



YH-kertaus

YH4



Lakitieto

Käsitteitä

Oikeuskelpoisuus,
oikeustoimikelpoisuus

Sopimus, sopimusvapaus,
pätemätön sopimus

Oikeudellinen vastuunalaisuus,
vahingonkorvaus, rikosoikeudellinen

Valtuutus

Avioliitto

- Määrämuotoinen oikeustoimi: solmiminen, eroaminen.
- Omaisuus, lapset, ero/kuolemantapaus
- Nimiperiaate, erillisomaisuus
- Avio-oikeus on uinuva
- Avioehto
- Lapsen asema
- Elatusvelvollisuus
- Lesken oikeudet (asunto, eläke, perintöverotus I-luokka)

Näin omaisuus jaetaan ilman avioehtoa

Puoliso



Omaisuus
200 000 e

Velkaa
50 000 e

Netto-omaisuus yhteensä
150 000 e

Puoliso



Omaisuus
100 000 e

Velkaa
20 000 e

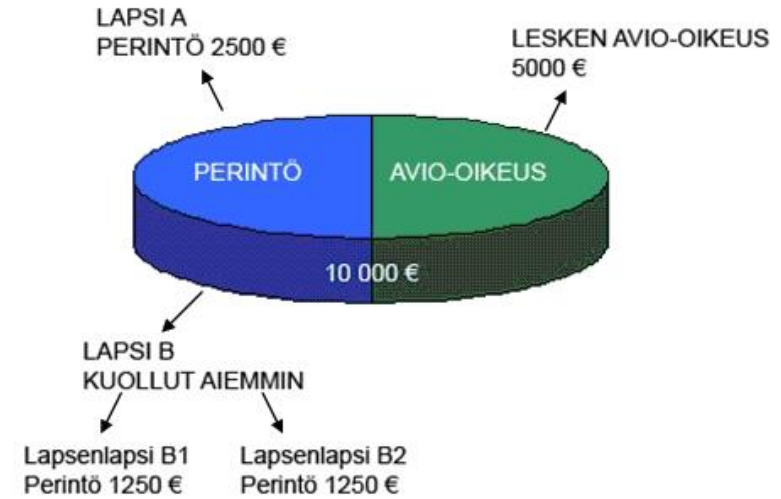
Netto-omaisuus yhteensä
80 000 e

Avioparin omaisuus yhteensä 230 000 euroa, josta molemmat saavat erossa puolet eli 115 000 euroa. Puoliso A maksaa puoliso B:lle tasinkoa **35 000 euroa**.

Perimysjärjestys

- 1) Rintaperilliset eli vainajan lapset. Kuolleen lapsen sijaan tulevat hänen jälkeläisensä rajoittamattomasti.
- 2) Leski, jollei rintaperillisiä ole
- 3) Vanhemmat, jollei leskeä ole. Puolet kummallekin vanhemmalle.
- 4) Veljet, sisaret ja sisarpuolet tai näiden lapset tulevat kuolleen vanhemman sijaan
- 5) Isovanhemmat, jollei muita perillisiä ole
- 6) Sedät, tädit ja enot, eli isovanhempien jälkeläiset tulevat kuolleen isovanhemman sijaan

Serkut ja sitä kaukaisemmat sukulaiset eivät enää peri.



