

Kysymys 1

- a) Laskukaava: 210 000 euroa x 2 % = 4 200 euroa **(1+1 p)**
- b) Osakkeenomistajan taloyhtiölle maksama tontin lunastushinnan suoritus on varainsiirtoveron alainen; asunto-osakkeiden lisäkauppahinnan luonteinen erä **(1 p)**.

Osakkeenomistajan on suoritettava varainsiirtovero 2 kuukauden **(1 p)** kuluessa siitä, kun hän on maksanut lunastushinnan taloyhtiölle. **(1 p)**

Jos vastauksessa käsitteli taloyhtiön velvollisuutta suorittaa varainsiirtovero kiinteistön määräosuuden hankinnasta (4 %:n suuruinen varainsiirtovero lainhuutoa haettaessa / 6 kk), pisteitä ei annettu.

Ks. Verohallinnon ohje 24.6.2013: Varainsiirtoveron laskentaperuste asunto-osakkeiden kaupassa ja ns. tontin lunastushinta.

- c) Rahoitusvastike ja tontinvuokravastike ovat vähennyskelpoisia vuokratulon verotuksessa vain, jos taloyhtiö tulouttaa puheena olevan vastikkeen. **(2 p)**

Pisteiden saaminen edellytti perustelua: Jos vastasi vain niin, että vastike on vähennyskelpoinen, pisteitä ei saanut. Pisteiden saaminen edellytti sitä, että vastauksessa oli nimenomaisesti todettu vastikkeen olevan vähennyskelpoinen vain silloin, jos/kun taloyhtiö käsittelee vastikkeen kirjanpidossaan tulona (tuloutettu vastike).

- d) Hoitovastikkeen kertasuoritus on vähennyskelpoinen vuoden 2014 verotuksessa, koska vuokratulojen verotuksessa noudatetaan kassaperiaatetta. **(1 p)**

Pisteen saaminen edellytti perustelua: Jos vastasi vain niin, että kertasuorituksen saa vähentää, mutta ei perustellut asiaa tuolla kassaperiaatteella tai muulla vastaavalla ilmaisulla, pistettä ei saanut.

- e) Vuokravakuutta ei sen vakuusluonne huomioon ottaen pidetä vuokratulona **(1 p)**.

Pisteen saaminen edellytti perustelua eli nimenomaista mainintaa tuosta vakuusluonteesta tmv. ilmaisua.

Jos vuokravakuus myöhemmin käytetään vuokran maksamiseen, se luetaan silloin tuon käyttövuoden vuokratuloksi. **(1 p)**.

Kysymys 2

a) Vuonna 2008 voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain 8 §:n 6) kohta edellytti pinta-alan merkitsemistä yhtiöjärjestykseen rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen. (Vastaava säännös on 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain 13 §:ssä.)

Vuonna 2008 voimassa ollut asunto-osakeyhtiöasetuksen 1 § edellytti, että pinta-ala lasketaan standardissa SFS 5139 määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää noudattaen. (Vastaava säännös on asetuksessa 365/2010.)

Asuntomarkkina-asetuksen 2 §:n 3) kohdan mukaan markkinoinnissa on ilmoitettava asuintilojen pinta-ala ja huoneluku.

Huoneistoalassa kevyet väliseinät lasketaan mukaan pinta-alaan. Tässä tapauksessa pohjapiirrokseseen oli merkitty huoneala, ja Antti A perusti vaatimuksensa sille, että huoneiden yhteenlaskettu pinta-ala poikkesi ilmoitetusta huonealasta. **3 p**

b) Antti A on väärässä, pinta-ala on laskettu standardin mukaan. **1 p**

Antille pitäisi näin ollen selittää standardissa esitettävien huoneistoalan ja huonealan ero.

