

Tehtävä 1

- a) Kiinteistönvälittäjän olisi tiedonantovelvollisuutensa täyttääkseen pitänyt selvittää ostajalle, mikä merkitys varainsiirtoveron maksamisen kannalta sillä on, muuttaako ostaja asuntoon itse vai antaako sen vuokralle, erityisesti koska on ollut puhetta molemmista vaihtoehdoista. Myös olisi pitänyt kertoa, milloin vero on maksettava viimeistään. Tältä osin välittäjän suorituksessa oli virhe (joko välityslaki 8 tai 9 §). (2 p)
- b) Vahinko ei ole veron määrä, koska sen ostaja olisi joutunut maksamaan joka tapauksessa vaan viivästyskoron määrä siihen asti, kun ostaja sai tietää veroviranomaiselta verovelvollisuudesta, jolloin hän olisi viipymättä voinut maksaa veron (välityslaki 13 §). (2 p)

Ostaja on itsekin myötävaikuttanut vahinkoon itse antamalla kahdenlaista tietoa käyttötarkoituksesta väliillä. Tällä perusteella korvausta voi sovitella (vahingonkorvausoikeuden yleiset periaatteet, voi myös johtaa vahingonkorvauslain 6 luvun 1 pykälästä). (2 p)

- c) Asuntomarkkinointiasetuksessa säädetään asiakirjoista, jotka on esitettävä esittelytilaisuudessa ja välityslaki sen, mitä lisäksi on esitettävä. Hyvän välitystavan ohjeissa on luettelo asiakirjoista, joihin välitysliikkeen on tutustuttava. Rakennus- ja huoneistorekisteriotteesta ei näiden mukaan tarvitse ottaa selvää. Välittäjän ei olisi pitänyt menetellä Maija M:n esittämällä tavalla ja hankkia kiinteistö- ja huoneistorekisteriotetta. Jos on aihetta epäillä saatujen tietojen oikeellisuutta, on siitä mainittava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle (välityslaki 11 §). (2 p)
- d) Asuntokauppalain 5 luvun 3 pykälän mukaan asunnon ostajalla on oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun asunnon myyjään (*asunnon ensimmäinen myyjä*), vaikka hän olisi ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä. Ostajalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta:
- 1) jos virhe on syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän luovutti asunnon edelleen;
 - 2) jos asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisölle;
 - 3) jos asunnon aikaisemman omistajan olisi pitänyt havaita virhe, mutta hän olisi laiminlyönyt virheilmoituksen
 - 4) jos vaatimus koskee hinnanalennusta tai kauppahinnan palauttamista ja ylittää määrältään sen, mitä asunnon ensimmäisen myyjän oma sopijapuoli olisi voinut vaatia samalla perusteella. (2 p)

Tehtävä 2

- a) Einon kuolinpesän osakkaat ovat Matti, Maija ja Sirpa. (1p)

Pisteen sai vain, jos vastaus oli täysin oikein. Matti ja Maija ovat Einon rintaperillisinä kuolinpesän osakkaita (perintökaari 2:1.1 §). Sirpa on kuolinpesän osakas, koska Eino oli testamentannut hänelle osuuden omaisuudestaan eli Sirpa on ns. yleisjälkisäädöksen eli yleistestamentin saaja (perintökaari 18:1.1 §). Leski Martta ei ole kuolinpesän osakas, koska hänellä ja Einolla ei ollut avio-oikeutta toistensa omaisuuteen (perintökaari 18:1.1 §). Myöskään Erkki ei ole kuolinpesän osakas, koska hän on saanut kesämökkikiinteistön ns. legaattina eli erityistestamentin nojalla. Legaatin saaja ei ole kuolinpesän osakas (perintökaari 18:1.1 §).

