

Tehtävä 1

Sukulaiset tarkoittavat sitä, että palstan edustalla on mahdollisesti vesijättöä, joka on muodostunut maan nousemisen seurauksena sen jälkeen kun B:lle kuuluvan tilan raja vesialueeseen on viimeksi käyty. (Usein tämä ajoittuu isojaon suorittamisen ajankohtaan 1700 ja 1800 –lukujen vaihteeseen). Asiasta saa tiedon kiinteistön sijaintipaikan maanmittauskonttorista.

- a) kun kysymyksessä on ranta-alueella sijaitsevasta uudesta rakennuspaikasta, tarvitaan ensin ELY-keskuksen poikkeamislupa (MRL 171.2 §:n 1 kohta) ja sen jälkeen kunnan ao. viranomaiselta rakennuslupa.
- b) rantarakentamisen sääntelyn tarkoituksena on, että osa rantaviivasta jää vapaaksi rakentamiselta ja tavoitteena, että rantarakentamiseen käytettävät rakennuspaikat jakautuvat tasapuolisesti tarkastelun kohteeksi otettavan alueen maanomistajien kesken. Rakennuspaikkojen tasapuolinen jakautumisen turvaa ns. emäkiinteistöperiaate, jonka mukaan (kunnasta riippuen) kaikki joko vuoden 1958 rakennuslain tai vuoden 1969 rantarakentamista koskevan sääntelyn voimaan tulon jälkeen emäkiinteistöstä pidettävästä kiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat otetaan huomioon emäkiinteistölle tulevia rakennuspaikkoja laskettaessa. Rakentamiselta vapaaksi jäävistä ranta-alueista varmistutaan päättämällä kunnassa, kuinka monta rakennuspaikkaa (yleensä 4 – 6) saadaan rakentaa ns. muunneltua rantaviivan kilometriä kohden. B:n isoisän tekemät kaupat otetaan huomioon arvioitaessa, onko B:n tilalla enää rakennuspaikkoja ollenkaan; jos niitä ei emäkiinteistöperiaatteen ja laskelmallisen muunnellun rantaviivaperiaatteen mukaan ole, niin poikkeamislupaa ei myönnetä.
- c) jäsenyyden saaminen edellyttää osakkuuden saamista yhteiseen vesialueeseen. Osuus yhteiseen vesialueeseen saadaan (jos B:n tilaan kuuluu osuus), ottamalla siitä maininta kauppakirjaan kiinteistönmuodostamislain 150.2 §:n mukaisesti. (Osuus voidaan ostaa myöhemminkin jostain tilasta ja liittää se määrälästä muodostettuun tilaan)

Tehtävä 2

1.

- Myyjän verotuksessa
 - juoksevaa tuloa (1p; ei siis myyntivoittona verotettavaa; jotta saa pisteen, pitää olla selvästi ilmaistuna, että kysymys on nimenomaan juoksevassa tuloverotuksessa huomioon otettava erä)
 - pääomatuloa (1 p; piste myös, jos mainitsi esimerkiksi 30 %:n verokannan)
- Ostajan verotuksessa
 - elinkeinotulosta vähennyskelpoinen meno (1 p; jotta saa pisteen, pitää olla sanottuna molemmat, siis elinkeinotulosta + vähennyskelpoinen)
- Ks. Myrsky – Räbinä, s. 184–185

2.

- $(20\,000 + 10\,000) \times 2\% = 600$ euroa
- Pisteet: 30 000 € (1 p), 2 %:n verokanta (1 p)
- Ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishje-ohje, kohta 2.3.5.2

3.

- Liisa on asunut huoneistossa omistusaikanaan jo kahden vuoden ajan (2 vuotta tuli täyteen marraskuun alussa 2014). Pekan asumisaikaan luetaan poismuuton jälkeen vielä se aika, jonka Liisa asuu asunnossa. Tämän hyväksi lukemisen takarajana on kuitenkin avioeropäätöksen antamispäivä (6 kuukauden harkinta-aika ja avioeroa koskeva uusi hakemus, AL 26 §). Ratkaisevaa asiassa on, onko ja milloin avioeropäätös annettu.
- 1 p = pitää olla mainittuna tuo avioeropäätöksen antopäivän merkitys
- Ks. Nykänen – Räbinä, s. 497–498

4.

