

Tehtävä 1

A) Ei saa. Palkkion maksaminen toimeksiantoon ja välityspalkkion maksamiseen johtavan vinkin antamisesta on kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n vastaista sopimatonta markkinointia ja siten hyvän välitystavan vastaista menettelyä.

1 piste.

B) Sovellettavana lakina on laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (ResL, rahanpesulaki). Välitysliikkeet ovat rahanpesulain mukaisia ilmoitusvelvollisia (ResL 2§). Välitysliikkeen on tunnistettava vakituiset asiakkaat sekä satunnaiset asiakkaat, jos suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien liiketoimien suuruus yhteensä on vähintään 15 000 euroa (ResL 7 §). Käytännössä välitysliikkeellä on hyvin vähän vakituksia asiakkaita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi rakennusliikkeet, jotka toistuvasti antavat toimeksiantoja välitysliikkeelle, tai sijoittaja-asiakkaat, jotka tekevät toistuvasti välitysliikkeen kanssa myynti- ja/tai vuokravälitystoimeksiantoja.

Myyntiä ja ostoa koskevissa välitystoimeksiannoissa välityskohteen arvo on lähes aina vähintään 15 000 euroa. Vuokravälitystoimeksiannoissa raja ei yksittäisen vuokraerän osalta yleensä ylity. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on kuitenkin suositeltavaa myös näissä tapauksissa tunnistaa asiakkaansa todentamalla tämän henkilöllisyys. Välitysliikkeen on siis käytännössä aina tunnettava asiakkaansa.

Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat. Myös toimeksiantajan vastapuolta (yleensä siis ostajaa tai vuokralaista) on pidettävä välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta vastapuoleen.

Välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaansa asiakassuhdetta perustettaessa, esimerkiksi toimeksiantosopimusta tehtäessä, ostotarjousta tai vuokrahakemusta tehtäessä taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden. (ResL 7§). Myös toimeksiantajan, ostajan tai vuokralaisen puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Rahanpesulainsäädäntö edellyttää siis, että asiakas tunnistetaan myös vuokrahuoneistoa välitettäessä.

4 pistettä.

C) **Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan** luonnollista henkilöä eli ihmistä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus), tai jos asiakas on oikeushenkilö (yritys tai yhteisö), sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakkaana oleva yritys on. ResL 8§.

Voidakseen tunnistaa todellisen edunsaajan välitysliikkeen on ensin selvitettävä, kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Vastauksessa edellytetään sen tunnistamista, että välitysliikkeen on toisaalta selvitettävä kenen hyväksi oikeustoimi tehdään ja toisaalta kuka toimii toimeksiantajan puolesta. Lisäksi edellytetään, että vastauksesta ilmenee, miten todellinen edunsaaja voidaan käytännössä tunnistaa.

Luonnollinen henkilö voidaan tunnistaa todentamalla hänen henkilöllisyytensä viranomaisen antamasta asiakirjasta, esim. voimassaoleva ajokortti, passi tai virallinen 1.3.1999 jälkeen myönnetty henkilökortti, kuvallinen Kela-kortti. Oikeushenkilön eli yhteisön tai säätiön henkilöllisyys

voidaan todentaa muun muassa kaupparekisteriotteesta sekä vastaavasta otteesta jostain muusta julkisesta rekisteristä.

3 pistettä.

D) Välitysliikkeen on rahanpesulain 9 §:n 3 momentin mukaan erityisesti kiinnitettävä huomiota asiakkaan liiketoimiin, jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan taikka välitysliikkeen koon tai toimipaikan osalta poikkeavat tavanomaisesta. Samoin on meneteltävä, jos liiketoimilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai ne eivät sovi yhteen sen kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka välitysliikkeellä on asiakkaasta. Vastauksessa edellytetään mainitsemaan vähintään kaksi tilannetta, jolloin ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tulisi tehdä. Epäilyttävästä liiketoimesta voi olla kyse, esimerkiksi jos ostaja haluaa tehdä kaupat nopeasti ja hän haluaa maksaa ison käsirahan välitysliikkeen asiakasvaratilille. Tai ostaja ei suostu tekemään selvitystä varojen alkuperästä tai hänen henkilöllisyyttään ei pystytä todentamaan. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse myös silloin, kun vuokralainen haluaa maksaa arvokkaasta kohteesta koko vuoden vuokrat etukäteen.

