

Tehtävä 1

- a) Kyseessä on yhdenvertaisuuslaissa kielletty syrjintä (8 §). Yhdenvertaisuuslakia sovelletaan sekä yksityiseen että julkiseen toimintaan, ei kuitenkaan yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvaan toimintaan eikä uskonnonharjoitukseen (2 §). (1 p.)

Syrjintään syyllistyvät sekä A että kiinteistövälitysluokka. Markkinoinnissa ei saa erotella ihmisiä laissa luetelluista henkilöön liittyvistä syistä. (1 p.)

Syrjinnän kohteeksi joutuneella (B) on oikeus hyvitykseen (23 §). Yksityishenkilö ei joudu maksamaan hyvitystä. (1 p.)

Hyvitystä pitää hakea käräjäoikeudessa, määräaika on kaksi vuotta syrjivästä tapahtumasta. (1 p.)

Jos syrjintäväitteen esittäjä esittää selvitystä, jonka perusteella voidaan olettaa syrjintää tapahtuneen, vastapuolen (välitysluokan) pitää todistaa, ettei kieltoa ole kuitenkaan rikottu. (1 p.)

Huomioita:

Kuluttajasuojalain 2 luvun markkinointia koskevia säännöksiä ei sovelleta yksittäisiin sopimussuhteisiin. Näiden säännösten rikkomisesta voi tulla hallinnollisia seuraamuksia.

Mistään sopimusehtojen kohtuullisuudesta/kohtuuttomuudesta ei tässä tapauksessa ole kysymys A:n, kiinteistövälitysluokan ja B:n välisessä suhteessa. Mitään sopimusta ei ole kiinteistövälitysluokan ja B:n tai A:n ja B:n välillä.

A saa vapaasti valita vuokralaisensa, kunhan peruste ei ole kielletty syrjintä. B:llä ei ole oikeutta saada huoneistoa vuokralle, vaikka syyksi esitetäisiin kielletty syrjintä. Hänellä on oikeus edellä mainittuihin yhdenvertaisuuslain mukaisiin seuraamuksiin. Toki hänen ilmoituksestaan toimivaltainen viranomais- tai aluehallintovirasto voi ryhtyä tarvittaviin hallinnollisiin toimiin. Tällaisia ovat esim. kuluttaja-asiamies markkinoinnin osalta ja aluehallintovirasto kiinteistövälitysluokan menettelyn osalta. Näillä toimilla ei kuitenkaan ole suoraa vaikutusta asianosaisten välisessä suhteessa.

- b) Reklamaatio myyjälle on viivästynyt. Reklamaatioaika lasketaan tässä tapauksessa virheen havaitsemisesta, joka on kesäkuu 2018, jolloin ostajat saivat tiedon limiittilainan jyvittämisestä. Kohtuullinen reklamaatioaika on yleensä noin kuusi kuukautta. (Asuntokauppalaki 6 luku, 14 § 1 momentti) (1 p.)

Toivottavasti opettavaisia huomioita:

*Kun reklamaatio viivästyy, menettää ostaja oikeutensa vedota virheeseen ja saada siitä hyvitystä. **Viivästynyt reklamaatio ei tarkoita sitä, että hyvityksen määrää eli esimerkiksi hinnanalennusta tai vahingonkorvausta kohtuullistettaisiin, vaan oikeus on menetetty kokonaan.***

Jos ostaja havaitsee virheen yli kahden vuoden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta, hän ei voi enää siihen vedota lainkaan (paitsi eräissä poikkeustilanteissa). (Asuntokauppalaki 6 luku 14 § 2 momentti). Tuo kahden vuoden määräaika ei siis tarkoita sitä, että se syrjäyttäisi kohtuullisen reklamaatioajan vaatimuksen.

Välitysliikkeelle reklamaatio oli tehty ajoissa. Neutraali reklamaatio riittää, vaatimusten esittämiselle on aikaa 3 vuotta. (Laki velan vanhentumisesta 4 §). (1 p.)

