

**KYSYMYS 1**

a) Vaihtoehtoisia ratkaisuja tässä tapauksessa voisivat olla seuraavat kaksi vaihtoehtoa:

(1) Laaditaan määräalan kaupasta säätiön ja yrityksen välille *esisopimus*, joka vahvistetaan MK 2:1:n mukaisesti kaupanvahvistajalla. Esisopimuksessa tulee mainita, milloin lopullinen kauppa viimeistään tehdään (max 5 v) ja minkä ehtojen täytyessä (MK 2:7.2). Tässä tapauksessa esisopimuksen täytyminen sidotaan ehtoihin, jotka koskevat tarvittavia selvityksiä ja viranomaisen lupaa. Esisopimukseen otetaan lisäksi *sopimussakkolauseke*, jonka mukaan, jos säätiö myy esisopimuksen voimassa ollessa määräalan (kiinteistön) kolmannelle, säätiö joutuu maksamaan yritykselle sovitun sopimussakon (esim. kolmanneksen määräalan arvosta).

(2) Vaihtoehtoisesti laaditaan joko *lykkäväehtoinen kauppakirja*, jonka lopulliseksi käyminen sidotaan viranomaisten lupaan ja lopullinen kauppahinta soran määrään ja laatuun eli kauppakirjaan otetaan laskentaperusteet tai *purkavaehtoinen kauppakirja*, jossa tapauksessa kaupan pysyminen voimassa sidotaan viranomaisen lupaan ja soran määrään ja laatuun. Po. ehdot voivat olla voimassa enintään 5 vuotta. (MK 2:2).

Esisopimus on *velvoiteoikeudellinen*, joka *sitoo vain osapuolia* tekemään lopullisen kauppa-sopimuksen, jos esisopimuksen määräykset toteutuvat. Esisopimus ei pääsääntöisesti estä sitä, että sivullisostaja voisi saada paremman oikeuden kiinteistöön (vrt. kolluusiotilannetta, jossa vahingoittamistarkoitus). Tällöin kuitenkin esisopimusmyyjä (säätiö) on *korvausvelvollinen sopimusrikkomuksen* johdosta esisopimusostajalle (yritykselle). Sopimussakkomääräyksellä korvataan vahingonkorvaus näyttöineen. Tuntuva sopimussakko toimii hyvänä käyttäytymisen ohjaajana. Lykkäväehtoista tai purkavaehtoista kauppasopimusta voi suositella aina silloin, kun lopullisen kauppasopimuksen ehdot ovat määritettävissä sopimuksessa, vaikkakin tässä vaiheessa ehdollisesti. Kauppasopimus *sitoo osapuolia* ja myös *sivullista*; ehto ilmenee myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kun lainhuutoa on haettu. **(5 p)**

b) Sahakiinteistö Oy ensinnäkin *perustaa* maanvuokralain 5 luvun mukaisen *maanvuokraoikeuden* yksilöidylle vuokra-alueelle (= määräala) tytäryhtiölleen Huonekalutehdas Oy:lle eli laaditaan *maanvuokrasopimus* 50 vuodeksi. Jotta tätä maanvuokraoikeutta rakennuksineen tytäryhtiö voi käyttää vakuutena, edellytetään, että maanvuokraoikeus on *siirrettävissä kolmannelle* kiinteistön omistajaa kuulematta ja että vuokra-alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan *rakentaa vuokralaiselle* (= tytäryhtiölle) *kuuluvia rakennuksia/laitteita*. Toiseksi Sahakiinteistö Oy:n on *myytävä* vuokra-alueella jo oleva *tehdasrakennus (irtainta omaisuutta)* tytäryhtiö-vuokralaiselle eli laaditaan rakennuksen myynnistä *kauppakirja*. Jälkitoimina edellytetään, jotta myyty rakennus tulisi kuulumaan maanvuokraoikeuteen eikä enää kiinteistöön ainesosana, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan *vuokralaisen rakennuksen omistusoikeus kirjataan vuokraoikeuteen* samoin kuin itse *vuokraoikeuden kirjaamista kiinteistöön*, josta se on vuokrattu. Vuokraoikeuden ja rakennuksen kirjausta tulisi hakea *parhaimmalle etusijalle* (MK 14:8.2). Näiden kirjausten jälkeen vuokraoikeus rakennuksineen muodostaa yhden kokonaisuuden, johon tytäryhtiö voi hakea *kiinnityksiä* ja käyttää näitä *panttikirjoja vakuutena* (MK 19:1). **(5 p)**

