

### Tehtävä 1

- a) Yhtiö ei ole velvollinen osallistumaan korjauskustannuksiin rakenteiden kuivatusta enempää. Yhtiö vastaa tilan saattamisesta alkuperäiseen tasoon, luvatta tehtyjen muutostöiden aiheuttama lisäkustannusten riski kuuluu osakkaalle. Kun muutostöihin ei ole yhtiön lupaa, ei sen edustaja ole päässyt valvomaan töiden suorittamisen asianmukaisuutta. Yhtiön ja osakkaan väliseen vastuunjakoon ei vaikuta, kuka muutostyöt on tehnyt tai teettänyt. (AsOYL 4:2) 2 p
- b) Yhtiöllä on aina oikeus suorittaa välttämätön kunnostustyö. Välttämätön kunnostustyö on silloin, kun siitä saattaa olla vaaraa rakenteille tai haittaa muille osakkaille, tässä tapauksessa kosteuden leviäminen. Yhtiöllä on oikeus määrätä, että rakenteet korjattava ja se, miten ne korjataan ja jopa velkoa kulut osakkaalta, jolla on vastuu luvattomista muutostöistä. (AsOYL 4:4) 2 p
- c) C:llä on oikeus hyvitykseen myyjältä ja välittäjältä yhteisvastuullisesti. Sekä myyjän (ammattilainen) että välittäjän olisi pitänyt huomata, että huoneisto poikkeaa isännöitsijäntodistuksen mukaisesta. Tästä heidän olisi pitänyt ymmärtää, että huoneistossa on saatettu tehdä mittavia muutostöitä. Tällä perusteella olisi pitänyt varmistaa, miten muutos oli toteutettu, selvittää kunnossapitovastuun jakautuminen muutosten osalta ja mahdolliset luvat tai niiden puuttuminen. Kun ei lupia (eikä työselitystä) olisi löytynyt, olisi ollut hankittava selvitys työn laadusta tai vähintään kerrottava riskeistä ostajille (ja otettava niistä nimenomainen ehto kauppakirjaan). Myyjän maksettava hyvitys on yleensä hinnanalennusta, tässä tapauksessa vaihtoehtoisesti myös vahingonkorvausta, koska myyjä oli menetellyt huolimattomasti. Välittäjäkin on vahingonkorvausvelvollinen, koska oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa (Myyjän vastuu: AsKL 6:11 1-kohta, asunto ei sovitun mukainen tai 3-kohta, tiedonantovirhe, seuraamukset AsKL 6:16 ja 17, välittäjän vastuu 8välityslaki 9 ja 14) 4 p
- d) Rakennusluvan hakeminen kuuluu yhtiölle, joka hakee sen osakkaan kustannuksella tai valtuuttaa osakkaan hakemaan sen (AsOYL 4:10) 2 p

## Tehtävä 2

Kun myyjä haluaa myydä kiinteistönsä purkukuntoisena, haluaa hän yleensä pyrkiä rajoittamaan vastuutaan kaupan kohteessa myöhemmin mahdollisesti havaittavista virheistä. Kysymyksestä ilmenee, että tässä tapauksessa on nimenomaisesti kysymys tästä. Vastauksessa edellytetään, että kokelas kuvaa, miten myyjän vastuuta voidaan rajoittaa tehokkaasti kauppakirjaan kirjattavalla vastuunrajoitusehdolla tai vastuuvapauslausekkeella. Vastuuvapauslausekkeella tarkoitetaan ehtoa, jolla halutaan rajoittaa myyjän vastuuta kaupan kohteessa **myöhemmin mahdollisesti havaittavista virheistä**. Vastauksesta on ilmeistä, että vastuurajoituslausekkeen tarkoitus on siis vapauttaa myyjä vastuusta mahdollisten salaisten virheiden osalta. Kyse ei siis ole jo havaitusta virheestä tai esimerkiksi kuntoarviossa todetuista virheistä. Kun kauppakirjoissa on haluttu rajata myyjän vastuuta, on aiemmin yleisesti käytetty lausetta ”myydään sellaisena kuin se on” tai ”myydään purkukuntoisena” taikka muuta samansisältöistä ehtoa. Tällainen yleisluonteinen ehto ei ole tehokas vastuuvapauslauseke eikä sellainen vapauta myyjää vastuusta kohteen virheiden osalta. Vastauksesta tulee ilmetä, että kokelas ymmärtää, ettei ehto ”myydään purkukuntoisena” täytä maakaaren yksilöintivaatimusta ja ostajan on tällaisesta ehdosta huolimatta mahdollista vedota kiinteistössä ilmenneisiin virheisiin. Kun vastuuvapauslauseketta halutaan käyttää tehokkaasti, on kauppakirjassa selkeästi mainittava, mistä virheistä myyjä ei vastaa. Ehdon on oltava niin yksilöity, että siitä käy selvästi, mistä mahdollisesta virheestä myyjä ei ota vastuuta (MK 2:9.2).

Jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus sen sijaan on kunnoltaan sellainen, ettei se ole korjattavissa vaan ainoa vaihtoehto on rakennuksen purku, voidaan kiinteistö myydä purkukuntoisena. Tällöin kaupan kohteena on käytännössä maapohja, jolla sijaitsee purettava rakennus. Tämä huomioidaan kauppakirjan ehdoissa siten, että kauppahinta määräytyy myytävän maapohjan osalta huomioiden, että kiinteistöllä sijaitsevan purkukuntoisen rakennuksen purkamisesta syntyy purkukustannuksia. Vastauksessa edellytetään sen ymmärtämistä, että käytettäessä ”myydään purkukuntoisena” ehtoa, kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen on tosiasiallisesti oltava täysin käyttökelvoton ja arvoton sekä kunnoltaan sellainen, ettei muita vaihtoehtoja ole kuin purkaa rakennus.

Vastauksessa edellytetään myös sen toteamista, että välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta selvittää tarkemmin kohteen kuntoa. Toimeksiantaja voi vapaasti teettää haluamansa kuntoon liittyvän selvityksen. Kuitenkin hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on tunnettava eri rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät. Tällaisia ovat muun muassa kuntoarvio, kuntotutkimus, kosteuskartoitus ja asuntokaupan kuntotarkastus. Vastauksesta tulee ilmetä, että hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on näistä suositeltava asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH-kortistojen ohjeiden mukaan (KH 90-00393, LVI 01-10413 tilaajan ohje sekä KH 90-00394, LVI 01-10414 suoritusohje ja KH 90023, tilaussopimus, vastauksessa ei edellytetä ohjeiden numeroiden yksilöimistä). Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista myyjän vastuuta kaikista vioista. Vastauksessa riittää eri kuntoa selvittävien menetelmien maininta, niiden tarkemman sisällön selostamista ei edellytetä.

### Tehtävä 3

#### Tehtävä 1 (4 p)

- Ostajan on suoritettava varainsiirtovero kahden kuukauden kuluessa osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä (2 p) eli 16.5.2016.

Pisteet saa vain, jos vastaa joko (a) 2 kk + omistusoikeuden siirtyminen (tällöin pitää nimenomaisesti sanoa, että omistusoikeuden siirtymisestä) tai (b) 16.5.2015.

- $2 \% \times (40.000 + 80.000 + 100.000) = 4.400$  euroa (2 p).

Pisteet saa, jos laskukaava oli kaikilta osin oikein; voi vastata myös näin:  $2 \% \times 220.000$  (jos laski väärin lopputuloksen, sillä ei ole merkitystä)

#### Tehtävä 2 (4 p)

- Koska mainitut vuosikorjausluonteisesta remontista aiheutuneet kulut on suoritettu heti asunnon hankinnan jälkeen ja ennen kuin vuokraus on aloitettu (2 p), kustannukset lisätään osakehuoneiston hankintamenoön (1 p) ja otetaan huomioon luovutusvoiton verotuksessa (1 p).

Jotta saa ensimmäiset 2 pistettä, vastauksessa pitää olla sanottuna molemmat seikat (heti asunnon hankinnan jälkeen + ennen vuokrausta). Jos on vastannut vain niin, että "remontti on tehty ennen vuokrausta" tmv., pisteitä ei saanut lainkaan. Asiassa on olennaista, että remontti tehtiin heti hankinnan jälkeen (ja samalla ennen vuokrauksen aloittamista).

Jotta saa seuraavan 1 pisteen, vastauksessa pitää olla nimenomaisesti sanottuna, että lisätään osakehuoneiston hankintamenoön.