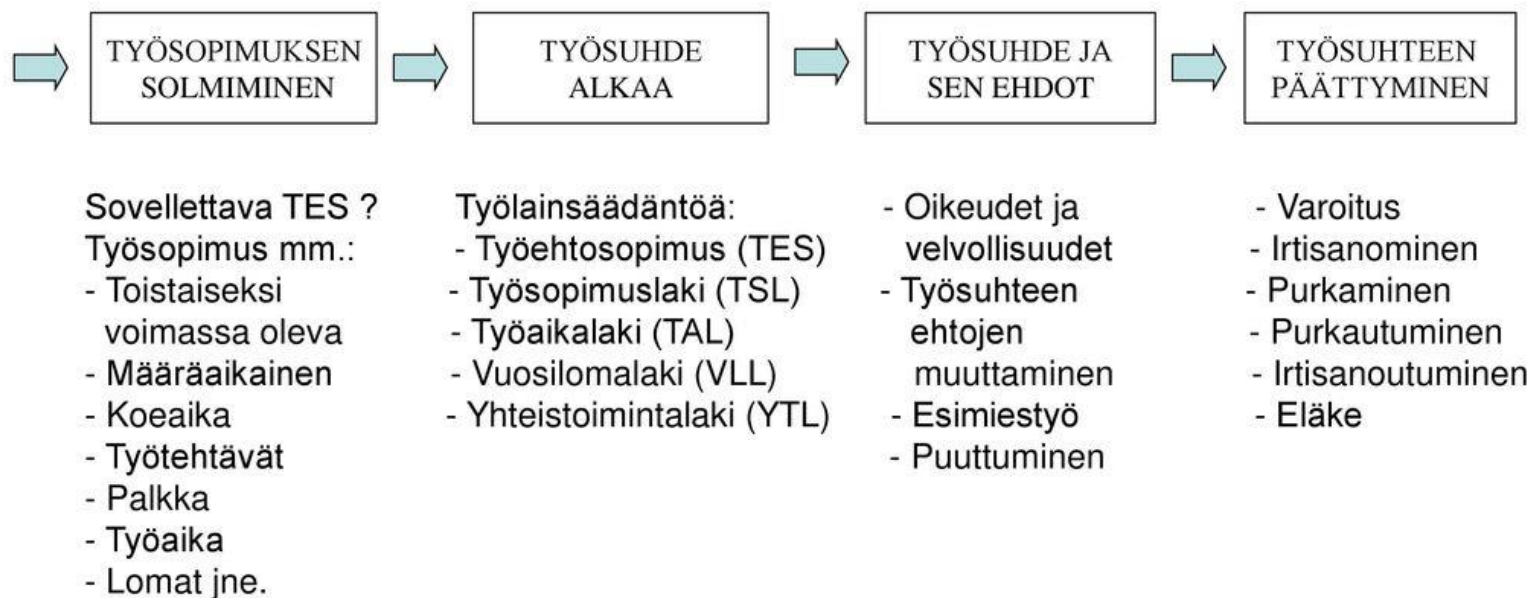
Perintö ja testamentti – yhteenvetoja:

- Kun omainen kuolee, pitäisi...
- ilmoittaa poliisille ja lääkärille (kuolintodistus)
- Tiedottaa kuolemasta
- Järjestää hautaus
- irtisanoa vainajan sopimukset
- Hakea mahdolliset henkivakuutuskorvaukset ja perhe-eläkkeet
- Toimittaa perunkirjoitus ja viedä perukirja verotoimistoon
- Antaa testamentti tiedoksi
- tehdä ositus ja perinnönjako ja rekisteröidä saatu omaisuus uusien omistajien nimiin
- Tehdä veroilmoitus vainajan kuolinvuodelta
- Maksaa perintövero

