

**KYSYMYS 1**

- 1 *Rantaviivaa koskeva laatuvirhe.* KiintVälL 9.1 §:n mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää (saanut mm. myyjältä) tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen, ja lain 11 §:n mukaan varmistuttava tietojen oikeellisuudesta: tutustuttava ennakkoon kohteen rajoihin ja pyykkeihin virallisen kartan avulla ja selvitettävä, ettei kyse ole vesijätöstä eikä tyytyä vain myyjän antamiin tietoihin ja karttoihin. Niinpä välitysliike ei ole KiintVälL 7,9 ja 11 §:n edellyttämällä tavalla hankkinut ja esittänyt Marja S:lle määräälaa koskevan asianmukaisen karttaan perustuvia tietoja tai ei ole tulkinut oikein hallussaan olevaa karttaa rantaviivan pituuden osalta. Välitysliikkeen olisi pitänyt antaa jo viimeistään esittelyn yhteydessä tarjouksen tekemistä varten Marja S:lle määräälaa koskeva virallinen kartta eikä vasta lopullisen kaupan yhteydessä. Toisaalta Marja S:n tulee voida suhteellisen pitkälle luottaa edustajan Seppo R:n myyntiesitteessä annettuihin tietoihin. Myyntiesitteessä oleva tieto rantaviivasta, joka poikkesi merkittävästi oikeasta metrimäärästä, on tyypillisesti sellainen seikka, josta annetun tiedon voi olettaa vaikuttaneen kaupan tekemiseen ja kauppahintaan. MK 2:22:n mukaan ostaja ei laatuvirheenä saa vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita määrääalan tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän tai kiinteistönvälittäjän kohteesta antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Myös kaupan kohteesta tapahtunut katselmus naapurin tilalta on tehnyt ostajan arvioinnin rantaviivan osalta hyvin vaikeaksi. — Kyseessä on MK 2:17:n 2 kohdan mukainen laatuvirhe, joiden syntymiseen ja niistä aiheutuviin taloudellisiin tappioihin on vaikuttanut yhtäältä myyjä väärin tietojen muodossa ja toisaalta se, ettei välitysliike ole täyttänyt KiintVälL:n mukaisia velvollisuuksiaan. Niinpä ostaja on oikeutettu hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen myyjältä (MK 2:17) sekä vahingonkorvaukseen välitysliikkeeltä KiintVälL 14 §:n nojalla. Vastuu voi olla yhteisvastuullista.
- 2 *Panttioikeutta koskeva oikeudellinen virhe.* Välitysliikkeen edustajan olisi tullut hankkia kaikki tarvittavat asiakirjat, mukaan luettuna rasiustodistus emättilasta, ennen esisopimuksen tekemistä. Rasiustodistuksen perusteella edustajan olisi tullut selvittää Marja S:lle, että emättilaan kohdistuu kiinnityksiä ja että nämä sillä hetkellä käyttämättömiä panttikirjoja vastaavat kiinnitykset tulee kuolettaa määräälasta muodostettavan lohkiinteistön osalta. Edustajan olisi tullut myös myyjää informoida, ettei hän luovuta panttikirjoja pantiksi muutoin kuin samanaikaisesti pyytämällä pantinsaajalta suostumusta sille, että luovutettava määrääla vapautetaan kiinnitysvastuusta. Edustaja on laiminlyönyt ostajan edun valvomisen, mutta myös myyjän osalta informaatiovelvollisuus on jäänyt ilmeisesti tekemättä. Niinpä kun myyjä on määräälaa koskevan esisopimuksen vahvistamisen jälkeen perustanut panttioikeuden pankille, niin panttioikeuden kohteena on myös kaupan kohteena ollut määrääla ja kun myyjä on laiminlyönyt ilmoittaa panttauksesta Marja S:lle, on määräälan osalta oikeudellinen virhe (MK 2:19:n 2 ja 3 kohta). Pankilla on oikeus hakea maksu kiinteistöstä, vaikkei saaminen ole erääntynyt maksettavaksi kohteen arvon alentumisen vuoksi, joka on seurausta metsän hakkauttamisesta (MK 17:7). Määrääla vastaa panttioikeudesta toissijaisesti emäkiinteistön jälkeen. Välitysliikkeen

