

VALINTAKOE OHJEET

16.5.2017

LUE TEHTÄVÄT JA OHJEET ERITTÄIN HUOLELLISESTI ENNEN VASTAAMISTA.

ENNEN KUIN RYHDYT VASTAAMAAN, HARKITSE, MITÄ KYSYTÄÄN JA MITEN KYSYMYKSIIN TULEE VASTATA!

Vastausten tulee perustua valintakoe kirjoissa oleviin tietoihin ja mielipiteisiin sekä tehtävien yhteydessä mahdollisesti annettuun materiaaliin.

Valintakokeessa on kahdeksan tehtävää. Tehtävissä saattaa olla alakohtia. Valintakoe pisteytetään siten, että maksimipistemäärä koko kokeesta on 80 pistettä.

Valintakokeeseen vastataan suomen tai ruotsin kielellä.

Valintakokeen tehtävät ovat yhdessä nipussa, jossa on annettu tehtävittäin ohjeet vastaamiseen. Vastauslomakkeet ovat omissa nipussa, jossa on tehtävittäin varatut tilat vastaamiselle. Jokainen vastaus on kirjoitettava sille varattuun tilaan. Kullekin riville kirjoitetaan vain yksi rivi käsinkirjoitettua tekstiä. Vastaus tilan (viivoitettu alue) ylittäminen koituu hakijan vahingoksi: **ylimenevää osaa ei lueta!**

Yleisohjeita vastausten kirjoittamiseen:

- vastaukset on pyrittävä kirjoittamaan ytimekkäästi
- vastauksen looginen esitys järjestys saattaa vaikuttaa vastauksen arvosteluun
- käsialan tulee olla selvää.

Jokaisen vastauspaperin yläreunaan on kirjoitettava selkeästi hakijan sukunimi, kaikki etunimet ja henkilötunnus niille varattuun tilaan.

Vastaukset jätetään valvojalle. Seuraa valvojen antamia ohjeita vastausten jättämisestä. Vastauksia jättäessäsi todista henkilöllisyytesi. Tehtäväpaperin saa ottaa valintakoetilaisuudesta mukaansa.

Jos johonkin kysymykseen jätetään vastaamatta, tulee kuitenkin täyttää kyseisen vastauspaperin yläreunaan niille varattuun tilaan selkeästi hakijan sukunimi, kaikki etunimet sekä henkilötunnus.

Kaikki vastauspaperit on jätettävä valintakoesaliin kokeen päätyttyä!

Huom! Jos et jätä yhtäkään vastausta arvosteltavaksi, täytä seuraavan taulukon tiedot ja jätä tämä päällilehti ja vastauspaperi yhtenä nippuna koesalin valvojalle. Merkitse tiedot tähän ruudukkoon vain, jos et jätä yhtään vastausta arvosteltavaksi!

En jätä yhtään vastausta arvosteltavaksi (rasti ruutuun)	
Sukunimi	
Kaikki etunimet	
Henkilötunnus	

KOESALISTA SAA POISTUA AIKAISINTAAN KELLO 13.00!

Eva Tammi-Salminen: Perusteita panttioikeudesta

TEHTÄVÄ 1.

Vastaa tehtävään Eva Tammi-Salminen, *Perusteita panttioikeudesta* -kirjan perusteella.

Jokaiseen monivalintakysymykseen on vain yksi oikea vastaus (A, B, C tai D). Merkitse vastauksesi selkeästi erilliselle vastauslomakkeelle tehtävälle osoitettuun kohtaan rastittamalla valitsemasi vaihtoehto. Jos et halua vastata kysymykseen, rastita kohta E = "ei vastausta".

Jokaisesta oikeasta vastauksesta annetaan yksi piste (+1 piste) ja jokaisesta väärästä vastauksesta vastaavasti vähennetään yksi piste (-1 piste). Mikäli vastaaja tekee merkinnän kohtaan "ei vastausta", kysymyksestä ei anneta eikä vähennetä pistettä (0 pistettä). Mikäli vastaaja ei tee merkintää mihinkään kohtaan (mukaan lukien "ei vastausta" -kohta), vastausta pidetään vääränä ja hän menettää yhden pisteen (-1 piste). Vastaavasti mikäli vastaaja tekee merkinnän yhtä useampaan kohtaan, vastausta pidetään automaattisesti vääränä ja hän menettää yhden pisteen (-1 piste).

Tehtävän enimmäispistemäärä on 10 pistettä ja vähimmäispistemäärä 0 pistettä.

