

**Tehtävä 1**

**Ostaja**

Ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus (asuntokauppalaki 6:12). Niihin vikoihin, jotka olisi tarkastuksessa pitänyt havaita, ei voi vedota virheenä myöhemmin. Tällaisia vikoja kohteessa olivat esimerkiksi asfaltin huono kunto, rikkiinäiset pihalaatat, leikkivälineet ja korroosioauriot.

Ostajan on sopeutettava odotuksensa kohteen laadusta rakennusten ikään ja tiedossa oleviin, tehtyihin korjauksiin.  
2 p.

**Myyjä**

Vastaa isännöitsijäntodistuksen tiedoista (asuntokauppalaki 6:27).

Vastaa välitysliikkeen antamista tai antamatta jättämistä tiedoista (asuntokauppalaki 6:27).

Vastuu ostajalle. Virheen ja vaatimuksen arviointi: mahdollisen hinnanalennuksen suuruuden arvioinnissa on otettava huomioon rakennusten ikä ja tiedossa olleet, tehdyt korjaukset sekä näillä perusteilla pääteltävissä olevat tulevat korjaukset ja niistä aiheutuvat kulut (asuntokauppalaki 6 luvun 20 §:n 1 momentin 2) kohta). Kuluista oli vain ostajan oma laskelma/selvitys.

4 p.

**Isännöitsijä**

Vastuu myyjälle eli myyjän takautumisoikeus (asuntokauppalaki 7:1)

Isännöitsijäntodistuksessa oltava maininta kuntoarviosta (VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta). Isännöitsijä on laiminlyönyt merkitä tämän todistukseen.

2 p.

**Välittäjä**

Vahingonkorvausvastuu ostajalle, ei kertonut tiedossaan olleesta kuntoarviosta (välityslaki 9 §).

Vahingonkorvausvastuu myyjälle, vahingonkorvaus ostajalle maksettavan hinnanalennuksen verran (välityslaki 13 §)

2. p.

**Tehtävä 2**

- A) Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (Välitysliikelaki) 5 §:n mukaan välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti.

Vastaavan hoitajan tulee huolehtia siitä, että hän pitää jatkuvasti yllä omaa ammatti-taitoaan. Hänen on esimerkiksi tunnettava välitysalaan liittyvä lainsäädäntö, joten ammattitaitonsa ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi hänen tulee seurata välitystoiminnan lainsäädännön muutoksia, soveltamiskäytäntöjä, kirjallisuutta ja muita julkaisuja sekä osallistua alan koulutustilaisuuksiin. Lisäksi vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välitystoimintaan osallistumisena voidaan pitää muun muassa toimeksiantosopimusten tekemistä, ostotarjousten vastaanottamista, myytävien kohteiden esittelyä ja kauppakirjojen laatimista. Vaikka muiden kuin vastaavan hoitajan ammattitaidolle ei ole laissa asetettu vaatimuksia on vastaavan hoitajan huolehdittava siitä, että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Tämä tarkoittaa käytännössä myös sitä, että vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palvelukseen palkattavat ilman riittävää kokemukseen perustuvaa ammattitaitoa olevat henkilöt perehdytetään tehtäviinsä.

Yhteensä 5 pistettä.

- B) Välitysliikelain 5 §:n 1 momenttia on muutettu 1.5.2013, mutta kyseistä momenttia sovelletaan muutetussa muodossaan 1.1.2016 alkaen. Muutettu muoto pitää sisällään sen, että vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Lain muutosta koskevan hallituksen esityksen perusteluiden mukaan välitystehtäviä suorittavilla tarkoitetaan sellaisia henkilöitä, jotka hoitavat aktiivisesti välitystoimeksiantoja. Esimerkiksi välitysliikkeen pelkkien hallinto- tai toimitustehtävien hoitamista ei ole pidettävä välitystehtävän suorittamisena, eikä liikkeessä näitä tehtäviä hoitavia henkilöitä näin ollen oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa. Palveluksessa oloa koskevilla vaatimuksella tarkoitetaan lain perustelujen mukaan lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhteessa olevia henkilöitä, jotka suorittavat välitystehtäviä. Jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavien välittäjäkokeen suorittaneiden lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettu vähimmäisvaatimukset täyttävät kolmen kuukauden kuluessa.

Yhteensä 3 pistettä.

- C) Jos vastaava hoitaja laiminlyö velvollisuutensa tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta, voi hän joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen toimeksiantajaa, tämän vastapuolta tai muuta henkilöä kohtaan (Välitysliikelaki 6 §). Vastaavalle hoitajalle asetettujen velvoitteiden laiminlyönti voi aiheuttaa myös hallinnollisia seuraamuksia. Välitysliikelain 18 §:n mukaan aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle kirjallisen varoituksen, jos vastaava hoitaja on laiminlyönyt velvollisuuksiaan.