- b) Kaupparajaan merkitään myyjäksi Einon kuolinpesä. Kaupparajaan merkitään myös kuolinpesän osakkaat. Kauppaan vaaditaan kaikkien kuolinpesän osakkaiden päätös. Tehtävässä kerrottiin, että Martalla on elinikäinen hallintaoikeus hänen ja Einon yhteisenä kotina käyttämään omakotitalokiinteistöön. Tehtävässä ei kerrottu, perustuuko hallintaoikeus PK 3:1a §:ään (lesken hallintaoikeus) vai PK 12 lukuun (testamentilla saatu hallintaoikeus). Molemmissa tapauksissa Martalta hallintaoikeuden haltijana pitää saada suostumus myyntiin (PK 3:1a § ja PK 12:6 §). Suostumus kiinteistön myymiseksi on annettava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa (PK 12:6 §). (2 p)

1 pisteen sai, kun mainitsi, että myyjänä on kuolinpesä. 1 pisteen sai, kun mainitsi, että Martalta tarvitaan suostumus myyntiin.

- c) Hyvän välitystavan ohjeen mukaan ennen myynnin aloittamista tarvitaan Einon perukirja ja Einon sukuselvitys eli katkeamaton virkatodistusten ketju siitä, kun Eino on täyttänyt 15 vuotta. Lisäksi tarvitaan virkatodistukset (ns. elossaolotodistus) perillisistä. Koska kysymyksestä käy ilmi, että Eino on tehnyt testamentin ja että Eino ja Martan kesken on tehty avioehtosopimus, tarvitaan myös testamentti ja avioehtosopimus. Jos maistraatti on vahvistanut perukirjan osakastiedot, riittää maistraatin vahvistama perukirja, eikä muita asiakirjoja tarvita. Yhtä lailla, jos kuolinpesä hakee selvennyslainhuudon, ei sen lisäksi tarvita muita asiakirjoja. (3 p)

Tehtävässä kysyttiin nimenomaan myyjätahoon liittyviä asiakirjoja. Monessa vastauksessa oli lueteltu kohteesta tarvittavia asiakirjoja. Niistä ei annettu pistehyvitystä. 1 pisteen sai, kun oli maininnut perukirja. Sen lisäksi sai 0,5 p kunkin seuraavan asiakirjan/asiakirjakokonaisuuden mainitsemisesta: vainajan sukuselvitys, perillisten virkatodistukset, testamentti ja avioehtosopimus. Jos vastauksesta ei saanut tasapisteitä, pyöristettiin pisteet ylöspäin lähimpään tasapisteeseen. Jos vastauksessa oli maininnut pelkästään maistraatin vahvistaman perukirjan tai selvennyslainhuudon, sai vastauksesta 1 pisteen. Tämä sen johdosta, että missään ei edellytetä, että kuolinpesän ollessa myyjänä välitysliikkeen tulee saada maistraatin vahvistama perukirja tai selvennyslainhuuto.

- d) Rasiustodistuksesta käy ilmi, että kiinteistöön kohdistuu kaksi 51 000 euron kiinnitystä, joista on annettu sähköiset panttikirjat. Sähköisten panttikirjojen saajana/haltijana on rasiustodistuksen mukaan Danske Bank. Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Vain sähköisen panttikirjan saaja/haltija voi siirtää sähköisen

panttikirjan toiselle saajalle/haltijalle. Eli kaupanteossa tulee huomioida, että Danske Bank siirtää sähköiset panttikirjat ostajan tai ostajan pankin nimiin. Siirto toteutetaan siirtohakemuksella, jonka voi tehdä sähköisenä Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) tai kirjallisena. Hyvän välitystavan ohjeen mukaan käytännössä pankki antaa sitoumuksen sähköisten panttikirjojen siirtämisestä. Toisen pankin antama sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä pitäisi riittää ostajalle tai ostajan mahdolliselle pankille. Välittäjän on kuitenkin syytä varmistua pankin kannasta. Koska käytännöt eivät ole vielä eri pankkiryhmissä vakiintuneet, on välittäjän aina varmistuttava, että ostajan pankki hyväksyy sähköisten panttikirjojen siirtositoumukset. (maakaaren 9a, 16 ja 17 luvut sekä Hyvän välitystavan ohje) (2 p)