- kysymys on perusparannusmenosta (1 p; pisteen saaminen edellyttää sitä, että on nimenomaisesti mainittu sana ”perusparannus” tai ”perusparannusmeno”. Pisteen saa myös, jos mainitsee, että kustannukset lisätään hankintamenoon. Pistettä ei saanut, jos mainitsi esimerkiksi ”remontti korottaa arvoa” tmv.)
- kiinteistön hankintamenoon lisätään 10 000 € 1 p (saa pisteen, jos mainitsee tuon euromäärän tai muutoin selvästi osoittaa, että kotitalousvähennystä ei vähennetä 10 000 €:sta)
- Ks. Myrsky – Räbinä, s. 195

5.

- Jos taloyhtiö rahastoi suorituksen, suoritus lisätään osakkeiden hankintamenoon (1 p, jotta saa pisteen, molemmat pitää olla sanottuna oikein)
- Jos taloyhtiö tulouttaa kirjanpidossaan suorituksen, suoritus vähennetään pääomatuloista/vuokratulosta (1 p, jotta saa pisteen, molemmat pitää olla sanottuna oikein)

- Kysymyksessä kysyttiin suorituksen tuloverokohtelua; siis mainittava molemmat edellä mainitut vaihtoehdot
Ks. Myrsky – Rabinä, s. 125

Tehtävä 3

a) Kyse on asemakaava-alueella olevasta kiinteistöstä. Tällöin tulee kunnan rakennus-valvonnasta 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 selvitettävä, 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 MK 14:8.2:n mukaisesti. Toimenpiteet eivät saa estää asemakaavan toteuttamista. (4 p)

b) 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 säädetystä 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 ja mahdollisella myyjän purkuoikeudella, jos ostajan hinnanalennusvaade olisi suurempi kuin 30 % kauppahinnasta. Muutoin kaupan purun osalta on noudatettava MK 2 luvun 33 ja 34 §:iä, jos muuta ei ole sovittu. Lausekkeella on yksiselitteisesti jaettu osapuolten kesken taloudellista riskiä, joka johtuu vesikadon vuotamisen seurauksista. Lisäksi on otettava huomioon OikTL 36 §:n säännös lausekkeen arvioinnissa tapauskohtaisesti. Edelleen on huomattava, että osapuolet voivat yksilöidysti sopimalla lyhentää viiden vuoden määräaika (MK 2:25.2). Ajan tulee kuitenkin olla ostajan kannalta *kohtuullinen* (virhe normaalisti havaittavissa), mikä riitatapauksessa on arvioitava tapauskohtaisesti. (4 p)

c) M Salo ei ole kiinteistön omistaja, mutta hänen suostumuksensa tarvitaan puolisoitten yhteisenä kotina tarkoitetun kiinteistön kauppaan (AL 38 §). Suostumuksen antajana M Salo ei ole kuitenkaan vastuussa ostajalle kaupasta. Se, että hän on osallistunut omakotitalon rakennuskustannuksiin, ei perusta puolisolle vastuuta suhteessa kolmanteen. (2 p)

Tehtävä 4

A) Mitä kotimyynti tarkoittaa välitystoiminnassa ja mitä seuraa, jos välittäjä ei toimi kotimyyntitilanteessa sille asetettujen velvollisuuksien mukaisesti?

Kotimyynti tarkoittaa kuluttajansuojalain 6 luvun 6 §:n mukaan tilannetta, jossa sopimus tehdään tai jota koskevan tarjouksen kuluttaja tekee muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä.

Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan myös sopimusta, joka tehdään:

1) elinkeinonharjoittajan toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun kuluttajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole elinkeinonharjoittajan toimitila; tai

2) elinkeinonharjoittajan järjestämällä tutustumisretkellä, jonka tarkoituksena tai seurauksena on kulutushyödykkeiden tarjoaminen kuluttajalle.

Kotimyyntissä kuluttajalla on oikeus peruuttaa sopimus ilmoittamalla siitä peruuttamislomakkeella tai muulla selkeällä tavalla myyjälle viimeistään 14 päivän kuluttua (KSL 6 luku 14 §).

Jos välittäjä ei ole kertonut ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä kuluttajalle peruuttamisoikeuden käyttämistä koskevista ehdoista, määräajoista ja menettelyistä, peruuttamisaika päättyy 12 kuukauden kuluttua normaalin peruuttamisajan päättymisestä. Eikä välittäjällä ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta.

Yhteensä 3 pistettä.

B) Asiakas on nimenomaisesti pyytänyt välittäjän kotiinsa myyntitoimeksiannon tekemistä varten. Onko kysymys kotimyyntistä?

Kysymys on aina kotimyyntistä, kun myyntitoimeksianto tehdään muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa (KSL 6 luku 6 §). Tähän ei vaikuta se, onko asiakas kutsunut välittäjän kotiinsa nimenomaisesti toimeksiannon tekemistä varten. 1 piste

C) Mitä velvollisuuksia kotimyynti asettaa välittäjälle ja mihin toimenpiteisiin välittäjän on ryhdyttävä turvatakseen omat oikeutensa kotimyyntitilanteessa?

Kotimyyntissä kuluttajalle on aina annettava ennakkotiedot välityspalvelusta sekä peruuttamisohje- ja lomake ennen kuin kuluttaja sitoutuu sopimukseen kuten välityssopimukseen. Mikäli sopimuksen tekeminen sähköisesti (sähköpostitse tai Tupas-tunnistautumalla) täyttää etämyyntin määritelmän, on asiakkaalle samoin annettava aina peruuttamisohje ja –lomake ennen sopimukseen sitoutumista.

Jos välitystehtävän suorittaminen aloitetaan 14 päivän peruuttamisajan kuluessa, on asiakkaan nimenomaisesti sitä pyydettyä aktiivisella toimenpiteellä (KSL 6 luku 15 §), kuten rastittamalla

ehtoa koskeva kohta toimeksiantosopimuslomakkeeseen (sopimusehdon sisältyminen sopimustekstiin ei siis vielä sellaisenaan riitä). Lisäksi on sovittava aina erikseen korvauksesta ennen peruuttamista suoritetuista palveluista, esim. sitä tilannetta varten, että kohteeseen löytyy ostaja peruuttamisajan kuluessa. Erikseen voidaan sopia siitäkin, että toimeksiannon suorittaminen aloitetaan heti, mutta kohteen markkinointi vasta peruuttamisajan jälkeen. Lähtökohtana kohtuullisissa kustannuksissa ovat asiakirjojen hankkimisesta ja kohteen markkinoimisesta aiheutuneet kulut sekä tehdyt työtunnit.

Asiakkaalla ei siis ole välityspalkkion maksuvelvollisuutta peruuttamisaikana edes kokonaan tai osittain suoritetusta palvelusta, jos välittäjä on aloittanut sopimuksen täyttämisen peruuttamisaikana 1) ilman asiakkaan nimenomaista pyyntöä tai 2) asiakkaalle ei ole annettu tietoa peruuttamisoikeuden käyttämisestä koskevista ehdoista, määräajoista ja menettelyistä tai 3) sopimuksen täyttämistä tehdystä suorituksesta aiheutuvasta korvausvelvollisuudesta, jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan. Välittäjä voi turvata oikeutensa palkkioon ja korvaukseen tehdystä suorituksesta vain näiden avulla.

Yhteensä 3 pistettä.

D) Mitä tarkoitetaan vaaranvastuulla?