c) Pinta-alavirheen hinnanalennusta ei ole oikeuskäytännössä laskettu niin, että kerrotaan puuttuvat neliöt kauppahinnan ja pinta-alan mukaan lasketulla neliöhinnalla vaan arvioidaan virhettä vastaava hinnanalennus sen mukaan, mikä merkitys sillä olisi ollut asunnon arvoon. Asunto on aina kokonaisuus ja sen arvo (tai hinta) määräytyy muidenkin seikkojen kuin neliömäärän mukaan. **2 p**

d) Asuntokauppalain 5 luvun 3 §:n mukaan asunnon ostajalla on oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun (perustajaosakas) asunnon ensimmäiseen myyjään silloin, kun kysymyksessä on hänen vastuullaan oleva virhe. Edellyttää kuitenkin, että aikaisempi omistaja ei ole laiminlyönyt virheilmoituksen tekemistä kohtuullisessa ajassa tai että virhettä ei ole jo hyvitetty tälle. **2 p**

e) Antti A ei selostuksen mukaan ilmeisesti ollut tehnyt virheilmoitusta. Ilmanvaihdon puutteet olisi pitänyt havaita aikaisemmin. Mitään terveystaitta ei ollut selvitetty aiheutuneen.

K ei ollut osallinen kaupassa. Kiinteistönvälittäjä ei muutoinkaan joudu korvausvelvolliseksi piilevistä virheistä, jos ei ole tiennyt niistä. **2 p**

Arvosteluun ei ole vaikuttanut se, että on sovellettu 2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia ja valtioneuvoston asetusta osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta, kunhan asiasisältö on ollut oikein.

Kysymys 3

A) Onnistuohan omistamieni paritaloasunnon, kiinteistön ja mökin myynti vanhoilla tiedoilla ja papereilla?

Ei onnistu. Vaikka vanhat aiemmin hankitut ja toimitetut asiakirjat ovat välitysliikkeellä ja asiakkaalla tallessa, on välitysliikkeen aina selvitettävä kohteen tiedot jokaisen toimeksiannon hoitamisen yhteydessä. Välitysliikkeellä on kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, välityslaki) mukainen selonottovelvollisuus kohteesta. Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi välityslaista, valtioneuvoston asetuksesta asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista (15.2.2001/130, asuntomarkkinointiasetus) ja hyvästä välitystavasta.

Käytännössä välitysliikkeen selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä saatujen tietojen vertailu. Jos näin selvitettyissä tiedoissa on ristiriitaisuuksia, syntyy välitysliikkeelle erityinen selonottovelvollisuus.

Lainsäädännössä ei määritellä tarkemmin, mitä asiakirjoja välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus määrittää esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostajalle on ostoneuvotteluvaiheessa asuntomarkkinointiasetuksessa listattujen asiakirjojen lisäksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitys-tavan perusteella on muotoutunut käytäntö jonka mukaan välitysliikkeen on hankittava tietyt asiakirjat. Hankittuihin asiakirjoihin on tutustuttava siinä laajuudessa, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa saada tai se saadaan puutteellisena, tästä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkaille.

Vastauksessa ei edellytetä selvitettävien vähimmäistietojen ja asiakirjojen listaamista kunkin myytävän kohteen (paritaloasunto, kiinteistö ja mökki) osalta. Tämä seikka ilmenee myös kysymyksestä, jossa todetaan, että: "Tiedossa on myös, mitä asiakirjoja tarvitaan". Riittävää on, että vastauksesta ilmenee, että vastaaja ymmärtää selonottovelvollisuuden merkityksen ja sisällön sekä sen mihin se perustuu. Lisäksi edellytetään ymmärrystä siitä, että tietojen ajantasaisuus on aina tarkistettava jokaisen toimeksiannon yhteydessä eikä vanhoihin asiakirjoihin voi sellaisenaan luottaa.

Pelkkä kyllä tai ei vastaus ei oikeuta pisteisiin.

2 pistettä

B) Olen kuullut, että uusien asuntojen myynnin yhteydessä täytyy hankkia energiatodistus. Kaikki omistamani kohteet ovat vanhoja. En halua hankkia ylimääräisiä asiakirjoja. Enhän tarvitse energiatodistusta minkään kohteen osalta, riippumatta siitä myydäänkö vai vuokrataan ne?