1. Tammi-Salminen kirjoittaa arvopapereista. Hänen mukaansa arvopaperilla tarkoitetaan siviilioikeudellisessa mielessä asiakirjaa, johon oikeus on yhdistetty niin, että tätä oikeutta voi käyttää (esimerkiksi periä asiakirjasta ilmenevää saatavaa) vain se, jolla on kyseinen asiakirja hallussaan ja joka tämän asiakirjan esittää. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkansa?
 - A. Tavallinen velkakirja on arvopaperi.
 - B. Haltijalle asetettuna pidetään myös velkakirjaa, josta ei käy ilmi, kenelle maksu on suoritettava.
 - C. Saatavien osoittamiseksi on aina olemassa asiakirja.
 - D. Arvo-osuustilin haltijan tilioikeuteen ei voida perustaa panttioikeutta.
2. Tammi-Salmisen mukaan luotonannolla on erityinen merkitys liiketoiminnassa. Panttaussopimuksen osapuolena voikin olla luonnollisen henkilön sijasta myös oikeushenkilö. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkansa?
 - A. Panttaussopimuksen tekemiseen ei voida käyttää valtuutettua.
 - B. Avoimessa yhtiössä vastuunalaiset yhtiömiehet voivat vain yhdessä tehdä panttaussopimuksen.
 - C. Osakeyhtiön antama panttaus on pätevä aina kun osakeyhtiön hallitus on osallistunut sitä koskevaan päätöksentekoon.
 - D. Asunto-osakeyhtiössä yhtiön omaisuuden panttaus edellyttää lähtökohtaisesti yhtiökokouksen päätöstä.

3. Tammi-Salminen kirjoittaa, että panttaussopimuksessa sovitun panttioikeuden kohteen ulottuvuutta täydentävät säännöt panttivelkojan oikeudesta pantin sijaan tulleeseen varallisuuskohteeseen, pantin surrogaattiin. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Oikeudella surrogaattiin suojataan esineoikeuden haltijan oikeutta tapauksessa, jossa varallisuuskohteen arvo vähenee.
 - B. Kun panttaussopimuksessa sovitun panttioikeuden kohde muuttuu niin, että alkuperäistä kohdetta ei enää ole olemassa, oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että panttioikeus on lakannut.
 - C. Kun panttikohde on vakuutettu, vakuutus on aina voimassa panttivelkojan hyväksi.
 - D. Panttivelkojalla on lähtökohtaisesti parempi oikeus saada vakuutuskorvauksesta suoritus saamiselleen kuin omistajalla, vaikka panttivelkojan saaminen ei olisi vielä eräänynytäkään.
4. Yleispanttaus tarkoittaa Tammi-Salmisen mukaan sitä, että pantti annetaan sen saajan erilaisten nykyisten ja tulevien saatavien vakuudeksi ilman, että näitä saatavia täsmennetään sopimuksessa yksityiskohtaisesti. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Yleispanttausta käytettäessä panttaussopimuksia ei aina tarvitse laatia uudelleen tai muuttaa aina silloin, kun velalliselle myönnetään uusia luottoja.
 - B. Omista veloistaan pantin antanut velallinen, jonka vastuuta ei ole panttaussopimuksessa rajoitettu, ei voi estää uusien saamisten tuloa panttioikeuden piiriin.
 - C. Yksityishenkilö ei voi Suomessa antaa täysin rajoituksetonta yleispanttaussitoumusta vieraasta velasta.
 - D. Luotonantajan on oma-aloitteisesti ilmoitettava yleispanttaussitoumuksen antaneelle yksityiselle vierasvelkapantinantajalle päävelan maksamaton pääoma kuuden kuukauden väliajoin.
5. Tammi-Salminen kirjoittaa siitä, että sama kohde voidaan pantata useaan kertaan niin, että panttaukset tuottavat etusijan kohteen arvoon aikajärjestyksessä. Tällöin panttikohde on tavallisesti ensimmäisen panttivelkojan (ns. ensipantinsaajan eli ensipanttivelkojan) hallussa ja jälkipantinsaajat tekevät myöhemmistä panttauksista (ns. jälkipanttauksista) ensipanttivelkojalle panttausilmoitukset. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Kun ensimmäinen panttivelkoja on saanut panttausilmoituksen, hän on velvollinen huolehtimaan muiden panttivelkojien eduista.
 - B. Panttikohde on tavallisesti ensipanttivelkojan hallussa.
 - C. Ensipantinsaaja voi sitoutua olemaan antamatta kyseistä panttia vastaan lisäluottoa ilman jälkipantinsaajan suostumusta.
 - D. Panttausilmoituksen jälkipantista voi tehdä vain pantinantaja.

