

## VÄLITTÄJÄKOE KEVÄT 2006

### KYSYMYS 1

Ensin vastauksessa pitää jossain yhteydessä todeta yleisluontoisesti se, ettei vuoden 1995 yleiskaavalla ole asiaa arvioitaessa oikeudellista merkitystä, koska se on ns. I asteen yleiskaava, jota MRL 211 §:n mukaan pidetään nyt oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Yleiskaava ei siis syrjäytä RJ:n määräyksiä.

- 1) MRL 72 §:n rantarakentamista koskevat rajoitukset eivät koske olemassa olevan rakennuksen peruskorjausta eivätkä vähäistä laajentamista, MRL 72.2 §:n 5-kohta. Korjaukseen ja laajentamiseen tarvitaan kuitenkin rakennuslupa. Kysymys poikkeamisluvan tarpeesta RJ:n määräyksestä ei tule kysymykseen, sillä RJ:n määräyksen voidaan katsoa tarkoittavan uuden rakennuksen rakentamista;
- 2) On hyvin todennäköistä, ettei sen kiinteistön (emäkiinteistön), josta määräala on myyty, rannanpuoleinen raja ulotu nykyiseen rantaviivaan, vaan emäkiinteistön rajan ja vesirajan väliin jää vesijättöalue. Emäkiinteistön (isojaon aikainen) raja selviää maanmittauskonttorista. Vesijätön lunastuksesta on säädetty KML 60 §:ssä.
- 3) Asia riippuu siitä, mitä siinä kauppakirjassa, jolla A on määräalan ostanut, on asiasta mainittu. Voimassa olevan KML 150.2 §:n mukaan B voisi saada osuuden yhteiseen vesialueeseen vain, jos A:n kauppakirjassa on tätä koskeva maininta. Näin oli asianlaita myös vuoden 1951 JL 191 §:n mukaan. Kauppa oli kuitenkin tehty jo 1940-luvulla, jolloin voimassa olleen AJ 34 §:n mukaan pääsääntö oli päinvastainen, eli A sai osuuden yhteisiin vesialueisiin, mikäli sitä ei ollut kauppakirjassa nimenomaisesti kielletty (ks. Majamaa-Markkula s. 58)
- 4) KML 34-36 §:n osittamisrajoitukset eivät rajoita lohkomista. RJ:n pinta-alaa koskeva rajoitus on lähtökohtaisesti voimassa; tästä rajoituksesta myöntää poikkeuksen kunta MRL 171.1 §:n nojalla. Edellytyksistä on säädetty MRL 172 §:ssä.

Vastauksissa on edellytetty kustakin osuudesta oikeudellisen ongelman havaitsemista ja pääsäännön esittämistä.

## KYSYMYS 1

Jäljempänä on arvioitu tapaus kokonaisuudessaan, eri vastausvaihtoehdot esittäen. Kaikkia asioita ei ole ollut tarpeen tietää saadakseen täydet pisteet vastauksesta.

Ostajien ilmoittamista vioista ikkunalasit, WC-istuin, WC:n ovi ja ulko-oven lukko ovat sellaisia, että ne olisi pitänyt havaita asuntoa koskevassa ennakkotarkastuksessa (AsKL 6:12). Lisäksi vanhassa asunnossa voi olettaakin olevan tällaisia vikoja, joten ne eivät tee asunnosta virheellistä (AsKL 6:11.1, 4) kohta). Reklamaatioaika oli ylitetty (AsKL 6:14) (1 p)

Pannuhuoneesta kuuluvan ja liikenteen melun osalta reklamaatioaika oli ylitetty (AsKL 6:14), Todennäköisesti ne eivät kuitenkaan olisi virheitä. Liikenteen melu on normaalia teiden läheisyydessä. Pannuhuoneesta kuuluvista äänistä ei ole esitetty mittaustuloksia tai muita faktoja. (AsKL 6:11.1, 4) kohta). (1 p)