1 pisteen sai siitä, kun toi vastauksessa ilmi, että sähköisten panttikirjojen haltijana/saajana on pankki ja että panttikirjat pitää siirtää ostajalle tai ostajan määräämälle taholle kaupanteossa. 1 pisteen sai siitä, kun toi ilmi, miten panttikirjojen siirto käytännössä toteutetaan, eli että panttikirjojen haltijan/saajan eli pankin tulee tehdä. Joissakin vastauksissa oli esitetty, että kiinnitykset tulee kuolettaa sen sijaan, että panttikirjat siirretään ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Kiinnitysten kuolettamisesta säädetään maakaaren 18:5 §:ssä. Vaikka alan ohjeistuksissa ei oteta kantaa kuolettamisvaihtoehtoon, huomioitiin tämä vaihtoehto pisteytyksessä.

e) G₂₀₁₈ (2 p)

Rakennuksen energialuokka merkitään myynti-ilmoitukseen energiatodistuksessa ilmoitetulla kirjaimella. Energiatehokkuuden luokitteluasteikko on A-G, jossa G kuvaa energiatehokkuudeltaan huonointa luokkaa. Alaindeksi kertoo, minkä säännösten mukaan energiatodistus on laadittu. Kun energiatodistus on laadittu 1.1.2018 tai sen jälkeen, käytetään alaindeksinä lukua 2018. Käytäntö muuttui vuoden vaihteessa 2018, ja alaviite on nyt pakollinen aina kun energialuokka ilmoitetaan. (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta 3.1 § ja 9 §). Tehtävässä kerrottiin, että energiatodistus on laadittu voimassaolevan lain mukaan, eli alaindeksiksi tulee merkitä 2018. 1 pisteen sai G:stä ja 1 pisteen alaviitteestä 2018.

Tehtävä 3

Asianmukaisessa 10 pisteeseen oikeuttavassa vastauksessa on tullut ottaa kantaa seuraaviin viiteen asiakokonaisuuteen, joista kustakin on *lähtökohtaisesti* voinut saada kaksi (2) pistettä. Arvostelu perustuu kuitenkin vastauksen *kokonaisarviointiin*.

Alla oleva vastaus on informatiivisuussyistä kirjoitettu laajempaan muotoon kuin mitä on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi.

a) Epäselvien omistussuhteiden selvittely ennen myyntiä (2 p)

Ennen myyntiä on haettava A:lle lainhuuto eli tämä on merkittävä omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudon saaminen vaikuttaa annetun tapahtumakuvauksen valossa epäselvältä. Kiinteistön kauppa on tehtävä MK (maakaari) 2:1 mukaisessa määrämuodossa. Ellei kauppaa ole tehty tässä muodossa, on kauppa mitätön. Muotovaatimus on sikäli ankara, että edes samaa mieltä kaupan syntymisestä olevat osapuolet eivät voi "takautuvasti" saada kauppaa aikaiseksi, ellei kauppaa ole tehty mainitussa määrämuodossa. Kun kauppa on ilmeisesti tehty vain suullisesti, ei sitä ole lainkaan edes syntynyt. Oikea omistaja on siten edelleen A:n äiti B. (*tämän enempää ongelmia ei tarvitse pistehyvityksen saamiseksi selostaa; olennaista on todeta se, että A ei näyttäisi olevan kiinteistön oikea omistaja*)

b) Kadonneiden panttikirjojen merkityksen arviointi (2 p)

Panttikirjojen sijainti tulee ehdottomasti selvittää. Jos ne ovat pantattuina kolmannelle, kiinteistön mahdollinen myynti ei lakkauta panttioikeuden olemassaoloa. Ostaja ei tällöin *de facto* kykene käyttämään kiinteistöä mahdollisen lainansa vakuutena. Jos panttikirjat ovat vakuutena ja panttioikeuden haltija löytyy, on tämän kanssa sovittava panttioikeuden lakkauttamisesta. Jos sopimukseen ei päästä, panttioikeus voidaan lakkauttaa vain maksamalla velka, jonka vakuudeksi panttikirjat ovat pantattuina. Ellei panttikirjoja löydy, on ne mahdollista kuolettaa asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (14.8.1901/34A) mukaisessa järjestyksessä.

c) Puuttuvan rakennusluvan merkitys (2 p)