6. Tammi-Salminen kirjoittaa, että kiinnitys on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä kirjaus, joka on välttämätön vaihe panttioikeuden perustamisessa. Mikä seuraavista kiinnityshakemusta koskevista väitteistä pitää paikkansa?
- A. Kiinnityshakemus voidaan tehdä suullisesti.
 - B. Panttivelkoja voi hakea omissa nimissään kiinnitystä.
 - C. Kirjallinen panttikirja, joka on omistajan hallussa, ei tuota panttioikeutta kiinteistöön.
 - D. Kiinnitystä ei voi hakea ennen kuin luotto on myönnetty.
7. Tammi-Salmisen mukaan julkivarmistuksella on erityinen merkitys suojan saamiseksi pantinantajan muita velkoja vastaan eri maksukyvttömyysmenettelyissä. Mikä seuraavista väitteistä pitää paikkansa?
- A. Panttausilmoitus on loppuun asti toimitettu vasta kun ilmoituksen vastaanottaja on ottanut siitä selkoa.
 - B. Panttioikeus estää sen kohteen ulosmittauksen toisen velkojan saatavan suorittamiseksi.
 - C. Panttivelkojan mahdollisuus vilpittömän mielen suojaan katkeaa tyyppillisesti viimeistään, kun ulosmitatuksi julistettuun omaisuuteen on kohdistettu varmistustoimi.
 - D. Panttioikeus ei voi saada sitovuutta, jos julkivarmistusta ei ole tehty ennen konkurssiinasettamishetkeä.
8. Tammi-Salmisen mukaan luonnollisena lähtökohtana on, että panttioikeus on tehoton, jos pantinantajalla ei ole ollut panttauskompetenssia. Tällaisessa tilanteessa pantinsaajalla on kuitenkin mahdollisuus saada vilpittömän mielen suoja. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Irtainten reaalisineiden osalta vilpittömän mielen suoja edellyttää muun muassa, että pantinantaja on siirtänyt kohteen hallinnan pantinsaajalle.
 - B. Kiinteistöön perustettu panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön ja jos oikeudenhaltija tällöin oli vilpittömässä mielessä siitä, ettei perustaja ollut kiinteistön omistaja.
 - C. Vilpittömässä mielessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkintöihin luottaneen panttivelkojan oikeus ei kuitenkaan jää pysyväksi, jos oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja on väärennetty.
 - D. Arvopaperien panttauksessa panttivelkoja ei voi saada vilpittömän mielen suoja.

9. Tammi-Salmisen mukaan tavallisesti velkoja saa suorituksen saatavalleen sopimuksen mukaisesti. Suorituksen jälkeen panttioikeutta ei enää tarvita turvaamaan velkojan oikeutta suoritukseen. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Kun velkoja saa suorituksen saatavalleen sopimuksen mukaisesti, panttioikeus lakkaa.
 - B. Yleispanttaussitoumuksin perustetussa panttioikeudessa jo yhden saatavan suorittaminen laukaisee velkojalle velvollisuuden palauttaa käteispanntauksessa panttikohteen hallinta pantinantajalle.
 - C. Pantin jakamattomuuden periaate tarkoittaa, että velkojan ei tarvitse palauttaa panttivakuutta osittainkaan ennen kuin hänen saatavansa on kokonaan maksettu.
 - D. Pankkien käyttämiin vakioehtoihin sisältyy tyypillisesti lauseke, jonka mukaan pankilla on aina oikeus pidättää pantti hallussaan kolme kuukautta, jos velan maksu voi takaisinsaannin takia peräytyä.
10. Tammi-Salmisen mukaan panttivelkojan suorittama pantin realisointi on mahdollista, kun on kyse panttikohteista, joihin panttioikeusoikeus perustetaan käteispanntauksella. Panttivelkojalla on itsenäinen realisointioikeus. Mikä seuraavista väitteistä ei pidä paikkaansa?
- A. Panttivelkojan itsenäisen realisointioikeuden katsotaan parantavan panttikohteen vakuusarvoa ja siten koituvan luotonannossa myös velallisen hyödyksi.
 - B. Itsenäistä realisointioikeutta toteutettaessa pantinantajan/velallisen ja panttivelkojan intressit voivat joutua ristiriitaan.
 - C. Panttivelkojan on ennakolta ilmoitettava pantin omistajalle aikomuksestaan myydä pantti.
 - D. Velkojalla ei koskaan ole velvollisuutta ryhtyä ennenaikaisesti pantin myyntiin.

Juha Karhu: Vahingonkorvausoikeuden ja sopimusoikeuden perusteet**TEHTÄVÄ 2.** (0–10 p.)

Vastaa tehtävään Juha Karhun *Vahingonkorvausoikeuden ja sopimusoikeuden perusteet* -kirjan perusteella.

Ovatko seuraavat väittämät "oikein" vai "väärin"? Merkitse rasti vastauspaperille oikeaan ruutuun. Oikeasta vastauksesta saa 1 pisteen, tyhjästä 0, ja väärästä -1 pistettä.

