

KYSYMYS 1

- a) Rasitustodistuksen mukaan maatilaa kohdistuu 200 000 euron määrästä kiinnityksiä. Pankilla X on panttina hallussaan 160 000 euron määrä. Loput kiinnitettyt panttivelkakirjat ovat ilmeisesti myyjien hallussa käyttämättöminä eli selvitettävä. Maakaaren mukaan kantatilaan kohdistuva panttioikeus kohdistuu täysimääräisesti pantatusta kiinteistöstä lohkomalla muodostettuun (lohko)kiinteistöön (MK 17:9.1). Lohkokiinteistön vastuu on toissijaista. Panttioikeudesta vastaa ensisijaisesti velallisen (A:n ja B:n) omistama kiinteistö ja lohkokiinteistö vastaa siitä määrästä, jota ei saada ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä (MK 17:9.2). Tässä tilanteessa ostajan on vaadittava, että määräala myydään kaikista kiinnityksistä vapaana. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjä sitoutuu purkamaan (poistamaan) myytävän määräalan osalta rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset eli myyjän hakemuksesta 40 000 euron osalta myyjien itsensä hallussa olevien kiinnitysten osalta ja pantinhaltijan pankin X:n suostumuksesta 160 000 euron määrän osalta (MK 18:6 ja 17:4). Rasitustodistuksen mukaan maatilaa kohdistuu myös maanvuokrasopimuksen kirjaus. Se on MVL 12 §:n mukaan lähtökohtaisesti voimassa myös myöhempää ostajaa kohtaan kirjauksen nojalla. Kuitenkin on selvitettävä, kohdistuuko maanvuokraoikeus myytävään määräalaan. On todennäköistä, ettei vuokraoikeus kohdistu lainkaan myytävään määräalaan, koska vuokraoikeus kohdistuu kolmeen eri palstaan eikä koko tilan alueeseen. Joka tapauksessa määräalan kauppakirjassa on erikseen todettava, ettei maanvuokraoikeus kohdistu nyt myytävään tilaan. Muutoin tulisi neuvotella vuokra-alueen kohdistamisen rajoittamisesta ja korjatun sopimuksen kirjauksesta. – Lisäksi voidaan ottaa huomioon KML 28.1 §:n säännös siitä, että lohkokiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistön kiinnityksistä lainkohdassa mainituin perustein lohkomisen yhteydessä. **3p**
- b) Ostaja T.Virtanen voi ryhtyä rakentamaan ostamalleen määräalalle sen jälkeen, kun hän on hakenut omistamalleen määräalalle, jossa yleiskaavan mukaan on kaksi rakennuspaikkaa, asianmukaisen rakennusluvan (MRL 116 §). Virtasen on siis osoitettava hallitsevansa rakennuspaikkaa. Rahoitusta varten hänen on haettava välittömästi määräalan kaupan jälkeen lainhuutoa saannolleen. Tämän johdosta seuraa viran puolesta määräalan lohkomistoimitus. Lainhuudon hakemisen yhteydessä Virtanen voi hakea myös kiinnityksiä määräalaan ja luovuttaa panttikirjat rahoittajalle vakuudeksi saamalleen rakennusluotolle. **2p**
- c) Virtasen on tarkoituksenmukaista hakea rakennuslupia samanaikaisesti sekä päärakennukselle (250 m²) että sivurakennukselle (100m²), jolloin rakennukset sijoitetaan asemapiirroksessa yleiskaavan edellyttämällä tavalla, esim. max 50 m etäisyys. Tämän jälkeen Virtanen rakentaa ensin pienemmän omakotitalon, johon hän muuttaa asumaan. Hänen ja/tai hänen perheenjäsenensä on asuttava vähintään 2 vuotta, jotta saisi luovuttaa rakennuksen maa-alueineen luovutusvoittoverosta vapaana (TuloveroL 48.2 §). Koska kaavoitus estää lohkomasta 5000 m² lohkotilaa pienemmäksi, on Virtasen myytävä tilasta murto-osa uudelle omistajalle niin, että myytävällä murto-osalla sijaitsee pienempi omakotitalo. Kiinteistön murto-osan kaupan yhteydessä laaditaan hallinnanjakosopimus, jossa määritellään hallintarajat, mitä kumpikin yhteisomistaja hallitsee ja molempien rakennusoikeudet. Toisin sanoen uusi omistaja sidotaan hallinnanjakosopimuksessa Virtasen 250m² omakotitalon rakentamiseen; ts. uusi omistaja hyväksyy tämän rakennuksen, jonka rakennuslupa on jo olemassa (mahdollisesti jo aloitettu sen rakentaminen). **5p**