Huomioita:

*Neutraali reklamaatio tarkoittaa, että ilmoitetaan virheestä mutta ei vielä vaatimuksista. Asuntokauppalain 14 §:n edellytys siitä, että on ilmoitettava sekä virheestä **että siihen perustuvista vaatimuksista** kohtuullisessa ajassa koskee myyjän ja ostajan välistä suhdetta, ei ostajan ja välitysliikkeen välistä suhdetta. Tähän suhteeseen sovelletaan lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.*

Välitysliikkeen olisi pitänyt selvittää tehdyn parvekeremontin luottolimiitin merkitys ostajille. Limiitistä olisi pitänyt olla tieto esitteessä sekä tieto siitä, että limiitti jaetaan jossain vaiheessa osakkaiden maksettavaksi. Pelkkä isännöitsijäntodistuksen tai muiden liiteasiakirjojen, kuten toimintakertomuksen, esittäminen ei välttämättä kerro ostajalle, että taloyhtiön limiitti tullaan jossain vaiheessa jyvittämään osakkaille velkaosuutena. Vaihtoehtoisesti tämän olisi voinut selvittää ostajille suullisesti. (2 p.)

Välitysliikkeen velvollisuus olisi ollut selvittää tämä asia ostajille. Välittäjä on vahingonkorvausvelvollinen 4800 euron osalta. Myyjät eivät joudu lainkaan vastuuseen, vaikka myyjä asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan vastaa myös välitysliikkeen antamista tiedoista. Se, että reklamaatio välitysliikkeelle on tehty ajoissa, ei ulotu myyjiin, koska reklamaatioaika heidän osaltaan oli ylitetty. (1 p.)

Huomioita:

Myyjän ja välittäjän suhteessa ei noudateta asuntokauppalakia vaan lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Tehtävä 2

- a) Kun toimeksiannon kohteena on asunto ns. pienestä eli enintään neljän huoneiston asunto-osakeyhtiöstä, hyvän välitystavan ohjeen mukaan välitysliikkeen tulee hankkia kysymyksessä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Rasiustodistuksesta on selvitettävä, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä ja jos kohdistuu, niin välitysliikkeen on selvitettävä kenen hallussa mahdolliset panttikirjat ovat. (2 p)

Hyvän välitystavan ohjeen mukaan silloin, kun myydään käytettyä asuntoa, jonka käyttöönottohyväksyntä on tehty alle 10 vuotta sitten, välitysliikkeen tulee selvittää isännöitsijältä, onko kohteessa suorituskyvyttömyysvakuus. Jos tietoa ei saada tai suorituskyvyttömyysvakuutta ei ole, on asian merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. (1 p)

Tehtävänannossa kerrottiin, että Kaija on rakentanut pihalleen lasitetun terassin ja kasvihuoneen. Hyvän välitystavan ohjeen mukaan, jos toimeksiannon kohteessa on osakkaan tai jonkun muun toimesta tehty muutostöitä, tulee selvittää, kuka työn on tehnyt, onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu tarvittavat luvat. Lisäksi välitysliikkeen on syytä selvittää, kenen kunnossapitovastuulla em. ovat. (1 p)

- b) Hyvän välitystavan ohjeen mukaan, mikäli piha-alue ei ole yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan hallinnassa, välitysliikkeen on kerrottava tästä ja sen merkityksestä kaupan osapuolille. Tehtävänannosta ei käy ilmi, että piha olisi yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan hallinnassa. Näin ollen, kun piha ei ole osakkeenomistajan hallinnassa, markkinoinnissa ei tule käyttää termiä oma piha, koska se on harhaanjohtavaa ja antaa väärän kuvan pihan hallinnasta. (1 p)

