

### Tehtävä 1

Lehti-ilmoitus ja esitetiedot eivät täytä sellaisen tarjouksen tunnusmerkkejä, joka sitoisi myyjää. Tarkoitus on lähinnä saada tarjouksia. Myyjällä on vapaus valita, kenen kanssa tekee sopimuksen eikä tästä seuraa korvausvelvollisuutta. Usean vastaajan tiedoksi todettakoon, että ostotarjouksen tekijällä ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen, jos tarjousta ei ole hyväksytty. Tässä tapauksessa tehtävänannosta ilmeni, että kirjallista ostotarjousta ei edes ollut tehty. **(2 p.)**

Sovittu välityspalkkio on maksettava toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa toteutuneista kaupoista, vaikka myyjä itse osallistuisi asunnon myyntiin, jos kysymyksessä on yksinmyyntisopimus tai jos määrätyn ostajan kanssa tehtävää kauppaa ei ole sopimuksella suljettu pois välittäjän yksinmyyntioikeudesta. **(2 p.)**

Asuntomarkkina-asetuksessa on säädetty siitä, mitä tietoja asunnon markkinoinnissa ja asuntoesitteessä on oltava. Ostajan ei tarvitse vertailla esitteen ja muiden asiakirjojen mahdollisia ristiriitaisuuksia, vaan hän voi luottaa esitteeseen. **(2 p.)**

Siis asuntomarkkina-asetuksen mukaan myytävästä asunnosta on esitteessä mainittava myyntihinta, joka on se suoritus, joka tulee myyjälle, ja velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta. Velaton hinta sisältää mahdollisen yhtiölainaosuuden. Nämä käsitteet eivät välttämättä ole selkeät tavalliselle kuluttajalle ja termit olisi pitänyt selittää sekä myyjälle että ostajalle. Periaatteessa myyjä vastaa ostajalle velkaosuudesta kauppakirjan mukaisesti, mutta välitysliikkeellä on vahingonkorvausvelvollisuus myyjälle. Ostaja voi esittää vahingonkorvausvaatimuksen myös suoraan välitysliikkeelle. **(4 p.)**

## Tehtävä 2

- a) Välitysliikkeessä on oltava yksi vastaava hoitaja riippumatta siitä, kuinka monta toimipistettä välitysliikkeellä on. (välitysliikelaki 5 §) **(1 p.)**
- b) Välitysliikelain 5.1 §:n mukaan vastaavan hoitajan on huolehdittava, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys. Kun kyse on kiinteistönvälitysliikkeestä, tarkoitetaan 3 momentin mukaisella ammattipätevyysvaatimuksella kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettua pätevyyttä, eli LKV-pätevyyttä. Tässä tapauksessa kyse on kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröidystä välitysliikkeestä, jonka palveluksessa olevista 8 henkilöstä 7 suorittaa välitystehtäviä. Näin ollen, kun vähintään puolella on oltava LKV-pätevyys, välitysliikkeellä tulisi olla yhteensä vähintään 4 LKV-pätevyyden omaavaa välitystehtäviä suorittavaa henkilöä. Välitysliiketasolla ammattipätevyysvaade ei siten täyty. Helsingin toimipisteen osalta LKV-pätevyysvaatimus täyttyy, jos neljästä välitystehtäviä suorittavasta kahdella on LKV-pätevyys. Jos taas sillä, joka ei osallistu välitystehtävien suorittamiseen on yksi kahdesta LKV-pätevyydestä, pätevyysvaatimus ei täyty Helsingin osalta. Oulun toimipisteessä kolmesta välitystehtävää suorittavasta henkilöstä vain yhdellä on LKV-pätevyys. Vaikka yhdellä on LKV-pätevyys, sitä ei oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen osalta, koska kyse on kiinteistönvälitysliikkeestä. Oulun osalta ammattipätevyysvaatimus ei siten täyty. Välitysliikelain 5.1 §:n mukaan, jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista 3 momentissa tarkoitettujen ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettujen vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa. Eli jos LKV-pätevyysvaade on kestänyt alle kolme kuukautta, ei toiminta ole lain vastaista. **(3 p.)**
- c) Hyvän välitystavan ohjeen mukaan välitysliike ei saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee isännöitsijäntodistuksen antamista sähköpostitse. Eli välitysliike toimii hyvän välitystavan vastaisesti lähettäessään isännöitsijäntodistuksen automaattisesti kaikille esittelyn tilaaville asiakkaille. Sen saisi antaa vain ostotarjouksen tekemistä harkitseville. **(1 p.)**
- d) Hyvän välitystavan ohjeen mukaan kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset tulee hyväksyä kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse). Kirjallista muotoa ei tarvitse käyttää, mikäli tarjous on hyväksytty olosuhteissa, joissa kirjallinen hyväksyminen olisi kohtuuttoman hankalaa. Välitysliikkeen toiminta ei ole hyvän välitystavan mukaista. **(1 p.)**
- Jos vastauksessa oli käsitelty vain tarjouksen ottamista kirjallisesti, ei vastauksesta annettu pistettä, koska kysymyksessä kysyttiin nimenomaan hyväksynnän muotoa.
- e) Välityspalvelun markkinointiin sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa eli ns. hintamerkintäasetusta. Hintamerkintäasetuksen mukaan palvelun hintaa ei ole pakko ilmoittaa mainoslehtisessä. Kuluttajansuojalain 2:8 §:ssä on säädetty siitä, miten hinta tulee ilmoittaa, jos se ilmoitetaan, mutta sitä ei kysymyksessä kysytty. **(1 p.)**
- f) Hyvän välitystavan mukaan välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista välitysliikkeellä on myyntitoimeksianto eli jo myytyjen asuntojen markkinointi on lähtökohtaisesti kiellettyä. Hyvän välitystavan mukaan välitysliike voi kuitenkin omaa toimintaa markkinoidessaan kertoa jo myydyistä kohteista. Liike voi tehdä luettelon myydyistä kohteista