Jos väite on mielestäsi "väärin", tulee vastaus perustella lyhyesti kyseisen väittämän numeron kohdalle varatuille riveille. Vastaustilaa on jokaiselle väittämälle kolme (3) riviä, eikä tämän yli menevää osaa huomioida arvostelussa. Jotta "väärin" -merkinnästä saa 1 pisteen, on myös perusteluiden oltava oikein. Mikäli perustelut ovat puutteelliset, merkinnästä saa 0 pistettä. "Oikein" -vastauksia ei tarvitse perustella, eli niiden kohdalla rivit tulee jättää tyhjäksi.

Tehtävän enimmäispistemäärä on 10 pistettä ja vähimmäispistemäärä 0 pistettä.

1. Oikeustoimikelpoisuuden puute johtaa sopimuksen pätemättömyyteen, vaikka oikeustoimikelvottoman osapuolen vastapuoli olisi ollut oikeustoimikelpoisuuden puutteen suhteen vilpittömässä mielessä.
2. Sopimuksen tulkinnassa noudatettavan epäselvyyssäännön mukaan epäselvää sopimusta tulkitaan aina laatijan vahingoksi.
3. Yleistä irtaimen kauppaa sääntelevä kauppalaki ei sisällä lainkaan pakottavia säännöksiä.
4. Ensisijaisena lähtökohtana kauppalain mukaisessa tavaran virheen oikeudellisessa seuraamusjärjestelmässä on ostajan oikeus hinnanalennukseen.
5. Kuluttajansuojalakia sovelletaan aina, kun luonnollinen henkilö hankkii kulutushyödykkeitä niitä ammattimaisesti tarjoavalta elinkeinonharjoittajalta.
6. Sopijapuolen toimintaan liittyvä lain tai hyvän tavan vastaisuus aiheuttaa tämän toiminnan puitteissa solmittujen sopimusten automaattisen pätemättömyyden.
7. Pakottamista koskevat oikeustoimilain säännökset soveltuvat pakottajan itsensä lisäksi ainoastaan sellaista sopijapuolta vastaan, joka oli pakottamisen suhteen vilpillisessä mielessä.
8. Vakioehtojen yllättävyys ja ankaruus voi olla yksittäisessä tapauksessa peruste niiden kohtuusperusteiselle sovittelulle.
9. Sopijapuolen motiivierehdys ei voi aiheuttaa sopimuksen oikeustoimilain 33 §:n mukaista pätemättömyyttä, jos erehtyneen osapuolen vastapuoli oli erehdyksen suhteen vilpittömässä mielessä.
10. Oppi perusteettoman edun palautuksesta rakentuu kahden osatekijän varaan.

Eva Tammi-Salminen: Perusteita panttioikeudesta

TEHTÄVÄ 3. (0–10 p.)

Vastaa tehtävään Eva Tammi-Salmisen *Perusteita panttioikeudesta* -kirjan perusteella.

X ja Y omistavat yhdessä mökkitontin, jolla on huonoon kuntoon pääsystä vanhaa talousmetsää. X näkee metsikössä mahdollisuuden puukauppaan ja on halukas hoitamaan metsän kuntoon, mutta Y on ilmoittanut, että pitää projektia tuiki tarpeettomana. Lisäksi mutkana matkassa on, että X tarvitsisi kunnostustöitä varten lainan. Paikallinen osuuspankki on luvannut myöntää lainan, jos X hoitaa sille riittävän vakuuden. Mökkitontti olisi arvoltaan kutakuinkin sopiva. X pohtii, olisiko hänen mahdollista saada mökkitonttiin vahvistettua panttikirja riippumatta Y:n kannasta. Lisäksi X:ää huolettaa, voiko pankki vaatia pantin nojalla metsäkaupan myyntivoitot itselleen, jos X ei pystykään maksamaan velkaa takaisin.

- a) Onko X:n mahdollista pantata tila yllä kuvatussa tilanteessa? Miksi? (2 p.)
- b) Kuinka tilalta saatavat puukaupan myyntivoitot jaetaan ulosotossa pantinantajan ja pantinsaajan kesken? Miksi? (2 p.)

X ja Y pääsevät lopulta asiasta sopuun ja päättävät pantata mökkitontin. Jotta lainasopimus voitaisiin tehdä mahdollisimman nopeasti, he haluavat pankin saavan panttioikeuden kiinteistöön niin pian kuin mahdollista. Säästääkseen aikaa X ja Y ilmoittavat pankissa asioidessaan, etteivät tarvitse mitään perehdytystä panttaukseen liittyviin seikkoihin, ja allekirjoittavat panttaussopimuksen saman tien.

- c) Milloin pankki pääsäännön mukaan saa panttioikeuden kiinteistöön ja miten X:n ja Y:n olisi mahdollista aikaistaa panttioikeuden saamista? Milloin pankki siinä tapauksessa saa panttioikeuden? (2 p.)
- d) Mikä virhe panttaussitoumuksen antamiseen johtaneessa menettelyssä kävi ja mitä siitä seuraa? (2 p.)