**KYSYMYS 2**

1. Alueella vallitsee MRL 72 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Poikkeamisluvan rakentamisrajoituksesta myöntää ELY-keskus. Poikkeamisluvan jälkeen tarvitaan rakennuslupa, jonka myöntää ao. kunnan viranomainen.
2. Rakennusjärjestyksessä on määräyksiä, jotka koskevat rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa ja usein myös rantaviivan vähimmäispituutta. Jos poikkeaminen näistä on tarpeen, niin sen voi myöntää jo ELY-keskus MRL171.3 §:n mukaisesti, mikäli kunta puoltaa rakennushanketta.
3. On mahdollista, että järven pinnan laskemisen johdosta on syntynyt vesijättöä määräalan edustalle. Mahdollisuus lunastaa KML 60 §:n mukaisesti.
4. Aiemmin 1970-luvulla myydyt rakennuspaikat vaikuttavat ns. kantatilaperiaatteet mukaisesti sen arvioimiseen, että onko A:n omistamalla tilalla enää rantarakentamisoikeutta jäljellä. Jos ei ole, niin poikkeamislupaa ei myönnetä.
5. Mikäli A:n tilaan kuuluu osuus yhteiseen vesialueeseen (kalaisaan järveen), saa määräalan ostaja osuuden vesialueeseen, johon sisältyy kalastusoikeus, jos siitä on kauppakirjassa erikseen sovittu, KML 150.2§.
6. Laiturin saa rakentaa VL 1:28:n nojalla. Tämän säännöksen soveltaminen edellyttää, että omistaa ranta-alueen eli tässä tapauksessa, että on lunastanut vesijätön, jos vesijättö oli olemassa.
7. Alueella valitsee lohkomisrajoitus KML 36 §:n mukaan. Rajoitus koskee vain rakennuspaikan muodostamista ja rajoituksen poistaa myönnetty poikkeamislupa.
8. Lainhuutoa hakemalla voi estää määräalan joutumisen vastuuseen A:n kaupan jälkeen myöntämistä kiinnityksistä. Vastuista vapautumisesta voi myös sopia kauppakirjassa ja hakea kiinnitysvelkojan suostumus vapautumiseen. Vapautuminen mahdollista myös KML 28 §:n nojalla. Lainhuuto saattaa lohkomisen vireille viran puolesta.

(10 p.)

**Huomautus**

Kysymys on tällä kertaa laadittu siten, että vastaajat saavat itse selvittää, mihin tulee kiinnittää huomiota. Pisteiden saamisen kannalta selkeä pääpaino on siinä, että vastauksessa mainittaisiin mahdollisimman moni asiaryhmistä 1-8, vähäisempi paino on niihin sisältyvien asioiden esittämisellä. Kysymys on oikeudellisesti merkittävien seikkojen havaitsemisesta, ei niinkään niiden oikeasta selostamisesta.

**KYSYMYS 3**

- a) Selvitettävä pesän osakkaat, jotka selviävät luotettavasti maistraatin vahvistamasta osakasluettelosta (perukirja) tai perukirjasta sekä vainajan katkeamattomasta virkatodistusketjusta 15-vuotiaasta alkaen. Kaikkien osakkaiden suostumus tarvitaan myyntiin, esimerkiksi valtakirjat heiltä sille, joka hoitaa myynnin.

Anna A on vajaavaltainen. Hän tarvitsee edunvalvojan sijaisen, jonka maistraatti määrää hakemuksesta ottamaan perinnön vastaan, koska edut voivat olla ristiriidassa Mirja M:n kanssa. Edunvalvojan sijaisen on haettava holhousviranomaisen (maistraatin) lupa asunnon myyntiin. Mirja M:n Anna A:n edunvalvojana on haettava holhousviranomaisen lupa asunnon ostoon.

(Erit. perintökaari, 18. luku ja L holhoustoimesta 34 §)

3 p.

- b) Välitysliike on antanut virheellistä tietoa autopaikasta, koska myyntiesitteen maininnan perusteella ostaja on perustellusti voinut olettaa, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden myös autopaikkaan. Välitysliikkeen edustaja on kuitenkin tiennyt (ja vaikka ei olisi tiennyt, olisi pitänyt tietää yhtiöjärjestysmääräysten perusteella), ettei kyse ole osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta autopaikkaan. Välitysliike on toiminut huolimattomasti ja sen palveluksessa on ollut virhe. Välitysliikkeen on korvattava ostajan vahinko.

Pisteen sai myös, jos perusteli, ettei ostajalle ollut aiheutunut konkreettista vahinkoa, koska hänellä oli joka tapauksessa autopaikka käytössään.

(VälitysL 9 ja 14 §)

3 p.