Laajennuksen tekeminen on edellyttänyt rakennuslupaa. (MRL 125 §) Jos lupaa ei ole haettu aikanaan, muodostaa tällainen puute lähtökohtaisesti kaupankohteeseen MK 2:18:ssa tarkoitetun vallintavirheen. Lupa on mahdollista hakea myös jälkikäteen. Asiassa on selvitettävä se, merkitseekö laajennus rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ylittämistä. Jos merkitsee, niin lupaa on vaikea saada, jolloin äärimmillään laajennusosa voidaan joutua purkamaan. Jos ei, niin lupa on todennäköisesti mahdollista saada, jolloin virhe poistuisi.

d) Vesijätön lunastaminen (2 p)

A ei omista vesijättöä, joten hän ei voi sitä myydä. A:lla on kuitenkin KML 60 §:ssä säädetyin edellytyksin oikeus vesijätön lunastamiseen. Vesijättöä ei sinänsä ole pakko lunastaa, ellei vesijätön omistaja (useimmiten *vesialueen osakaskunta*) tätä vaadi. Vesijätön lunastamisessa maksetaan vesijättömaan omistajalle täyden menetyksen mukainen lunastuskorvaus. Jos vesijättömaata on paljon, esimerkiksi yli 20 metriä rantaviivasta, saattaa vesijätön lunastaminen olla välttämätöntä, jotta esimerkiksi rantaosan rakentamiselle olisi mahdollista saada rakennuslupa. Joka tapauksessa vesijättömaan olemassaolosta tulee mainita kiinteistön kauppakirjasta siitä riippumatta, lunastetaanko vesijättö ennen kaupantekoa.

e) Puuttuvien rajapyykkien etsiminen (2 p)

Puuttuvaa rajapyykkiä ei voida itse rakentaa tms., vaan sen paikka tulee määrittää uudestaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 11 luvun mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa (ks. erit. KML 101.1 § 1 kohta). Toimitusta haetaan maanmittauslaitokselta ja siitä aiheutuu kustannuksia hakijalle. Huomattava on, että esimerkiksi kiinteistörekisterikartta on luonteeltaan vain informatiivinen eli sen perusteella ei voida oikeudellisesti sitovalla tavalla kertoa, missä kiinteistön rajat kulkevat. Rajapyykit määräävät kiinteistön juridisen ulottuvuuden ja siksi niiden olemassaolo on tärkeitä. Rajapyykkien paikka selvitetään ottamalla esille lohkomis- tai muuta kiinteistötoimitusasiakirjat, joiden mukaisesti kiinteistön ulottuvuus on alun perin määrätty. Uudet rajapyykit sijoitetaan asiakirjojen osoittamille alkuperäisille paikoille eli toimituksessa ei muodosteta uusia rajoja.

Tehtävä 4

a)

Pekan vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja irtisanomisaika määräytyy asiayhteydestä johtuen kuten laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädetään (AHVL). Tapauksessa ovat merkityksellisiä ehdot irtisanomisajan alkamispäivästä ja muuttopäivästä, jotka on sovittu AHVL:stä poiketen.

Pekan ja vuokranantajan välillä on sovittu ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä, josta osapuolet voivat vuokrasopimuksessa sopia. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, ellei toisin sovita. (AHVL 52 §. 1 mom). Pekalla on sopimuksen mukaan AHVL:n mukainen irtisanomisaika (1 kk) eikä irtisanomisaikaa ole sopimuksessa lyhennetty AHVL:n vastaisesti (AHVL 52§ 4. mom). Sopimuksessa oleva ehto on tältä osin laillinen. (Ko. ehdon käyttö mainittu myös ohjeissa Hyvä vuokravälitystapa ja Hyvä vuokratapa, sallittuna ehtona).

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia muuttopäivästä siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. AHVL:n mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä (AHVL 68§). Lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi (AHVL 3§). Pekan vuokrasopimuksessa oleva ehto muuttopäivästä on pätevä ja laillinen. (Ko. ehdon käyttö mainittu myös Hyvässä vuokratavassa sallittuna ehtona)

Sopimuksen ehdot irtisanomisajan alkamisesta ja muuttopäivästä eivät ole myöskään hyvän tavan vastaisia tai muutoin kohtuuttomia, jotta niitä voitaisiin sovitella tai jättää huomioon ottamatta (AHVL 6§).