Kiinteistönvälittäjän on viipymättä tehtävä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus välitysliikkeen omien ohjeiden mukaisesti yhteyshenkilölle (rahanpesuepäilyilmoituksista vastaava) tai suoraan **rahanpesun selvittelykeskukselle**. (ResL 23 §)

2 pistettä.

Tehtävä 2

A)

Vuokrasopimuksen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. **(AHVL 8§)**. Vakuuden voivat asettaa sekä vuokranantaja että vuokralainen. **2p**

Vakuus tulisi asettaa kaikkien sopimusveloitteiden laiminlyönnin varalta. Vuokranantaja voi kärsiä vahinkoa vuokrien maksamatta jättämisen ja korjausten vuoksi, joita vuokratessa huoneistossa saatetaan joutua tekemään vuokralaisen huonon hoidon vuoksi. Vuokranantaja voi asettaa vakuuden esim. tilanteessa, jossa vuokralainen remontoi kustannuksellaan vuokrahuoneiston vuokrasuhteen alussa.

3p

Vakuus ei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa saa määrältään olla suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Suurempaa vakuutta koskeva ehto on mitätön. **1p**

Vakuuden asettamatta jättäminen on vuokrasopimuksen purkamisperuste, jos vakuutta ei aseteta sovituksessa ajassa. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli vakuus asetetaan ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista. **2p**

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vakuutta vuokranmaksuun esim. jättämällä viimeisten kuukausien vuokria maksamatta vakuuteen vedoten. Vakuus on voimassa koko vuokrasuhteen ajan ja palautetaan toiselle osapuolelle vasta kun vuokrasuhde päättyy. Muutoin vuokranantajalle jää riski muiden vuokrasuhteeseen liittyvien sopimusrikkomusten osalta (huoneiston vahingoittaminen). **1p**

Max 7p

B)

Asunto-osakeyhtiössä osakkaan omistama huoneisto voidaan **ottaa yhtiön hallintaan**, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti (olennaisesti) vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta. (AOYL 8 luvun 2§). Villen omistaman huoneiston käyttötarkoitus As Oy Hulinassa on asunto ja huoneistoa tulee käyttää asuntona. Mikäli Ville asuu huoneistossa **ja** käyttää ainoastaan yhtä huonetta (vrt. 4h+k) asunnostaan asiakkaiden vastaanottotilana, **ei toiminta olennaisesti poikkea** asumisesta. **Yhtiö ei voi tällä perusteella ottaa huoneistoa hallintaan.**
3p

Villen tulee tehdä vastaanottotoiminnan edellyttämistä teknisistä muutoksista etukäteen kirjallinen ilmoitus asunto-osakeyhtiölle (kunnossapito- ja muutostyöilmoitus). Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia huoneistossaan. Taloyhtiö voi kieltää remontin vain, jos muutokset voivat aiheuttaa haittaa taloyhtiölle tai toiselle osakkaalle (suostumus). AOYL 5 luku 1-5,7§.) **1p**

Max 3p

Tehtävä 3

1a) 2016 (1 p)

1b) 21.6.2017 (2 p)

1c) 12.000 € (1 p)

2a) 26.9.2017 (2 p)

2b) 4.000 € (1 p)

3a) B (1 p)

3b) B (1 p)

3c) A (1 p)

Tehtävä 4

Välitystehtävään kuuluu toimeksiantajan avustaminen ja mm. kauppakirjan laatiminen (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 12 §). V on ollut huolimaton (tai ammattitaidoton), kun on jättänyt kauppakirjaan merkitsemättä, kuka vastaa lainaosuudesta. (2 p.)

