

## Tehtävä 1

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun (KKO 2009:49) mukaan tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu asunnon kunnan merkityksellinen puutteellisuus oikeuttaa ostajan tarjouksesta vetäytymiseen. Taloyhtiön kahden muun asunnon huhutut kosteusvauriot eivät vielä ole tällainen seikka. **(2 p.)**

Tarjous oli voimassa kaksi päivää eli vielä 16.4. Tarjouksen tekijä ei voi seuraamuksitta peruuttaa tarjoustaan sen voimassaoloaikana (OikTL), jos myyjä on ottanut siitä selon. Myyjä oli myös ehtinyt jo hyväksyä tarjouksen. **(1 p.)**

Käsirahan enimmäismäärä on neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta eli tässä tapauksessa 4 600 euroa. 400 euroa on palautettava. Se, että käsiraha on lakimääräistä maksimia suurempi, ei kuitenkaan oikeuta koko käsirahan takaisin saamiseen. **(2 p.)**

Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa kuluttajan suojusta kiinteistönvälityksessä annetun lain 17 §:n mukaan välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä käsirahasta. Tässä tapauksessa se olisi 2 300 euroa, ei 3 000 euroa (eikä myöskään 2 500 euroa). **(2 p.)**

Asuntokauppalain 3 luvun 3 §:n mukaan kaupasta vetäytyvän vastapuolella (tässä myyjällä) ei ole oikeutta muuhun kuin käsirahaan tai vakiokorvaukseen. Yksityishenkilöt voivat erikseen sopia, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelle todellinen vahinko. Tehtävänasettelusta ei ilmene, että näin olisi sovittu eikä vahingon määrästä ole selvitystä. **(2 p.)**

Mielipahasta ja haitasta (kärsimyksestä) saa vahingonkorvauksen vain vahingonkorvauslain 5 luvun 4a ja 6 §:ssä säädettyin edellytyksin (VahL 5:1). Tässä nämä edellytykset eivät täyty. **(1 p.)**

*Tehtävän maksimipistemäärä on 10.*

## Tehtävä 2

Täyden 10 pisteen pistehyvityksen saamiseksi vastauksessa on tullut arvioida analyyttisesti seuraavia osakysymyksiä. Pistehyvityksen saamiseksi on tullut sekä paikantaa sovellettavat säännökset että esittää perusteltu kannanotto siihen, miten säännöksiä on juuri tässä tapauksessa sovellettava. Pelkkä pykälän maininta ilman perusteluita tai pelkkä toteamus vastuun olemassaolosta tai puuttumisesta ei ole johtanut pistehyvitykseen.

- a) Myyjän ja ostajan keskinäisten tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien määräytyminen MK 2:18.1 (erit. 4 kohdan) vallintavirhesäännöksen valossa
- b) Vastuu kiinteistövälittäjän antamista tiedoista (MK 2:20.1 ja laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, ”välityslaki”, 9 § ja 10 §)
- c) Virkistysaluemerkinnän vaikutus kiinteistön oikeudellisiin käyttömahdollisuuksiin (kaavarungon oikeudelliset vaikutukset kiinteistön käyttöön). Eli rajoittaako kaavarunko kiinteistön käyttöä siten, että kohteessa on em. vallintavirhe (MK 2:18)?
- d) Ostajan selonottovelvollisuus ja/tai tietoisuus (MK 2:22.2)
- e) Välittäjän tiedonantovelvollisuus (välityslaki 7.1 § ja 9.1 §)
- f) Hinnanalennus ja vahingonkorvaus (MK 2:18.2 ja MK 2:31.1, välityslain 14 §)

Oikeaoppisen vastauksen kannalta on tullut ottaa erityisesti kantaa kohtaan c, ja arvioida, mikä oikeudellinen merkitys asiassa on annettava kaavarungolle, joka ei ole vielä varsinainen maankäyttö- ja rakennuslaissa tunnistettu oikeusvaikutuksellinen kaava, mutta jolla kuitenkin on käytännössä merkittäviä tosiasiallisia vaikutuksia tulevaan maankäyttöön.

Ks. myös KKO 2015:72 ja KKO 2001:74.