Asumiskäyttöön myytävästä huoneistosta on ilmoitettava asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan kohdeilmoituksessa (2 §) asuintilojen pinta-ala ja myyntiesitteessä (8 §) pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Hyvän välitystavan ohjeen mukaan, kun välitettävänä on rivitalo, välitysliikkeen on syytä tarkistaa, mitä tiloja yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan on otettu mukaan. Koti Oy:n tulee selvittää, sisältääkö yhtiöjärjestykseen merkitty pinta-ala (100 m²) myös huoneistoselitelmän merkityn autotallin. Jos näin on, ei asuinpinta-alaksi voi merkitä 100 m²:ä, koska autotalli ei ole asuinpinta-alaa. (1 p)

- c) Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli tunnistaa asiakas ja todentaa asiakkaan henkilöllisyys, selvittää tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja sekä seurata asiakassuhdetta. Rahanpesulain 3:3 §:ssä on säädetty, mitkä asiakkaan tiedot on selvitettävä ja säilytettävä. Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat. Kuitenkin myös toimeksiantajan vastapuolta on pidettävä välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta vastapuoleen. Kun kyse on yhteisöasiakkaasta, käytännössä tunnistaminen tapahtuu tiedustelemalla yhteisöasiakkaan virallisia yritystietoja ja varmentamalla tiedot hankkimalla kaupparekisteriote tai muu vastaava ote julkisesta rekisteristä. Samaisesta asiakirjasta on myös varmistettava, että yhtiön edustajalla on oikeus toimia asiakkaan puolesta, eli on selvitettävä, kuka tai mikä voi tehdä yhtiön puolesta myyntipäätöksen ja kuka allekirjoittaa kauppakirjan. Jos yhtiön toimialaan kuuluu osakkeiden ostaminen ja myyminen, myyntiin riittää toimitusjohtajan tai

sen henkilön allekirjoitus, jolla on yhtiön nimenkirjoitusoikeus. Muutoin tarvitaan hallituksen pöytäkirja. Kyseessä olevassa tapauksessa on em. perusteella hankittava Puuteri Oy:stä kaupparekisteriote tai yhtiöjärjestys, josta on selvitettävä rahanpesulain vaatimien tietojen lisäksi se, onko toimitusjohtajalla oikeus sekä tehdä ostopäätös Puuteri Oy:n puolesta että allekirjoittaa tarjous/kauppakirja Puuteri Oy:n nimissä. (1 p)

Rahanpesulain 3:2.3 §:n mukaan asiakkaan lukuun toimiva eli yhtiön edustaja on tunnistettava ja hänen henkilöllisyytensä on todennettava. Rahanpesulain 3:3.2 §:n mukaan välitysliikkeen on selvitettävä ja säilytettävä edustajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus sekä henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan nimi, asiakirjan numero tai muu tunnistetieto ja myöntäjä taikka kopio asiakirjasta, tai jos asiakas on etätunnistettu, tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä tai lähteistä. Koti Oy:n tulee siten tunnistaa toimitusjohtaja ja todentaa hänen henkilöllisyytensä, sekä säilyttää lain vaatimat tiedot toimitusjohtajasta ja hänen henkilöllisyytensä todentamisesta (esim. kopio henkilöllisyystodistuksesta) koskien. (1 p)