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta asunnossa kaupanteon jälkeen osapuolista riippumattomista syistä syntyneistä vahingoista kuten tulipalosta. Vaaranvastuu siirtyy asunnon hallinnan luovutuksen yhteydessä. Ratkaiseva hetki vaaranvastuun siirtymiselle on yleensä asunnon hallinnan luovuttamisen ajankohta. Riskiin asunnon tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta ei siten vaikuta se, milloin osakekirja tai muu vastaava asiakirja luovutetaan ostajalle (AsKL 6:7). Vaaranvastuun siirtymisestä voidaan kauppakirjassa sopia vapaasti. 1 piste

E) Missä ajassa ja miten ostajan on reklamoitava havaitsemastaan virheestä käytetyn asunnon kaupassa?

Jos ostajalla on vaatimuksia käytetyn asunnon kaupassa havaitsemansa virheen johdosta, on hänen ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle eli tehtävä reklamaatio. Tämä on näyttösyistä syytä tehdä kirjallisesti ja todisteellisesti. Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita (AsKL 6:14). Kohtuullinen aika on kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä ollut yleensä enintään noin 4-6 kuukautta.

Ostajan on ilmoitettava kaupan kohteessa havaitusta virheestä myyjälle joka tapauksessa viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu. Ellei virheilmoitusta ole tehty tänä aikana, ei ostajalla ole enää oikeutta esittää vaatimuksia virheen suhteen. Ostaja voi vedota virheeseen virheilmoituksen laiminlyönnistä huolimatta, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Yhteensä 2 pistettä.

Tehtävä 5

Asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen viivästyksen aiheuttamasta vahingosta. Entisen asunnon ostajille maksettu korvaus hallinnan luovutuksen viivästyksestä on tällaista vahinkoa. Viivästyksen osalta asuntokauppalaissa ei ole säädetty reklamaatiovelvollisuudesta, joten vaatimusta ei ole liian myöhään esitetty. Vaatimus vanhenee velan vanhentumisesta annetun lain 7 §:n mukaan kolmessa vuodessa (siitä, kun korvaus entisen asunnon ostajille maksettiin).

Asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n 3 momentin ja sen 1) kohdan mukaan asunnon käyttöhyödyn menetys on välillistä vahinkoa. Sen myyjä joutuu korvaamaan vain, jos on menetellyt huolimattomasti. Viivästys on johtunut sääoloista, joten myyjän puolella ei liene huolimattomuutta. Joka tapauksessa vain olennainen käyttöhyödyn menetys korvataan, eikä tämänpituisen menetys ole vielä olennaista.

Taloudellinen virhe kaupan kohteessa on muun muassa, jos ostajalle on annettu virheellinen tai harhaanjohtava tieto esimerkiksi yhtiövastikkeista. (asuntokauppalaki 4: 27). Asuntokauppa-asetuksen mukaan asuntokauppalain 2 luvussa tarkoitettuihin turva-asiakirjoihin kuuluu muun muassa yhtiön taloussuunnitelma, johon on merkittävä rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenee myös yhtiövastikkeen arvioitu suuruus. Jos mitään yllätyksellistä ei arvion laatimisen jälkeen ilmene, ei yhtiövastike saa huomattavasti poiketa arviossa esitetystä. Jos se huomattavasti poikkeaa siitä, asunnossa on taloudellinen virhe, jonka johdosta ostajilla on oikeus hinnanalennukseen.

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuudesta maksetaan vain rakennusvirheen selvittämisestä ja korjaamisesta aiheutuneet kustannukset, eikä korvausta tai hinnanalennusta tällaisista vaatimuksista. Ks. myös 19a §: ensisijaisesti käytetään muita vakuuksia, jos niitä on.

Välittäjän eri tarvitse erityisesti tarkistaa talousarvion laskelmia ja niiden oikeellisuutta, joten se ei ole korvausvelvollinen.

Tehtävä 6

1) a, c ja d

2) b ja c

3) a

4) d

5) a, b, c ja d

6) a ja d

7) b ja c

8) b

9) b ja c

10) a, b c ja d