Jotta saa viimeisen 1 pisteen, vastauksessa pitää olla nimenomaisesti sanottuna, että otetaan huomioon luovutusvoiton verotuksessa, myytäessä tmv.

#### Tehtävä 3 (2 p)

- Luovutusvoitto verotetaan sen vuoden verotuksessa, jolloin luovutus tapahtuu (kauppakirja allekirjoitetaan) - oikea verovuosi on 2015. (1 p), TVL 110 § (1 p).

Pisteet saa oikeasta verovuodesta ja oikeasta pykälästä. Asiassa ei ollut kysymys esikauppakirja-tilanteesta.

#### Tehtävä 4

Myytävän määräalan omistaa määräalaa koskevan lahjakirjan perusteella Seija Kiiskinen. Hän on määräalan myyjä. Määräalan lainhuudattaminen ja lohkominen Seijan nimiin eivät ole välttämättömiä myynnin suorittamiseksi, mutta mahdollisia. Seijan aviomiehen suostumusta kauppaan ei tarvita, kun on kyse vapaa-ajan kohteesta, ei yhteisestä asuinkiinteistöstä. (1 p)

Tilan rasiustodistuksen perusteella tilaan on voimassa kaksi velkakiinnitystä. Velkakiinnitys, jonka etusija on 10.10.1999, on vahvistettu tilaan ennen määräalan luovutusta lahjakirjalla. Tähän velkakiinnitykseen perustuva panttikirja on Pankki Oyj:llä. Tämä velkakiinnitys kohdistuu myös määräalaan (ks. MK 17:9). Tältä osin myyjän on etukäteen selvitettävä Pankki Oyj:n saatava velkakiinnitystä vastaan ja pyrittävä hankkimaan *velkojan suostumus* siihen, että kiinnitys vapautetaan rasittamasta määräalasta muodostettavaa lohkotilaa. Tästä otetaan *kauppakirjaan ehto*. (2 p)

Toinen velkakiinnitys, jonka etusija 2.2.2005, on vahvistettu tilaan vasta sen jälkeen, kun määräala on jo luovutettu lahjakirjalla. Rasiustodistuksen mukaan tähän velkakiinnitykseen perustuva panttikirja on Tarmo Anttilan hallussa, joka on Seppo Anttilan veli. MK 17:4.2:n mukaan tilan omistaja Seppo Anttila on voinut antaa tilaan kiinnitetyn panttikirjan pantiksi Tarmo Anttilalle, koska määräalan saannolle ei ole haettu lainhuutoa. *Panttioikeus* kohdistuu tällöin kuitenkin ainoastaan Seppo Anttilan omistamaan osaan tilasta, *ei siis määräalaan*. Tosin Tarmo Anttila voi saada vilpittömän mielen suojaan MK 17:10:n nojalla, jos hän ei tiennyt määräalan luovutuksesta. Tältä osin myyjän on selvitettävä, kohdistuuko tämä panttioikeus määräalaan ja jos kohdistuu, niin tällöin pyrittävä hankkimaan velkojan suostumus siihen, että kiinnitys vapautetaan rasittamasta määräalasta muodostettavaa lohkotilaa ja joka tapauksessa lainhuudon hakemisen jälkeen saada merkintä siitä, ettei kiinnitys ulotu lohkotilaan. Kauppakirjaan otetaan myös tästä asianmukainen ehto. (2 p)

Määräalaa koskevan lahjakirjan perusteella määräalaan kohdistuu elinikäinen käyttöoikeus rakennuksineen ja irtaimistoon. Kyse on MK 14:1:n mukaisesta *erityistä oikeudesta*. Tässä tapauksessa tulee tehdä samanaikaisesti määräalan kaupan kanssa Seppo Anttilan ja Tiina Rinteen sekä Tauno Tantun kanssa *erillinen kirjallinen sopimus* siitä, että Seppo Anttila luopuu sanotusta erityisestä oikeudesta sovittua euromäärää vastaan, joka otetaan huomioon määräalan kaupan hinnassa. Tämän lisäksi määräalan *kauppakirjaan* on otettava määräys siitä, että erityisestä oikeudesta luovutaan esim. 1 kk:ssa kaupan vahvistamisesta ja jos näin ei tapahdu, niin määräalan kauppa purkautuu eli *purkava ehto*. (2 p)