KYSYMYS 2

- a) Kun kysymyksessä on yleiskaavassa merkitystä AT-alueesta, niin aluetta on samalla pidettävä MRL 16 §:n tarkoittamana suunnittelutarvealueena, jolla rakentamisen erityisistä edellytyksistä on säädetty MRL 137 §:ssä. Pääsäännön mukaan B tarvitsisi suunnittelutarveratkaisun ja sen jälkeen rakennusluvan. Suunnittelutarveratkaisun tarpeesta on kuitenkin säädetty helpotus 137.3 §:ssa tapauksissa, joissa rakennuspaikka sijoittuu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetulle AT-alueelle. Suunnittelutarveratkaisun tekisi kunnan ao. viranomainen (kunnanhallitus/lautakunta)

Samoin rakennusluvan myöntää kunnan ao. viranomainen (lautakunta/rakennusrakastaja).

- b) Kyllä voi. Osuuden saaminen edellyttää, että tilaan X (emäkiinteistö) kuuluu osuus yhteisestä vesialueesta ja että osuuden saamisesta sovitaan määräalan kaupassa (KML 150.2 §).
- c) Määräalan lohkomisessa huolehditaan siitä, että lohkotila saa kulkuyhteyttä varten tarpeellisen oikeuden (KML 156.3 §). Mahdollisesta korvauksesta tieoikeuden saamisesta säädetään KML 162 §:ssä ja YksTL 24 §:ssä. Korvaus tieoikeuden saamisesta tulee harvoin kysymykseen, määräalan myyneellä kantakiinteistön omistajalla ei oikeutta korvaukseen.
- d) Vastuu myyjän veloista voi perustua ainoastaan tilan X kiinnitysvastuisiin. MK 17:9:n mukaan kiinteistöön vahvistettu panttioikeus kohdistuu täysimääräisenä myös lohkokiinteistöön. Lohkokiinteistön vastuu on toissijaista ja rajoittuu siihen, mitä kantakiinteistöstä ei saada perityksi (MK 17:9.3). Lohkokiinteistön ainesosana omakotitalo ei ole erotettavissa kiinnitykseen perustuvasta vastuusta.

Lohkomisessa toimitusinsinööri voi vapauttaa lohkokiinteistön emäkiinteistöön kohdistuvista panttivastuista, jos emäkiinteistö selvästi riittää vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista. Panttioikeuden haltijan suostumusta ei tällöin tarvita. (KML 28 §)

Vapauttaminen tapahtuu lohkokiinteistön omistajan pyynnöstä (KML 288 a §). Vapauttamisesta toimitusinsinööri ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle (KML 28.3 §). Jos vapauttamisesta aiheutuu vahinkoa pantinhaltijalle, valtio korvausvelvollinen (KML 289 §).

Yhteensä 10 p

Kaikkea edellä mainittua ei suinkaan edellytetä täysien pisteiden saamiseksi. Pääasiat ja periaatteet tärkeitä.

KYSYMYS 3

1)

- Pavel on Suomessa rajoitetusti verovelvollinen; pisteen saa myös, jos ilmaisee asian niin, että Pavel ei asu Suomessa
- Suomessa olevan kiinteän omaisuuden luovutuksesta saatu luovutusvoitto on Suomesta saatua tuloa ja siten täällä verotettavaa; TVL 9.1,2 ja 10,10 §
- kaikki verosopimukset antavat Suomelle lähdevaltiona verotusoikeuden kiinteän omaisuuden luovutusvoittoon
- rajoitetusti verovelvollisen Suomessa olevan irtaimen omaisuuden luovutuksesta saatua voittoa (tai -tappiota) ei veroteta Suomessa

5 p

2)

- rajoitetusti verovelvollisen saama myyntivoitto lasketaan normaaliin tapaan kuten yleisesti verovelvollisellakin; vastauksesta tulee ilmetä laskuperiaate: luovutushinnasta vähennetään hankintameno ja voiton hankkimisesta olleet kulut, TVL 46 §; pisteen saa, vaikka ei olisi laskenutkaan voiton määrää aivan oikein; jos päätyi hankintameno-olettamana, 20 %, mukaiseen voiton laskentaan tai laski voiton määrän muutoin selvästi väärin, pistettä ei saanut
- kiinteistön myyntihinta 240 000 € (250 000 \cdot irtaimen osuus 10 000 = 240 000)
- kiinteistön hankintameno: 150 000 + 6 000 + 20 000 = 176 000 €
- voiton hankkimisesta olleet menot: irtaimen kohdistuva osuus välityspalkkiosta 400 € (10 000 \times 10/250 = 400 €) on vähennyskelpoton. Vähennyskelpoinen välityspalkkio on siis 10 000 \cdot 400 = 9 600 €
- veronalaisen myyntivoiton täsmällinen määrä 240 000 \cdot 176 000 \cdot 9.600 = 54 400
- POT-vero 28 %

4 p

3)

- Pavelin on annettava normaali tuloveroilmoitus kuten yleisesti verovelvollisenkin.