(Todettakoon reklamaatioajasta: Useissa vastauksissa oltiin sitä mieltä, että virheistä oli ilmoitettu ajoissa, kun asunnon hallinnan luovutuksesta ei ollut kulunut yli kahta vuotta. **Tämä on väärä käsitys!** Käytännössä kohtuullinen aika virheilmoitukselle on noin 4-5 kuukautta virheen havaitsemisesta (tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita). Asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 2 momentin mukainen kahden vuoden määräaika **ei tarkoita sitä, että kohtuullinen aika virheestä ilmoittamiselle olisi aina kaksi vuotta hallinnan luovutuksesta.** Vain niihin virheisiin voi vedota, joista virheilmoitus tehdään kohtuullisessa ajassa. Takarajana ilmoittamiselle on kuitenkin kaksi vuotta hallinnan luovutuksesta.)

Myyjien on pitänyt havaita kylmyys ja tietää siitä myös siksi, että yhtiökokouksissa käsitelty asiaa, ja näin ollen kertoa siitä (AsKL 6:11.1 3) kohta). Seikka olisi todennäköisesti ollut omiaan vaikuttamaan kauppaan. Kysymyksessä on tiedonantovirhe. (2 p)

Rakennuskaava-alueella (asemakaava) on luonnollisesti odotettavissa rakennuksia. Yksityishenkilönä olevan myyjän ei tarvitse selvittää alueen kaavoitustilannetta tai kaavan sisältöä ostajille. Ostajien asiana on ottaa selkoa tällaisesta asiasta, jos sillä on heille merkitystä. Ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa. Toisaalta mitään rakentamista ei ollut aloitettu eikä ollut selvitystä siitä, koska rakentaminen edes aloitettaisiin. Vaatimus oli joka tapauksessa ennenaikainen. Tältä osin ei virhettä. (2 p)

Myyjän ei tarvitse tietää rakennusliikkeen konkurssista. Seikka ei ylipäätään ole sellainen, joka pitäisi selvittää ja kertoa ostajalle. Tämä koskee myös mahdollista välittäjää. (1 p)

Huomio! Yhtiö oli rakennettu 1984. Mitkään asuntokauppalain vakuus- tai muut säännökset eivät olisi edes koskeneet yhtiön/osakkaiden ja rakennusliikkeen välistä suhdetta!

Ensisijainen virheen seuraamus on virhettä vastaava hinnanalennus (AsKL 6:16). Kaupan purku tulee kysymykseen vain ja ainoastaan, jos virheestä aiheutuu

olennaista haittaa eikä muu seuraamus ole kohtuullinen. Tässä tapauksessa virhe on korjattavissa ja korjausvastuu on asunto-osakeyhtiöllä, minkä vuoksi purku ei tule kysymykseen. (2 p)

Huomio! Säännös hinnanalennukselle maksettavasta tuottokorosta tuli voimaan 1.1.2006 eikä se koske kauppoja, jotka on tehty ennen tuota ajankohtaa!

Välittäjän osuus olisi tullut esiin kaava-asiassa: Asuntomarkkina-asetuksen 6 §:n (130/2001) mukaan esitteessä on mainittava asuinalueen kaavoitusilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja. - Lämpövuodot olisivat saattaneet selvittää asiakirjoista, jotka välittäjän on hankittava, mutta tehtävässä annettujen tietojen perusteella tätä ei voi arvioida. (1 p)

Välittäjäkauppa ei vaikuta asunnon virheen seuraamuksiin tai asunnon virheen arviointiin. Välittäjä ei ole kaupan osapuoli. Hinnanalennus ja kaupan purku koskevat vain kauppasopimuksen osapuolia, ostajaa ja myyjää. Kaupan purun kynnyks ei yhtään se matalampi välittäjäkaupoissa kuin ilman välittäjää tehtävissä kaupoissa. Jos välittäjä on ollut huolimaton tai ammattitaidoton, hänelle syntyy velvollisuus korvata siitä mahdollisesti aiheutunut vahinko. Vaikka vahinkoa ei olisi aiheutunut, mutta haittaa on, on toimeksiantajalla oikeus saada hinnanalennusta välityspalkkiosta. Jos haitta on olennainen, on välityspalkkio palautettava kokonaan. (Välityslaki 7, 8, 9, 11, 13 ja 14 §)