Määräalan *kauppakirjaan* on syytä ottaa *ehdoksi*, että määräalalla on oikeus *yhteisiin vesialueisiin*. Muutoin oikeus ei toteudu. (1 p)

Ostajat ovat edellyttäneet, että venevalkamarasite ei rasittaisi ostettavaa määräalaa. Ensiksi on selvitettävä, koskeeko venevalkamarasite määräalaa. Jos näin on, niin venevalkamarasite on naapurikiinteistön hyväksi. Ilman *naapurikiinteistön omistajan suostumusta* rasitetta ei voida poistaa tai siirtää kuin siinä tapauksessa, että rasite on käynyt tarpeettomaksi ja tällöinkin se tapahtuu rasitetoimituksessa. Tässä tapauksessa tulisi pyrkiä siihen, että Seppo Anttila ja Seija Kiiskinen yhdessä neuvottelevat ennen määräalan kauppaa naapurikiinteistön omistajan kanssa siitä, että (yhä vielä tarpeellinen) venevalkamarasite siirretään määräalan alueelta rasittamaan vain emätilaa ja tästä laaditaan *erillinen sopimus*, joka toimii kiinteistötoimituksen perusteena. Määräalan *kauppakirjaan* otetaan myös tästä *purkava ehto* siltä varalta, ettei venevalkamarasitetta ole sovituksessa ajassa siirretty pois. ( 2 p)

## Tehtävä 5

- a) Etuostolain mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti etuosto-oikeus eli oikeus tulla kiinteistökaupassa ostajan sijaan. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi ainoastaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (1.3 §). Yleiskaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitus viittaa siihen, ettei tämä vaatimus täyty. Määräalan pinta-alaa koskevasta vaatimuksesta on säädetty erikseen (5.1 §).
- b) Ei voi. Kehittämiskorvauksen maksamisen tulee kysymykseen vain asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja silloinkin MRL 91c §:ssä mainituin rajoituksin.
- c) Kun määräala rajoittuu jo rakennettuun pientaloasutukseen, niin kysymyksessä on MRL 16.1 §:n tarkoittama suunnittelutarvealue.  
Ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan erillinen suunnittelutarveratkaisu, jonka myöntää kunnan päättämä viranomainen (MRL 137.5§). Käytännössä sen tekee joko kunnanhallitus tai rakennusluvan myöntävä viranomainen rakennusluvasta erillisenä päätöksenä. Suunnittelutarveratkaisun jälkeen A tarvitsee rakennusluvan. Lupien myöntämisedellytykset poikkeavat toistaan; suunnittelutarveratkaisuun sisältyy ns. vapaata harkintavaltaa. RJ:ssä saattaa olla rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskeva vaatimus. Jos rakennuspaikka on pienempi kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää, niin tarpeen poikkeamislupa, jonka myöntää kunta. Samoin kunta myöntää poikkeamisluvan yleiskaavassa osoitetulle M-alueelle rakentamiseen, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi (MRL 171 §).
- d) lainhuutohakemuksen vireilletulo estää sen, ettei määräala voi joutua vastuuseen X:n tilaan vahvistettavista uusista kiinnityksistä. Vastuu X:n tilan vanhoista kiinnityksistä on toissijaista ja rajoittuu siihen, mitä tilasta ei saada perityksi (MK 17:9). Määräalalle rakennettava rakennus ei ole erikseen erotettavissa kiinnitysvastuusta. Ilman pantinhaltijan suostumusta määräala voidaan vapauttaa kiinnitysvastuista lohkomistoimituksessa määräalan ostajan pyynnöstä (KML 28 ja 288 §)
- e) Vesihuoltolain mukainen liittymispakko koskee vain osuuskuntia, joille kunta on määritellyt päätöksellään toiminta-alueen. Nyt ei sellaisesta ole kysymys.

**Tehtävä 6**

1. mikään väittämistä ei ole oikein
2. mikään väittämistä ei ole oikein
3. d
4. a, c ja d
5. a **TAI** a ja c
6. a
7. a, b ja d **TAI** kaikki vastauskohdat tyhjiä
8. c ja d
9. a, c ja d
10. a, c ja d.