1p

KYSYMYS 4

Tarjouksen voi tehdä suullisesti tai kirjallisesti. Jos välitysliike vastaanottaa käsirahan, sen on kuitenkin huolehdittava, että tarjous tehdään kirjallisesti ja siihen otetaan tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Tämä on ostajan suojaksi säädettyä lainsäädäntöä, joten välittäjä ja myyjä eivät voi vedota siihen, ettei sopimus näiden puutteiden takia ole pätevä.– Sen sijaan missään ei edellytetä, että tarjous on pätevä vain välitysliikkeen lomakkeelle laadittuna. Oikeustoimilaki, erit.1 § ja välityslaki 16 §.

Myyjän vastaus J:lle on uusi tarjous, koska myyjä ei hyväksynyt tarjousta sellaisenaan käsirahan määrän osalta. Myyjä ei ollut asettanut vastatarjoukselleen määräaikaa, joten riittävää on, että ostaja hyväksyi sen kohtuullisessa ajassa. Oikeustoimilaki 3 ja 6 §.

Sitova sopimus oli syntynyt.

(5 p.)

Välitysliike ei olisi saanut ottaa toista käsirahaa ennen kuin J:n maksama käsiraha oli palautettu J:lle. Tästä ei sinällään ole säädetty erityistä seuraamusta ostajaehdokasta kohtaan vaan sovellettavaksi tulee vahingonkorvausta koskeva välityslain 14 §. J:llä on oikeus saada välittäjältä korvaus hänelle mahdollisesti käsirahan maksamisesta ja palauttamisesta aiheutuneista kuluista. Oikeustoimilaki 6 §, välityslaki 14 ja 16 §

Myyjän osalta tästä seuraa, etteivät tarjoukset sido tarjouksen tekijöitä. Koska myyjä on vetäytynyt sovitusta kaupasta, hän on velvollinen maksamaan ostajaehdokkaalle vahingonkorvauksena sovittua (ei tarjottua) käsirahaa vastaavan määrän. Asuntokauppalaki 3 luku 3 ja 5 §.

(5 p.)

Huomioon otettavaa:

Jos kysymyksessä oleva asunto olisi ollut kiinteistö, sovellettaisiin maakaaren 2 luvun 7 ja 8 §:ää. Riittävää oli, että asunnon kauppana käsiteltiin asunto-osakkeen kauppaa.

Sopimus syntyi, kun ostaja hyväksyi myyjän vastatarjouksen. Tilanteessa ei ollut mitään tarvetta edellyttää ostajalta uutta tarjousta.

Asuntokauppalain 3 luvun 3 §:n 2 momentin mukainen hyvitys on sovitun käsirahan suuruinen. Viittaus 6 §:ään tarkoittaa, ettei hyvitys saa olla 4 prosenttia suurempi. Se ei tarkoita sitä, että korvaus automaattisesti olisi 4 prosenttia kauppahinnasta, jos käsirahaksi on sovittu tätä pienempi määrä! Käsiraha ja vakiokorvaus ovat toisensa poissulkevia, ostajalla ei ole oikeutta molempiin.

Kun välitysliike oli palauttanut käsirahan ostajalle, ei hänellä enää ollut oikeutta saada sitä (myös) myyjältä.

KYSYMYS 5

Ulkomaalainen ei tarvitse erityisiä lupia hankkiessaan kiinteää omaisuutta Suomesta.

Myöskään ulkomaalainen osakeyhtiö ei tarvitse erityisiä lupia.

2 p

Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet määräytyvät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun lain mukaan (18.7.2008/503). Laki on kumonnut rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä 30 päivänä tammikuuta 1998 annetun lain siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Erityisen moitittavana vastauksia arvosteltaessa on pidetty sitä, että vastaaja on viitannut kumottuun lakiin. Viittaukset kumottuun lakiin eivät ole antaneet täysiä pisteitä.

Kiinteistönvälittäjän on tunnistettava asiakkaansa ja todettava asiakkaan henkilöllisyys, muun muassa silloin kun suoritettavan liiketoimen suuruus on vähintään 15 000 euroa ja asiakkuus on satunnainen.

Ulkomaalainen ajokortti ei käy tunnistamisvälineeksi.

Kiinteistönvälittäjällä on selonottovelvollisuus (ja velvollisuus järjestää jatkuva seuranta)

9 §:n 1 mom perustuu asiakkaan tuntemiseen eli kiinteistönvälittäjän hankittava tietoa asiakkaansa toiminnasta, tämän liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta sekä perusteet palvelun tai tuotteen käyttämiselle.