### KYSYMYS 3

A. MK 11:1.1.:n mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, sen määräosan taikka määräalan saannolleen lainhuudon. Kaupan kohteena ei ole mikään edellä mainituista, joten Kia K:n ilmoitus, ettei lainhuutoa tarvitse hakea, on oikea.

Erityisenä oikeutena voidaan puolestaan kirjata vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus (MK 14:1). Erityisen oikeuden kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista. Kirjaamisvelvollisuus on kuitenkin silloin, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle vuokranantajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokralaisella kuuluvia rakennuksia ja laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai, kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella (MK 14:2). Annan ja Oton on siis haettava erityisen oikeuden kirjaamista edellä mainittujen edellytysten täytyessä. (3 p)

B. Veroa on suoritettava kaikista sellaisista käyttöoikeuden luovutuksista, jotka maakaaren säännösten mukaan kuuluvat kirjaamisvelvollisuuden piiriin. Eli kirjaamisvelvollisuus on olemassa, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle vuokranantajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokralaisella kuuluvia rakennuksia ja laitteita.

Veron suorittamisen edellytyksenä on luovutus, veroa ei peritä uuden vuokraoikeuden perustamisesta ja sen kirjaamisesta. Otto oli perustanut isänsä kanssa vuokraoikeuden, eikä ollut sen perusteella velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa. Veroa on suoritettava siitä riippumatta, kuka on vuokranantaja. Sukulaisten välisiä luovutuksia eivät koske mitkään erityissäännökset. Sukulaisuus ei ole Oton tapauksessa ollut peruste varainsiirtoverovapaudelle. (3 p)

C. MK 2:11 säädetään pätemättömistä ehdoista kiinteistön kaupassa. Ellei toisin säädetä, kiinteistön kaupassa ei ole sitova ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka, jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle. Maakaaren 4. luvussa on säännökset kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltumisesta muihin luovutuksiin. Mitä 2 luvun 9-34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin sellaisen vuokraoikeuden luovutusta tai muun toisen maatai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma (MK 4:4). Etuosto-oikeuden pidättäminen myyjälle on pätemätön ehto. (2 p)

D. Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdetta koskevasta sopimuksesta vain, jos tästä toimeksiantajan kanssa on sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntyminen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluessa toimeksiantosopimuksen päättymisestä (Välityslaki 21 §).

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty tällä tavalla. Sopimuksen jatkamisen osalta on voimassa, mitä on säädetty sopimuksen tekemisestä.

Anna ja Otto olivat tehneet määräaikaisen sopimuksen päättymään 31.8.2005. Tapausselostuksen mukaan toimeksiantoa jatkettiin suullisesti, ei siis lain edellyttämällä tavalla. Oton ja Annan toimeksiantosopimus on päättynyt 31.8.2005. Välitysliike X:llä ei ole oikeutta vaatia jälkipalkkiota.

Välityslain 21 §:ssä todetaan edelleen, että jos toimeksiantaja on tehnyt toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Vaikka edellytykset jälkipalkkion perimiselle olisivatkin voimassa, Oy kotivälitys Ab ei voisi vaatia jälkipalkkiota Annalta ja Otolta, vaan Välitysliike Välitys Oy:ltä. (2 p)

#### KYSYMYS 4

Kysymyksen tavoitteena oli selvittää kokeeseen osallistujan tietoja oman asunnon luovutuksesta saadun voiton verovapaussäännöksestä (TVL 48 §), jonka perusteiden tunteminen on välttämätöntä kiinteistönvälittäjän työssä. Säännöksen soveltamisongelmat ovat yleisimpiä verokysymyksiä, joihin välittäjä joutuu vastaamaan. Soveltamiskysymykset eivät aina ole helppoja. Tähän on monta syytä. Kyseessä on hyvin monivaihteisia elämäntilanteita koskeva verovapaussäännös, jota on mahdotonta kirjoittaa siten, että säännöstekstistä löytyy vastaus jokaiseen erikoistilanteeseen.