olisi pitänyt myös KiintVäl 10 §:n mukaisesti ennen kaupan päättämistä esittää kiinteistöstä ajan tasalla oleva rasiustodistus. — Ostajalla on oikeus KiintVäl 14 §:n mukaisesti oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, josta välitysliikkeen virheellinen menettely määräalaa koskevan panttirasituksen osalta seurauksineen on hänelle aiheuttanut. Myyjä on myös lähtökohtaisesti vahingonkorvausvelvollinen yhteisvastuullisesti, mutta viimekätinen korvausvastuu on välitysliikkeellä. Näin erityisesti, jos edustaja on laiminlyönyt tarpeellisen myyjän ohjauksen.

- 3 *Metsänhakkuuta koskeva arvonalennus.* Metsänhakkuun osalta voidaan lähteä siitä, että metsän omistajalla Tauno T:llä on ollut oikeus myydä metsänsä Marja S:ää kuulematta, jollei kauppakirjassa ole sovittu esim. suojavyöhykkeestä. Toisin sanoen talousmetsän osalta on odotettavissa joskus metsänhakkuuta. Metsänhakkuu ei ole koskenut määräalaa. Toisaalta määräala on myös varsin suuri – 1,5 ha - , joten ei myöskään maisemanmenetys alenna määräalan arvoa ainakaan merkittävästi. – Ei korvausta.

Yleisin virhe vastauksissa oli, ettei ole käsitelty joko lainkaan tai ei ainakaan systemaattisesti, mikä on myyjän tai välitysliikkeen vastuu eri virheistä, vaan on tyydytty käsittelemään vain niitä asioita, joihin olisi tullut kiinnittää huomiota.

**KYSYMYS 2**

## Vastausluonnos

- a) Etuostolain (608/1977) kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus etuosto-oikeus eli oikeus tulla kiinteistönkaupassa ostajan sijaan (1.1 §). Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi ainoastaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (1.3 §). Yleiskaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitus viittaa siihen, ettei tämä vaatimus täyty.

Määräalan pinta-ala (4 000 m<sup>2</sup>) on niin pieni, että etuosto-oikeus sulkeutuu pois jo tälläkin perusteella ( 5 §:n 1 momentin 1 kohta)

- b) Ei voi. Kehittämiskorvauksen maksaminen tulee kysymykseen vain asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja silloinkin MRL 91c §:ssä mainituin rajoituksin.
- c) Kun määräala rajoittuu jo rakennettuun pientaloasutukseen, niin kysymyksessä on MRL 16.1 §:n tarkoittama suunnittelutarvealue.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan erillinen suunnittelutarveratkaisu, jonka myöntää kunnan päättämä viranomainen (MRL 137.5 §). Käytännössä sen tekee joko kunnanhallitus tai rakennusluvan myöntävä viranomainen. Suunnittelutarveratkaisun jälkeen tarvitaan rakennuslupa. Lupien myöntämisedellytykset poikkeavat suuresti toisistaan. Rakennusjärjestyksessä saattaa olla rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskeva vaatimus. Jos rakennuspaikka pienempi kuin mitä RJ edellyttää, niin tarpeen poikkeamislupa, jonka myöntää kunta (MRL 171 §).

- d) Ei tarvitse. Lainhuudatusviranomainen ilmoittaa määräalaan myönnetystä lainhuudosta maanmittausviranomaiselle (asianomaiselle toimitusinsinöörille) ja tämä ilmoitus käynnistää lohkomisen. Kiinteistönmuodostamislain lohkomisrajoitukset koskevat vain rakennuspaikkaa ja myönnetty rakennuslupa poistaa rajoitukset.

