

Kari Hoppu & Esko Hoppu

# KAUPPA- JA VARALLISUUS- OIKEUDEN PÄÄPIIRTEET

Talentum Pro  
Helsinki 2016

16., uudistettu painos  
Juridica-kirjasarjan 31. teos  
Copyright © 2007 Talentum Media Oy ja tekijät  
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus  
ISBN: 978-952-14-2516-5  
ISBN: 978-952-14-2517-2 (verkkokirja)  
ISSN: 1459-7535  
Kannen suunnittelu: Lauri Karmila  
Kansi: Sirpa Puntti  
Taitto: NotePad

Paino: BALTO print 2016, Liettua

*Anna palautetta kirjasta: [www.talentumshop.fi](http://www.talentumshop.fi)*

---

# SISÄLLYS

---

<b>ESIPUHE</b>	<b>17</b>
<b>SÄÄDÖSLÄHTEITÄ</b>	<b>19</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>21</b>
1.1 Oikeusnormit osana yrityksen toimintaympäristöä	21
1.2 Pakottava ja tahdonvaltainen lainsäädäntö	22
1.3 Liike-elämän rakennemuutoksen vaikutus oikeudelliseen sääntelyyn	25
1.4 Oikeusnormien huomioiminen yrityksen toiminnan järjestämisessä	29
1.5 Oikeusnormit yksilön kannalta	31
1.6 Oikeusjärjestys ja sen säännösten ryhmittely	32
1.7 Yksityisoikeuden säännökset	34
<b>2 OIKEUSSUBJEKTIT</b>	<b>37</b>
2.1 Yleistä	37
2.2 Luonnolliset henkilöt	38

2.2.1	Oikeuskelpoisuus	38
2.2.2	Oikeudellinen toimintakyky	39
2.2.3	Oikeustoimikelpoisuus	40
2.2.4	Edunvalvontavaltuutus	43
2.2.5	Oikeudellinen vastuunalaisuus	44
<b>2.3</b>	<b>Oikeushenkilöt</b>	<b>45</b>
2.3.1	Yleistä	45
2.3.2	Yksityisoikeudelliset oikeushenkilöt	46
2.3.3	Julkisoikeudelliset oikeushenkilöt	53
2.3.4	Oikeushenkilön oikeuskelpoisuus ja oikeustoimikelpoisuus	53
<b>3</b>	<b>OIKEUSTOIMET</b>	<b>55</b>
<b>3.1</b>	<b>Oikeustoimet ja tahdonilmais</b>	<b>55</b>
3.1.1	Oikeustoimen käsite	55
3.1.2	Tahdonilmaisun ilmenemistavat ja sitovuus	57
3.1.3	Oikeustoimen lajeja	60
<b>3.2</b>	<b>Oikeustoimen tekeminen</b>	<b>61</b>
3.2.1	Yksipuoliset oikeustoimet	61
3.2.2	Sopimukset	62
3.2.3	Oikeustoimen muoto	71
<b>3.3</b>	<b>Oikeustoimen sisältö</b>	<b>74</b>
3.3.1	Päätätamis- ja sisältövapaus	74
3.3.2	Vakiosopimukset	77
3.3.3	Oikeustoimen ehtojen sovittelu	80
3.3.4	Sopimusehtojen sääntely	82
<b>3.4</b>	<b>Oikeustoimen tulkinta</b>	<b>83</b>
3.4.1	Yleistä	83
3.4.2	Tulkintaperiaatteet	84
<b>3.5</b>	<b>Oikeustoimen pätemättömyys</b>	<b>86</b>
3.5.1	Pätemättömyyden käsite	86
3.5.2	Pätemättömyystapausten ryhmittely	87
3.5.3	Pätemättömyysperusteet	90
<b>3.6</b>	<b>Sähköinen liiketoiminta</b>	<b>97</b>