Tarjouksen mukaan myyjän tuli vastata lainaosuudesta. Asunto-osakeyhtiö ei kuitenkaan olisi saanut vaatia sitä suoraan A:ltä ja B:ltä, koska velka kohdistuu osakkeisiin ja osakkaiksi tulleet ostajat vastaavat yhtiöön nähden osakkeiden osuudelle tulevista yhtiön velvoitteista. Yhtiö olisi voinut vaatia lainaosuutta ostajilta ja nämä puolestaan myyjiltä, koska myyjät olivat rikkoneet sopimuksen. On otettava myös huomioon, mikä mahdollisuus on maksaa yhtiölaina kokonaan pois (maksupäivät). (2 p.)

Viivästyskoron maksuvelvollisuus määräytyy korkolain mukaan, ellei velallinen ole muuhun sitoutunut. Viivästyskoron määrä on seitsemän prosenttiyksikköä suurempi kuin korkolain 12 §:ssä tarkoitettu viitekorko, jonka vahvistamisesta Suomen Pankki julkaisee ilmoituksen säädöskokoelmassa. 1.7. - 31.12.2016 viivästyskoron määrä on 7 prosenttia. 10 prosentin korko olisi siis korkolain mukaan määräytyvänä liian suuri (korkolaki 4 §). Koronmaksuvelvollisuus velalle, jonka eräpäivää ei ole velallista sitovasti ennalta määrätty, alkaa 30 päivän kuluttua asianmukaisen korkovaatimuksen sisältävän maksuvaatimuksen esittämisestä (korkolaki 6 §). Näin ollen A ja B ovat olleet väärässä käsityksessä paitsi maksuvelvollisuudestaan yleensä myös siitä, että heidän olisi kiireesti maksettava velka vältyäkseen viivästyskorolta. (2 p.)

A:n ja B:n olisi toki pitänyt tarjousasiakirjasta havaita, että ostajan tarjous ei sisältänyt velkaosuutta. Tältä osin hekin olivat olleet huolimattomia. Välittäjä on velvollinen korvaamaan virheestään aiheutuneen vahingon toimeksiantajalle (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 13 §). Tässä tapauksessa A:lle ja B:lle ei ollut aiheutunut heidän väittämänsä velkaosuuden suuruista vahinkoa, koska velkaosuuden maksaminen ostajille tai heidän puolestaan sai kaupan ehdot (kauppahinnan) sovitun mukaiseksi. (2 p.)

Välittäjän suorituksessa on kuitenkin virhe kauppakirjan laatimisessa. Jos virheestä on aiheutunut haittaa, myyjillä A ja B on oikeus saada alennusta välityspalkkiosta. Jos virheestä on aiheutunut olennaista haittaa, koko välityspalkkio palautettava. (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 13 §). A:lle ja B:lle on mitä ilmeisimmin aiheutunut haittaa, koska he ovat joutuneet selvittämään velkaosuuden maksamisasiaa välittäjän huolimattomuuden vuoksi. Näin ollen heillä on hyvä mahdollisuus saada ainakin alennusta välityspalkkiosta. (2 p.)

Tehtävä 5

Tehtävässä on tullut selvittää kiinteistön kaupan *sitovuuden* kehittyminen alkaen mahdollisesta tarjous-vastaus-menettelystä päätyen esisopimuksen kautta lopulliseen kauppasopimuksen solmimiseen taikka kaupan tekemiseen kiinteistön kaupan verkkopalvelussa.

Kiinteistön kaupan määrämuotovaatimuksesta (MK 2:1) johtuen ennen muotovaatimuksen täyttävän kaupan solmimista tapahtuneilla ostotarjouksilla tai näiden hyväksymisillä ei ole sopimussidonnaisuuden syntymisen kannalta merkitystä. Toimet ovat kiinteistön *omistajanvaihdosta* silmällä pitäen *mitättömiä*. Sen sijaan varsinaisesta kaupanteosta vetäytyminen voi johtaa *velvollisuuteen korvata* vastapuolelle MK 2:8:ssa tarkoitetut kohtuulliset kustannukset (ns. negatiivinen sopimusetu). Mahdollista käsirahaa voidaan tällöin pidättää vain kustannuksia vastaavalta osin ja ylimääräinen osa on palautettava vastapuolelle. Käsiraha ei toisaalta muodosta estettä suuremman korvauksen vaatimiselle kustannusten ylittäessä käsirahan määrän.