- c) Vaikka myyjä ei ole antanut virheellistä tietoa autopaikoista, vastaa hän edustajansa eli välitysliikkeen antamista tiedoista ostajalle. Myyjä on velvollinen hinnanalennukseen tiedonantovirheen vuoksi.

(Asuntokauppalaki 6:27, VälitysL 13 §)

2 p.

- d) Kumpikin on vastuussa koko summan maksamisesta Anna A:lle ja Mirja M:lle ("yhteisvastuullisesti") Myyjällä on takautumisoikeus välitysliikettä kohtaan mahdollisesti maksamastaan hinnanalennuksesta. Välitysliike on laatinut esitteen ja sen edustajan olisi asuntokaupan ammattilaisena pitänyt osata tehdä ostajille selväksi autopaikkojen omistussuhteet.

(VälitysL 15 §)

2 p

**KYSYMYS 4**

1. Pääsääntö on, että kaupan vapaaehtoista purkamista pidetään uutena luovutuksena, joka ei poista ensimmäisestä luovutuksesta johtunutta varainsiirtoverotusta. Varainsiirtoveroa ei siis palauteta. Vapaaehtoinen kaupan purku katsotaan varainsiirtoverotuksessa uudeksi luovutukseksi, josta on suoritettava uusi varainsiirtovero.

Peruslähtökohta: Jos osapuolet tässä tapauksessa purkavat kaupan vapaaehtoisesti (1 p), Martin ja Maijan suorittamaa varainsiirtoveroa ei siis lähtökohtaisesti palauteta (1 p) ja Heikki on vastaavasti pääsäännön mukaan velvollinen maksamaan varainsiirtoveron (1 p).

2. Jos kauppa on kuitenkin purettu tuomioistuimen päätöksellä esimerkiksi sen vuoksi, että kaupan kohteessa on laatuvirhe (kuten tässä), varainsiirtovero palautetaan.

Jos osapuolet tässä tapauksessa vievät asian tuomioistuimeen ja tuomioistuin purkaa (1 p) kaupan laatuvirheen vuoksi, Martti ja Maija saavat suorittamansa varainsiirtoveron takaisin (1 p). Heikki ei joudu maksamaan uutta varainsiirtoveroa.

3. Myös silloin, kun vapaaehtoinen purkaminen tapahtuu oloissa, joissa on selvää, että kauppa tulisi puretuksi tuomioistuimen päätöksellä, varainsiirtovero palautetaan.

Jos osapuolet tässä tapauksessa purkavat kaupan vapaaehtoisesti, ja jos katsotaan, että laatuvirhe on niin ilmeinen, että kauppa olisi tullut puretuksi tuomioistuimen päätöksellä, Martti ja Maija saavat suorittamansa varainsiirtoverotuksen takaisin (2 p). Heikki ei joudu maksamaan uutta varainsiirtoveroa.

4. Varainsiirtoveron palauttamista koskeva menettely:

Martti ja Maija tekevät varainsiirtoveron palauttamista koskevan palautushakemuksen Verohallinnolle (2 p: pisteet saa myös silloin, jos käyttää ilmaisua ”ostajat voivat hakea maksamansa veron pois” tmv. joka selvästi osoittaa, että Maijan ja Martin on tehtävä omaaloitteisesti hakemus Verohallinnolle)

5. Sovellettava säännös:

Varainsiirtoverolain 40 § (1 p)

Pelkän varainsiirtoverolain 40 §:n säännöksen kirjoittaminen vastaukseen oikeuttaa vain yhteen pisteeseen (= säännöksen ”kopiointi” lakikirjasta sellaisenaan tai lähes sellaisenaan). Jotta saa enemmän pisteitä, vastaajan on tullut soveltaa säännöstä tähän tapaukseen ja selostaa edellä kohdissa 1-4 todettuja eri vaihtoehtoja perustellen ne juuri tämän tapauksen olosuhteisiin.

**KYSYMYS 5**

Toimeksianto voi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 5 §:n mukaan olla voimassa enintään 4 kuukautta kerrallaan. Toimeksiannon jatkamisesta voidaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Johanna ei voi vielä sopia toimeksiannon jatkamisesta. 2 p

Jatkamisesta on sovittava toimeksiantosopimuksen tekemistä koskevien määräysten mukaisesti eli sopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Uutta sopimuslomaketta ei kuitenkaan tarvitse täyttää, vaan jatkamisesta voidaan sopia niin, että asia merkitään alkuperäisiin sopimusasiakirjoihin, jotka päivätään ja allekirjoitetaan uudelleen.

1 p

Jatkamisesta ei voida sopia sähköpostilla.