Ehkä vaikein TVL 48 §:n tulkintakysymys koskee kahden vuoden asumis- ja omistusajan määräytymistä. Tämä johtuu siitä, että asunnon omistajanvaihdos kypsyi vaiheittaisena tapahtumasarjana, joten omistusajan alkamiselle ja päättymiselle on tarjolla monta päivämäärää. Ehkä suurin vaikeus johtuu siitä, että yksityisoikeudessa ja vero-oikeudessa omistusaika määritetään eri tavoin. Vero-oikeudessa omistusaika määräytyy eri tavoin luovutusvoiton verotuksen perussäännöksessä ja oman asunnon verovapaussäännöksessä. Lisäksi täytyy erotella omistusajan alkaminen ja päättyminen.

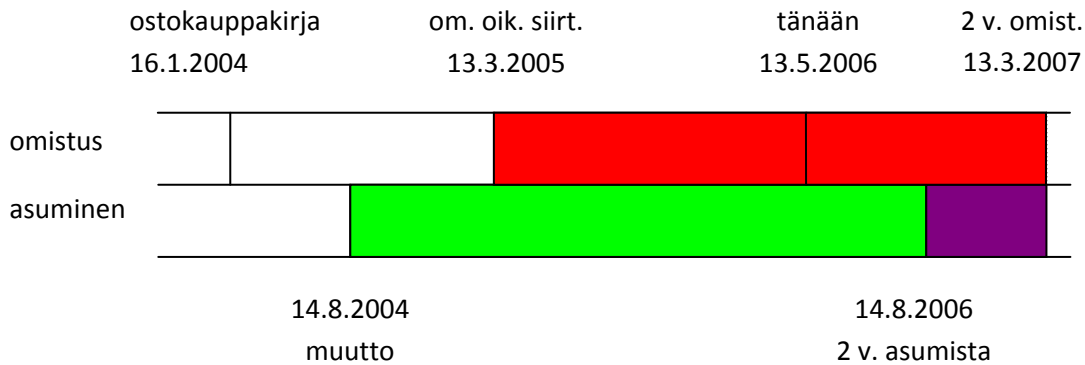
Kysymykseen oli pakattu koko tulkintakuva. Vastaamisen ehdoton edellytys oli selvittää ketjun osatapahtumat ja pitää ne tiukasti muistissa. Asian saa hallintaan vain lukemalla tapahtumakuvauksen huolellisesti ja piirtämällä aikajanana. Sama koskee asiakastyötä. Useimmiten asiakkaalle joutuu tekemään monta tarkentavaa kysymystä ennen kuin kaikki tarvittavat tiedot ovat paperilla ja aikajanalla.

Tehtävänä oli selvittää verovapauden edellytyksenä olevan kahden vuoden asumis- ja omistusaika, joiden on täyttyvä TVL 48.1 §:n 1 kohdan soveltumiseksi samanaikaisesti. Asumisajan alkaminen tapahtui yksiselitteisesti 14.8.2004, joten kaksi vuotta asumista tulee täyteen kolmen kuukauden kuluttua koepäivästä. Selvää tietysti on, että AA ja BB eivät voi muuttaa pois asunnosta ennen kahden vuoden täyttymistä. Ongelmaksi jää 1) omistusajan alkamisen määrittäminen ja 2) neuvon antaminen, milloin ja mitä toimia AA ja BB voivat aikaisintaan tehdä ostajan kanssa. Kysymystekstissä tuotiin nimenomaan esille se, että AA ja BB haluavat tehdä kauppakirjan *heti*, jos se vain on mahdollista ilman raskaita veroseuraamuksia.