Sen sijaan muotovaatimusta noudattaen laadittu kiinteistön kaupan esisopimus, tehtiinpä tämä perinteisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa taikka verkkopalvelussa, on sitova siinä merkityksessä, että viime kädessä sopimusosapuoli voidaan tuomioistuinteitse velvoittaa esisopimuksen mukaisen kauppasopimuksen solmimiseen (MK 2:7.3). Tapauksessa on sinänsä selvähköä, että kyse on sitovasta kiinteistön kaupan esisopimuksesta, jolloin tehtävässä on tullut näiltä osin arvioida ostajan mahdollisuutta kieltäytyä varsinaisen kauppasopimuksen tekemisestä.

Esisopimuksessa on tehtävänannon mukaan käytetty lopullisen kauppasopimuksen solmimisen ehtona rahoituksen saamista, mikä sittemmin on myös täytynyt eli ostajat eivät *tällä perusteella* voi kieltäytyä kauppasopimuksen solmimisesta. Sen sijaan olennainen kysymys koskee sitä, että mitä ilmeisimmin kyseessä on MK 2:18:ssa tarkoitettu vallintavirhe, mikä tulisi oikeuttamaan ostajan vaatimaan kaupan purkua. Toisaalta on mahdollista, että rakennuskielto todella on tullut voimaan vasta kaupankäyntiprosessin kuluessa tavalla, joka ei tosiasiansa ole ollut kummankaan osapuolen tiedossa. Kun kiinteistöä on kuitenkin markkinoitu tuomalle esiin käyttämätön rakennusoikeus – jonka määrä ja ominaisuudet ovat tehtävänannon valossa olennaisia – ja ostaja on nimenomaan tarkoittanut tällaisen kohteen hankkia, tuo tämän korostuneen vastuun myyjälle. Oikeuskäytännössä myyjän kaupan kohdetta koskevat vakuuttelut on katsottu kaventajan ostajan selonottovelvollisuutta.

Näillä perustein näyttäisi siltä, että ostajat voisivat joka tapauksessa vaatia esisopimuksen purkua ja siten kieltäytyä lopullisen kauppasopimuksen solmimisesta (MK 2:18.2). Purkumahdollisuuden olemassaolo tarkoittaisi MK 2:7.3 kannalta sitä, että jos myyjä kanneteitse vaatisi kauppasopimuksen solmimista, tuomioistuin ei ostajaa tähän velvoittaisi. Näissä olosuhteissa myyjän (välittäjän) tulisi palauttaa käsiraha täysimääräisenä.

(5 p)

Tehtävässä tuli myös ottaa kantaa siihen, millä tavoin vireillä oleva asemakaavamuutos vaikuttaa tontin tulevaan käyttöön ja miten tämä olisi otettava kauppakirjassa huomioon, jos osapuolet kuitenkin haluaisivat kaupan em. huolimatta tehdä. Huomattava on, että purkumahdollisuuden vallitessa tällöin ikään kuin lähdetään neuvottelemaan uutta kauppaa.

Voimassaoleva rakennuskielto ensinnäkin estää tontin käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämisen eli ostajat eivät voisi rakennuskiellon vallitessa rakentaa aikomaansa toista taloa.

Rakennuskiellosta on sinänsä mahdollista saada poikkeaminen MRL 23 luvun poikkeamisedellytysten täyttyessä, mikä voisi *teoriassa* mahdollistaa rakentamisen, mutta tässä tapauksessa poikkeaminen ja sitä myöden tapahtuva talon rakentaminen mitä ilmeisimmin aiheuttaisi haittaa uudessa kaavassa olevan kadun leventämiselle (MRL 171.2 § 1 k). Poikkeamisen saaminen ei siten ole *todennäköistä* eli rakentamismahdollisuus mitä ilmeisimmin tulee poistumaan kiinteistöltä asemakaavamuutoksen ja kadun leventymisen myötä.