Kaikkea ei suinkaan edellytetä täysien pisteiden saamiseksi. Pääsäännöt tärkeitä ja virheelliset tiedot vaikuttavat pisteitä vähentävästi.

**KYSYMYS 3**

Lehti-ilmoitus ja esitetiedot eivät täytä sellaisen tarjouksen tunnusmerkkejä, joka sitoisi myyjää. Tarkoitus on lähinnä saada tarjouksia. Myyjällä on vapaus valita, kenen kanssa tekee sopimuksen eikä tästä seuraa korvausvelvollisuutta. Usean vastaajan tiedoksi todettakoon, että ostotarjouksen tekijällä ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen, jos tarjousta ei ole hyväksytty. Tässä tapauksessa tehtävänannosta ilmeni, että kirjallista ostotarjousta ei edes ollut tehty. (2 p.)

Sovittu välityspalkkio on maksettava toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa toteutuneista kaupoista, vaikka myyjä itse osallistuisi asunnon myyntiin, jos kysymyksessä on yksinmyyntisopimus tai jos määrätyn ostajan kanssa tehtävää kauppaa ei ole sopimuksella suljettu pois välittäjän yksinmyyntioikeudesta. (2 p.)

Asuntomarkkina-asetuksessa on säädetty siitä, mitä tietoja asunnon markkinoinnissa ja asuntoesitteessä on oltava. Ostajan ei tarvitse vertailla esitteen ja muiden asiakirjojen mahdollisia ristiriitaisuuksia, vaan hän voi luottaa esitteeseen. (2 p)

Siis asuntomarkkina-asetuksen mukaan myytävästä asunnosta on esitteessä mainittava myyntihinta, joka on se suoritus, joka tulee myyjälle, ja velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta. Velaton hinta sisältää mahdollisen yhtiölainaosuuden. Nämä käsitteet eivät välttämättä ole selkeät tavalliselle kuluttajalle ja termit olisi pitänyt selittää sekä myyjälle että ostajalle. Periaatteessa myyjä vastaa ostajalle velkaosuudesta kauppakirjan mukaisesti, mutta välittäjällä on vahingonkorvausvelvollisuus myyjälle. (4 p.)

**KYSYMYS 4**

1) osituksella saadun omaisuuden hankintameno (3 p)

- sääntely TVL 46.2 §: jos luovutettu omaisuus on saatu osituksessa, omistusaika ja hankintameno lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta (jos mainitsee oikean pykälän (46 §), saa **1 p**; pykälä on siis mainittava)
- säännöksen soveltaminen tässä tapauksessa: hankintameno määräytyy sen perusteella, milloin ja millä saannolla Marjan entinen aviopuoliso on itse saanut osakkeen omistukseensa (vastauksesta pitää ilmetä se, että säännöstä on osattu soveltaa juuri tähän tapaukseen: entisen aviopuolison oma omistusaika ja saantolaji on ratkaiseva, **1 p**)
- hankintameno-olettamaa varten laskettava 10 vuoden aika (20 % / 40 %) määräytyy siis miehen saantoajankohdan mukaan laskettuna (tämä hankintameno-olettamaa koskeva seikka pitää olla erikseen sanottuna, **1 p**)

2) varainsiirtovero saannossa vuonna 2002 (2 p)

- sääntely VSVL 4.3 § (ja/tai 15.3 §): osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön (asunto-osakkeen, VSVL 15.3 §) saannosta on suoritettava veroa siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta (jos mainitsee oikean pykälän (4 tai 15 §), saa **1 p**; pykälä on siis mainittava)
- säännöksen soveltaminen tässä tapauksessa: kun mies on yksin omistanut asunto-osakkeen ja sen siirto on tapahtunut tasinkosaatavan suorittamiseksi osituksen sisäisin varoin, ei omistusoikeuden siirrosta ole tullut suorittaa varainsiirtoveroa (vastauksesta pitää ilmetä se, että vastaaja osaa soveltaa säännöstä juuri tähän tapaukseen; pelkästä 4.3 §:n kirjoittamisesta vastaukseen ei saa enempää pisteitä kuin yllä mainitun 1 pisteen); yksiö on siirretty osituksessa nimenomaan ositettavan omaisuuden sisäisin varoin; ilmaisu voi olla myös se, että ei ole käytetty osituksen ulkopuolisia varoja tai rahaa tmv. **1 p**)

