

Tehtävä 1

- a) Ensinnäkin tarvitaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 5 §:n mukaisesti tehty toimeksiantosopimus. Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä pitää hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa liitteessä eli ns. selostusliitteessä. **1 p** (Vastauksesta sai yhden pisteen, jos vastauksessa toi ilmi, että tarvitaan toimeksiantosopimus, vaikka erikseen ei maininnut selostusliitettä. Useassa vastauksessa todettiin myös, että Maijalle on annettava peruuttamisohje ja -lomake. Tästä ei erikseen annettu pistettä, koska kysymyksellä haettiin nimenomaan asiakirjoja, jotka välittäjän on saatava aloittaakseen kohteen myynnin.)

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi / tuore isännöitsijäntodistus. **1 p** (Isännöitsijäntodistuksen yhtenä tarkoituksena on selvittää osakkeiden omistusoikeus. Koska Maija on saanut isännöitsijäntodistuksen ostaessaan asunnon, on hänen toimittamassaan isännöitsijäntodistuksessa väärä omistajatieto. Vastauksesta ei saanut pistettä, jos oli perustellut uuden isännöitsijäntodistuksen tarpeen vain sillä, että Maijan toimittama isännöitsijäntodistus on yli kolme kuukautta vanha.)

Asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista annetun asetuksen 8.2 §:ssä on lueteltu, mitä asiakirjoja kohteen esittelyssä on oltava nähtävinä (yhtiöjärjestys, yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset ja pohjapiirros). Lisäksi asetuksen 5 §:n mukaan tulee nähtävillä olla energiatodistus). Hyvän välitystavan ohjeeseen on listattu, mitä asiakirjoja kohteesta on hankittava ennen kohteen markkinoinnin aloittamista: yhtiöjärjestys, viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus), talousarvio, pohjapiirros, PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys ja energiatodistus. **1 p**. (Vastauksesta sai yhden pisteen, kun em. asiakirjoista oli maininnut vähintään neljä. Vastauksesta ei saanut pistettä, jos oli viitannut vain asetuksen em. pykälään mainitsematta ko. asiakirjoja. Pistettä ei myöskään saanut, jos oli vain todennut, että tarvitaan isännöitsijäntodistuksen liitteet. Jos vastauksessa oli käsitelty sekä kiinteistön että asunto-osakkeen asiakirjoja, ei saanut pistettä, koska tällöin vastaaja ei osoittanut tietävänsä, mitkä asiakirjat tarvitaan, kun kohteena on nimenomaan asunto-osake.)

- b) Kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli kuuluu välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin, välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan. Lähipiiriin katsotaan kuuluvaksi mm. välitysliikkeen palveluksessa olevien henkilöiden sisarukset.

Välityslain 9.1 §:n mukaan välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tiesi tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, jos välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan. Koska Maija on väittäjän sisko, Maijan asunnon ostajille tulee kertoa sukulaisuussuhteesta jo ostotarjouksen tekovaiheessa. **1 p**

Jos Maija tekee välitysliikkeellä myynnissä olevasta kohteesta tarjouksen, välitysliikkeellä on asiassa välityslain 8.2 §:n mukaisesti erityinen etu valvottavana ja asiasta pitää ilmoittaa toimeksiantajalle. Koska Maija on välittäjän sisko, myyjälle, jonka asunnosta Maija on kiinnostunut, tulee kertoa sukulaisuussuhteesta jo ostotarjouksen tekovaiheessa. **1 p**

(Jos vastauksessa oli todettu vain, että välitystehtävä tulee suorittaa lain ja hyvän välitystavan mukaisesti tai että välittäjän tulee valvoa sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen etua, pistettä ei saanut. Pistettä ei saanut myöskään, jos vastaaja pelkää ilmoitti, että välittäjällä on valvottavana erityinen etu, eikä maininnut, että asiasta pitää kertoa vastapuolelle. Jos vastaaja oli kuitenkin maininnut oikean pykälän, sai edellä mainitusta huolimatta pisteen. Jos vastauksessa oli käsitelty vain tiedon antamista toiselle em. tahoista, sai yhden pisteen.)