tai laittaa ilmoitukseen vain myytyjä kohteita. Ilmoituksesta tulee tällöin ilmetä selkeästi, että kohteet on myyty sekä myynnin ajankohta (esim. viimeisen kahden kuukauden aikana myytyt). Liikkeen pitää hankkia sekä ostajan että myyjän kirjalliset (esim. sähköpostitse) suostumukset. Myytävänä olevat ja myytyt kohteet tulee markkinoinnissa pitää aina erillään toisistaan. Välitysliikkeen toiminta on hyvän välitystavan mukaista, mikäli edellä mainitut vaatimukset täyttyvät. **(2 p.)**

- g) Hyvän välitystavan mukaan reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana. Näin ollen välitysliikkeen toiminta on hyvän välitystavan mukaista. **(1 p.)**

### Tehtävä 3

Asianmukaisessa täyteen 10 pisteen hyvitykseen oikeuttavassa vastauksessa on tullut käsitellä seuraavia asioita. Arvostelu on perustunut kokonaisarviointiin.

\*\*\*

a)

Kysymys on vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupasta, jolloin kauppaan ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskevia määrämuotovaatimuksia (MK 2:1). Lähtökohtaisesti kauppa on kuitenkin tehtävä MK 4:4.3:n nojalla kirjallisesti siten, että kauppakirjaan otetaan MK 2:1.2 säädetyt kiinteistön kauppakirjan sisältövaatimukset. Kiinteistön kaupassa kaupantekoa edeltävillä ostotarjouksilla tai näihin liitetyillä käsirahaehdoilla ei ole mitään sitovuutta. Sen sijaan tehtävässä kuvatun käyttöoikeuden ja rakennuksen luovutusta koskevan ostotarjouksen sitovuutta arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan (mm. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista).

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan annettu ostotarjous sitoo antajaansa ja siinä voidaan sopia käsirahasta tai vakiokorvauksesta osapuolia sitovalla tavalla. Myyjä B on hyväksynyt ostotarjouksen ehtoineen, joten jo tällä perusteella syntyy velvollisuus 10 000 euron vakiokorvauksen suorittamiseen. Ostaja A on sittemmin luopunut oman asunnon myyntiä koskevasta ehdosta, mutta tällä ei ole ostotarjouksen sitovuuden kannalta merkitystä, koska ehdon tarkoitus on pääasiassa ollut olla ostajan itsensä suojana. Näin ollen myyjä B:n tulee suorittaa 10 000 euron vakiokorvaus ostaja A:lle.