Tarvittaessa liiketoimeen liittyvien varojen alkuperä on selvitettävä.

Tuntemistietoja on säilytettävä viiden vuoden ajan liiketoimen suorittamisesta.

Mikäli liiketoimi on kunnossa, kiinteistönvälityslikkeelle ei synny muita velvollisuuksia.

Täytettyään selonottovelvollisuuden kiinteistönvälittäjän on ilmoitettava rahanpesun selvittelykeskukselle epäilyttävästä liiketoimesta.

Mikäli liiketoimi on epäilyttävä tai kiinteistönvälittäjä epäilee liiketoimeen sisältyviä varoja käytettävän terrorismin rahoittamiseen tai sen rangaistavaan yritykseen, on liiketoimi keskeytettävä lisäselvityksiä varten tai kieltäydyttävä liiketoimesta.

Kiinteistönvälittäjä ei saa paljastaa ilmoituksen tekoa sille, johon epäily kohdistuu, eikä muulle henkilölle.

Kiinteistönvälityslikkeellä on itsenäinen toimimisvelvollisuus. Velvollisuudet ovat samat, vaikka rahat tulisivat pankin kautta.

8 p

KYSYMYS 6

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

- a) Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että
- toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa
 - toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
 - toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
 - toimeksiantaja todella omistaa kohteen
- b) Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa ostamansa asunnon yhtiövastikkeista
- kaupanteosta alkaen
 - ajalta kolme kuukautta ennen omistusoikeuden siirtymistä, mikäli myyjä on jättänyt ne maksamatta
 - hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen
 - saannon rekisteröinnistä alkaen
- c) Kiinteistökaupassa lykkäävän ehdon enimmäisvoimassaoloaika on
- 2 vuotta kaupanteosta
 - 5 vuotta lainhuudon hakemisesta
 - 5 vuotta kaupanteosta
 - 5 vuotta omistusoikeuden siirtymisestä
- d) Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen suhteeseen aina silloin, kun
- kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
 - ostajalla on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
 - kyse on asunto-osakeyhtiön osakkeista
 - kyse on aika-osuusasunnon kaupasta

Kysymyksenasettelu oli epätarkka, koska kysymyksessä ei kerrottu siitä, missä roolissa toimeksiantaja on. Oikea vastaus silloin, kun myyjä on toimeksiantajana on ensimmäinen kohta (kyse on omana asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta) ja silloin kun ostaja on toimeksiantajana, toinen kohta (ostajalla on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan). Tämän vuoksi pisteen on saanut silloin, jos kohdassa yksi on ollut rasti sekä silloin kun sekä kohdassa yksi ja kaksi on ollut rasti.

- e) Asunto-osakeyhtiölain mukaan
- osakas saa tehdä omistamansa huoneiston sisätiloissa rajoituksetta muutoksia
 - osakkaan kunnossapitovastuun laajentamisesta pitää aina olla hallituksen yksimielinen päätös
 - osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiökokouksen ja hallituksen yksimielistä päätöstä
 - osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta

- f) Puolison suostumus on tarpeen
 toisen puolison omistamien kaikkien asunto-osakkeiden kauppaan
 aina kesämökkikiinteistön kauppaan
 yhteisenä asuntona käytetyn keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeiden kauppaan
 autotalliosakkeiden kauppaan, jos myydään samassa yhteydessä kuin asunto-osakkeet
- g) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti
 käräjäoikeuden vahvistamasta perukirjasta
 perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
 edunvalvonnan keskusviraston vahvistamasta perukirjasta
 mistä tahansa perukirjasta
- h) Välityslähteen on säilytettävä asiakkaan tunnistamistiedot
 1 vuoden asiakassuhteen päättymisestä
 2 vuotta kaupanteosta
 5 vuotta toimeksiantosopimuksen tekemisestä
 5 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
- i) Välityslakia sovelletaan ostajan ja välityslähteen väliseen suhteeseen aina silloin, kun
 kyse on asuntona käytettävän asunto-osakkeen kaupasta
 ostajalla on tarkoitus muuttaa asuntoon itse asumaan
 kyse on asunto-osaakeyhtiön osakkeista
 kyse on asunto-osaakeyhtiön osakkeista, ei kuitenkaan koskaan kiinteistö-osaakeyhtiön osakkeisiin
- j) Välityslähteen on säilytettävä välittämiensä metsäkiinteistöjen kauppakirjoja
 1 vuoden toimeksiantosopimuksen päättymisestä
 2 vuotta kaupanteosta
 3 vuotta asiakassuhteen päättymisestä
 5 vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä

Yhteensä 10 pistettä