Rahanpesulaki (3:3.2 §) edellyttää välitysliikkeen selvittävän ja säilyttävän tiedot asiakkaana olevan yhteisön tosiasiallisista edunsaajista. Rahanpesulain 1:5 §:ssä säädetään, ketä pidetään yhteisön tosiasiallisena edunsaajana. Tosiasiallinen edunsaaja on aina luonnollinen henkilö, joka viime kädessä omistaa asiakkaana olevan oikeushenkilön tai jonka määräysvallassa oikeushenkilö on. Mikäli asiakkaana olevan yrityksen omistaa toinen yritys, on omistus- ja määräysvaltasuhteiden selvittäminen ulotettava myös omistajayhteisöön niin pitkälle, että tosiasiallisena edunsaajana oleva luonnollinen henkilö voidaan tunnistaa ja tarvittaessa hänen henkilöllisyytensä tarkistaa. KVKL on antanut rahanpesulakia koskevan ohjeen: Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi. Ohjeessa on ohjeistettu mm., miten välitysliikkeen tulee toimia tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisessa. Lain ja ohjeen nojalla Koti Oy:n tulee kyseisessä tapauksessa selvittää, omistaako Meikki Oy Puuteri Oy:n ja jos näin on, kuka omistaa tai kenen määräysvallassa Meikki Oy on. Tämän voi selvittää esim. pyytämällä Puuteri Oy:n ja Meikki Oy:n osakas- tai osakeluettelot. Ellei osake- tai osakasluetteloja saada, välitysliikkeen tulee tiedustella yhteisön edustajalta tietoja tosiasiallisista edunsaajista. Tämä tapahtuu esimerkiksi erillisellä sitä varten laaditulla lomakkeella. Tällöin on saatava kopiot myös tosiasiallisten edunsaajien henkilöllisyystodistuksista ja tarvittaessa on todennettava tosiasiallisten edunsaajien henkilöllisyys. (1 p)

Rahanpesulain 3:13.1 §:n mukaan välitysliikkeellä tulee olla asianmukaiset riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvat menettelyt sen toteamiseksi, onko asiakas tai onko hän ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani. Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi -ohjeessa todetaan, että välitysliikkeen tulee selvittää ns. PEP-tieto tosiasiallisista edunsaajista ja että selvityksen antaa jokainen tosiasiallinen edunsaaja omalta kohdaltaan. Edustaja voi toimittaa selvityksen tosiasiallisen edunsaajan puolesta välitysliikkeelle, esimerkiksi täytetyn lomakkeen, jossa asiaa tiedustellaan. Koti Oy:n tulee em. perusteella selvittää tosiasiallisten edunsaajien PEP-tieto em. kuvatulla tavalla. (1p)

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

Tehtävä 3

Vastauksessa on tullut keskittyä *erityisesti* seuraaviin asiakokonaisuuksiin. Vastaus on informatiivisuussyistä kirjoitettu laajempaan muotoon kuin on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi. Arvostelu on perustunut kokonaisarviointiin.

Kaupan kohteena oleva alue rajoittuu rantaan, joten se on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 72 §:n nojalla suunnittelutarvealuetta. Rakentaminen edellyttää tällöin *kunnalta* haettavaa MRL 23 luvussa tarkoitettua poikkeamislupaa tai alueen kaavoittamista. Kun kyse on yksittäisestä rakennuspaikasta, asiassa edetään poikkeamalla, mutta lähialueella olemassa oleva rakennuskanta saattaa toisaalta edellyttää kaavan laatimista. *(Huomionarvoista on se, että maanomistajalla ei ole rantarakentamisessa velvollisuutta maksaa rakennusoikeudesta kunnalle esimerkiksi MRL 12 a luvun säännösten nojalla.)*

Edetäänpä asiassa kummalla tavalla tahansa, on rakentamisoikeuden olemassaolon kannalta selvitettävä se, onko tilalla olemassa *emätilaperiaatteen* mukaista laskennallista rakennusoikeutta. Jos tällaista ei ole olemassa, ei rakentaminen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta johtuen ole mahdollista kummallakaan etenemistavalla. Jos on, poikkeaminen voidaan lähtökohtaisesti myöntää ja rakentaminen on mahdollista. Mahdollisen myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen on vielä haettava rakennuslupaa.