Välityslain 20.4 §:n mukaan välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun. Tässä tapauksessa ei ole kyse kaupasta omaan lukuun, eli sukulaisuussuhde ei vaikuta kummassakaan tilanteessa palkkio-oikeuteen. **1 p** (pistettä ei saanut, jos oli vastannut, että toisessa tilanteessa on palkkio-oikeus ja toisessa ei. Pistettä ei myöskään saanut, jos oli käsitellyt palkkio-oikeutta ostotoimeksiantosopimuksen ja myyntitoimeksiantosopimuksen kohtaamistilanteena, koska tällaisesta ei asiassa ollut kerrottu olevan kyse. Pistettä ei myöskään saanut, jos totesi virheellisesti välitysliikkeellä olevan oikeus vain yhteen välityspalkkioon, koska molemmat toimeksiantajat ovat välitysliikkeen toimeksiantajia. Pistettä ei saanut myöskään, jos oli kirjannut pelkän pykälän tai kirjoittanut sen sisällön, eikä ollut avannut, miten sitä sovelletaan ko. tilanteeseen. Eli pisteen saamiseksi edellytettiin se osoittamista, että vastaaja ymmärtää, että Maijan osalta kyse ei ole kaupasta omaan lukuun.)

- c) Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä tarkoittaa sitä, että ostaja tekee oman asunnon myyntiehdollisen tarjouksen, jonka myyjä hyväksyy ehdollisena eli pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun tarjouksen. Hyvän välitystavan mukaan tällaista menettelyä voidaan käyttää vain tilanteissa, joissa ehdollisen tarjouksen hyväksyminen ilman myyjän asettamaa ehtoa olisi myyjälle kohtuutonta. Ehdollinen hyväksyntä on vastatarjous ostotarjouksen tehneelle, joka voi sen puolestaan hyväksyä tai hylätä. Ostotarjouksen tekijän tuleekin vielä kirjallisesti hyväksyä myyjän vastatarjous eli myyjän ehdollinen hyväksyntä, jotta osapuolten välille syntyy sitova sopimus. **1 p**

Hyvän välitystavan mukaan ehdollisen tarjouksen sisältämän oman asunnon myyntiehdon ja toisaalta ehdollisen hyväksynnän tulisi olla voimassa vain lyhyehkön ajan, enintään yksi – kaksi kuukautta. **1 p** (Pistettä ei saanut, jos oli vain todennut, että ehdon tulee olla voimassa kohtuullisen ajan ilman aikamäärettä.)

Hyvän välitystavan mukaan ehdollisesti hyväksytyjä tarjouksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan. Eli hyvä välitystapa ei estä vastaanottamasta muita oman asunnon myyntiehdollisia tarjouksia samanaikaisesti, mutta vain yksi niistä on mahdollista hyväksyä ehdollisena kerrallaan. **1 p**

Lainansaannin voi laittaa tarjouksen ehdoksi, mutta hyvän välitystavan mukaan myyjä ei voi hyväksyä sitä ehdollisena. Hyvän välitystavan mukaan ehdollista hyväksyntää voidaan käyttää vain tilanteissa, joissa ehdollisen tarjouksen hyväksyminen ilman myyjän asettamaa

ehtoa olisi myyjälle kohtuutonta. Tällainen tilanne voi syntyä vain silloin, kun ostotarjouksen tekijä asettaa ehdoksi oman asunnon myynnin. Näin ollen ei ole hyväksyttävää käyttää ehdollista hyväksyntämenettelyä tilanteessa, jossa ostotarjous on muulla tavoin ehdollinen (esimerkiksi kosteusmittaus tai lainansaanti). **1 p** (vastauksesta sai pisteen vain, jos osasi vastata, että myyjä ei voi hyväksyä lainansaantiehtollista tarjousta ehdollisena. Pistettä ei saanut, jos oli vain todennut, että tarjouksen ehdoksi voi laittaa lainansaannin.)