<b>4</b>	<b>OMISTUSOIKEUS JA SEN SAAMINEN</b>	<b>101</b>
<b>4.1</b>	<b>Omistusoikeus</b>	<b>101</b>
4.1.1	Yleistä	101
4.1.2	Omistusoikeuden rajoitukset	102
4.1.3	Omistusoikeuden suoja ja julkisuus	103
4.1.4	Yhteisomistusoikeus	105
<b>4.2</b>	<b>Omistusoikeuden saaminen</b>	<b>106</b>
<b>4.3</b>	<b>Alkuperäiset saannot</b>	<b>107</b>
<b>4.4</b>	<b>Johdannaiset saannot</b>	<b>108</b>
4.4.1	Irtaimen kauppa	108
4.4.2	Yrityskauppa ja liiketoiminnan kauppa	130
4.4.3	Asuntokauppa	130
4.4.4	Osamaksukauppa	135
4.4.5	Kiinteän omaisuuden kauppa	137
4.4.6	Vaihto ja lahja	143
<b>4.5</b>	<b>Kumoavat saannot</b>	<b>145</b>
4.5.1	Vilpittömän mielen saanto	145
4.5.2	Nautintasuoja	146
4.5.3	Löytö	147
4.5.4	Lunastus	148
<b>5</b>	<b>SOPIMUSTEKNIikka</b>	<b>151</b>
<b>5.1</b>	<b>Sopimukset yrityksen riskienhallinnan välineenä</b>	<b>151</b>
<b>5.2</b>	<b>Sopimusriskin jakaantuminen toimitusketjussa</b>	<b>155</b>
<b>5.3</b>	<b>Sopimusten kustannustehokas hallinta</b>	<b>159</b>
<b>5.4</b>	<b>Sopimukseen sovellettava normipohja</b>	<b>161</b>
<b>5.5</b>	<b>Sopimuksen tekeminen</b>	<b>163</b>
<b>5.6</b>	<b>Sopimuksen sisältö</b>	<b>166</b>
<b>5.7</b>	<b>Sopimussuhteen valvonta ja riitojen ratkaisu</b>	<b>176</b>
<b>6</b>	<b>KÄYTTÖOIKEUDET JA TALLETUS</b>	<b>183</b>
<b>6.1</b>	<b>Käyttöoikeudet</b>	<b>183</b>

<b>6.2</b>	<b>Laina ja vuokra</b>	<b>184</b>
<b>6.3</b>	<b>Asuinhuoneiston vuokra</b>	<b>185</b>
6.3.1	Yleistä	185
6.3.2	Asuinhuoneiston käyttö, kunto ja kunnossapito	187
6.3.3	Vuokralaisen velvollisuudet	188
6.3.4	Vuokrasuhteen päätyminen	189
6.3.5	Alivuokra	191
<b>6.4</b>	<b>Liikehuoneiston vuokra</b>	<b>192</b>
<b>6.5</b>	<b>Maanvuokra</b>	<b>194</b>
<b>6.6</b>	<b>Esineen vuokra</b>	<b>195</b>
<b>6.7</b>	<b>Leasing</b>	<b>196</b>
<b>6.8</b>	<b>Muita käyttöoikeuksia</b>	<b>197</b>
<b>6.9</b>	<b>Talletus</b>	<b>198</b>
<b>7</b>	<b>EDUSTUS</b>	<b>199</b>
<b>7.1</b>	<b>Yleistä</b>	<b>199</b>
<b>7.2</b>	<b>Edustuksen lajeja</b>	<b>200</b>
7.2.1	Välitön ja välillinen edustus	200
7.2.2	Lakisääteinen ja tahdonvaltainen edustus	200
<b>7.3</b>	<b>Valtuutus</b>	<b>201</b>
7.3.1	Yleistä	201
7.3.2	Kelpoisuus ja toimivalta	202
7.3.3	Erilaiset valtuuttamistavat	203
7.3.4	Valtuutetun toiminta päämiehen puolesta	206
7.3.5	Valtuutuksen lakkaaminen	208
7.3.6	Eräiden tapahtumien vaikutus valtuutukseen	209
<b>7.4</b>	<b>Prokura</b>	<b>210</b>
<b>7.5</b>	<b>Toiminta ilman valtuutusta</b>	<b>211</b>
<b>7.6</b>	<b>Asiamiessopimukset</b>	<b>212</b>
<b>7.7</b>	<b>Keskeisiä asiamiessuhteita</b>	<b>213</b>

<b>8</b>	<b>VELKA- JA MAKSU-SUHTEET</b>	<b>217</b>
<b>8.1</b>	<b>Saamisoikeudet</b>	<b>217</b>
8.1.1	Yleistä	217
8.1.2	Velkojan oikeusasema	219
8.1.3	Velallisen oikeusasema	221
8.1.4	Korko	223
<b>8.2</b>	<b>Velkakirjat</b>	<b>227</b>
8.2.1	Yleistä	227
8.2.2	Velkasuhde ja perussuhde	227
8.2.3	Tavalliset velkakirjat	228
8.2.4	Juoksevat velkakirjat	230
<b>8.3</b>	<b>Maksukortit</b>	<b>240</b>
<b>8.4</b>	<b>Asiakirjan kuolettaminen</b>	<b>243</b>
<b>9</b>	<b>VAKUUDET</b>	<b>245</b>
<b>9.1</b>	<b>Vakuuden käsite</b>	<b>245</b>
9.1.1	Yleistä	245
9.1.2	Vakuuksien ryhmittely	246
<b>9.2</b>	<b>Takaus</b>	<b>248</b>
9.2.1	Määritelmät	248
9.2.2	Takauksen sisältö	251
9.2.3	Takaajan vastuun vähentyminen ja lakkaaminen	254
9.2.4	Päävelan periminen takaajalta ja takautumisoikeus	256
<b>9.3</b>	<b>Panttioikeus</b>	<b>258</b>
9.3.1	Käteispantti	258
9.3.2	Vierasvelkapantti	261
9.3.3	Arvo-osuuden panttaus	262
9.3.4	Kiinteistön panttaus	263
9.3.5	Erityisen oikeuden kirjaaminen	268
9.3.6	Rasitustodistus	270
9.3.7	Irtaimiston kiinnitys	270
<b>9.4</b>	<b>Pidätysoikeus</b>	<b>273</b>

