

MAAKAAREN JÄRJESTELMÄ I

Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset

Matti Ilmari Niemi

TALENTUM PRO ■ Helsinki 2016

2., uudistettu painos

Copyright © 2016 Talentum Media Oy ja Matti Ilmari Niemi
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Sirpa Puntti
Taitto: Marja-Leena Saari

ISBN 978-952-14-2440-3
ISBN 978-952-14-2441-0 (verkkokirja)

BALTO Print
Liettua 2016

Palautte kirjasta: www.talentumshop.fi

Sisällys

ALKUSANAT I OSAAN	V
ALKUSANAT I OSAN ENSIMMÄISEEN TARKISTETTUUN PAINOKSEEN	VII
ALKUSANAT I OSAN TOISEEN UUDISTETTUUN PAINOKSEEN	IX
LYHENTEITÄ	XV
I MAAKAARIUUDISTUS	1
1 Lähtökohdat ja maakaaren valmistelu	1
2 Muutoksen merkitys	6
3 Maakaaren systematiikka	11
II KIINTEISTÖNKAUPPA	16
1 Kauppasaanto	16
1.1 Kauppa oikeustoimena	16
1.2 Luovutuksen kohde	37
2 Luovutuksen muoto	51
2.1 Historiallinen tausta ja vertailua	51
2.2 Muotomääräysten rakenne ja merkitys	69
2.3 Sivumääräykset	77
2.4 Sähköinen luovutus	85

3	Kaupanhahvistaja	97
4	Kauphan vähimmäisedellytykset	109
	1. <i>Muoto</i>	110
	2. <i>Luovutustarkoitus</i>	110
	3. <i>Kohde</i>	111
	4. <i>Osapuolet</i>	114
	5. <i>Vastike</i>	129
5	Ehdollinen kauppa (purkava ja lykkävä ehto)	135
	5.1 Sääntely	135
	5.2 Ehdollisuuden merkitys	143
	5.3 Lainhuudatus	150
	5.4 Ehdon sitominen kauppahinnan maksuun	153
	5.4.1 Ehdon vakuustarkoitus ja myyjän oikeussuoja	153
	5.4.2 Myyjän ja ostajan oikeusasemat ja suhteet sivullisiin	162
	a) <i>Myyjä, ostaja ja ostajan seuraaja</i>	162
	b) <i>Suhteet velkoihin ja kilpailevaan luovutuksen-</i> <i>saajaan</i>	171
	1. <i>Myyjän kelpoisuus</i>	171
	2. <i>Ostajan kelpoisuus</i>	175
6	Hallinnan pidättäminen	182
7	Muut sallitut ehdot	191
8	Kielletyt ehdot	209
	1. <i>Lunastusoikeus tai tarjousvelvollisuus</i>	213
	2. <i>Määräämisvallan rajoittaminen</i>	216
	3. <i>Kauppanvastuun rajoittaminen</i>	219
	4. <i>Sopimaton tai lainvastainen ehto</i>	221
	5. <i>Yleinen vastuunvaraus</i>	223
9	Esisopimus	228
	9.1 Tarkoitus, sitovuus ja muoto	228
	9.2 Sopimuksen sisältö	246
	9.3 Suhteet sivullisiin	252
10	Kauppan purkaminen	261

11 Kauppa perustettavan osakeyhtiön lukuun	274
12 Vaaranvastuu	287
13 Ammattimainen kiinteistön myynti	293
14 Suoritusvirhe	301
14.1 Suoritusvirhe, pätemättömyys ja sovittelu	301
14.2 Suoritusvelvollisuus	314
14.3 Seuraamukset	326
14.3.1 Myyjän virheet	326
1. <i>Sopimuksenmukainen suoritus</i>	326
2. <i>Virheen korjaaminen</i>	327
3. <i>Hinnanalennus</i>	331
4. <i>Kaupan purku</i>	342
5. <i>Vahingonkorvaus</i>	349
6. <i>Omasta suorituksesta pidättyminen</i>	363
7. <i>Sopimussakko</i>	365
8. <i>Kuittaus</i>	368
14.3.2 Ostajan viivästys	370
14.4 Virheilmoitus (reklamaatio)	379
14.5 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus	391
14.5.1 Riskinjako myyjän ja ostajan kesken	391
14.5.2 Kiinteistönvälittäjän vastuu	400
14.5.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	407
14.5.4 Virheen merkityksellisyys	421
14.6 Virheen määräytymisen ajankohta	426
15 Myyjän viivästys	429
16 Laatuvirhe	436
16.1 Yleistä	436
16.2 Virheperusteet	444
1. <i>Sopimus</i>	444
2. <i>Virheellinen tieto</i>	447
3. <i>Myyjän tiedonantovelvollisuus</i>	451
4. <i>Ostajan erehdys</i>	455
5. <i>Salainen virhe</i>	456
6. <i>Seuraamukset</i>	460

Sisällys

17 Vallintavirhe	463
17.1 Yleistä	463
17.2 Virheperusteet	465
1. <i>Virheellinen tieto</i>	465
2. <i>Virheellinen tieto naapurista</i>	471
3. <i>Myyjän tiedonantovelvollisuus</i>	472
4. <i>Ostajan erehdys</i>	482
5. <i>Puuttuva lupa</i>	488
6. <i>Kiinteistönmuodostuksen estyminen</i>	489
18 Oikeudellinen virhe	491
18.1 Yleistä	491
18.2 Virheperusteet	493
1. <i>Kaupanvastuu</i>	493
2. <i>Virheellinen tieto</i>	504
3. <i>Myyjän tiedonantovelvollisuus</i>	506
4. <i>Lainhuudatuksen viivästyminen</i>	516
5. <i>Kaupanteon jälkeen</i>	520
III MUUT LUOVUTUKSET	526
1 Vaihto	526
2 Lahja	533
3 Muut luovutukset	547
4 Käyttöoikeuden luovutus	551
KIRJALLISUUS	561
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	585
ASIAHAKEMISTO	593