



Tehtävä 1

Leski Maijan puoliosuuden luovutus (3 p):

Voiton määrä $250\ 000 - 125\ 000 = 125\ 000$ € (1 p; pisteen saaminen edellyttää laskentakaavan esittämistä, josta ilmenee myyntihinta, vähennettävä hankintameno ja voiton määrä; pelkästä lopputuloksesta ei saanut pisteitä)

Voitto on verovapaa (1 p), omistusaikanaan asunut yli 2 vuotta (1 p)

Leski Maijan asumisoikeuden luovutus (3 p):

Voiton määrä $60\ 000 - 50\ 000 = 10\ 000$ € (1 p; edellyttää laskentakaavaa – ks. edellä)

Voitto on verollinen (1 p), koska kysymys on hallintaoikeuden luovutuksesta (ei omistusoikeuden: ei siis sovelleta oman asunnon luovutusvoiton verovapautta; 1 p)

Riston kuolinpesän (Riston jäämistöön kuuluvan) puoliosuuden luovutus (4 p):

Verosubjektina on Riston kuolinpesä, koska ositusta ja perinnönjakoa ei ole toimitettu ennen luovutusta (1 p; pisteen sai vain, jos vastauksessa oli nimenomaisesti mainittu, että kuolinpesä on verosubjekti, ei siis lapset)

$190\ 000 - (200\ 000 - 50\ 000) = 40\ 000$ (1 p; edellyttää laskentakaavaa – ks. edellä)

Voitto on veronalainen (1 p), koska kumpikaan lapsista ei ole asunut asunnossa Riston kuoleman jälkeen. (1 p)

Vastaava esimerkkitapaus on teoksessa Nykänen, Pekka – Rabinä, Timo: Yksityishenkilöiden luovutusvoiton verotus, s. 485.



Tehtävä 2

Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta myydä tai siirtää osakeyhtiön osakkeita, vuokraoikeutta tai muita oikeuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Eijan suostumus puuttui. Tällaiset asiat (toimeksiantajan oikeus luovuttaa kohde), pitää välittäjän selvittää toimeksiantajalta jo toimeksiantosopimusta tehtäessä. Avioliittolaki 39 §. (3 p)

Kirsi K ei ollut tarjonnut asuntoaan välitettäväksi vaan osana kauppahinnan maksua. Välityssopimukselle ei ollut perustetta. V menetteli hyvän kiinteistönvälitystavan vastaisesti vaatiessaan Kirsi K:ta tekemään välityssopimuksen. Sopimus oli pätemätön eikä Kirsi K:lla ollut velvollisuutta maksaa palkkiota. Esim. KKO 1997:1 ja hyvän välitystavan ohje kohta 3.10: Toimeksiantosopimuksen todellisuus. (3 p)

Eeron ja K:n välisen toimeksiantosopimuksen mukaan välityspalkkio oli 2,5 % myyntihinnasta. Myyntihinta oli 80 000 euroa + vaihtoasunnon arvo 125 000 euroa, joten sopimuksen mukaisen palkkion määrä oli 5 125 euroa. (2 p)

Eija E:llä on mahdollisuus saada kauppa julistetuksi pätemättömäksi ja Kirsi voidaan velvoittaa luovuttamaan asunto hallinnastaan, jos Eija E nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon kaupasta. Tästä aiheutuva vahinko on myös välittäjän vastuulla. Avioliittolaki 39 §. (2 p).



Tehtävä 3

- 1) Kun kysymyksessä on yleiskaavassa merkitystä AT-alueesta (kyläalue), niin aluetta on pidettävä samalla MRL 16 §:n tarkoittamana suunnittelutarvealueena. Yleiskaavaa voidaan kuitenkin MRL 137.1 §:n estämättä käyttää kuitenkin rakentamisen perusteena MRL 44.2 §:ssa säädetyn edellytyksin eli tavanomainen kunnan rakennusvalvontaviranomaisen (rakennustarkastajan) myöntämä rakennuslupa riittää kun yleiskaava on hyväksytty 1.1.2009 jälkeen.
- 2) Määräalan lohkomisessa huolehditaan siitä, että lohkotila saa kulkuyhteyttä varten tarpeellisen kulkuyhteyden (KML 156.3 §). Mahdollisesta korvauksesta säädetään KML 162 §:ssä ja YksTL 24 §:ssä. Korvaus tieoikeuden saamisesta tulee harvoin kysymykseen, määräälan myyneellä kantakiinteistön omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen.
- 3) Lähtökohtana on vesihuoltolaki (119/2001) ja sen soveltaminen. Jos kunta on hyväksynyt jätevesiosuuskunnalle toiminta-alueen (8 §), niin toiminta-alueella olevan kiinteistön on liityttävä jätevesiosuuskuntaan (10 §). Liittymisvelvollisuudesta vapautumisesta on säädetty 11 §:ssä, mutta oikeuskäytännössä vapautuksia ei ole myönnetty.