3) 6.000 euron suuruinen jäännöskuluerä (1 p)

- juoksevassa tuloverotuksessa poistamatta oleva perusparannuksesta johtuva ”jäännöskuluerä” lisätään osakkeen hankintamenoön myyntivoiton määrää laskettaessa; ei voi vähentää vuokratulosta; pitää olla mainittuna selvästi, että lisätään osakkeen hankintamenoön; **1 p**. (Räbinä-Nykänen, s. 347-348, TVL 47 §)

4) taloyhtiölainan 13.000 euron maksaminen ennen osakkeen myyntiä / myyntivoittoverotus (2 p)

- Marja (myyjä) maksaa taloyhtiölainan pois ennen kaupantekoa. Tällöin loppusuoritus lisätään osakkeen hankintamenoön (**1 p**) riippumatta siitä, onko se rahastoitu vai tuloutettu yhtiön kirjanpidossa (kirjaustavasta riippumatta; **1 p**) (Räbinä-Nykänen, s. 335–336 ja siellä mainittu KHO 2.12.2004 T 3113)

- jos Marja maksaa taloyhtiölainaosuuden pois, kauppahinta nousee käytännössä vastaavasti yhtä paljon, joten luovutusvoiton määrään ei tällä maksamisella ole lähtökohtaisesti merkitystä

5) taloyhtiölainan 13.000 euron maksaminen ennen osakkeen myyntiä / varainsiirtoverotus (2 p)

- sääntely VSVL 20.1 §: arvopaperin luovutuksessa vero suoritetaan kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (jos mainitsee oikean pykälän (20 §), saa **1 p**; pykälä on siis mainittava)
- säännöksen soveltaminen tässä tapauksessa: myyjän maksama taloyhtiölainaosuus nostaa käytännössä osakkeen kauppahintaa, ja kun ostajan on suoritettava varainsiirtovero kauppahinnan perusteella, varainsiirtovero tulee siten suoritettavaksi myös 13.000 euron osalta, koska kauppahinta faktisesti nousee tuon määrän verran (vastauksesta on ilmevä nimenomaan se, että vero maksetaan kauppahinnasta ja omistaja-myyjän etukäteinen suoritus nostaa käytännössä kauppahintaa; **1 p**)

**KYSYMYS 5**

Varaussopimuksia, joista kuluttaja voi vetäytyä ilman seuraamuksia, on mahdollista ottaa. Asuntokauppalain 2 luvun mukaiseksi ostettavaksi tarjoamiseksi katsotaan kuitenkin yhteisöosuuden tarjoamista sellaisin ehdoin, että kuluttajan on varausmaksuna maksettava rahamäärä, joka ylittää 4 % varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Lääninhallitus voi toimia säilyttäjänä, mikäli osakeyhtiö ei hanki lainaa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla. Mikäli osakeyhtiö ottaa lainaa edellä mainitulla tavalla, voi säilyttäjänä toimia ainoastaan pankki.

Turva-asiakirjoja ovat asuntokauppalain 2:17 §:n mukaiset rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeiset vakuudet, 18 b §: mukainen osaomistusasuntoja koskeva vakuus ja 19 §:n mukainen suorituskyvyttömyysvakuus. Osaomistusyhtiöiden osalta vakuus vastaa osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä, ei rakentamista koskevien sopimusten täyttämistä. Erikoistyselostukset ovat turva-asiakirjoja.