**(enintään 5 p.)**

b)

Maanvuokrasopimuksen lakkaamisen seurauksena vuokralaisella ei ole oikeutta saada uutta sopimusta samoin ehdoin, vaan uudesta sopimuksesta on neuvoteltava vuokranantajana olevan kaupungin kanssa. Uuden sopimuksen ehdot määräytyvät neuvotteluiden perusteella, mikä voi tarkoittaa myös vuokrankorotusta tai vuokra-ajan pituutta koskevia muutoksia. On myös mahdollista, että maanvuokrasopimusta ei lainkaan jatketa.

Jos uutta sopimusta ei synny, on vuokralaisella lähtökohtaisesti velvollisuus ja oikeus viedä rakennuksensa pois kiinteistöltä, ellei muuta ole sovittu. Ainoastaan jos kyse on maanvuokralain 2 luvussa tarkoitusta tontinvuokraoikeudesta, on vuokranantajalla velvollisuus MVL 34 §:n nojalla lunastaa vuokralaisen rakennukset. Tontinvuokraoikeuksia ei käytännössä juurikaan käytetä, joten MVL:n tontinvuokraoikeutta koskeva lunastussäännös ei todennäköisesti tule sovellettavaksi.

Näin ollen uuden maanvuokrasopimuksen neuvottelut tapahtuvat edellä kuvatussa asetelmassa, jossa vallitsee varsin kiinteä riippuvaisuussuhde osapuolten välillä. Selvää on kuitenkin se, että vuokralaisella ei lainsäädäntömme mukaan ole maanvuokralakiin tai muuhunkaan lakiin perustuvaa yleistä oikeutta lunastaa maapohjaa (kiinteistöä) vuokrasuhteen lakattua sillä perusteella, että kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen rakennuksia.

Vuokrasopimukseen sisältyi tehtävänannon mukainen vuokralaiselle annettu oikeus vuokran kohteena olevan tontin lunastamiseen. Tällainen lunastusehto ei kuitenkaan ole osapuolia sitova, ellei sitä ole tehty kiinteistön kaupan esisopimuksen määrämuodossa (MK 2:11 1 k ja MK 2:7). Jos ehto ei ole sitova, lunastusta ei voida toteuttaa osapuolten ollessa erimielisiä. Tehtävänannossa ei tuoda esille sitä, onko tällaista muotoa käytetty. Sitomattomuus ei kuitenkaan estä vuokranantajaa *vapaaehtoisesti* myymästä kiinteistöä vuokralaiselle tämän vedotessa maanvuokrasopimuksessa olevaan lunastusoikeuteensa.

Kaupunki on tehtävänannossa kuvatulla tavalla ilmoittanut muuttaneensa maapoliittisia tavoitteitaan vuokrankorotuksiin ja vuokraoikeuksien käyttöä suosivaan linjaan. Näiden vaikutus heijastunee siten, että maanvuokraa korotettaneen uuden sopimuksen myötä ja lunastusmahdollisuuden olemassaolo voi käytännössä lakata.

**(enintään 5 p.)**

#### Tehtävä 4

a)

Kunnossapitotarveselvitys on asunto-osakeyhtiön hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana. Hallituksen tulee esittää selvitys joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa eikä yhtiökokous voi tehdä muutoksia selvitykseen. Selvitykseen sisällytetään sellaiset kunnossapitotarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti huoneistojen käyttämiseen tai yhtiövastikkeeseen. Selvitykseen sisältyvät hankkeet päätetään erikseen.

Selvityksen tarkoitus on kiinnittää osakkeenomistajien huomio pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja suunnitelmallisuuteen ja tulevien korjausten rahoituksen järjestämiseen (AOYL 6 luku 3§ 2 mom. 2 kohta). Selvitys tulee liittää isännöitsijätodistukseen. (VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta 5§ 9 kohta)

**(yht. 2 p.)**

b)

Tilanteessa asunto-osakeyhtiö sijaitsee vuokratontilla, josta taloyhtiö tehdyn maanvuokrasopimuksen mukaan voi ostaa määräosia. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostaja tai osakas voi halutessaan maksaa/lunastaa omaan huoneistonsa kohdistuvan osuuden ja kulut tontista. Maksun jälkeen taloyhtiö ostaa maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti tontin omistajalta määräosan taloyhtiön omistukseen. Tällöin osakas vapautuu tontinvuokraa koskevan vastikkeen maksamisesta.