Sovellettavana lakina on laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013, energiatodistuslaki). Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2008 lähtien kaikessa uudisrakentamisessa ja vuodesta 2009 myynti- ja vuokraustilanteissa suurissa rakennuksissa sekä uusissa pientaloissa. Uusi laki astui voimaan 1.6.2013. Sen mukaan energiatodistus vaaditaan vaiheittain myynnin tai vuokrauksen yhteydessä riippuen, siitä mikä rakennustyyppi on kyseessä. Lakiin on kirjattu siirtymäsäännökset.

Lain voimaantulusta 1.6.2013 lukien velvollisuus hankkia energiatodistus myynnin ja vuokrauksen yhteydessä koskee uudisrakennuksia, asuinkerrostaloja ja vuonna 1980 tai sen jälkeen käyttöönotettuja pientaloja. Pientaloksi katsotaan asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuntoa. Paritalot (enintään kaksi huoneistoa rakennuksessa) lasketaan siten pientaloiksi.

Siirtymäsäännöksen mukaisesti rivi- ja ketjutalot sekä liike- ja toimistorakennukset tulevat lain vaatimuksen piiriin 1.7.2014 lukien. Ketjutaloksi katsotaan asuinrakennus tai asuinrakennusryhmä, jossa on kolme tai useampia asuinhuoneistoja, jonka rakennukset ovat varaston, katoksen tai vastaavan rakennelman välityksellä toisissaan kiinni, ja jossa ei ole päällekkäisiä asuinhuoneistoja.

Viimeisenä eli 1.7.2017 lukien lain soveltamisen piiriin tulevat ennen vuotta 1980 käyttöönotetut pientalot. Pientaloksi katsotaan asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuntoa.

Laissa on myös poikkeussäännös (3 §). Sen mukaan energiatodistusta ei tarvita tietyissä erityiskohteissa esim. enintään 50m² asuinrakennuksissa, loma-asunnoissa (jos eivät majoitustoiminnan käytössä) ja tietyissä suojelluissa rakennuksissa.

Edellä kerrotuilla perusteilla energiatodistus tarvitaan Touhon kysymissä tilanteissa seuraavasti:

- Vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon osalta energiatodistus tarvitaan heti, kun se myydään tai vuokrataan (2 §).
- Vuonna 1978 rakennetun perintökiinteistön osalta energiatodistusta ei tarvita nyt. Velvollisuus hankkia todistus tämän kiinteistön osalta astuu voimaan 1.7.2017 (30 §).
- Vuonna 1981 rakennetun vapaa-ajan-asunnon osalta energiatodistusta ei vaadita energiatodistuslaissa olevan poikkeussäännön perusteella (3 §).
- Vuonna 1980 rakennetun kerrostalon osalta energiatodistus tarvitaan heti, kun se vuokrataan (2 §)

Koska Touho ei ole hankkinut energiatodistusta välitykselle on kehoitettava häntä hankkimaan energiatodistus vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon osalta ja kerrottava lakiin perustuvasta velvollisuudesta energiatodistuksen hankkimiseen. Vuonna 1980 rakennetun kerrostalon osalta on tarkistettava, onko isännöitsijätodistuksen

liitteenä oleva todistus erillinen energiatodistus, energiakatselmuksen yhteydessä annettu todistus vai isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus. Sen osalta tarkistetaan voimassaoloaika.

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että mainittujen määräaikojen jälkeen esittelyssä on nähtävillä energiatodistus (energiatodistuslaki 6 §). Jos energiatodistusta ei ole, tulee välittäjän hyvän välitystavan mukaan kertoa energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä ostajaehdokkaille. Välitysliikkeen tulee huolehtia myös siitä, että myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus (energiatodistuslaki 6 §).

Velvollisuus hankkia energiatodistus on aina omistajalla. Lain noudattamista valvoo Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, joka voi mm. antaa myyjälle kehotuksen hankkia energiatodistus määräajassa. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava myyjälle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa asettamalla myyjälle uhkasakon. ARA voi viime kädessä myös teettää todistuksen omistajan (myyjän) kustannuksella (energiatodistuslaki 24 §).

Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle myös se, että kaupan tai vuokrasopimuksen osapuolet eivät voi sitovasti sopia siitä, ettei energiatodistusta hankita. Jos osapuolet kuitenkin välitysliikkeen ohjeista poiketen näin sopivat, se ei poista myyjän mahdollista velvollisuutta hankkia energiatodistus. Välitysliikkeen tulee tällaisessa tilanteessa huolehtia siitä, se voi myöhemmin tarvittaessa osoittaa kertoneensa velvollisuudesta hankkia energiatodistus. Siten välitysliikkeen on syytä kirjata asia esim. tehtävään kauppa- tai vuokrasopimukseen.

5 pistettä.

C) Vuokrattuna olevan kerrostaloasunnon vuokralainen on vaihtumassa. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Onkohan se voimassa?

Tapauksessa on siis selvää, että isännöitsijäntodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Tässä voidaan lähteä siitä, että 1980 rakennetun kerrostalon osalta on ollut velvollisuus hankkia energiatodistus jo vanhan lain (487/2007, voimassa 1.1.2008 lukien) mukaan. Tässä tapauksessa isännöitsijäntodistuksen liitteenä voi tämän perusteella olla erillinen energiatodistus, energiakatselmuksen yhteydessä annettu energiatodistus taikka isännöitsijän todistukseen sisältyvä energiatodistus. Yleisin näistä todistustyypeistä on isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus.

Vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat uuden energiatodistuslain (50/2013) 29 §:n perusteella voimassa voimassaoloaikansa mukaisesti. Tässä tapauksessa mahdolliset erillinen energiatodistus tai energiakatselmuksen yhteydessä annettu energiatodistus on voimassa 10 vuotta antamisesta. Isännöitsijäntodistukseen sisältyvät energiatodistukset

puolestaan ovat energiatodistuslain 29 §:n perusteella voimassa vuoden 2014 loppuun. Niitä voidaan käyttää siihen asti, vaikka isännöitsijäntodistus olisi annettu 1.6.2013 jälkeenkin, kunhan energiatodistus on laadittu ennen lain voimaantuloa.

Touhon omistaman kerrostaloasunnon osalta energiatodistus on annettu isännöitsijäntodistukseen sisältyvänä liitteenä. Tapauksessa voidaan lähteä siitä, että isännöitsijäntodistuksen liitteenä oleva todistus on joko harvemmin kyseeseen tuleva erillinen energiatodistus tai energiakatselmuksen yhteydessä annettu todistus (voimassa 10 vuotta antamisestaan) taikka isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus, joka on laadittu ennen uuden energiatodistuslain voimaantuloa (voimassa 2014 loppuun). Vastauksessa edellytetään sen ymmärtämistä, että vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat voimassa 29 §:n mukaisesti. Täyden pisteen saaminen edellyttää vähintään yhden tapauksessa kyseeseen tulevan energiatodistustyyppin mainitsemista ja kannanottoa sen voimassaoloon ja perusteeseen.

1 piste.

D) Sähköposti on loistava keksintö. Eikös toimeksiantosopimus voida nykyään tehdä sähköpostitse?

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa. Lain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus sähköisestä kaupankäynnistä annetun direktiivin mukaisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Jos sopimus tehdään sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot tai tallentaa ne tietokoneensa muistiin. Sähköinen sopimus voidaan käytännössä tehdä silloin, kun välitysliikkeillä ja heidän palveluitaan käyttävillä kuluttajilla on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään esim. TUPAS -tunnisteet.