Jos toiminta-aluetta ei ole määrätty, on liittyminen vapaaehtoista. Jos liittymisvelvollisuudesta on myönnetty vapautus, on talousjätevesien käsittely järjestettävä ympäristösuojelulain 3a luvun edellyttämällä tavalla. YSL 3a luvun säännösten mukaan helpotusta voidaan myöntää mm sillä perusteella, että kiinteistöllä vakituisesti asuva henkilö on yli 68 -vuotias; vesihuoltolaki ei tunne tällaista vapautusperustetta. Siitä, mitä vaatimuksia jätevesien käsittelylle on asetettu, on säädetty lähemmin valtioneuvoston asetuksessa 209/2011.

**Tehtävä 4**

On laadittava kiinteistökauppakirja 1/6 osasta Sipilän tilaa (kiinteistötunnus 593-417-2-36) Rakennusliike Ky:n ja Kiurun avioparin välillä. He ovat tämän jälkeen Sipilän tilan *yhteisomistajia*. Kauppakirjassa sovitaan kiinteistöosuuden omistusoikeudesta niin, että ostajina Kiurun aviopuolisoista kummallekin tulee 1/12 osa sanotusta kiinteistöstä eli puolet 1/6 osasta. *Kauppakirjassa* sovitaan kaavan mukaisesta rakennuspaikasta ja rakennusoikeuden määrästä sekä oikeudesta yhteisiin vesialueisiin ja muista kiinteistörasitteista sekä sovitaan yhteisomistajien kesken erillisestä *hallinnanjakosopimuksesta*, joka laaditaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Hallinnanjakosopimus laaditaan Rakennusliike Ky:n ja Kiurun aviopuolisoiden välillä. Hallinnanjakosopimuksella yksilöidään, mitä aluetta kukin murto-osan omistaja tulee hallitsemaan kiinteistöstä yksin ja yhdessä yhteisomistajien kanssa (yhteisalue). Kun kyse on vaiheittain tapahtuvasta Sipilän tilan rakentamisesta ja kun tiedetään jo tässä vaiheessa nämä kuusi kiinteistöllä olevaa rakennuspaikkaa, on luontevaa laatia sellainen hallinnanjakosopimus, jossa otetaan huomioon jo kaikki kuusi rakennuspaikkaa ja kiinteistön murto-osan omistajille tulevat yhteiset hallinta-alueet. Hallinnanjakosopimuksessa tulisi sopia tierasitteista ja venevalkamarasitteesta ottaen huomioon rasiteoikeuden haltijan oikeudet (mahdollinen poisto tai siirto).

Niinpä kiinteistön murto-osuudet yksilöidään *hallintarajoin* omiksi alueikseen (nrot 1-6), joita kiinteistön murto-osan omistajat tulevat *yksin hallitsemaan ja käyttämään* rakennuspaikkana vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseen ottaen huomioon kullekin osuudelle kuuluvan rakennusoikeuden määrän. Hallintarajoin määritetään myös yhteisomistajien yhteishallintaan jäävät alueet. Tulevaa rakentamista varten hallinnanjakosopimukseen kukin yhteisomistaja antaa suostumuksen toiselle yhteisomistajalle oikeuden rakentamiseen asianmukaisesti (arg. KHO 2013:43). Hallinnanjakosopimuksessa vielä erikseen todetaan tässä vaiheessa se alue, joka tulee hallintarajoilla erotetuksi Kiurun aviopuolisoille.

Asianmukaisesti vahvistettu kiinteistökauppakirja ja siihen liittyvä hallinnanjakosopimus yhdessä osoittavat, että Kiurun aviopuolisot *hallitsevat* yksilöityä *rakennuspaikkaa* ja ovat oikeutettuja hakemaan ja saamaan rakennusluvan kunnan viranomaiselta.