Jonkin ajan kuluttua siitä, kun panttioikeus oli saatu voimaan, X ja Y keksivät, että he voisivat myydä omistamansa, mökkitonttiin kuuluvan kiinteän sementtimyllyn, jota on käytetty Y:n rakennusliikkeen toiminnassa. Y valittelee, etteivät X ja Y tajunneet aiemmin tehdä pankille selväksi, ettei mylly kuulu pantattuun kiinteistöön. Hän pohtii, miten mylly olisi nyt mahdollista irrottaa pantin kohteesta myyntiä varten?

- e) Millä tavoin X ja Y voivat menetellä, jos he haluavat irrottaa myllyn kuvatussa tilanteessa pantin kohteesta? (2 p.)

Eva Tammi-Salminen: Perusteita panttioikeudesta

TEHTÄVÄ 4. (0–10 p.)

Panttaussopimuksen oikeusvaikutukset ja suhde julkivarmistukseen?

Vastaa tehtävään Eva Tammi-Salmisen *Perusteita panttioikeudesta* -kirjan perusteella.

Juha Karhu: Vahingonkorvausoikeuden ja sopimusoikeuden perusteet**TEHTÄVÄ 5.**

A ja B ovat ajaneet kilpaa asutusalueella, jossa nopeusrajoitus on 40km/h. Tien pinta on ollut kostea, ja kuski A on menettänyt ajoneuvon hallinnan sillä seurauksella, että ajoneuvo on suistunut tieltä. A:n ja B:n ajonopeudet ovat onnettomuushetkellä olleet lähes 70km/h. A:n ajoneuvo on tieltä suistuessaan osunut tien vieressä olleeseen postilaatikkoon, jonka omistaa henkilö C. C itse on ollut tapahtumahetkellä postilaatikolla, ja joutunut väistämään A:n ajoneuvoa sillä seurauksella, että hän on liukastunut lyöden päänsä.

C on kuitenkin toipunut onnettomuudesta, mutta on varmuuden vuoksi tilannut taksin terveyskeskukseen, jossa hänellä on todettu lievä aivotärähdys. Tämän johdosta yrittäjänä toimiva C on joutunut viettämään loppupäivän tarkkailussa, jonka johdosta hän on menettänyt päivän ansiotulot, 200€.

Terveyskeskuskäynnistä häneltä on laskutettu omavastuuosuus 12€, jonka lisäksi hänen maksettavakseen on jäänyt 15€ lasku taksimatkasta terveyskeskukseen. Muiden korvausvaatimusten lisäksi C vaatii kivusta ja särystä 300 €. Postilaatikko on tuhoutunut täysin, mutta totuus on, että C on jo pidemmän aikaa harkinnut sen korvaamista uudella. Kuski A ei ole aiemmin syyllistynyt liikennerikkomuksiin, ja vaatii vahingonkorvauksen sovittelua, vedoten myös työttömyydestä johtuvaan vähävaraisuuteensa.

Vastaa seuraaviin kysymyksiin tapahtuman kuvauksen ja Juha Karhun *Vahingonkorvausoikeuden ja sopimusoikeuden perusteet* valintakoekirjassa esitettyjen tietojen perusteella.

- a) Mitkä ovat vahingonkorvausvastuun syntymisen yleiset edellytykset? (1 p.)
- b) Mitä tuottamusperiaate tarkoittaa, ja miten tapausta on arvioitava sen valossa? (2 p.)
- c) Kuka tai ketkä tapauksessa ovat vastuussa aiheutuneista vahingoista? Perustele. (2 p.)
- d) Onko tapauksessa syntynyt vahinkojaottelun mukaista esinevahinkoa, vaikka postilaatikon omistajan tarkoitus oli joka tapauksessa pian korvata laatikko ja sen teline uudella? Perustele. (1 p.)
- e) Onko tapauksessa syntynyt aineettomia vahinkoja? Täsmennä. (1 p.)
- f) Mitkä tapauksessa eivät ole suoranaisia vahinkoja? Mistä vahinkolajijaottelun mukaisesta vahingosta on kyse? (2 p.)
- g) Mitkä ovat vahingonkorvauksen sovittelun yleiset edellytykset? (1 p.)

Mika Launiala: Siviiliprosessin perusteet**TEHTÄVÄ 6.** (0–10 p.)

Raimo ostaa Harrilta hienon auton käteiskaupalla, maksaen sen kokonaan. Muutaman viikon kuluttua Raimolle ilmenee, että auton vaihteistossa onkin vikaa. Raimo haluaa Harrilta rahat takaisin, tai ainakin osan niistä. Harri väittää, että Raimo on itse rikkonut auton revittelemällä kuin mielipuoli. Toisaalta Harri tuo esiin, että Raimo on hänelle velkaa hävittyään tälle pokerissa. Nyt tilit ovat tasan. Raimon mielestä auto oli jo ostaessa rikki ja hän aikoo tästä syystä haastaa Harrin oikeuteen. Harri taas toteaa, että mikäli Raimo haastaa hänet oikeuteen, hän haastaa Raimon maksamattomista pokeriveloista.