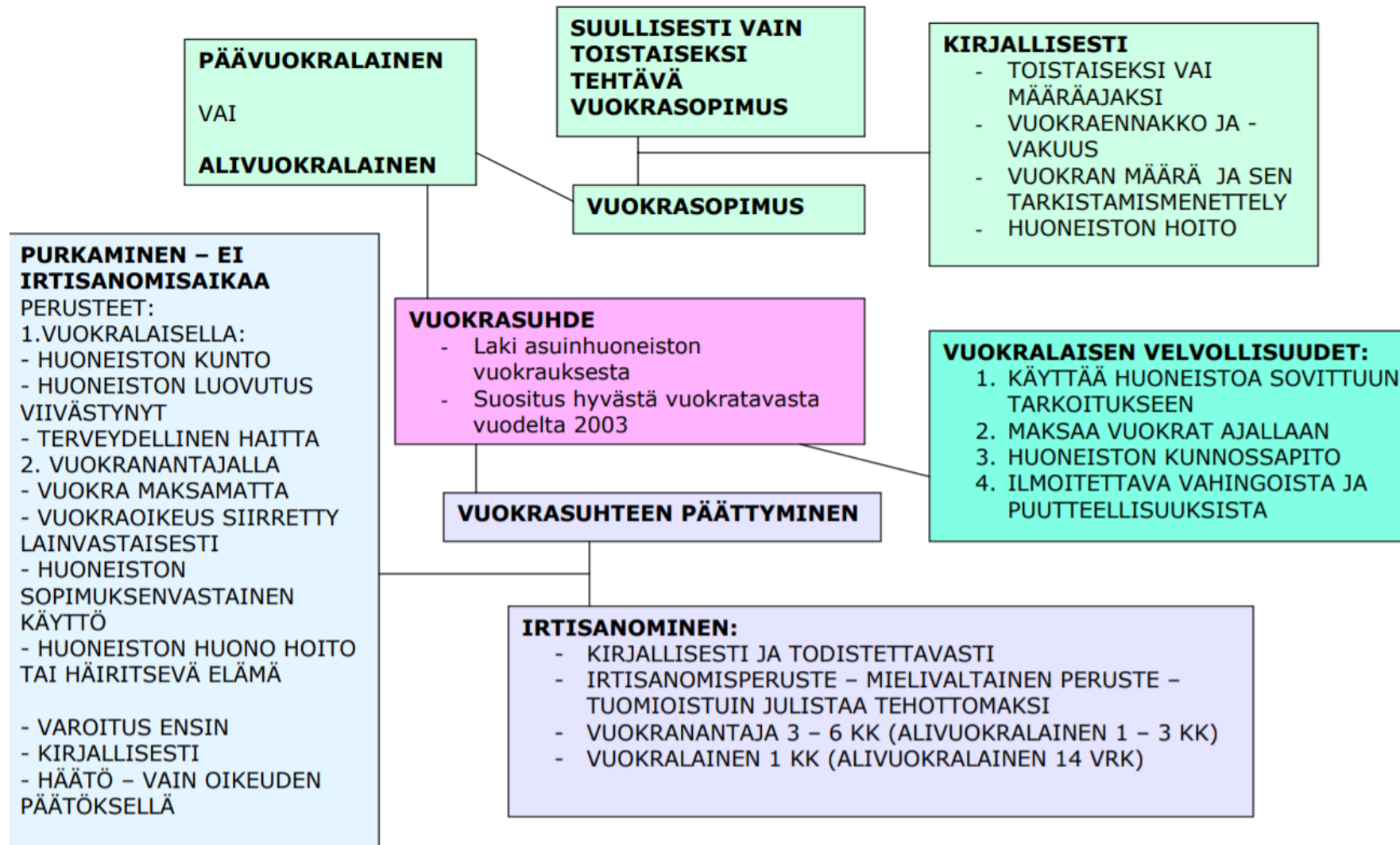
Testamentti

- Muotovaatimukset
 - kirjallinen
 - allekirjoitus
 - kahden yli 15-vuotiaan esteettömän todistajan allekirjoitukset
 - Todistajat eivät voi olla perijöitä!
- Omistustestamentti antaa omistusoikeuden.
- Hallintaoikeustestamentti on verotuksellisesti järkevämpi.
- Käyttöoikeustestamentti antaa käyttö-oikeuden (esim. kesämökkiin).

Työsuhde pähkinäkuoressa



VUOKRASUHDE



Ydinsisältö 2: Asunto-osakeyhtiön kauppa

- Kerrostalot, rivi- ja paritalot ovat asunto-osakeyhtiöitä.
- Ostaessasi asunnon ostat irtainta omaisuutta eli osakkeita, jotka oikeuttavat asumaan asunto-osakeyhtiön jossain asunnossa.
- Varmista aina, että myyjällä on oikeus myydä asunto – esimerkiksi aviopuoliso ei voi ilman toisen puolison suostumusta myydä perheen yhteistä kotia.
- Asunto-osakeyhtiöissä on isännöitsijä, johon kannattaa olla yhteydessä. Häneltä saat isännöitsijäntodistuksen ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen.
- Ostaessasi asunnon uudesta asunto-osakeyhtiöstä pyydä asunto-osakeyhtiön turva-asiakirjat nähtäväksi.

Ydinsisältö 3: Kiinteistökauppa

Tutustu seuraaviin asiakirjoihin:

- Kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittaustoimistosta löytyvät
 - lainhuutotodistus, josta selviää kiinteistön laillinen omistaja
 - rasiustodistus, josta selviää, onko kiinteistö velan vakuutena tai kohdistuuko kiinteistöön muita rasitteita, esimerkiksi elinikäinen käyttöoikeus kiinteistöön
 - kiinteistörekisteriote, josta selviää alueeseen kohdistuvat tieoikeudet.
- Kiinteistön sijaintipaikkakunnan rakennusvirastosta saa
 - selvityksen kaavoituksesta
 - tiedot kiinteistön käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.
- Kuntotarkastusraportti
 - yleistynyt viime aikoina sekä kiinteistö- että asunto-osakeyhtiökaupoissa, tavallisimmin myyjä teettää.
 - raportin luotettavuuden ratkaisee tekijän ammattitaito ja huolellisuus.

Ydinsisältö 3: Kiinteistökauppa

(jatkuu)

Kiinteistö on

- asemakaava-alueella tontti
- muualla tila
- voi olla rakennettu tai rakentamaton
- jos rakennettu, rakennukset muodostavat maapohjan kanssa kokonaisuuden.

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Kauppa on tehtävä kirjallisesti. Kauppakirjassa on mainittava ainakin

- kaupan osapuolet
- kaupan kohde
- luovutustarkoitus
- kauppahinta.

