

## Tehtävä 1

1. Ei yhtään oikeaa vastausta, yhteenkään kohtaan ei ole tullut merkitä rastia. (1 p.)
2. Oikea vastaus on d. (1 p.)
3. Oikea vastaus on b. (1 p.)
4. Oikea vastaus on a, b, c ja d. (1 p.)
  
5. Lakisääteisen säilyttämisaian jälkeen on arvioitava, onko tietojen säilyttäminen edelleen tarpeellista vai onko tiedot turvallisesti tuhottava. Säilyttämiselle on oltava perusteet, esimerkiksi kirjanpitosäännökset tai mahdolliset ennakoitavat virheilmoitukset/reklamaatiot. Jos halutaan säilyttää esim. tutkimusta tai tilastointia varten, tiedot on henkilötietojen osalta anonymisoitava. Tietosuojasäännösten noudattamista valvoo tietosuojavirasto johtajanaan tietosuojavaltuutettu.

(2 p.)

6.
  - Asuntokauppalain 5:3. Asunnon jälkimmäisellä ostajalla on oikeus vedota virheeseen ensimmäistä myyjää U:ta kohtaan, jos
    - o virhe ei ole syntynyt U:sta riippumattomasta syystä luovutuksen jälkeen
    - o virhettä ei ole jo hyvitetty Ristolle

Oikeutta ei kuitenkaan ole, jos jo Riston olisi pitänyt havaita virhe, mutta hän ei ole tehnyt virheilmoitusta kohtuullisessa ajassa.

Rahallinen hyvitys ylettyy vain siihen määrään, johon Ristolla olisi ollut oikeus.

(2 p.)

7. Kotimyyynnissä 14 päivän peruuttamisaikaa oli vielä jäljellä (KSL 6:12). Jos palvelu on aloitettu kuluttajan nimenomaisesta pyynnöstä ennen peruuttamisaian päättymistä, kuluttajalla on edelleen peruuttamisoikeus, mutta hän on velvollinen maksamaan elinkeinonharjoittajalle kohtuullisen korvauksen siihen asti tehdystä palveluksen osasta (KSL 6:15 ja 6:19). Puolet välityspalkkiosta saattaa olla tässä tilanteessa liikaa.

(2 p.)

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*

## Tehtävä 2

Ellei vanhaa sopimusta ("asiakirjaa") löydy tai jos se on muutoin puutteellinen, tontin ja rakennuksen hallinnasta tulee tehdä kirjallinen hallinnanjakosopimus, johon otetaan kiinteistön käyttöä ja hallintaa koskevat ehdot vallitsevaa käytäntöä vastaavasti. Tehty sopimus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 14:3), jotta se sitoo kiinteistön myöhempiä omistajia. *(Huom. mahdollinen suullinenkin sopimus sitoo sen osapuolia, mutta ei uutta omistajaa, ja suullisen sopimuksen sisältöä on vaikea näyttää riidan sattuessa.)*

Olemassa olevia panttikirjoja ei voi käyttää toisen puolen lainan vakuutena, koska panttivastuu kohdistuu tällöin koko kiinteistöön. Toisaalta panttaaminen edellyttää tällöin molempien puoliskojen omistajien suostumusta. Suostumusta ei käytännössä kannata antaa, koska käytännössä se tarkoittaa sitä, että koko kiinteistö vastaa velasta, jonka vakuudeksi panttikirja annetaan. Olemassa olevat koko tonttiin ja sillä olevaan koko rakennukseen kohdistuvat kiinnitykset tulee lakkauttaa, mikä edellyttää panttikirjojen toimittamista Maanmittauslaitokselle. Kadonneiden panttikirjojen sijainti on selvitettävä. Jos niitä ei löydy, on ne kuolettava käräjäoikeudelle tehtävällä hakemuksella. Muutoin uusi omistaja vastaa kiinnityksen arvolla velasta, jonka vakuutena panttikirjat mahdollisesti ovat.

Terassitilojen muuntamisen osalta on rakennusvalvonnasta selvitettävä, onko tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tullut ylitetyksi. Jos on, niin tilat on laillistettava hakemalla poikkeamislupaa (MRL 23 luku) asemakaavasta. Ellei lupaa ole mahdollista saada, tulee tilat lähtökohtaisesti muuttaa alkuperäisen rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen kuntoon (lähtökohtaisesti kylmiksi terassitiloiksi). Sikäli kuin luvallistamista ei tehdä ennen kaupantekoa, on asiasta otettava kauppakirjaan nimenomainen maininta, koska kaavan ja rakennusluvan vastaiset tilat muodostavat muutoin vallintavirheen (MK 2:18).