Pankin myöntämää rakennusluottoa varten Kiurut haluavat tarjota vakuudeksi ostamaansa kiinteistöosuutta. Tämä on juridisesti mahdollista. Se edellyttää, että Kiurut hakevat ensin normaalissa järjestyksessä (6 kk) *lainhuutoa* kiinteistöosuuteensa (1/12 + 1/12) (MK 11:1.1) ja *hallinnanjakosopimuksen kirjausta* kiinteistöön parhaimmalle etusijalle MK 14:8.2:n mukaisesti. Kiurut saavat MK 16:1.1:n mukaan *kiinnityksen* vahvistettua määräosin omistetun kiinteistön määräosaan eli 1/6 osaan (1/12 + 1/12) tilasta. Hallinnanjakosopimus yksilöi vakuuskohteen tietyksi reaalialueeksi, jolla on vakuusarvoa pankille.

Kiinnityksen hakemisen yhteydessä on otettava huomioon MK 16 luvun 2 §:n 3 momentti. Silloin kun hallinnanjakosopimus on vahvistettu kiinteistöön kirjatuksi, kiinnitystä ei saada vahvistaa koko kiinteistöön. Tilan rasiustodistuksen mukaan koko kiinteistöön on vahvistettu 50 000 euron määräinen kiinnitys. Se tulisi *kuolettaa* joko kokonaan tai ainakin siltä osin, ettei se kohdistu Kiurun omistamaan osuuteen.



Tehtävä 5 A

Tapauksessa noudatetaan As Oy Auringonvalon yhtiöjärjestyksen määräaikoja koskien hallituksen ilmoitusta osakkaille, lunastusvaatimuksen esittämistä ja lunastushinnan suorittamista. Edellä mainittuja laissa olevia enimmäismääräaikoja voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä lyhentää. (AOYL 2 luvun 5§:n 3 momentti ja AOYL 2 luvun 5§:n 2 momentin kohdat 4, 5 ja 7). (1p)

Lassen lunastusvaatimus 30.4.2014 on toimitettu yhtiölle liian myöhään. Lunastusvaatimus tuli esittää viimeistään perjantaina 25.4.2014 kun osakkeen siirtymisestä ilmoitettiin yhtiölle perjantaina 4.4.2014 (lunastusvaatimus tulee esittää kolmen viikon kuluessa siitä kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu). Lasse ei ole toiminut oikein koska hän ei ole tehnyt lunastusvaatimustaan yhtiöjärjestyksen määräämässä ajassa, joten lunastusvaatimusta ei ole tehty oikein. (1p)

Osakas Reijon lunastusvaatimus on esitetty oikeassa ajassa 12.4.2014. Reijo ei ole kuitenkaan suorittanut lunastushintaa määräajassa. Reijon olisi tullut suorittaa lunastushinta viimeistään perjantaina 2.5.2014 (viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiseen varatun määräajan päättymisestä eli 25.4. laskien). Reijo ei ole toiminut oikein kun ei suorittanut lunastushintaa yhtiöjärjestyksen määräämässä ajassa, joten lunastusta ei ole tehty oikein. Reijon käsitys lain pakottavuudesta ja siitä, että hänellä olisi vielä maksuaikaa ja mahdollisuus suorittaa lunastushinta hallituksen arvonnän jälkeen on virheellinen. 1p Lunastusoikeus koskee vain autotalliosakkeita.

Yhtiökokous 25.4.2014

Olli Ostaja on asunto-osakkeiden osalta osakkeenomistaja ja hänellä oikeus osallistua ja edustaa ko. osakkeita yhtiökokouksessa 25.4.2014.

Olli Ostajalla ei ole oikeutta osallistua ja edustaa autotalliosakkeita yhtiökokouksessa 25.4.2014. Lunastusaikana eli välitilan aikana siirronsaajalla ei ole muuta osakkeisiin perustuvaa oikeutta kuin huoneiston hallintaoikeus, oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. (AOYL 2 luku 5§:n 4 mom.) Lunastajat ja siirronsaaja voisivat sopia yhteisen edustajan käytöstä yhtiökokouksessa, mutta koska lunastusaika päättyy samana päivänä kuin yhtiökokous on se käytännössä mahdotonta. Tapauksessa ko. osakkeita ei edusta yhtiökokouksessa kukaan. (1p)

Pisteen sai, jos osasi kertoa, että Olli Ostaja ei voi osallistua edustaa autotalliosakkeita yhtiökokouksessa.