Toimeksiantosopimus voidaan hyvän välitystavan mukaan poikkeustilanteessa tehdä myös siten, että toimeksiantosopimus allekirjoitetaan välitysliikkeen puolesta ja skannataan se asiakkaalle, joka tulostaa skannatun toimeksiantosopimuksen, allekirjoittaa sen sekä skannaa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen välitysliikkeelle takaisin. Välitysliikkeen tulee tällöin toimittaa toimeksiantajalle myös selostusliite, jonka toimeksiantaja täyttää ja allekirjoittaa, skannaa ja lähettää välitysliikkeelle. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen edustajan pitää ennen toimeksiantosopimuksen solmimista käydä toimeksiantosopimuksen ehdot läpi toimeksiantajan kanssa ja selvittää selostusliitteen sisältö ja sen merkitys. Toimeksiantosopimuksen ja sen selostusliitteen läpikäyminen voidaan hoitaa puhelimitse. Skannaamisjärjestely ei saisi olla välitysliikkeen yleinen toimintatapa, vaan sen käyttämiseen pitäisi olla aina perusteltu syy, esim. yhden toimeksiantajan asuminen ulkomailla. Välitysliikkeen tulee muistaa, että skannaamisjärjestelyssä on toimeksiantajan henkilöllisyys todennettava rahanpesulain mukaisesti.



Välitysliike ei voi kuluttaja-asiakkaan kanssa mahdollisesti syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista on sopia kaikista toimeksiantosopimuksen ehdoista kirjallisesti. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin. Tällaisia välityskohteen hintaa ja maksuehtoja sekä vapautumista koskevien ehtojen muutoksistakin on silti syytä sopia todisteellisesti (esim. kirjallisesti tai sähköpostitse), koska näyttötaakka sopimuksen sisällön muutoksista on välitysliikkeellä.

2 pistettä.

Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.



Kysymys 4

Varastorakennuksen muuttaminen teolliseen toimintaan edellyttää MRL 125 §:n 3 momentin mukaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Mainitussa lainkohdassa on mainittu eräitä seikkoja, joita tällöin on otettava huomioon. Kun rakennus sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella, on kysymys MRL 16 §:n tarkoittamasta suunnittelutarvealueesta ja rakennusluvan tarve laukaisee tarpeen saada MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu ei kaikilta osin ole oikeudellista harkintaa, vaan sen saaminen pitää sisällään myös sen, että kunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi suostua hakemukseen.

Kunnan vaatimus käyttötarkoituksen muutoksesta perittävästä maksusta ei ole sellainen maksu, jota MRL 12a luku tarkoittaa, sillä sekä sopimuksella perittävä että kehittämiskorvauksen nimisenä perittävä maksu tarkoittaa vain sellaista arvonnousua, joka johtuu asemakaavasta tai tapahtuu asemakaava-alueella. Maksusta kieltäytyminen saattaa kuitenkin vaikuttaa suunnittelutarveharkintaa koskevaan arviointiin.

Lähistöllä olevien asukkaiden vastustus voi myös vaikuttaa suunnittelutarveratkaisuun siten, että kunta tekee tässä kielteisen päätöksen.

Lasikuituveneiden valmistus edellyttää kunnan ao. viranomaisen antaman ympäristöluvan (YSL 28 §). Ympäristö lupa ja rakennuslupa ovat rinnakkaisia lupia, ympäristöluvan saaminen on riippumaton rakennusluvasta ja päinvastoin.

Kysymys 5

a) Ensinnäkin voidaan laatia esisopimus, joka vahvistetaan MK 2:1:n mukaisesti kaupanvahvistajalla tai tehdään sähköisessä järjestelmässä. Esisopimuksessa tulee mainita, milloin lopullinen kauppa viimeistään tehdään (max 5 v) ja minkä ehtojen täytyessä (MK2:7.2). Esisopimuksen täyttyminen sidotaan (1) kunnan asemakaavapäätökseen, jolla muutetaan ostettavan kiinteistön asemakaavaa rakennuksen käyttötarkoituksen osalta ja (2) siihen että ostaja on saanut rahoituksen kaupalle ja näille määrätään ajallinen takaraja, jonka aikana ehto täytetään, muutoin esisopimus raukeaa. Sovitaan ajankohdasta, jolloin kauppakirja vahvistetaan ehtojen täytyessä. Esisopimukseen otetaan myös tulevan kauppakirjan ehdot mahdollisimman lopullisessa muodossa. Niinpä myyjän vaatimuksesta otetaan ehto oikeudesta purkaa kauppa, jos ostaja esittää kaupan kohteessa olevan virheen (laatuvirheen) johdosta hinnanalennus-vaatimuksen, joka ylittää 200 000 €. Tällaisesta purkuoikeudesta voidaan sopia yksilöidysti ostajaa sitovasti (ks. MK 2:9.1 ja 2 ja MK 2:34), kunhan se on kohtuullinen kokonaisarviointissa (OikTL 36 §).