Rakennuksen toisen puolen kosteusvaurion osalta on hallinnanjakosopimukseen otettava ehto, jonka mukaan kumpikin osapuoli vastaa tällaisista vaurioista itse. Ellei näin toimita, lähtökohtaisesti vastuu on yhteisomistussuhteesta johtuen yhteisvastuuta. Ellei hallinnanjakosopimukseen oteta tällaista ehtoa, on asiasta mainittava kauppakirjassa, jotta ostajalle on selvää se, että tämä voi joutua vastaamaan korjauskustannuksista myös toisen huoneiston osalta. Huomattava on, että pelkällä kauppakirjaan otettavalla maininnalla ei voida sulkea uuden ostajan vastuusta pois suhteessa toiseen kiinteistön yhteisomistajaan.

Kun koko tonttiin kohdistuvien kiinnityksen on edellä kuvatulla tavalla purettu ja hallinnanjakosopimus kirjattu parhaalle etusijalle, ostaja voi hake kiinnityksen kaupan kohteena olevaan määräosaansa toista yhteisomistajaa kuulematta. Ostaja voi pantata panttikirjat lainansa vakuudeksi pankkiin. Panttauksen kohteena on tällöin vain ostajan hallitsema, hallinnanjakosopimuksella täsmennetty puolikas yhteisesti omistetusta tontista ja rakennuksesta. Vastaavasti B voi pantata oman määräosansan, eivätkä panttivastuut kohdistu toisen puoliskon (ostajan) omistamaan puolikkaaseen kiinteistöä.

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*

*Huom. Vastaukset on arvosteltu kokonaisarvostelun perusteella. Pisteytystä ei ole jyvitetty tehtävänannossa esitetyn viiden kysymyksen mukaan.*

### Tehtävä 3

1. Oikea vastaus on c. (1 p.)
2. Oikea vastaus on b. (1 p.)
3. Oikea vastaus on a, b, c ja d. (1 p.)
4. Oikea vastaus on c ja d. (1 p.)
5. Oikea vastaus on b ja c. (1 p.)
6. Ei yhtään oikeaa väittämää, yhtään vaihtoehtoa ei ole tullut rastia. (1 p.)
7. Oikea vastaus on b. (1 p.)
8. Oikea vastaus on a, b ja c. (1 p.)
9. Oikea vastaus on b ja d. (1 p.)
10. Oikea vastaus on a. (1 p.)

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*

## Tehtävä 4

1. Oikea vastaus on a ja b **tai** ei yhtään oikeata väittämää. (1 p.)

*AHVL 68 § Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivä on aina muu arkipäivä kuin lauantai. = vastaukset a ja b oikein.*

*AHVL 12§:ssä on pyhäpäiväsääntö. Jos muuttopäivä on maanantai ja se on pyhäpäivä, siirtyy muuttopäivä seuraavalle arkipäivälle. Pyhäpäivä ovat mm. Itsenäisyyspäivä, Vappupäivä ja Uudenvuodenpäivä. Näin ollen hyväksytty myös vastaus, jossa ei ole yhtään oikeaa väittämää.*

2. Oikea vastaus on a ja d. (1 p.)
3. Oikea vastaus on a ja c. (1 p.)
4. Oikea vastaus on c. (1 p.)
5. Oikea vastaus on a, b, c ja d. (1 p.)
6. Oikea vastaus on a, c ja d. (1 p.)
7. Oikea vastaus on a, b ja c. (1 p.)
8. Oikea vastaus on a, b, c ja d. (1 p.)
9. Oikea vastaus on a. (1 p.)
10. Oikea vastaus on b, c ja d. (1 p.)

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*

## Tehtävä 5

1.

- a) Vuokratulo on **3 000 €**. (1 p.)
- b) Luovutusvoitto on **201 000 €**. (1 p.)
- c) **Luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa.** (1 p.)

2.

- a) Oikea vastaus: **300 000 € \* 4 % = 12 000 €** (1 p.)
- b) Oikea vastaus: **500 000 \* 2 % = 10 000 €** (1 p.)

3. Oikea vastaus on c. (1 p.)

4. Oikea vastaus on d. (1 p.)

5. Oikea vastaus on a. (1 p.)

6. Oikea vastaus on d. (1 p.)

7. Oikea vastaus on b. (1 p.)

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*

## Tehtävä 6

- 1.1. Oikea vastaus on b. (1 p.)
- 1.2. Oikea vastaus on b. (1 p.)
- 1.3. Oikea vastaus on d. (1 p.)
- 1.4. Oikea vastaus on d. (1 p.)
- 1.5. Oikea vastaus on a. (1 p.)
- 2.1. Oikea vastaus on b, c ja d. (1 p.)
- 2.2. Ei yhtään oikeaa väittämää, yhtään vaihtoehtoa ei ole tullut rastia. (1 p.)
3. Oikea vastaus on a ja b. (1 p.)
4. Oikea vastaus on b. (1 p.)
5. Oikea vastaus on c. (1 p.)

*Tehtävän enimmäispistemäärä on 10.*