Kovin arvokas vastaus kokeessa ei ollut, jos tyytyi toteamaan, että vain kauppaneuvotteluja voi käydä ennen 13.3.2007 eikä asunnosta voi edes muuttaa pois ennen tuota päivää. Asiakkaat kyllä selviävät varmasti ilman luovutusvoiton veroa, mutta odotusaika on heille mahdoton eikä se edes ole tarpeen.

Vastauksia ei voinut arvostella osakysymyksittäin, koska tehtävän rakenteen vuoksi osakysymyksiä oli vaikea pitää erillään. Viimeinen e-kohta erosi tässä suhteessa muista. Siihen annetut vastaukset on arvosteltu 0–2 pisteen asteikolla. Kysymys saattoi aluksi vaikuttaa liian yleiseltä, mutta rahoituksen epätasapainosta seuraava lahjaveroriski on välittäjän tunnistettava useimmiten ilman asiakkaan nimenomaista kysymystä. Vastaajat olivat löytäneet kysymyksen jujun varsin hyvin.

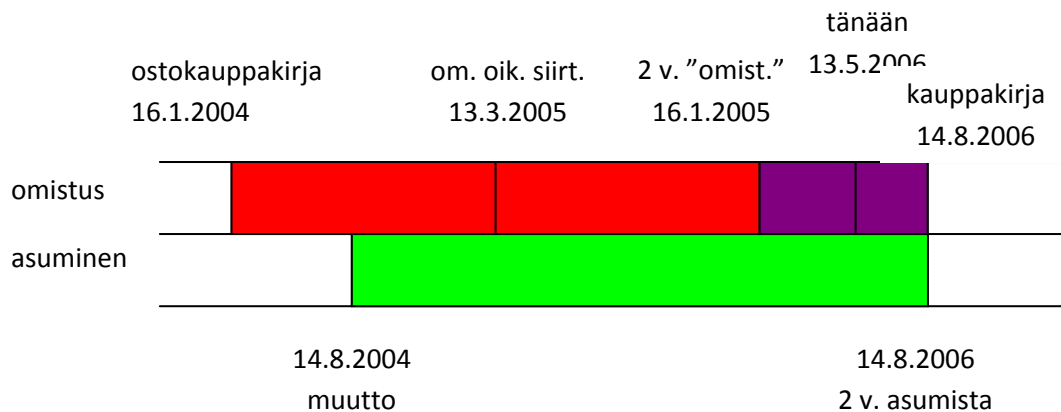
## Yksityisoikeudellinen omistusoikeus



Kuten kuviosta näkyy, yksityisoikeudellinen omistus (punainen) on alkanut vasta 13.3.2005, joten kaksi vuotta tulee täyteen vasta ensi vuoden maalikuussa. Asumisen (vihreä) ja omistamisen yhtäaikaisuusvaatimus edellyttäisi asumista 13.3.2007 asti (violetti). Tämän mukaan myyntikaupparin voisi tehdä vaikka heti, mutta kaupparissa pitäisi olla ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta 13.3.2007.