Esisopimuksen sijasta voidaan laatia lykkäväehtoinen kauppakirja, johon sisällytetään myös myyjän purkuoikeutta koskeva yksilöity ehto. Myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu ja kunnan viranomainen on antanut myönteisen asemakaavapäätöksen (MK 2:2.1). Ehto on otettava kauppakirjaan ja se on voimassa enintään viisi vuotta (MK 2:2.2). On kuitenkin syytä määrittää määräaika käytännössä lyhyemmäksi kuin 5 vuotta.

Esisopimus on velvoiteoikeudellinen, joka sitoo vain osapuolia tekemään lopullisen kauppasopimuksen, jos esisopimuksen määräykset toteutuvat. Esisopimus ei pääsääntöisesti estä sitä, että sivullisostaja voisi saada paremman oikeuden kiinteistöön. Esisopimusmyyjä olisi kuitenkin korvausvelvollinen sopimusrikkomuksen johdosta esisopimusostajalle. Lykkäväehtoista kauppasopimusta voi suositella aina silloin, kun lopullisen kauppasopimuksen ehdot ovat määritettävissä, vaikkakin ehdollisesti. Kauppasopimus sitoo osapuolia ja myös sivullisia; ehto ilmenee myös lh- ja kiinnitysrekisteristä, kun lh on haettu. **(5 p)**

b) Yhdistys perustaa maanvuokralain 5 luvun mukaisen maanvuokraoikeuden yksilöidylle vuokra-alueelle (=määräala) liikemies A:lle. Jotta tätä maanvuokraoikeutta rakennuksineen A voi käyttää vakuutena, edellytetään, että maanvuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa (yhdistystä) kuulematta ja että vuokra-alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa vuokralaiselle (A:lle) kuuluvia rakennuksia (MK 14:2 ja 19:1). Niinpä toiseksi yhdistyksen on myytävä vuokra-alueella jo oleva ravintola- ja motellirakennus A:lle eli tästä laaditaan kauppakirja. Kauppakirjassa on syytä verotuksellista syistä yksilöidä tarkasti, mitä kuuluu rakennukseen ainesosana ja tarpeistona ja mikä on ravintola- ja motellikäyttöön kuuluvaa irtainta (ks. VarSiirtoV 5.1:n 2 ja 3 kohta). Jälkitoimina edellytetään, jotta myyty rakennus tulisi kuulumaan maanvuokraoikeuteen eikä enää kiinteistöön ainesosana, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan vuokralaisen A:n omistusoikeus kirjataan vuokraoikeuteen samoin kuin itse vuokraoikeuden kirjaamista kiinteistöön, josta se on vuokrattu. Vuokraoikeuden ja rakennuksen kirjausta tulisi hakea parhaimmalle etusijalle (MK 14:8.2), mihin etuoikeusjärjestyksen muutokseen tarvitaan Pankki Oyj:n suostumus, koska tämän asema heikkenee. Näiden kirjausten jälkeen vuokraoikeus rakennuksineen muodostaa yhden kokonaisuuden, johon liikemies A voi hakea kiinnityksiä ja käyttää näitä panttikirjoja vakuutena (MK 19:1). **(5 p)**

**Kysymys 6**

Oikeat vastaukset (jokaisesta oikein vastatusta numeroidusta alakohdasta hyvitetään yksi piste):

- 1) a ja b
- 2) b
- 3) –
- 4) c
- 5) b
- 6) a ja c
- 7) a ja c
- 8) c
- 9) b ja c
- 10) a ja c