Kauppakirjan asianmukaisen laadinnan lähtökohdan muodostaa sen arviointi, millä tavoin kadun laajentuminen vaikuttaa tontinomistajan asemaan siitä riippumatta kenen omistuksessa tontti sattuu tarkasteluhetkellä olemaan.

Vaikka tontin pinta-alan supistuminen kadun leventymisen myötä saattaa heikentää tontin rakennusoikeutta ja laskea tontin arvoa, asemakaavalla saatetaan käytännössä kompensoida tämä toisaalta kohottamalla tontin tehokkuuslukua, jolloin omistajan taloudellinen menetys ei ole niin suuri kuin se olisi ilman kompensatiota. Ellei näin toimittaisi, saattaisi asemakaavamuutos muodostua kohtuuttomaksi MRL 54.3 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja kaava voisi kumoutua omistajan mahdollisesti tekemän kaavavalituksen johdosta.

Kaavavalituksen sijaan keskeisempää on kuitenkin havaita, että MRL 94 §:n nojalla kunta saa katualueet korvauksetta omistukseensa silloin, kun alueella laaditaan *ensimmäinen* asemakaava. Sen sijaan silloin, kun kyse on asemakaavamuutoksesta, kunnan tulee suorittaa katualueen alta maata menettävälle omistajalle *täysi korvaus* tämän menetyksestä (MRL 104.3 §, LunL 29.1 § ja LunL 30.1 §). Tehtävässä on ollut kyse nimenomaan asemakaavamuutoksesta. Tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta menettävän maanomistajan näkökulmasta tämä merkitsee, että kunnan ryhtyessä toteuttamaan kadun laajennusta omistaja saa lähtökohtaisesti *menetystä vastaavan taloudellisen korvauksen* viimekädessä lunastustoimituksessa, jossa korvaus määrätään.

Jos kauppa tehtäisiin ja asemakaavamuutos tulisi voimaan, tulisivat ostajat saamaan aikanaan katua rakennettaessa kaupungilta täyden korvauksen menetetyistä rakennusoikeudesta. Näin ollen jos kauppakirja laadittaisiin niin, että hintaa alennettaisiin "menetetyn" rakennusoikeuden arvon verran, saattaisi tämä johtaa aikanaan varsin vaikeaan kiistaan siitä, tuleeko ostajan mahdollisesti saada lunastuskorvaus ottaa huomioon esimerkiksi lisäkauppahintana tai edunpalautuksena myyjälle. Näin ollen kauppakirjan laadinnassa on lähdeittävä siitä, että kauppaehdot kytketään tavalla tai toisella sekä mahdolliseen **lunastuskorvaukseen** että toisaalta asemakaavan voimaantumoon¹.

Kysymys on lähinnä siitä, kumpi osapuoli ottaa kantaakseen ehkä vuosia kestävän kaavoitus- ja kadunrakentamisprosessin aikaisen epävarmuuden siitä, saadaanko tontille lopulta rakentaa vai tuleeko menetetyt rakennusoikeudet sijaan vain taloudellinen korvaus.

(5 p)

Huom. vastaus on kirjoitettu laajempaan muotoon kuin on edellytetty täyden pistehyvityksen saamiseksi.

Huom. pelkästä säännöstekstin referoinnista ei ole saanut pistehyvitystä.

¹ Tässä voidaan hyödyntää sekä kauppahinnan muodostumista että kaupan purkamista tai lykkäämistä koskevia ehtoja. Purkaviin ja lykkääviin ehtoihin liittyy kuitenkin se ongelma, että rakennuskielto voi kestää vuosia, minkä jälkeen esim. kaupan täysimääräinen purkaminen, vaikka olisikin mahdollista, voi olla osapuolten kannalta epämielikästä.

Tehtävä 6

1 b ja c

2 kaikki

3 a

4 a,b ja c

5 c ja d

6 b

7 b

8 c

9 ei mitään

10 a