*Tehtävän maksimipistemäärä on 10.*

### Tehtävä 3

1. Oikea vastaus on d. (1 p.)
2. Oikea vastaus on b. (1 p.)
3. Oikea vastaus on b. (1 p.)
4. Oikea vastaus on b ja d. (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
5. Ei yhtään oikeaa vastausta, kokelaan ei ole tullut rastittaa yhtään kohtaa. (1 p.)
6. a) Minna omistaa autotalliosakkeen yksin, eikä puolison kuolema muuta tätä tilannetta. Osakkeet eivät kuulu Kimmon kuolinpesään. Vuokranantajana on yksin Minna. (1 p.)  
  
b) Tässä tapauksessa kohdetta ei ole tarkoitettu puolisojen yhteiseksi kodiksi, joten suostumuksia tai lupia ei tarvita, vaikka ositusta ei olekaan suoritettu. (1 p.)  
  
c) Kauppalakia (1 p.)
7. Tilanteeseen sovelletaan lakia kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä eli välitysliikelakia. Välitysliikelain 10.3 §:n mukaan välitysliikkeen on säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat 5 vuotta toimeksiannon päättymisestä. Välitysliike on menetellyt välitysliikelain vastaisesti jättäessään kysymyksessä mainitut asiakirjat säilyttämättä. (1 p.)  
  
Välitysliikelain 17.2 §:n mukaan välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava aluehallintovirastolle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot. (1 p.)

*Tehtävän maksimipistemäärä on 10.*

## Tehtävä 4

1. Oikea vastaus on c ja d (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
2. Oikea vastaus on b. (1 p.)
3. Oikea vastaus on a ja c (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
4. Ei yhtään oikeaa vastausta, kokelaan ei ole tullut rastittaa yhtään kohtaa. (1 p.)
5. Oikea vastaus on a, b, c ja d (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
6. Vuokrasopimuksen yhteydessä on mahdollista sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. (AHVL 8§). Vakuus ei asuinhuoneiston vuokrasuhteessa saa määrältään olla suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Suurempaa vakuutta koskeva ehto on mitätön.

Vakuuden voivat asettaa sekä vuokranantaja että vuokralainen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vakuutta vuokranmaksuun esim. jättämällä viimeisten kuukausien vuokria maksamatta vakuuteen vedoten. Vuokranantajan hyväksi annetun vakuuden tarkoituksena on, että se säilyy vuokranantajan hallussa ja hyväksi koko sopimuskauden siltä varalta, että vuokralainen laiminlyö sopimusvelvoitteidensa täyttämisen

Vuokranantaja voi käyttää vakuutta vuokrasuhteen päätyttyä vuokralaisen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntien kattamiseen (vuokrarästit ja huoneiston vahingoittuminen).

**(3 p.)**

7. Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömistä yhtiövastikkeesta ja vastuun enimmäismäärä on yhtiövastikkeiden yhteenlaskettu määrä siltä ajalta, jolloin omistusoikeus siirtyi ja sitä välittömästi edeltäneeltä 5 kuukaudelta (enimmillään 6 kuukauden vastikkeita vastaava määrä).

Vastuun syntymisen edellytyksenä on, että edellisen omistajan rästivastikkeet, jotka ovat erääntyneet ennen isännöitsijätodistuksen antamista on mainittu isännöitsijätodistuksessa. Ostaja vastaa kuitenkin niistä rästivastikkeista, jotka ovat erääntyneet isännöitsijätodistuksen antamisen jälkeen (omistusoikeuden siirtymiseen saakka.)

**(2 p.)**

*Tehtävän maksimipistemäärä on 10.*

## Tehtävä 5

1. Hankintameno on 186 000 euroa. (1 p.)  
Hankintameno-olettama on 60 000 euroa. (1 p.)  
Luovutusvoitto on 109 000 euroa. (1 p.)
2. Veron peruste on 320 000 euroa. (1 p.)  
Verokanta on 2,0 %. (1 p.)  
(Veronmäärä on 6 400 euroa.) (Oikeasta veron määrästä ei ole annettu pisteitä.)
3. Oikea vastaus on c. (1 p.)
4. Oikea vastaus on d. (1 p.)
5. Oikea vastaus on c. (1 p.)
6. Oikea vastaus on d. (1 p.)
7. Oikea vastaus on a. (1 p.)

*Tehtävän maksimipistemäärä on 10.*

## Tehtävä 6

1. Oikea vastaus on **kauppa-arvo**. (1 p.)
2. Oikea vastaus on **yhtiökokous**. (1 p.)
3. Oikea vastaus on **yhdenvertaisuuslain vastaista**. (1 p.)
4. Korvauksen maksaminen edellyttäisi kiinteistönkaupan määrämuodossa tehtyä sopimusta. Tällaista ei ole, joten korvausta ei tarvitse maksaa. (1 p.)
5. Oikea vastaus on b. (1 p.)
6. Oikea vastaus on a. (1 p.)
7. Oikea vastaus on b ja c (1 p.). Vastauksen on täytynyt olla kokonaan oikein pisteen saamiseksi.
8. Oikea vastaus on c. (1 p.)
9. Oikea vastaus on b. (1 p.)

*Tehtävän maksimipistemäärä on 9.*