Yhteensä 2 pistettä.

**Tehtävä 3**

1. Liittymämaksun pitää olla palautuskelpoinen (1 p) ja ostajan on selvitettävä liittymän arvo (1 p), ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe kohta 1.3.
2. Varainsiirtovero on suoritettava, koska osakekohtaiset lainaosuudet (1 p) on vahvistettu yhtiökokouksessa 28.2.2015 eli ennen kaupantekohetkeä (1 p) (pelkästä ”vero on suoritettava” – vastauksesta ei saa pisteitä). Ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe, kohta 2.3.3.2 (esimerkki 2)
3. Luovutusvoitto lasketaan saantokohtaisesti:  $200\ 000 / 2 = 100\ 000$  (1 p; jotta pisteen saa, pitää saantokohtainen laskentatapa ilmetä vastauksesta selvästi ja yksiselitteisesti)

Lahjana saatua osuutta vastaava luovutusvoitto:  $100\ 000 - 40\ \% = 60\ 000$  (omistettu yli 10 v) (1 p)

Kaupalla saatua osuutta vastaava luovutusvoitto:  $100\ 000 - 80\ 000 = 20\ 000$  (1 p)

Voitto yhteensä 80 000 euroa (1 p)

Jos vastauksessa oli laskettu voiton määrä näin:  $200\ 000 \cdot 30\ 000 / 80\ 000 = 75\ 000$ , pisteitä ei saanut lainkaan

4. Verovapaussääntelyä ei sovelleta, vaan tontin myynti on veronalainen; TVL 48 §:n säännös koskee nimenomaan asuinrakennusta (1 p) ja tontti vain rinnastetaan siihen, eli pitää myydä oma asuinrakennus ja sen tontti, jolloin tonttikin on verovapaa, pelkän tontin myynti ei ole verovapaa (1 p). Ks. Nykänen – Rabinä, s. 507.

Jos vastauksena totesi, että tontilla ja rakennuksella on eri omistajat, ja sen vuoksi tontin myynti on veronalainen, sai 1 pisteen.

Pisteitä ei saanut, jos vastasi vain niin, että ”tontin myynti on verollinen” tai että ”oman asunnon verovapaussäännöstä ei sovelleta tontin myyntiin” tmv. Pisteitä ei myöskään saanut, jos veronalaisuuden perusteeksi esitti väärän perustelun.

#### Tehtävä 4

a) Myyjällä on selonotto- ja tiedonantovelvollisuus kaupan kohteesta ja hänen on kerrottava välitysliikkeelle virheestä tai puutteesta, josta tämä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Toisaalta jos välitysliikkeellä on ollut aiheetta epäillä, että välitysliikkeen myyjältä saamat tiedot tai hankkimissaan asiakirjoissa tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Myyjä on aineiston perusteella tietämätön vesikattorakenteen tuuletusta koskevasta puutteesta. Välitysliike on hankkinut rakennusta koskevat rakennuslupa-asiakirjat pääpiirustuksineen, jotka ovat olleet esillä kohteen esittelyssä ostajille. Aineiston perusteella kyseinen rakennusta koskeva laatuvirhe on ollut myyjälle salainen, josta hän ei tiennyt. Myöskään välitysliike ei hankkimansa asiakirja-aineiston perusteella eikä normaalin kiinteistöllä tehtävän katselmuksen nojalla ole voinut tietää virheestä Myyjä ei ole tilannut kuntotutkimusta. Myyjällä on salaisen laatuvirheen perusteella *objektiivinen virhevastuu* ostajaa kohtaan eli myyjä vastaa lähtökohtaisesti virheestä, ja *ostajan vaade* on ohjattava *myyjälle*. Välitysliikkeen vastuu on *tuottamusvastuuta*, joka ostajien tulisi kyetä osoittamaan tapauskohtaisesti eli että välitysliike (tämän edustaja) olisi toiminut virheellisesti. Myyjän ja ostajan intressissä kyseisessä tapauksessa olisi varmasti ollut teettää rakennuksesta kuntotutkimus, jota välitysliike olisi voinut suositella tehtäväksi ennen kauppaa. (3 p)

b) Kaupan osapuolilla on MK 2:9:n mukaan *sopimusvapaus*. MK 2:9.2:n mukaan ostajan MK 2 luvun 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan kuitenkin *rajoittaa* vain sopimalla *yksilöidysti* siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa maakaaressa säädetyistä. Myyjän väite siitä, että olisi sovittu myyjän *vastuunrajoituslausekkeesta*, jolla olisi poistettu kokonaan myyjän vastuu vesikattorakenteen tuuletuksesta aiheutuvan laatuvirheen seurauksista kauppakirjaan tehdyillä rakennusta, rakennetta, rakennustapaa ja pääpiirusta koskevilla ilmaisuilla, ei täytä laissa edellytettyä yksilöintivaatimusta. Näin vastuunrajoitusta koskeva väite ei menesty. Ei myöskään voida katsoa, että osapuolet olisivat edellyttäneet myyjän vastuun rajoittamista. Se että toinen ostajista on *kiinteistöalan tuntija, ei vaikuta arviointiin vastuunrajoituksen olemassaolosta*. (3 p)

c) Myyjän väite koskee ostajan virheilmoituksen (i) sisältöä ja (ii) oikeaa ajankohtaa ja vielä (iii) purkuoikeuden osalta panttioikeuden merkitystä (MK 2:25 ja 34).