<b>9.5</b>	<b>Omistuksenpidätysehto</b>	<b>274</b>
<b>9.6</b>	<b>First demand -takuu</b>	<b>275</b>
<b>9.7</b>	<b>Kovenantit</b>	<b>276</b>
<b>9.8</b>	<b>Tukikirje</b>	<b>277</b>
<b>9.9</b>	<b>Factoring</b>	<b>277</b>
<b>10</b>	<b>VAHINGONKORVAUS</b>	<b>279</b>
<b>10.1</b>	<b>Yleistä</b>	<b>279</b>
<b>10.2</b>	<b>Korvausvelvollisuuden syntymisen edellytykset</b>	<b>281</b>
10.2.1	Tuottamusperiaate	281
10.2.2	Objektiivinen eli ankara vastuu	283
10.2.3	Alaikäisen ja sieluntoiminnaltaan häiriintyneen aiheuttama vahinko	284
10.2.4	Työnantajan ja työntekijän vastuu	285
10.2.5	Julkisyhteisön ja virkamiehen vastuu	287
10.2.6	Useiden henkilöiden aiheuttama vahinko	288
10.2.7	Syy-yhteys	288
10.2.8	Korvausvelvollisuuden poistavat ja sitä vähentävät perusteet	289
<b>10.3</b>	<b>Korvauksen sisältö ja määrä</b>	<b>290</b>
10.3.1	Korvattavat vahingot	290
10.3.2	Korvausvelvollisuuden laajuus	291
<b>10.4</b>	<b>Tuotevastuu</b>	<b>293</b>
<b>10.5</b>	<b>Sopimusperusteinen vastuu</b>	<b>294</b>
10.5.1	Yleistä	294
10.5.2	Sopimusperusteisen ja lakisääteisen vastuun keskinäinen suhde	295
10.5.3	Sopimusperusteisen vastuun ominaispiirteet	296
<b>11</b>	<b>VAKUUTUS</b>	<b>301</b>
<b>11.1</b>	<b>Vakuutustoiminnan periaate</b>	<b>301</b>



<b>11.2</b>	<b>Vakuutuksen ja vahingonkorvauksen keskinäinen suhde</b>	<b>302</b>
<b>11.3</b>	<b>Vakuutusoikeuden lähteet ja tiedonantovelvollisuus</b>	<b>304</b>
11.3.1	Vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuus	305
11.3.2	Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus	306
<b>11.4</b>	<b>Vakuutus sopimuksen solmiminen ja voimaantulo</b>	<b>308</b>
<b>11.5</b>	<b>Vakuutusmaksu ja vaaran lisääntyminen</b>	<b>309</b>
11.5.1	Vakuutusmaksu	309
11.5.2	Vaaran lisääntyminen	310
<b>11.6</b>	<b>Vakuutustapahtuma</b>	<b>310</b>
<b>11.7</b>	<b>Korvaus ja sen suorittaminen</b>	<b>312</b>
<b>12</b>	<b>SAAMISOIKEUDEN LAKKAAMINEN</b>	<b>315</b>
<b>12.1</b>	<b>Maksu</b>	<b>315</b>
12.1.1	Maksuaika	315
12.1.2	Maksupaikka	319
12.1.3	Maksun suorittaminen oikealle velkojalle	319
12.1.4	Maksun täysimääräisyys	322
12.1.5	Maksun oikea laatu	322
12.1.6	Kuitti ja velkakirjan palauttaminen	323
<b>12.2</b>	<b>Uudistaminen</b>	<b>324</b>
<b>12.3</b>	<b>Kuittaus</b>	<b>324</b>
12.3.1	Yleistä	324
12.3.2	Kuittauksen edellytykset	325
<b>12.4</b>	<b>Suorituksen mahdottomuus</b>	<b>328</b>
<b>12.5</b>	<b>Vanhentuminen</b>	<b>329</b>
12.5.1	Yleistä	329
12.5.2	Vanhentumisaika ja sen alkamisajankohta	330
12.5.3	Vanhentumisen katkaiseminen	335
12.5.4	Vanhentumisen vaikutukset	337
12.5.5	Vanhentuminen yhteisvelkasuhteessa	337
<b>12.6</b>	<b>Preklusio</b>	<b>338</b>