Emätilaperiaatteen mukaisessa tarkastelussa tarkastellaan alueen kiinteistöjaotusta joko vuoden 1958 tai 1969 mukaisen kiinteistöjaotuksen pohjalta. Jos tila Z on saanut jo kunnassa sovellettavien mitoituserusteiden mukaisen rakennusoikeuden ja nämä rakennuspaikat on sittemmin myyty ja lohkottu, ei tilalla välttämättä enää ole rakennusoikeutta. Rantarakennusoikeuden määräytyminen on osin kuntakohtaista ja sitä tulee tiedustella kunnasta. *(Huom. Pistehyvitystä ei kuitenkaan ole saanut pelkästä toteamuksesta, jonka mukaan asiaa tulee tiedustella kunnasta, ellei samalla ole avattu emätilaperiaatteen sisältöä.)*

Sikäli kuin luovutettava määräala on enintään 5000 m², ei kunnalla *lähtökohtaisesti* ole etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta (EtuostoL 5 § 1 mom 1 k). Etuosto-oikeus voi kuitenkin syntyä EtuostoL 5 § 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa. Kunnalla ei siten ole etuosto-oikeutta A:n ja B:n väliseen kauppaan tapauksessa esillä olleiden tietojen valossa, jos määräalan pinta-alana on noin 4500 m².

Kuntien rakennusjärjestyksissä on usein määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta samoin kuin esimerkiksi rantaviivan vähimmäispituudesta. Määräalan kokoa suunniteltaessa nämä seikat on otettava kaupanteossa huomioon. Jos määräala on esimerkiksi kooltaan pienempi, on rakentamisvaiheessa muutoin haettava rakennusjärjestyksen määräyksestä MRL 23 luvussa tarkoitettua poikkeamislupaa, jonka saaminen ei ole ennakoita varmaa.

Kaupanteon jälkeen määräala on vielä lohkottava itsenäiseksi tilaksi, vaikka rakentaminen MRL:n kannalta voidaan sinänsä aloittaa jo ennen lohkomista, jos rakentamiselle on saatu rakennuslupa. Ranta-alueita koskee kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 33 §:ssä tarkoitettu osittamisrajoitus, joka saattaa lähtökohtaisesti estää lohkomisen. Jos rakentamiselle on kuitenkin saatu edellä mainittu myönteinen poikkeamispäätös, lohkominen on KML 33.2 § 2 kohdan nojalla mahdollista. Ennen myönteisen poikkeamispäätöksen saamista lohkominen on osittamisrajoituksesta johtuen epävarmalla pohjalla.

Lohkomisessa on huomattava se, että emäkiinteistöön kohdistuvat mahdolliset kiinnitykset laajenevat koskemaan myös lohkottavaa kiinteistöä. Kiinnitysvastuut on joko osapuolten kesken sopimalla järjesteltävä tai vaihtoehtoisesti vapautettava lohkokiinteistö emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä KML 28 §:n nojalla, jos säädetyt edellytykset täyttyvät.

(10 p)

Tehtävä 4

- a) Asunto-osakeyhtiössä voidaan tietyissä tilanteissa päättää poiketa tavanomaisesta vastikeperusteesta ja päättää jakaa jonkin kunnossapito- ja uudistushankkeen kustannukset kaikkien osakkeenomistajien kesken tasan. Tällöin kukin osakas vastaa samalla summalla tietyn hankkeen kustannuksista. Laissa on asetettu tiukat kriteerit tasajaolle koska tasajaossa poiketaan yhtiöjärjestyksen mukaisesta vastikeperusteesta. (AOYL 6 luvun 32§ 2 mom.)

Hanke voidaan toteuttaa tasajaolla, jos kaikki seuraavat edellytyksistä toteutuvat:

- toimenpide kohdistuu huoneistoihin
- toimenpiteestä aiheutuva etu/hyöty on kaikille yhtä suuri
- toimenpiteestä aiheutuva kustannus on kaikille yhtä suuri
- tasajakoa kannattaa yhtiökokouksessa vähintään 2/3 määräänemmistö
- kunnossapito- ja uudistustyö tehdään kaikissa huoneistoissa

Hyväksytyjä esimerkkejä:

- Kaikkien huoneistojen ulko-ovien tai parvekeovien korjaus tai uusiminen, jos huoneistoissa on yhtä monta ovea;
- Kaikkien huoneistojen ulko-ovien lukkojen uusiminen tai sarjoittaminen, jos kaikissa yhtä monta ovea;
- Kaikkien huoneistojen postiluukun uusiminen, jos vain yksi postiluukku;
- Hanojen uusiminen, jos kuhunkin huoneistoon hankintaan sama määrä samanlaisia hanoja;
- Samankokoisten parvekkeiden uusiminen tai samankokoisten tavanomaisten parvekkeiden jälkiasennus;
- Kaikkien huoneistojen parvekkeiden korjaus, mikäli ne ovat täsmälleen samankokoiset;
- Ikkunan/ikkunoiden korjaus tai uusiminen, jos kaikilla huoneistoilla sama määrä;
- Kaapeli-tv tai internet-liittymän hankkiminen kaikille huoneistoille;
- Antennirasioiden uusiminen huoneistoissa, kun niitä on kaikissa yhtä monta.

(2 p)

- b) Tapauksessa Paten omistamassa huoneistossa on metelöity yöaikaan, ja vuokralainen Liisa on sammunut yhtiön saunatiloihin. Vuokralaisen toiminta on ollut toistuvaa, joten vuokralaisen rikkomus on vähäistä suurempi. (AOYL 8 luvun 2§ 2.mom.) Tapauksessa täyttyvät asunto-osakeyhtiölaissa mainitut perusteet häiritsevästä elämästä ja järjestyksen rikkomisesta Paten huoneiston hallintaanottamiseksi. (AOYL 8 luvun 2§ 1 mom. ja 1 mom. kohdat 4-5).

(2 p)

Hallintaanottopäätöksen tekeminen yhtiökokouksessa edellyttää aina, että osakas ja tässä tapauksessa vuokralainen ovat saaneet ensin taloyhtiön hallitukselta kirjallisen varoituksen. Tapauksessa taloyhtiön hallitus ei ole antanut Patelle varoitusta laissa edellytetyllä tavalla todistettavasti, kun Pate on saanut vain sähköpostin metelistä. Varoituksessa tulee myös kertoa varoituksen perusteet sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ellei oikaisua tapahdu. Tapauksessa annetuilla tiedoilla yhtiön Patelle lähettämää huomautusta ei voi pitää laissa mainittuna hallintaanottovaroituksena. Hallintaanottopäätöstä ei voida menettelyvirheen vuoksi tehdä. (AOYL 8 luvun 3§ 1 ja 2 mom. ja 4 mom.).

(2 p)

Paten tulee antaa ensin Liisalle kirjallinen varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä. Varoituksesta tulee ilmetä yksilöidysti mistä vuokralaista varoitetaan eli että vuokralainen on

viettänyt häiritsevää elämää ja rikkonut järjestystä ja uhka että Pate käyttää purkuoikeuttaan, mikäli Liisa ei oikaise käytöstään. Mikäli oikaisua ei tapahdu varoituksen antamisen jälkeen voi Pate purkaa sopimuksen. Paten tulee antaa varoitus kohtuullisessa ajassa saatuaan tiedon Liisan menettelystä. Varoitus tulee antaa tiedoksi Liisalle todisteellisesti. (AHVL 8 luku 61§ 1 mom. 4 ja 6 kohdat, 2,3 ja 4 mom., 62§ 1 ja mom.)

(3 p)

Jos vastaaja päätenyt tulkinnessaan siihen, että vuokralaisen menettely oikeuttaa suoraan purkuun on voinut saada täydet pisteet. Tällöin on vastauksessa tullut nimenomaan mainita, että vuokralaisen menettely on ollut erityisen moitittavaa. (AHVL 8 luku 62§ 3 mom.) Lisäksi on tullut mainita, että Paten tulee antaa kirjallinen purkuilmoitus tiedoksi todisteellisesti. Lisäksi ilmoituksessa on tullut mainita purkamisperusteet eli että vuokralainen on viettänyt häiritsevää elämää ja rikkonut järjestystä ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. (AHVL 8 luku 66§ 1 ja 2 mom.)