Tehtävä 2

- a) KSL 6:6 määrittelee kotimyyntin: Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka tehdään tai jota koskevan tarjouksen kuluttaja tekee muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä. Koska sopimus on tehty A:n kotona (ei siis V:n toimitiloissa), on kysymyksessä kotimyynti. Sillä, kenen aloitteesta sopimus tehdään, ei ole merkitystä. (2 p)

KSL 6:15: Palvelun suorittaminen voidaan aloittaa ennen peruuttamisajan päättymistä, jos kuluttaja on tehnyt nimenomaisen pyynnön tästä. (2 p)

Vaikka nimenomainen pyyntö on tehty, on kuluttajalla kuitenkin peruuttamisoikeus. Peruuttamistapauksessa kuluttajan on maksettava peruuttamisilmoituksen tekemiseen mennessä suositetusta palveluksesta kohtuullinen korvaus. Tämä edellyttää, että tieto peruuttamisoikeudesta ja sen käyttämisestä on annettu. Lisäksi se edellyttää, että on kerrottu, että kuluttajan suostumuksella tehdystä palveluksen osasta saa periä korvauksen. Tässä tapauksessa se voisi olla ensinnä korvaus mahdollisista ilmoittelu-, asiakirja- ja matkakuluista sekä kohtuullinen työpalkkio. (KSL 6:19). (4 p)

- b) Koska vuokra-asunto ei ollut yhteisenä kotina käytettävä ja asunto oli yksin A:n nimissä, ei puolison suostumusta tarvittu. (1 p)
- c) Jos myydään yhteisenä kotina käytettävää asuntoa, puolison suostumus tarvitaan siitä riippumatta, kumman nimissä asunto on. Avioehdolla ei tällöin ole merkitystä. Jos puoliset omistavat asunnot yhdessä, tarvitaan kummakin omistajan suostumus myyntiin. (1 p)

(Avioliittolaki 38 ja 39 §)

Huom! Toimeksiantosopimuksen tekemiseen ei tarvita puolison suostumusta em. tilanteissa. Se on kuitenkin hyvä ottaa jo toimeksiantosopimukseen, jotta kaupanteossa ei tule yllätyksiä.

Tehtävä 3

(10 p)

Tehtävässä on kyse maakaaren 2 luvun ja erityisesti sen 18 §:n 2-3 kohdissa tarkoitetusta vallintavirheestä. Säännöksen mukaan myyjällä on sekä velvollisuus olla selvillä tietyistä naapurikiinteistöä koskevista seikoista että myös antaa näitä koskevat tiedot ostajalle. Kyse on siitä, onko myyjä C antanut ostajille ennen kaupan tekemistä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt oikaisematta tiedossaan olevan naapurikiinteistön käyttöä koskevan luvan tai päätöksen, joka tyypillisesti vaikuttaa kiinteistön arvoon ja laiminlyönnin voidaan olettaa *vaikuttaneen* myös kauppaan.

Ongelma ei ole koskenut varsinaisesti sitä, että kaupan kohteena olleen kiinteistön *käyttö* oikeudellisesti rajoittuisi, vaan kyse on tuulivoimalan vaikutuksesta kiinteistön ja rakennuksen *arvoon*. Myyjän ja ostajan selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksien kannalta ongelmallista on myös se, että rakennettaessa suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137 §) ei tietoa tulevasta tuulivoimalasta saada selville kaavaa tarkastelemalla.

Olennaista on ollut ottaa kantaa siihen, kuuluuko tällaisesta seikasta myyjän antaa tieto vai kuuluuko se ostajan vastuulle ja kuka siten kantaa riskin seikan selvittämättä jäämisestä.

Lähtökohdan mukaan myyjän tulee olla tietoinen kaavoituksellisesta tilanteesta, ostajan tulevan käytön mahdollisesti edellyttämien lupien saamisesta. Kun kyse on naapurikiinteistöstä, arviointi on ongelmallisempaa. Olennaista on, että lupa on myönnetty ennen kaupantekoa.

Ulkopaikkakuntalaisen ostajan voi olla vaikea käytännössä saada selville tuulivoimalan rakentamiseen annettua lupaa. Myyjän sen sijaan voitaneen olettaa olevan tietoinen hankkeesta jo paikallistuntemuksensa johdosta. Keskeistä on myös se, että mitä ilmeisimmin myyjälle on *varattu tilaisuus tulla kuulluksi* suunnittelutarveratkaisua myönnettäessä (MRL 137.5 §) ja tätä myöden tuulivoimalan rakentamisen voidaan katsoa olleen tällä tiedossa.