## Omistusoikeus luovutusvoiton verotuksessa

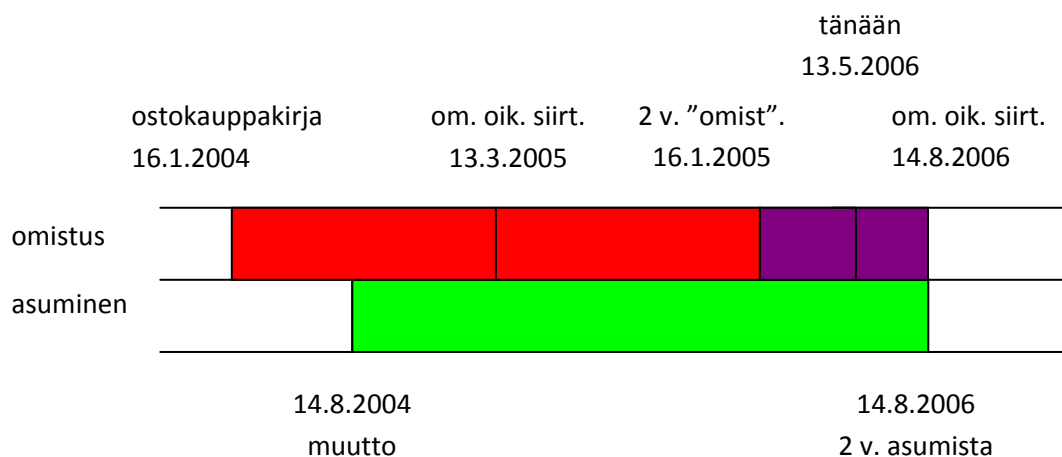
Vakiintunutta oikeus- ja verotuskäytäntöä on syntynyt runsaasti omistusaajan määräytymisestä luovutusvoiton verotuksessa. Kyse on perussäännön soveltamisesta (TVL 45 ja 46 §). Pääsäännöksi on muodostunut "luovutussopimuksesta luovutussopimukseen". Tulkinta on erilainen kuin yksityisoikeudessa.



Luovutusvoiton perussäännöksen mukainen tulkinta johtaisi siihen, että kahden vuoden omistusaika (punainen) on täyttynyt jo kaksi kuukautta sitten. Asumisen (vihreä) ja omistamisen yhtäaikaisuusvaatimus edellyttäisi omistamista yhtä kauan kuin asumistarvetta on jäljellä (violetti). Myyntikaupparakirjaa ei voisi tehdä ennen 14.8.2006.

#### Omistusaika oman asunnon luovutusvoiton verotuksessa

Oman asunnon luovutusvoiton verotuksessa omistusaika ei määräydy samalla tavoin kuin luovutusvoiton perussäännöstä sovellettaessa.



Ratkaisussa KHO 23.4.1996 t. 1155 (ATK) asunto-osakkeet voitiin myydä verovapaasti, kun ennen myyntikaupparakirjan tekemistä säädetty asumisaika täyttyi ja samanaikaisesti oli täyttynyt vähimmäisaika ostokaupparakirjan tekemisestä. Merkitystä ei ollut sillä, että yksityisoikeudellinen omistusaika ei ollut täyttynyt omistusoikeuden siirtymisen lykkäännyttyä. Saatava oikeusohje on, että omistukseen ja asumiseen johtaneen kaupparakirjan tekeminen aloittaa omistusajan. Tulkinta samastuu enemmän luovutusvoiton perussäännöksen tulkintaan kuin yksityisoikeuteen.

Ratkaisussa KHO 1991 B 532 omistusaika ei katkennut myyntikaupparakirjaan, kun siinä oli lykkäävä ehto, jonka mukaan omistusaika jatkui kunnes määräaika täyttyi. Omistusajan päättymisen osalta tulkinta myötäilee yksityisoikeutta.

#### Vastaukset

- Kohta a: AA ja BB voivat allekirjoittaa myyntikaupparakirjan vaikka heti, mutta asumisen pitää jatkua 14.8.2006 asti. Kaupparakirjassa pitää olla omistusoikeuden siirtymisen lykkäävä ehto samaan päivään asti, jotta asumisen ja omistamisen yhtäaikaisuusvaatimus täyttyvät.
- Kohta b: Parantaa tilannetta, jos kaupparakirja tehdään heti, koska asumisen on joka tapauksessa jatkuttava 14.8.2006 asti. Tuon jälkeen ajalla ei enää ole vaikutusta.
- Kohta c: Parantaa tilannetta, jos kaupparakirja tehdään heti, koska omistusoikeus ei saa siirtyä ennen 14.8.2006. Tuon jälkeen ajalla ei enää ole vaikutusta.