Max 4 pistettä

b)

Yhtiössä noudatettu pitkäaikainen vakiintunut käytäntö ei sido Mattia. Matilla on uutena osakkaan oikeus vedota asunto-osakeyhtiölain mukaiseen vastuunjakoon. Osakkaiden keskinäinen sopimus laista poikkeavasta vastuunjaosta sitoo vain siihen sitoutuneita osakkaita. Yhtiöjärjestystä ei ole vielä rekisteröity, joten yhtiökokouksessa päätetty vastuunjaon muutosta siitä, että osakkaat korjaavat omat kylpyhuoneensa kaikissa tilanteissa ei voi noudattaa ennen rekisteröintiä, ellei Matti hyväksy asiaa. (AYL 6 luvun 34 § 3. mom). (2p)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa huoneistojen rakenteet ja eristeet. Tapauksessa kylpyhuoneen vedenerityksen puutteellisuus on yhtiön vastuulla oleva vika (AOYL 4 luku 2§). Yhtiön tulee korjauttaa kylpyhuoneen vedeneristys ja muut vaurioituneet rakenteet. Yhtiön on lisäksi korjattava ne huoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi eli yhtiön tulee ennallistaa kylpyhuoneen pintamateriaalit yhtiön perustasoon (laatat mikäli perustaso). (AOYL 4 luvun 2§ 2-3 mom.). Korjaukset tulee suorittaa hyvän rakennustavan mukaan.

Huoneiston sisäosat kuten kylpyhuoneen laatat kuuluvat asunto-osakeyhtiölain ja Taloyhtiön vastuunjakotaulukon mukaan normaalisti osakkaan vastuulle (AOYL 4 luvun 3§). Tapauksessa yhtiö joutuu korjaamaan sen vastuulle kuuluvia rakenteita sekä huoneiston

sisäosia eli osakkaan pinnoitteita, joten osakas ei vastaa pinnoitteista (laatat) kuten normaalitilanteessa.

Mikäli edellinen osakas on tehnyt huoneistoon laatutasoa kohottavia muutoksia tai Matti haluaa korjausten yhteydessä parantaa kylpyhuoneensa tasoa (esim. parempitasoiset laatat), vastaa Matti yhtiölle syntyvistä lisäkustannuksista. (4 p)

Tapauksessa ei tullut käsitellä kaupanvastuuta Matin ja myyjän välillä.

Max 6 pistettä

Tehtävän 4 yhteispistemäärä on max 10 pistettä.

Tehtävä 5

1.

Luovutushinta	190.000 € (1 p)
- Hankintameno	- 130.000 € (1 p)
- Voiton hankkimisesta olleet menot	- 0 € (1 p)
= Luovutusvoitto	60.000 €

2.

A:n suorittamat rahoitusvastikkeet eivät ole vähennyskelpoisia vuokratulon verotuksessa (1 p), koska taloyhtiö on ne rahastoinut (1 p).

Sen asemesta, että vastauksessa olisi todettu rahoitusvastikkeiden vähennyskelvottomuus vuokratulon verotuksessa, hyväksyttiin (1 p) myös sellainen vastaus, jossa todettiin, että rahoitusvastikkeet voi vähentää vasta/vain luovutusvoiton verotuksessa. Tällöin edellytettiin kuitenkin, että vastaus sisälsi ilmauksen ”vasta” tai ”vain” tmv., joka osoitti yksiselitteisesti, että rahoitusvastikkeita ei voi vähentää vuokratuloista.

3.

$$200.000 \text{ €} \times 2 \% = 4.000 \text{ €} \text{ (1 p)}$$

Pisteen sai vain, jos laskukaava oli kokonaisuudessaan oikein (myös laskutoimituksen lopputulos tuli olla oikein).

4.

a) 140.000 € (1 p)

b) 140.000 € (1 p)

5.

Luovutushinta	190.000 € (1 p)
- Hankintameno	- 100.000 € (1 p)
- Voiton hankkimisesta olleet menot	- 0 €
= Luovutusvoitto	90.000 €

Tehtävä 6

1. b
2. a, b, d
3. a, b, c, d
4. c
5. ei mitään
6. b, c, d
7. c
8. a, d
9. a
10. ei mitään

(Yhteensä max 10 pistettä. Kustakin numeroidusta alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi olla 0-4 kappaletta.)