Jos vastuu kaupasta ei ole siirtynyt yhtiölle kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä. Tällöin ei mene uusia varainsiirtoveroja. Mikäli Niklas toimii nyt yksin perustettavan yhtiön puolesta, täytyy hänen myydä osa kiinteistöstä vaimolle, mikäli hänet myöhemmin halutaan omistajaksi. Tällöin menee normaali varainsiirtovero.

**KYSYMYS 6**

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a-j) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

- a) Hyvän välitystavan mukaan isännöitsijätodistuksen on asunto-osaketta välitettäessä aina oltava enintään
- alle kuukauden vanha
  - alle 3 kuukautta vanha
  - tietojensa osalta päivitetty kaupantekohetkelle
  - alle 2 kuukautta vanha
- b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen
- itse korjaamaan huoneistonsa kylpyhuoneen vesieristeessä havaitut vauriot
  - ilmoittamaan havaitsemistaan vaurioista yhtiölle
  - itse korjaamaan kylpyhuoneen lavuaarin halkeamat
  - itse korjaamaan alkuperäisen jääkaapin viat
- c) Kiinteistönkaupassa ostajan on haettava lainhuutoa
- aina heti kaupanteon jälkeen
  - määräalan kaupassa heti lohkomisen tultua lainvoimaiseksi
  - määräalan kaupassa 6 kuukauden kuluessa lohkomisen lainvoimaisuudesta
  - 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta
- d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun
- kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
  - kyse on kesämökkikiinteistön kaupasta
  - kyse on omana asuntona käytettävän asuinkiinteistön kaupasta
  - kyse on yksityishenkilön omassa käytössä olleiden autotalliosakkeiden kaupasta
- e) Avopuolison suostumus vaaditaan
- toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
  - aina toisen puolison omistaman kesämökkikiinteistön kauppaan
  - yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistamien keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kauppaan, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi
  - yhteisenä asuntona käytetyn toisen puolison omistamien asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppaan, mikäli puolisoilla on yhteinen lapsi

- f) Asunto-osakeyhtiölain mukaan
- välitysliike on aina oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen
  - välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva vuokraustoimeksianto
  - välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva ostotoimeksianto
  - välitysliike on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen, mikäli sillä on voimassa oleva myyntitoimeksianto
- g) Rekisteröidyssä parisuhteessa elävien puolisoitten osalta
- puolison suostumus vaaditaan toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
  - toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamiensa asunto-osakkeiden myyntiin
  - toinen puoliso ei tarvitse koskaan mitään suostumuksia omistamansa kiinteistön myyntiin
  - tarvitsee suostumuksen yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen myyntiin
- h) Kauppa-arvomenetelmässä kauppojen vertailukelpoisuus edellyttää
- sitä, että kaupat ovat ns. normaalikauppoja
  - sitä, että kaupat ovat ajallisesti riittävän lähellä toisiaan
  - sitä, että kaupan kohteet ovat samaa kokoluokkaa
  - sitä, että kaupat on tehty välitysliikkeen välityksellä ja ovat siten hintarekisterissä
- i) Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä
- vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
  - vastuista voidaan sopia toimeksiantosopimuksessa vapaasti silloin, kun kyse on toimeksiantajan tyttären opiskeluasuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
  - vastuista voidaan sopia aina vapaasti, kunhan mahdollinen vastuuta rajoittava lauseke on yksilöity
  - voidaan välityspalkkion maksuperusteesta sopia, kunhan palkkio on määrältään kohtuullinen
- j) Välitysliikkeen on
- toimitettava kauppakirjaluonnos ostajalle luettavaksi ennen kaupantekoa
  - hankittava ostajasta aina viralliset luottotiedot
  - tarkistettava ostajan henkilöllisyys vain jos kauppahinta on yli 60.000 euroa
  - sallittua ottaa vastaan vain kirjallisia ostotarjouksia