Kohta d: BB omistaa vain 40 % osakkeista. Verovapaussäännöksessä on vähintään puolen vaatimus asunnon käyttämisessä, mutta yhteisomistuksessa tällaista vaatimusta ei ole (TVL 48.2 §). Näin siis BB on yhtä oikeutettu verovapauteen kuin AA:kin.

Kohta e: AA ja BB ovat avoliitossa. Ostaessaan penthouse-asunnon heidän rahoituksensa ei ollut tasapainossa, joten on varsin mahdollista, että BB saa lahjaverolipun. Asunnon hinta oli 400 000 euroa, josta BB rahoitti 10 % (80 000 €/2). Hän sai kuitenkin omistukseensa 40 % eli 160 000 €n arvosta omaisuutta eli 120 000 €n arvoisen lahjan AA:lta.

Sama sääntö pätee myös aviopuolisoihin ainakin joissakin tilanteissa. Toistaiseksi oikeuskäytännössä ei ole lainvoimaista ratkaisua, jonka mukaan rahoituksen epätasapaino puolisoitten välillä merkitsisi aina lahjaa. Myöskään verotuskäytäntö ei tue tätä.

## KYSYMYS 5

a) Vastauksessa keskeistä on se, että toteaa seuraavat seikat:

- kyseessä yhteinen koti, myyntiin tarvitaan puolison suostumus 1 p
- suostumusta ei tarvita enää sen jälkeen, kun ero ja ositus ovat kummatkin lainvoimaisia 1 p
- avio-oikeuden puuttuminen ei vaikuta asiaan

b) Vastauksessa keskeistä on se, että toteaa seuraavat seikat:

- yhtiön ja osakkaan välisen kunnossapitovastuun jakautumiseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia ja ko. lain 78 §:n mukaan yhtiö vastaa rakenteiden kunnossapidosta. Vesieristeen katsotaan olevan rakennetta. Jos osakkaan vastuuta halutaan laajentaa ja siirtää siis vesieriste osakkaan vastuulle, tulee siitä ottaa yhtiöjärjestykseen nimenomainen määräys 1 p
- välitysliikkeen edustajan on tässä tapauksessa varmistettava, onko yhtiöjärjestyksessä tätä koskeva määräys 1 p

Muista sinällään oikeista selonottovelvollisuuteen liittyvistä toteamuksista ei ole saanut pisteitä.

c) Vastaus:

- kauppa-arvomenetelmä 1 p
- tuottoarvomenetelmä 1 p
- kustannusarvomenetelmä 1 p

d) Vastaus esimerkiksi:

- kauppojen riittävä ajallinen läheisyys 1 p
- vertailtavien asuntojen sama kokoluokka 1 p
- kauppojen normaalisuus 1 p
- sama laatu

## KYSYMYS 6

a) Ensiksi on selvitettävä, onko Teuvo Virtasen omistama rintamamiestontti asemakaavassa merkitty yhdeksi vai useammaksi tontiksi tai onko ylipäänsä tontti ositettavissa useammaksi tontiksi. Jos tontti on asemakaavan mukaan jaettavissa kahdeksi itsenäiseksi tontiksi, niin on syytä ryhtyä toimenpiteisiin lohkomisen toimittamiseksi, jolloin myytävänä kohteena olisi uusi muodostettu tontti ja sillä oleva Korhosten omistama omakotitalo ja tämän tontin mahdollinen käyttämätön rakennusoikeus. - Jos Virtasen omistama tontti ei ole kaavallisista syistä jaettavissa, niin tässä tapauksessa on mahdollista myydä Virtasen tontista murto-osa, joka määritetään sen suuruiseksi, että se vastaa Korhosten käyttöoikeudella hallitsemaa aluetta kiinteistöstä. Toisin sanoen murto-osaisen kiinteistön myynnillä perustetaan yhteisomistussuhde Virtasen ja ostajan välillä. Kiinteistön kauppakirjan lisäksi laaditaan yhteisomistajien kesken hallinnanjakosopimus, jolla määritetään mm. hallintaraja Virtasen hallitseman ja ostajan hallitseman kiinteistön alueen kesken. Hallinnanjakosopimus kirjataan kiinteistöä koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 14:3). - Kun kyse on Helsingissä asemakaava-alueella olevasta 4000 neliömetrin alueesta - uudesta muodostetusta tontista tai sitä vastaavasta määrälalasta taikka määräosasta kiinteistöä – niin on otettava huomioon etuostolain soveltamismahdollisuus (EtuostoL 5.4 §). (3 p)