Oman lusikkansa soppaan heittää Harrin 16-vuotias tytär Miina, jonka mukaan huomattavasti varakkaampi Raimo on hänen biologinen isänsä. Miinan mukaan hänen äitinsä paljasti hänelle, että Raimo voi olla hänen biologinen isänsä. DNA-testi on toisaalta osoittanut, ettei Harri ole Miinan biologinen isä. Miina haluaa vahvistaa Raimon isyyden ja haastaa hänet vastaajaksi nostamaansa kanteeseen. Raimo on sitä mieltä, että Miina haluaa vain pääsyn hänen kukkarolleen, jotta voisi käydä opintonsa loppuun.

Raimo aikoo nostaa kanteen Harria vastaan ja jättää vielä ässän hihaansa Harrin pään menoksi. Raimo aikoo tuoda vasta pääkäsitellyssä ilmi, että Harrin hänen asuntoonsa tekemä kylpyhuoneremontti on toteutettu virheellisesti ja tästä on aiheutunut asuntoon merkittävät vesivahingot. Tältä osin Raimo aikoo korottaa panoksia kesken asian käsittelyn ja haluaa Harrin myös maksavan nämä aiheuttamansa vahingot.

Selvitä nyt kolmikolle:

- a) Mikä on kanne? (1 p.)
- b) Mitkä ovat kanteen perusosat? (1 p.)
- c) Mikä kannetyyppi Raimon kohdalla tulee kyseeseen? Mitkä ovat Raimon kanteen perusosat? (2 p.)
- d) Mikä kannetyyppi tulee Harrin kohdalla kyseeseen ja miksi? (2 p.)
- e) Mikä kannetyyppi Miinan kohdalla tulee kyseeseen? Mitkä ovat Miinan kanteen perusosat? (2 p.)
- f) Miksi Raimon idea ässästä hihassa on prosessuaalisesti huono ajatus? Kuinka tuomioistuimien suhtautuu Raimon uusiin vaatimuksiin? (2 p.)

Vastaa tehtävään *Mika Launialan Siviiliprosessin perusteet* -kirjan perusteella.

Tehtävässä ei tule arvioida kannekumulaatiota.

Mika Launiala: Siviiliprosessin perusteet

TEHTÄVÄ 7.

Tehtävä sisältää 10 kysymystä. Tehtävästä saa enintään 10 pistettä, jokainen kysymys on yhden (1) pisteen arvoinen. Vastaa annettuun vastaustilaan Mika Launialan *Siviiliprosessin perusteet* -kirjan perusteella.

1. Mikä on hallintoprosessin ensisijainen menettelysäädos tuomioistuimessa?
2. Luettele kaikki kirjassa mainitut kielletyt oikeuslähteet?
3. Mitä tarkoittaa asiavaltuuden väitteenvaraisuus?
4. Luettele kaikki kirjassa mainitut objektiiviseen kumulaatioon luettavat kumulaatiotilanteet?
5. Dispositiivisen riita-asian pääkäsittelyssä asianosainen vetoaa uuteen todisteeseen, johon hän ei ole vedonnut valmistelussa. Oletetaan, ettei asianosaisen menettelylle ole ollut pätevää syytä. Voidaanko uusi todiste ottaa vastaan ja jos voidaan, millä edellytyksellä?
6. Mitkä ovat teleologisen tulkinnan vaiheet?
7. Mitä tarkoitetaan välittömyysperiaatteella?
8. Mitä tarkoitetaan litis denuntiatiolla?
9. Milloin tuomio saavuttaa oikeusvoiman?
10. Luettele kaikki kirjassa mainitut oikeudenkäyntiasiamiestä ja -avustajaa koskevat esteellisyyserusteet?

Aineistotehtävä**TEHTÄVÄ 8.**

Lue alla oleva tapauskuvaus ja vastaa seuraavalla sivulla oleviin kysymyksiin a-e ohessa jaetun aineiston perusteella.

Tuore avopari Katri ja Anu ostavat 52 neliöisen kaksion vuonna 1995 rakennetusta pienestä asunto-osakeyhtiö Tähtiportista. Pariskunta tutustuu huolellisesti asuntoon ja asunto-osakeyhtiön asiakirjoihin rakennuslalla toimivan tuttavansa avustuksella. Asuntoa esittelee heille myyjän Tiina puolesta tämän ystävä Niko, joka kertoo asunnossa tehdyistä remonteista ja asuinalueesta palveluineen. Kysyttäessä Niko kertoo yhtiövastikkeen olevan 165 €/kk eikä korostustarvetta talonyhtiön ikä huomioon ottaen ole moneen vuoteen. Asunnon yhteydessä on suurehko lämmin ulkovarasto, joka on asuntonäytön aikana täynnä Tiinan tavaroita, eivätkä Katri ja Anu halua edes vilkaista varastoon.