Yhtiövastike

Asunto-osakkeiden omistusoikeus on siirtynyt Olli Ostajalle 1.4.2014. Olli Ostaja maksaa asunto-osakkeita koskevan vastikkeen huhtikuulta. (AOYL 3 luvun 6§:n 2.mom).

Olli Ostajalla on velvollisuus maksaa yhtiölle autotallia koskeva vastike huhtikuulta. Lunastusaikana eli välitilan aikana siirronsaaja vastaa yhtiövastikkeen maksamisesta yhtiölle koska häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. (AOYL 2 luvun 5§:n 4 mom.) (1p)



Tehtävä 5 B (JAK)

Tehtävässä 5 B oleva kysymys on erillinen eikä siinä ole viitattu erillisessä tehtävässä 5 A olevan yhtiöjärjestyksen ehtoon. Tehtävään tulee siten vastata kysymyksessä 5 B annettujen tietojen valossa.

Välitysliikkeellä on mahdollisessa lunastustilanteessa velvollisuuksia toimeksiantajaan, ostajaan, lunastajaan ja taloyhtiöön nähden. Vastauksessa edellytetään, vastaaja tiedostaa kaikki lunastustapahtumaan liittyvät toimet ja tahot. Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut (Välityslain 7 §). Huolellisuusvelvoitteen mukaisesti hänen tulee olla perehtynyt alan lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön sekä osata hoitaa välitystehtävään kuuluvat käytännön tehtävät. Lunastustilanteeseen liittyy tällaisia käytännön tehtäviä, jotka kuuluvat välitysliikkeen velvollisuuksiin.

Osana välitysliikkeen selonottovelvollisuutta (VälitysL 11 §) välitysliikkeen tulee tutustua yhtiöjärjestykseen ja siinä olevaan lunastusehtoon.

Välitysliikkeen on ennen sopimuksesta päättämistä annettava toimeksiantajalle kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen tulisi tietää vaikuttavan toimeksiantosopimuksesta päättämiseen (VälitysL 8 §). Kyse on välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle kaikki keskeiset kaupan tekemiseen liittyvät asiat. Tällainen on esimerkiksi tieto lunastuksesta.

Kun kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on tiedonantovelvollisuuden mukaisesti selostettava ostajalle lunastuksen kulku. Käytännössä välitysliikkeen tulee pyrkiä valvomaan ostajan etua. (Huolellisuusvelvollisuus, selonottovelvollisuus sekä tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle, yht. 2 pistettä)

Välitysliikkeellä on lunastusmenettelyn käynnistämiseksi velvollisuus ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta ostajan puolesta viipymättä asunto-osakeyhtiölle toimittamalla isännöitsijälle kopio kauppakirjasta ja osakekirjasta siirtomerkintöineen. Ilmoitus voidaan tehdä joko viemällä kopiot isännöitsijäntoimistoon tai toimittamalla kopiot sähköpostilla. Välitysliikkeen tulee varmistaa tietojen perillemeno joko asiakirjaan otettava kuittauksella tai sähköpostikuittauksella.

Jos lunastus tapahtuu, maksuehtokaupoissa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja ja isännöitsijä sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeen on avustettava isännöitsijää tämän tilaisuuden järjestämisessä. Yhtiön on maksettava lunastushinta ostajalle osakekirjoja vastaan. Tarvittaessa huolehditaan siirtomerkintöjen tekemisestä. Jos lunastus tapahtuu, välitysliikkeen tulee hyvän välitystavan mukaan pyrkiä valvomaan sekä myyjän että ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuuksia lunastajaa kohtaan. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista. (Velvollisuus taloyhtiötä ja lunastajaa kohtaan sekä avustamisvelvollisuus yht. 2 pistettä).

Kun kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa kaupantekotilaisuudessa sillä edellytyksellä, että vero maksetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä. Jos välitysliike ei tällöin maksata varainsiirtoveroa ostajalla, on välitysliikkeen seurattava lunastustapahtumaa. Välitysliikkeen on huolehdittava, että vero suoritetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä, jos osaketta ei lunasteta. (1 piste)



Tehtävä 6

1. b, c

2. a, b

3. b, c, d

4. a, d

5. a, c

6. ei mikään vaihtoehdoista

7. a, d

8. d

9. c

10. a, c