1 p

Välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle, jos sillä tai sen palveluksessa olevalla on erityinen etu valvottavanaan. Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan silloin, kun toimeksiannon vastapuolena oleva henkilö kuuluu välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin. Ohjeessa hyvästä välitystavasta on todettu, että lähipiiriin kuuluvat välitysliikkeen palveluksessa olevien henkilöiden aviopuoliso, avopuoliso, rekisteröidyssä parisuhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- tai velipuoli sekä etenevässä tai takenevassa sukulaissuhteessa olevat henkilöt. Erityinen etu on valvottavana myös silloin, kun toimeksiantajan vastapuolena on välitysliikkeen palveluksessa olevaan henkilöön nähden muulla tavalla läheinen henkilö taikka taloudellisesti riippuvainen henkilö. Mikäli nämä kriteerit eivät täyty, välitysliikkeen ei tarvitse millään tavalla huomioida sitä, että ostajana on välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön appiukko. 2 p

Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennettä LKV. Välittäjäkokeen suorittamista ei vaadita myöskään henkilöltä, joka ennen viimeisimmän kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi. Myös kiinteistönvälitysliike saa käyttää nimikettä LKV. 1 p

Kohteiden ilmoittelu myyty- ja varattumerkinnöillä ei ole hyvän välitystavan mukaista. Poikkeuksellisesti myyty-merkinnän käyttö on sallittua silloin, kun kohdeilmoitus on jo jätetty esim. sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta tulee käsirahallinen ostotarjous, ostotarjous hyväksytään tai asunnosta tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen tällöin on mahdotonta tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, kohteen päälle voi merkitä näkyviin "myyty". 1 p

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista eikä tällaisella varauksella ole juridista merkitystä. 2 p

**KYSYMYS 6**

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä olevaan ruutuun. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

1. Välitysliikkeen pitää hyvän välitystavan mukaan

- uuden isännöitsijätodistuksen saamisen jälkeen aina soittaa isännöitsijälle ja varmistaa häneltä tietojen oikeellisuus
- pyytää nähtäväkseen isännöitsijätodistuksessa mainittu pts-kuntoarvio
- lukea huolellisesti yhtiön toimintakertomus
- katselmuksessa tutustua yhtiön yhteisiin tiloihin

2. Välitysliike saa vastaanottaa ostajaehdokkaalta tarjouksen vakuudeksi käsirahan, jos

- käsirahan vastaanottamisoikeudesta on sovittu toimeksiantosopimuksessa
- tarjous on vähintään esitteessä olevan hinnan suuruinen
- kohteen toimeksiantosopimus on voimassa
- aikaisempi käsirahallinen ostotarjous on hylätty ja käsiraha on luvattu palauttaa

3. Välitysliikkeiden toimintaa valvoo

- ely-keskus
- finanssivalvonta
- aluehallintovirasto
- kuluttajariitalautakunta

4. Kiinteistöarvioinnissa arviolausunnon antaminen edellyttää aina

- vähintään kuutta vertailukauppaa
- useamman eri arviointimenetelmän käyttöä
- sitä, että arviolausunnon antaja on vähintäänkin yleisauktorisoitu arvioija
- sitä, että arviolausunnosta käy ilmi arvion tarkkuus

## 5. Toimeksiantosopimuksen liitteenä oleva selostusliite

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

## 6. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen pitää merkitä jokaisen osakehuoneiston pinta-ala. Tämä pinta-ala on pitänyt mitata huoneistoalan laskemismenetelmää noudattaen

- 1.1.1969 jälkeen rakennetuissa taloissa
- 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
- 1.1.1992 jälkeen rakennetuissa taloissa
- kaikissa asunto-osakeyhtiöissä

## 7. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä
- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joutua vastuuseen myyjän maksamattomista yhtiövastikkeista enintään 3 kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä
- kauppakirjassa maksuvastuusta voidaan sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiön osalta

## 8. Yleisesti käytettäviä kiinteistöarviointimenetelmiä ovat

- rakennuskustannusindeksimenetelmä
- kauppa-arvomenetelmä
- verotusarvomenetelmä
- Jakobsen-Sörensenin monimuuttujamenetelmä

## 9. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- asunnon omistaja vastaa wc-istuimen kunnossapidosta
- asunnon omistaja vastaa alkuperäisten vesihanojen kunnossapidosta
- asunto-osakeyhtiö vastaa alkuperäisen sähkölieden kunnossapidosta
- osakkaan pitää ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle wc-istuimen vaihtamisesta

## 10. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
- toimeksiantosopimus sisältää lain edellyttämät tiedot
- toimeksiantosopimusta ei tehdä pelkästään palkkion veloittamiseksi
- välitysliikkeen on tarkoitus tehdä välitystoimia toimeksiantajan hyväksi