Em. valossa voidaan lähteä siitä, että myyjä C:llä on katsottava olleen tulevan tuulivoimalan rakentaminen tiedossaan ja tämä seikka hänen olisi tullut kertoa ostajille. Kun näin ei ole tehty ja mitä ilmeisimmin seikka olisi myös *vaikuttanut* kaupan solmimiseen, rasittaa kauppaa MK 2:18:ssa tarkoitettu vallintavirhe. On huomattava, että myyjän menettelyn arviointi ei oikeudellisesti tyhjene tämän säännöksen tarkasteluun. Asiaa olisi mahdollista arvioida laajemminkin sopimusoikeudellisesti ja yleisen oikeustoimiopin kannalta (esim. OikTL 33 §) sekä päätyä samaan lopputulokseen.

Virheen oikeusseuraamuksina kyseeseen voivat tulla purkaminen, hinnanalennus taikka mahdollisesti vahingonkorvaus.

Kiinteistön kaupan purkaminen edellyttää virheeltä olennaisuutta eli kaupan purkamisen kynnyks on *korkea*. Purkamisessa kyse on aina *kokonaisarviosta*. Kokonaisarvioon vaikuttaa ainakin se, koskeeko sopimusrikkomus kaupan keskeistä ehtoa vai vain sivumääräystä ja kuinka laajoiksi rikkomuksen seuraamukset muodostuvat. Keskeistä on, että tuulivoimalan rakentaminen tehtävässä esillä olleiden tietojen valossa ei sinänsä estä kiinteistön käyttöä vapaa-ajan asumiseen, vaan vaikuttaa sen arvoon. Toisaalta purkamisen puolesta on merkityksellistä se, että tapauksen valossa myyjän voitaneen katsoa tietoisesti erehdyttäneen ostajia. Asianmukaisesti *perustellen* on tehtävässä voinut päätyä joko puoltamaan purkamista tai purkamisen estymistä.

Virheen perusteella lienee selvää, että ostajat olisivat oikeutettuja vähintään hinnanalennukseen. Tämä määriteltäisiin todellisen kauppahinnan ja tuulivoimalan aiheuttamalla arvonalennuksella korjatun laskennallisen kauppahinnan erotuksena. Arvonalennuksen tulee olla objektiivisesti havaittavissa eikä myyjän vastuu edellytä tuottamusta. Vahingonkorvauksen vaatiminen edellyttää myyjän tuottamusta, mutta tehtävänannon perusteella ei voida sanoa, onko asiassa aiheutunut muuta vahinkoa kuin turhat kaupankäyntikulut, jos kauppa päädyttäisiin purkamaan.

Huom. mallivastaus on informatiivisuussyistä kirjoitettu laajempaan muotoon kuin mitä on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi.

Tehtävä 4

Kysymys 4.1 (5 x 1 p)

- a. 2
- b. 2
- c. 1
- d. 2
- e. 1

Kysymys 4.2 (3 x 1 p)

- a.
alkupäivämäärä: 10.1.2015
loppupäivämäärä: 29.12.2016

- b. 2014

Kysymys 4.3 (2 x 1 p)

- a. b
- b. B:n maksama 4.000 €:n suuruinen vakiokorvaus ei ole B:n tuloverotuksessa vähennyskelpoinen tulonhankkimismeno eikä muutoinkaan vaikuta hänen tuloverotukseensa, koska kysymys on vapaa-ajan asunnosta. Meno on luonteeltaan verotuksessa vähennyskelvoton elantokustannus.

Tehtävä 5

a) Tuottoarvomenelmä. 1 p

b) Myyjä tai mikäli joku muu on merkitty panttikirjan saajaksi, niin panttikirjan saaja kirjautuu ja maanmittauslaitoksen KVP järjestelmään ja tekee siellä hakemuksen ostajan kirjaamiseksi panttikirjan saajaksi. 2 p

c) Toimeksiantosopimuksen purku, välityspalkkion alentaminen tai välityspalkkion maksuvelvollisuuden poistaminen kokonaan, vahingonkorvaus. 2 p

d) Kiinteistön osalta on tällöin liittymisvelvollisuus järjestelmään tietyin poikkeuksin. 1 p

e) Esimerkiksi vesihana, wc-istuin, patterit, sähkökeskus, sähköjohdot/rasiat jne. 1 p

f) Kaupantekohetkellä. 1 p

g)

Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräännytynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. 2 p

Tehtävä 6

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