Ydinsisältö 3: Kiinteistökauppa

(jatkuu)

- Muihin kuin kauppakirjassa mainittuihin kaupan ehtoihin ei voi vedota.
- Myyjän ja ostajan sekä kaupanvahvistajan on oltava läsnä yhtä aikaa.
- Myyjä ja ostaja allekirjoittavat kauppakirjan.
- Kaupanvahvistaja todistaa
 - että ostaja ja myyjä ovat allekirjoittaneet kauppakirjan
 - että heidän henkilöllisyytensä on tarkistettu
 - että ovat olleet yhtä aikaa läsnä
 - ja toteaa, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1§:ssä säädetyllä tavalla
- HUOM! Myös käsirahasopimus on tehtävä määrämuotoisena.

KULUTTAJANSUOJA

KULUTTAJANSUOJALAKI

Markkinoinnin sääntely (2 luku)
Sopimusehtojen sääntely (3 luku)
Myyjän ja ostaja velvollisuudet (5 luku)
Koti- ja etämyynti (6 luku)
Asuntojen markkinointi (2 luku)
Kulutusluotot (7 luku)
Kuluttajapalvelusopimukset (8 luku)

TUOTETURVALLISUUSLAKI

TUOTEVASTUULAKI

ASUNTOKAUPPALAKI

jne.



KULUTTAJANKAUPPA

1. MYYJÄN VIRHE

Kun kaupan kohde

- 1) on sovitusta poikkeava
- 2) on tarkoitukseen soveltumaton
- 3) poikkeaa markkinoidusta
- 4) poikkeaa yleisesti vastaavalle tavaralle asetetuista odotuksista
- 5) ei ole pakattu asianmukaisesti
- 6) ohjeet puuttuvat



OSTAJAN VIRHEILMOITUS:

- kohtuullisessa ajassa
- myöhemminkin, jos tuote terveydelle vaarallinen tai myyjän menettely törkeän huolimaton tai kunnianvastaista

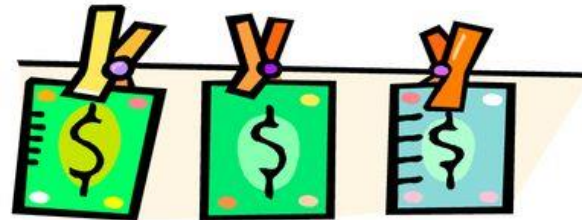
=> OSTAJALLA OIKEUS

- pidättäytyä kauppahinnan suorituksesta, sekä

- vaatia

- 1) tavaran korjaamista
- 3) virheetöntä tavaraa tilalle
- 3) kaupan purkua
- 4) hinnan alennusta

- 5) em. lisäksi vahingonkorvausta



TAKUU

=> myyjä vastaa tavarán virheellisyydestä, ellei osoita virheen johtuvan ostajan syystä

6 KK VIRHEOLETTAMA:



Kuluttajankaupassa virheen oletetaan olleen olemassa vaaranvastuun siirtyessä ostajalle

- jos se ilmenee 6 kk kuluessa tästä,
- jollei toisin osoiteta tai
- jollei oletus ole tavarán luonteen vastainen

2. MYYJÄN VIIVÄSTYS

=> OSTAJALLA OIKEUS

- 1) pidättäytyä kauppahinnan suorituksesta
- 2) vaatia myyjän suoritusta
- 3) purkaa kauppa, kun
 - viivästys olennainen
 - tai antanut lisää aikaa eikä myyjän suoritusta tule
 - eikä kyseessä ole tilaustuote
- 4) vaatia em. lisäksi vahingonkorvausta



3. OSTAJAN VIRHE TAI VIIVÄSTYS

- laiminlyö myötävaikutus- tai maksuvelvollisuutensa

=> MYYJÄLLE OIKEUS

- 1) pidättäytyä suorituksestaan
- 2) vaatia maksua
- 3) purkaa kauppa, ellei tavara ole jo ostajan hallinnassa



- 4) vaatia em. lisäksi vahingonkorvausta



KOTIMYYNTI JA ETÄMYynti

- **Lukuisia soveltamisalan rajoituksia**
 - Esim. terveyspalvelut, matkustajaliikenne, kiinteä omaisuus
- **Kuluttajalla 14 vrk oikeus peruuttaa kauppa**
 - Peruutusoikeudessa rajoituksia, esim.
 - Nopeasti pilaantuvan tavaran kauppa
 - Palvelut, joiden suorittaminen jo aloitettu
 - Tuotteet joiden jälleenmyynti mahdotonta
 - Sinetin murtamisen jälkeen äänilevyt, videot, tietokoneohjelmat
 - Tiettyinä päivinä toteutettavaksi sovitut majoitus-, kuljetus- tai vapaa-ajanviettoon liittyvät palvelut
- **Elinkeinonharjoittajalla tietojenantovelvollisuus**

KULUTTAJAN OIKEUSSUOJAT IET