Mikäli ostaja/osakas ei lunasta omaa osuuttaan, osakas on velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle erillistä tontinvuokravastiketta, jolla katetaan yhtiön tontinvuokrakustannukset.

Myyntiesitteeseen tulee merkitä tontinosan lunastushinta, vuokravastikkeen määrä ja mahdolliset lunastusosuuden korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot. (Pisteen sai, jos mainitsi, että myyntiesitteeseen merkitään vuokravastikkeen määrä ja tontinosan lunastushinta).

**(yht. 3 p.)**

c)

Pekka ja Manu ovat velvollisia maksamaan taloyhtiölle vastiketta omistusajaltaan. (AOYL 3 luvun 6 § 2. mom.). Uusi omistaja on vastuussa edellisen omistajan ohella tämän laiminlyömistä vastikkeista enimmillään kuuden kuukauden ajalta eli omistusoikeuden siirtymiskuukaudelta sekä sitä välittömästi edeltävältä 5 kuukaudelta (AOYL 3 luvun 7§ 2 mom). Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa edellisen omistajan rästivastikkeesta, joka on eräännytynyt ennen isännöitsijätodistuksen päiväystä ja jota ei ole siinä mainittu. Manu ei vastaa marraskuun rästivastikkeesta koska sitä ei ole kirjattu 31.11.2018 annettuun isännöitsijätodistukseen ja sen on täytynyt eräännyä ennen isännöitsijätodistuksen antamista. Taloyhtiö voi periä molemmilta joului-, tammi ja helmikuun vastikkeita. Pekka on yksin vastuu marraskuun vastikkeesta taloyhtiölle. (AOYL 3 luvun 7§ 2 ja 3 mom.). **(2 p.)**

Joului-, tammi- ja helmikuun vastikkeita voi taloyhtiö yrittää periä molemmilta tai kummalta tahansa mutta taloyhtiön kannattaa periä Manulta koska Manu on osakkeenomistaja ja taloyhtiö voi tehokeinona uhata Manua huoneiston hallintaanotolla kun rästivastikkeita on 3 kuukauden ajalta. (AOYL 8 luku 1-2 mom.). Marraskuun vastikkeen yhtiö voi yrittää periä Pekalta. **(1 p.)**

Asunto-osakeyhtiön kannalta ei ole merkitystä sillä mitä Pekka ja Manu ovat keskenään kauppakirjassa sopineet vastikkeiden maksuvelvollisuudesta. **(1 p.)**

Manu voi kuitenkin kauppakirjan ehdon perusteella vaatia rästejä Pekalta, mikäli joutuu niitä taloyhtiölle maksamaan. **(1 p.)**

**(yht. 5 p.)**

### Tehtävä 5

- a) 1. EI  
2. EI  
3. KYLLÄ  
4. EI

Kustakin oikeasta vastauksesta 1 piste (yht. 4 p.)

- b) 1. kohta

	Mitä eriä laskelman kohtaan sisältyy?	Euromäärä
Luovutushinta	- rahavastike	270 000 €
- Hankintameno	- ostohinta 200 000 € - oston yhteydessä maksettu varainsiirtovero 3 200 € - vuoden 2013 yhtiölainaosuuden kertamaksu 25 000 €	228 200 €
- Voiton hankkimisesta olleet menot	- myynnin yhteydessä maksettu välityspalkkio 5 000 €	5 000 €
= Luovutusvoitto		36 800 €

Luovutushinta on määritelty oikein (rahavastike on mainittu ja/tai euromäärä on oikein) **1 p.**

Hankintamenoon luettavat erät on määritelty oikein ja euromäärä on oikein **1 p.**

Voiton hankkimisesta olleet menot on määritelty oikein (välityspalkkio ja / tai euromäärä ovat oikein) **1 p.**

2. kohta

$290\,000\text{ €} \times 2\% = 5\,800\text{ €}$   
oikeasta veronperusteesta **1 p.**  
oikeasta veroprosentista **1 p.**

3. kohta

3.5.2019 (varainsiirtovero on maksettava välittäjäkaupassa välittömästi kaupanteon yhteydessä)

**1 p.**



### Tehtävä 6

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

(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.)