Myyjän väite virheilmoituksen vaatimuksen yksilöimättömyydestä ei menesty silloin, kun ostaja on ilmoittanut virheilmoituksen yhteydessä ne vaatimukset, mitä ostaja tulee myöhemmin yksilöidymmin esittämään. Toisin sanoen riittää, kun ilmaisee vaatimustyypit ensi vaiheessa, kunhan myöhemmin sitten yksilöi vaatimuksensa.

Myyjän toinen väite koski sitä, että virheilmoitus on tehty liian myöhään. MK 2:25.1:n mukaan virheestä ja vaatimuksista on ilmoitettava myyjälle *kohtuullisessa* ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt sen havaita. Tässä tapauksessa ostaja oli tehnyt virheilmoituksen 8 viikon aikana. Ottaen huomioon virheen laadun, joka vaatii selvitystyötä, voidaan pitää 8 viikon aikaa kohtuullisena. Oikeuskäytännössä kohtuullisena aikana on pidetty 2-4 kk. Toiseksi laatuvirheestä on joka tapauksessa ilmoitettava *viiden vuoden* kuluessa siitä, kun kiinteistön *hallinta* on luovutettu. Tässä tapauksessa hallinnan luovutuksesta on kulunut neljä vuotta, joten absoluuttinen viiden vuoden määräaika on yhä auki; ts. virheilmoitus on tehty oikea-aikaisesti.

Kaupan purkuoikeuden käyttöä ei estä se, että ostaja on pantannut ostamansa kiinteistön. Kun ostajan perustama panttioikeus rasittaa kiinteistöä, ostaja saa purkaa kaupan, jos kaupan purun edellytykset ovat olemassa, vain maksettuaan myyjälle sen, mikä voidaan panttioikeuden nojalla periä kiinteistöstä. (4 p)

**Tehtävä 5**

- a) Ennen vuotta 2000 voimaantulleissa asemakaavoissa saattoi olla yksi maanpäällinen kellarikerros, kuten nyt esillä olevassa on asianlaita.  
Maanpäällisen kellarikerroksen alaa ei lueta kerrosalaan, ellei siellä ole rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kun maanpäällisessä kellarikerroksessa olevia tiloja otetaan (sisustetaan) makuuhuoneeksi tai työhuoneeksi, muuttuu näiden tilojen osalta niiden käyttö rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseksi, jolloin ne lasketaan kerrosalaan. Kun sallittu kerrosala on jo käytetty, on tilojen käyttö asemakaavan vastaista. Rakennusvalvonta asiasta tiedon saatuaan voi kieltää kyseisen käytön. Poikkeusluvan saaminen rakennusoikeuden ylittämiseen tulee tuskin kysymykseen, poikkeuslupaviranomainen on joko kunta tai ELY-keskus (MRL 171 §:n 2 momentin 2 kohta).
- b) maaperä saattaa olla jo pilaantunut öljystä tai maahan jätetty laitteisto saattaa myöhemmin aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Lähtökohtaisesti vastuu maaperän pilaantumisesta on aiheuttajalla eli A:lla. B:n tietoisuus (tiesi tai piti tietää) asiasta vaikuttaa olennaisella tavalla B:n vastuuseen. B:n oikeutta vedota laatuvirheeseen koskee MK 2:22 sekä 25 §:n määräaika.  
Ympäristösuojelulain 133 §:n mukaan B:n tietoisuus aiheuttaa B:lle toissijaisen vastuun jo ennen kaupan tekoa tapahtuneesta pilaantumisesta. Kaupanteon jälkeen tapahtuvasta pilaantumisesta vastuu on B:llä.
- c) tontin omistajan velvollisuudesta huolehtia jalkakäytävästä ja poistaa lumet jalkakäytävältä ja kadun reunasta on säädetty kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta annetun lain 4.1 §:ssa. B:n tulee huolehtia lumen poistamisesta katukäytävältä ja kadun varrelta eli niistä lumista, jotka kunta kadulta auraa katukäytävän reunaan.

**Tehtävä 6**

1) b

2) c tai ilman rastia

3) c ja d

4) b, c ja d

5) a.

6) c ja d

7) c

8) a ja b

9) c ja d

10) a ja b