen mukaan uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

KYSYMYS 6

Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Jos välitysliike ei saa pyynnöistä huolimatta isännöitsijältä yhtiössä laadittua esim. putkistojen kuntoon liittyvää selvitystä, niin

- kohdetta ei voi myydä
- asiasta kerrotaan toimeksiantajalle
- asiasta ja sen merkityksestä kerrotaan ostajille esitteessä
- asiakirjaa on vaadittava kanteella isännöitsijältä

b) Välitysliikkeen on huolehdittava, että

- ostotarjouksesta ja sen ehtoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- tarjouksen tekijälle kerrotaan ennen tarjouksen vastaanottamista, että välitysliikkeellä on jo kohteesta ostotarjous
- välitysliike ottaa uuden käsirahallisen ostotarjouksen vasta heti sen jälkeen, kun aikaisempi käsirahallinen ostotarjous on hylätty
- uutta ostotarjousta ei oteta, jos välitysliike on jo vastaanottanut vakiokorvausehtoisen ostotarjouksen, jota ei ole vielä hylätty

c) Nimikettä kiinteistönvälittäjä saa käyttää

- välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäutukinnon suorittanut henkilö
- rakennusliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjäutukinnon suorittanut henkilö
- välitysliikkeen palveluksessa oleva myyntiedustajan tehtäviä hoitava henkilö
- vain vastaava hoitaja, jos hän on suorittanut kiinteistönvälittäjäutukinnon

d) Vastaanottaessaan käsirahallisen ostotarjouksen, välitysliikkeen on huolehdittava, että

- ostotarjouksesta ja sen ehtoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- tarjouksesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
- käsirahaa säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä
- kohdetta esitellään käsirahatarjouksen voimassa ollessa vain sellaisille ostajaehdokkailla, jotka ovat valmiita maksamaan kohteesta enemmän kuin sisällä oleva tarjous

e) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeudessa rekisteröidystä perukirjasta
- veroviraston tarkastamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- kiinteistönmyynnin osalta kuolinpesän nimiin myönnetystä selvennyslainhuudosta

f) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- (X) vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- (X) ostaja voi joskus joutua vastuuseen myyjään maksamattomista yhtiövastikkeista
- () kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti
- () vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä

g) Yleisesti käytettäviä arviointimenetelmiä ovat

- (X) kustannusarvomenetelmä
- (X) kauppa-arvomenetelmä
- () verotusarvomenetelmä
- () Jakobsen-Sörensenin monimuuttujamenetelmä

h) Kuntotarkastusraportti

- () poistaa myyjän virhevastuun kaikista virheistä, jos ostaja on tutustunut raporttiin
- (X) poistaa myyjän virhevastuun niistä virheistä, jotka on tarkastusraportissa mainittu ja jos ostaja on tutustunut raporttiin ennen ostopäätöstä
- () voidaan antaa ostajalle kaupanteon jälkeen, jos ostaja on ollut tarkastustilaisuudessa
- () on tarpeen vain jos aiotaan käyttää vastuuvapauslausekkeitä

i) Toimeksiantosopimuksessa oleva selostusliite

- (X) sisältää toimeksiantajan antamat tiedot
- () voidaan täydentää jälkikäteen asiakirjoista, jos toimeksiantaja ei tiedä jotain asiaa
- () on välitysliikkeen tarkistuslista asuntoa koskeville tiedoille ja välitysliikkeen edustaja täyttää liitteen
- (X) pitää säilyttää 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä

j) Asunto-osakeyhtiön osakas

- () saa tehdä rajattomasti muutoksia piha-alueellaan
- (X) saa tehdä piha-alueellaan muutoksia, jos ne eivät aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa
- () saa tehdä mitä vaan muutoksia piha-alueellaan eikä yhtiökokous tai hallitus voi asettaa minkäänlaisia rajoituksia piha-alueen muutostöille, jos osakkaan hallinta piha-alueeseen on vakiintunutta vaikka piha-alueella ei olisikaan määritetty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan
- () saa aina tehdä istutuksia vapaasti