Kaupat tehdään 6.7.2016, jolloin sopimuksen mukaisesti myyjä luovuttaa osakekirjat ja asunnon hallinnan ja ostajat maksavat puolet (65 000 €) sovitusta kauppahinnasta (130 000 €). Toinen puolikas (65 000 €) sovitaan maksettavaksi 1.10.2016.

Katri ja Anu huomaavat pian muuton jälkeen, että hyväkuntoisena myydyn asunnon kylpyhuoneessa on tunkkainen haju, joka tarttuu siellä kuivattavaan pyykkiin. Pariskunta ottaa 10.8.2016 yhteyttä taloyhtiön isännöitsijään, joka tilaa yhdessä hallituksen puheenjohtajan kanssa kuntotutkimuksen. Ostajien 30.8.2016 saaman tutkimusraportin ja korjaussuunnitelman mukaan koko kylpyhuone ja saunan lattia on uusittava sieltä löytyneen laajan kosteusvaurion ja asuntoon kuulumattomien mikrobikasvustojen vuoksi. Remontin hinnaksi korjaussuunnitelmassa arvioidaan 21000 €, josta ostajien osuudeksi kolmen asunnon yhtiössä tulisi 7000 €. Isännöitsijä harmittelee tulevia lisäkustannuksia jo aikaisemmin yhtiökokouksessa sovitun uuden jätekatoksen rakentamisen lisäksi. Jätekatos rahoitetaan nostamalla jokaisen asunnon yhtiövastiketta 150 €/kk kahden vuoden ajaksi marraskuun 2016 alusta alkaen.

Kylpyhuoneessa ilmenneiden vikojen ja remontin tarpeen lisäksi Katri ja Anu huomaavat, että ulkovaraston valaistus on viallinen ja, että sähköpistokkeet ja varastohyllyt puuttuvat kokonaan. Asunnon ostajat päättävät olla maksamatta kauppahinnan loppuosaa ennen asunnossa havaitsemiensa puutteiden korjaamista. Korjausten jälkeen he aikovat vähentää kauppahinnan loppusummasta ainakin kylpyhuoneen (7000 €) ja varaston (3000 €) arvioidut kulut sekä nousseen yhtiövastikkeen kokonaismäärän (3600 €).

Kuullessaan Katrin ja Anun maksuun liittyvästä päätöksestä, Tiina vaatii kauppahinnan loppuosan maksamista sovitusti 1.10.2016 ilman vähennyksiä tai uhkaa purkaa koko kaupan. Tiina joutuu itse pulaan ja hänelle aiheutuu taloudellista vahinkoa, ellei saa rahojaan ajoissa. Tämän vuoksi Tiina haluaa nopeuttaa sopimista ja suunnittelee myöntävänsä virheen kylpyhuoneessa, mutta hän ei halua ottaa vastuuta varaston puutteista tai Nikon väärin kertomasta yhtiövastikkeesta.

Vastaa kysymyksiin a-e annettujen asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 6 luvun säännösten perusteella. Jaettu aineisto sisältää vain osan 6 luvun säännöksistä, eivätkä kaikki säännökset välttämättä ole tarpeellisia tehtävän ratkaisemiseksi.

Merkitse pykälän tarkkuudella mihin asuntokauppalain säännökseen vastauksesi perustuu. Oikea vastaus voi edellyttää oikean säännöksen lisäksi tapauskuvauksessa selostetun tosiseikan mainitsemista. Tapauskuvauksessa on kaikki tarvittava tieto, älä keksi tai oletta tosiseikkoja itse.

Pykälä merkitään esimerkiksi 1 §.

- a) Mihin vikoihin ja millä perusteilla Katri ja Anu voivat vedota? (2 p.)
- b) Mitä vaatimuksia ostajat voivat vikojen perusteella esittää ja mihin toimenpiteeseen heidän on tämän vuoksi ryhdyttävä? (2 p.)
- c) Voisiko Tiina välttää vastuunsa asunnon vioista haluamallaan tavalla? Perustele. (2 p.)
- d) Mitä ja millä perusteilla ostajat voivat vastata Tiinan vaatimukseen kauppahinnan koko loppuosan maksamisesta ja uhkaukseen purkaa asuntokauppa? (2 p.)
- e) Mitä oikeuksia Tiinalla on, jos ostajat eivät maksa koko kauppahinnan loppuosaa sovittuun 1.10.2016? (2 p.)

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 § (7.10.2005/795)

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:

- 1) asunto myydään käytettynä; taikka
- 2) muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Sillä, joka ostaa asunnon käytettynä perustajaosakkaalta, on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia 4 luvun säännösten mukaisesti. Käytetyn asunnon muulta kuin perustajaosakkaalta ostaneen ostajan oikeudesta esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa.