(Lisäksi todettakoon, että Paten tulee itse antaa purkuvaroitusta vuokralaiselleen eikä taloyhtiön tapauksessa antama varoitus ole vuokrasuhteessa annettu purkuvaroitusta. Tapauksesta ei myöskään ilmene, että Pate olisi aiemmin varoittanut vuokralaistaan). Laissa mainitut perusteet häiritsevästä elämästä täyttyy, kun Paten omistamassa huoneistossa on yöaikaan metelöity ja rikottu mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen, kun vuokralainen on sammunut yhtiön saunatiloihin. (AOYL 8 luvun 2§ 1 mom. kohdat 4-5). Vuokralaisen toiminta on ollut toistuvaa, joten rikkomus on vähäistä suurempi. (AOYL 8 luvun 2§ 2.mom.)

- c) Lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät. Vesi- ja viemäriputket, johdot, lattialämmityskaapelit, sähkölämmityspatterit, lämminvesivaraajat, antennijohdotus, kaasuverkosto.

Yhtiön vastuu koskee sellaisia perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. (AOYL 4 luvun 2§ 2 ja 3 mom.)

Vastauksena on myös hyväksytty huoneiston sisäpuolella yhtiön vastuulle kuuluvat laitteet ja perusjärjestelmän osat kuten hanat ja wc-istuin.

(1 p)

Tehtävä 5

1. 120 000 € (1 p)
2. $350\,000\text{ €} \times 2\% = 7\,000\text{ €}$ (2 p)
3. a) kyllä (1p)
4. b) Verovapauden esteenä ei ole se, että luovutuksensaaja on omistanut 20 % asumiskäyttöön tarkoitetun huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista ja hän on asunut kyseisessä huoneistossa. (1 p)
5. c) Puolet luovutuksesta verotetaan Annella ja puolet Antin kuolinpesällä. (1 p)
6. c) Antin kuolinpesän veronalainen luovutusvoitto on 18 000 €. (1 p)
7. c) Olli ja Sanna (1 p)
8. a) Korosta 25 % vähennetään pääomatulosta. (1 p)
9. a) Ostajan tulee maksaa varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä. (1 p) TAI
d) Olet vastuussa varainsiirtoveron suorittamisesta, jos osakkeita ei lunasteta ja ostaja jättää varainsiirtoveron maksamatta. (1 p)

(Huom. Aiemman Verohallinnon ohjeistuksen mukaan ostajan ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa vielä kaupanteon yhteydessä vaan vasta, kun lunastusaika päättyi. Tämä tulkinta oli varainsiirtoverolain 21.3 §:n 3 kohdan lähtökohdasta poikkeava. Ko. säännöksen mukaan välittäjäkaupassa asunto-osakkeen luovutuksesta maksettava varainsiirtovero tulee suorittaa kaupanteon yhteydessä ja välittäjä on 24 §:n perusteella vastuussa verosta, jos veroa ei suoriteta. Verohallinnon aikaisemman tulkinnan ja soveltamiskäytännön perusteella oikeana vastausvaihtoehtona on voitu pitää vaihtoehtoa d. Verohallinto on antanut 11.11.2019 uuden ohjeen, jonka mukaan aikaisempaa tulkintaa ei kuitenkaan enää sovelleta, jolloin vaihtoehto a on ollut kokeen aikana 23.11.2019 oikea vastaus. Kumpikin vastausvaihtoehto on hyväksytty pisteen arvoisena.)

Tehtävä 6

1. b ja c
2. a ja c
3. b ja c
4. a ja d
5. ei mitään
(kohdassa 5 on kuitenkin annettu piste myös, jos on rastitettu vaihtoehto c)
6. a ja d
7. c
8. a, b ja c
9. a
10. d

(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.)