b) Vaihtoehtoisesti kaavoitustilanteesta riippuen kaupan kohde voidaan määrittää esim. seuraavasti: (1) Kaupan kohteena on (jos lohkomista ei ole vielä toimitettu) määrälala, josta muodostetaan asemakaavan mukainen tontti nro xx ja tällä määrälalalla oleva Korhosten omistama omakotitalo sekä tontin käyttämätön rakennusoikeus yy kerrosneliötä. Kulkuoikeuden varmistamiseksi myytävälle määrälalalle perustetaan tierasite Teuvo Virtasen omistamalle tontille nro zz oheisen karttaliitteen mukaisesti. Tai (2) kaupan kohteena on määräosa (= murtoluvun osoittama osuus) Teuvo Virtasen omistamasta tontista, joka suuruudeltaan vastaa Pasi ja Laura Korhosen käyttöoikeussopimuksella hallittua aluetta tontista sekä tällä tontin alueella oleva Korhosten omistama omakotitalo ja käyttämätöntä rakennusoikeutta yy kerrosneliometriä. Kaupan kohteen alueesta laaditaan ja allekirjoitetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä erillinen hallinnanjakosopimus Teuvo Virtasen ja ostajan kesken noudattaen Korhosten käyttöoikeussopimuksen hallintarajoja. Hallinnanjakosopimus kirjataan kiinteistön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Alueesta on erillinen liitekartta. (3 p)

c) Jos kaupan kohteena on itsenäinen tontti, niin kauppakirjassa tontin myyjänä oleva Teuvo Virtanen sitoutuu siihen, että tontti myydään kaikista rasituksista vapaana ja että pantinhaltija vapauttaa tontin 50 000 euron määräisistä velkakiinnityksistä. Tämä seikka otetaan huomioon maksutapajärjestelyä koskevana sopimusmääräyksenä; ts. ostaja maksaa esim. loppukauppahinnan 50 000 euroa sen jälkeen, kun tontti on vapautettu velkakiinnityksiä koskevasta rasituksesta. Jos taas kaupan kohteena on määräosa kiinteistöstä, ja kun tarkoituksena on, että ostaja saa käyttöönsä tietyn hallintarajalla määrätyn alueen kiinteistöstä hallintasopimuksella vahvistettuna, tällöin on syytä kiinteistön määräosan kauppakirjassa nimenomaisesti velvoittaa Teuvo Virtanen kuolettamaan velkakiinnitys myydyltä kiinteistön murto-osalta niin, että se jatkossa koskisi vain Teuvo Virtasen määräosaa kiinteistöstä (MK 16:2.3). Tällöin ostaja voi käyttää omaa määräosaansa kiinteistöstä lainhuudattamisen jälkeen kiinnityksen kohteena. (2 p)

d) Kummassakin tapauksessa eli riippumatta siitä, onko kaupan kohteena määräala vai määräosa kiinteistöstä, on syytä kauppakirjassa Teuvo Virtasen maapohjan myyjänä ja Korhosten omakotitalon myyjänä pidättää kaupan kohteen - maapohjan ja sillä olevan rakennuksen - hallinta- ja käyttöoikeus myyjillä siksi, kunnes Korhoset pääsevät muuttamaan toisella paikkakunnalla olevaan uuteen asuntoonsa, enintään kuitenkin tiettyyn aikamäärään saakka. Hallintaoikeus on kirjaamiskelpoinen (MK 14:1). Voidaan liittää myös sopimussakkomääräys sopimusrikkomuksen varalta ostajan eduksi. (2 p)