Seuraamukset kaupan kohteen luovutuksen viivästyttämisestä käytetyn asunnon kaupassa

8 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan eräännyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästykseen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi. Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan eräännyy maksettavaksi tiettyä ajankohtana ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tulee viivästyneeseen, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

9 §

Kaupan purku ja vahingonkorvaus

Jos myyjä ei luovuta ajoissa asunnon hallintaa tai 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja, ostajalla on oikeus:

- 1) purkaa kauppa, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä purkamista ole pidettävä kohtuuttomana; sekä
- 2) saada vahingonkorvausta, jollei myyjä osoita, ettei viivästys tai vahinko johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on kuitenkin oikeus purkaa kauppa ja saada vahingonkorvausta 4 luvun 8 ja 11 §:ssä säädetyin perustein.

Ostaja ei saa purkaa kauppa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunnon hallinta ja 4 §:n 1 momentissa tarkoitettut asiakirjat on luovutettu.

10 §

Purku ennakoidun viivästyksen vuoksi

Jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan, ostaja saa purkaa kaupan jo ennen kuin sopimuksen sovittu täyttämisaikajankohta on käsillä.

Käytetyn asunnon virhe

11 §

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos:

- 1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
- 2) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunnon koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
- 4) se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon

hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyn edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asunnossa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

12 §

Asunnon ennakkotarkastus

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaan tehtäessä.

Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos ostajan ei kaupantekoajankohtana voida edellyttää käsittäneen kyseisen seikan merkitystä tai jos hänellä on ollut aihetta olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta. Mainittuja säännöksiä ei sovelleta myöskään, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti eikä myöskään sikäli kuin tämän luvun 19 §:stä muuta johtuu.

13 §

Virheellisyyden määräävä ajankohta

Mitä 4 luvun 17 §:ssä säädetään virheellisyyden määräävästä ajankohdasta,

sovelletaan myös tämän luvun säännösten mukaiseen virhearviointiin.

Käytetyn asunnon virheen seuraamukset

14 § (7.10.2005/795)

Virheilmoitus

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppaan tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoajankohdasta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

15 §

Oikeus pidättyä maksusta

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

16 § (7.10.2005/795)

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle [korkolain 3 §:n](#) 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Osaomistusasunnon ostajan oikeudesta saada hinnanalennuksen sijasta korvausta virheen aiheuttamasta haitasta säädetään 4 luvun 25 §:n 2 momentissa.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa

eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa 4 luvun 25 §:ssä säädetyin edellytyksin.

17 §

Vahingonkorvaus virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen 4 luvun 26 §:n 1 ja 2 momentissa säädetyin perustein.

19 §

Ostajan asema kummankin osapuolen oltua huolimaton

Jos ostaja vetoaa seikkaan, jonka suhteen myyjä on laiminlyönyt 11 §:ssä tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden ja ostaja puolestaan on syyllistynyt laiminlyöntiin tai muuhun huolimattomuuteen 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, ostaja voi 12 §:n säännösten estämättä vaatia olosuhteisiin nähden kohtuullista hinnanalennusta.

Muut virheet käytetyn asunnon kaupassa

20 § (7.10.2005/795)

Taloudellinen virhe

Kauppan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

- 1) myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kaupassa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
- 3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen

odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä tässä luvussa virheestä säädetään.

21 §

Oikeudellinen virhe

Kauppan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta. Mitä 14 §:n 1 ja 3 momentissa säädetään virheilmoituksesta sekä mitä 15 §:ssä säädetään oikeudesta pidätyä maksusta, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa

22 §

Kauppahinnan maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun asunnon hallinta ja asiakirjat luovutetaan hänelle.

[23 §](#)

Viivästyskorko

Jos ostaja ei maksa kauppahintaa tai sen osaa ajoissa, myyjällä on oikeus viivästyskorkoon korkolain mukaisesti.

[24 §](#)

Myyjän oikeus purkaa kauppa

Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Jos myyjä on asettanut ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisäajan, joka ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa niin ikään purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos ostaja ilmoittaa, ettei hän suorita maksua tämän ajan kuluessa.

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle.

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu.

[25 §](#)

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jollei ostaja osoita, että viivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai

maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:ssä säädetään.

[\(7.10.2005/795\)](#)

[26 § \(7.10.2005/795\)](#)

Kaupan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään.

Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin 4 luvun 35 §:n mukaisesti.

Muut säännökset käytetyn asunnon kaupasta

[27 § \(7.10.2005/795\)](#)

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa antamat tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälitysliikkeen korvausvastuusta säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun yhteisön ja sen edustajan korvausvastuusta säädetään 7 luvussa.