<b>12.7</b>	<b>Yhtyminen</b>	<b>340</b>
<b>12.8</b>	<b>Muita saamisoikeuden lakkaamiseen liittyviä kysymyksiä</b>	<b>340</b>
<b>13</b>	<b>YRITYSTOIMINTA</b>	<b>343</b>
<b>13.1</b>	<b>Elinkeino harjoittaminen</b>	<b>343</b>
13.1.1	Elinkeinovapaus	343
13.1.2	Vapaat elinkeinot	344
13.1.3	Ohjesääntöiset elinkeinot	345
13.1.4	Yksinoikeus elinkeino harjoittamiseen	345
13.1.5	Kaupallinen yritystoiminta	346
<b>13.2</b>	<b>Henkilöyhtiöt</b>	<b>347</b>
13.2.1	Avoin yhtiö	347
13.2.2	Kommandiittiyhtiö	350
<b>13.3</b>	<b>Osakeyhtiö</b>	<b>351</b>
13.3.1	Yleiset periaatteet	351
13.3.2	Perustaminen	353
13.3.3	Osake ja siihen perustuvat oikeudet	356
13.3.4	Arvo-osuusjärjestelmään kuuluvat osakkeet	360
13.3.5	Yhtiökokous	362
13.3.6	Hallitus	366
13.3.7	Toimitusjohtaja	368
13.3.8	Hallintoneuvosto	369
13.3.9	Yhtiön edustaminen	370
13.3.10	Corporate governance	371
13.3.11	Tilintarkastajat	372
13.3.12	Konserni	376
13.3.13	Yhtiön varat	377
13.3.14	Osakeanti	379
13.3.15	Optio-oikeudet	384
13.3.16	Osakepääoman korottaminen	385
13.3.17	Pääomalaina	387
13.3.18	Yhtiön varojen jakaminen	388

13.3.19	Osinko ja varojen jakaminen vapaan oman pääoman rahastosta	389
13.3.20	Osakepääoman alentaminen	391
13.3.21	Yhtiön omat osakkeet	392
13.3.22	Osakkeiden yhdistäminen	395
13.3.23	Sulautuminen	396
13.3.24	Jakautuminen	398
13.3.25	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen	400
13.3.26	Yritysmuodon muuttaminen	402
13.3.27	Yhtiön purkaminen	404
13.3.28	Yhtiön varojen vähentyminen	406
13.3.29	Osakkeenomistajan vaikutusvallan väärinkäyttö	406
13.3.30	Vahingonkorvaus	408
13.3.31	Eurooppayhtiö	409
13.3.32	Compliance	410
13.3.33	Osakassopimus	411
<b>13.4</b>	<b>Osuuskunta</b>	<b>415</b>
<b>14</b>	<b>ARVOPAPERILAINSÄÄDÄNTÖ</b>	<b>419</b>
<b>14.1</b>	<b>Yleistä</b>	<b>419</b>
<b>14.2</b>	<b>Säätelyn rakenne</b>	<b>420</b>
<b>14.3</b>	<b>Arvopaperien markkinointi, liikkeeseen lasku ja tiedonantovelvollisuus</b>	<b>423</b>
<b>14.4</b>	<b>Asiakasluokittelu</b>	<b>425</b>
<b>14.5</b>	<b>Sijoituspalvelun tarjoaminen</b>	<b>426</b>
<b>14.6</b>	<b>Markkinoiden väärinkäyttö</b>	<b>429</b>
<b>14.7</b>	<b>Liputus, julkinen ostotarjous ja tarjousvelvollisuus</b>	<b>431</b>
14.7.1	Liputusvelvollisuus	431
14.7.2	Julkinen ostotarjous	432
14.7.3	Tarjousvelvollisuus	433
<b>14.8</b>	<b>Sijoitusrahastot</b>	<b>435</b>
<b>14.9</b>	<b>Vakuutussidonnaiset sijoituskohteet</b>	<b>438</b>

<b>15</b>	<b>KILPAILUN SÄÄNTELY JA IMMATERIAALIOIKEUDET</b>	<b>441</b>
<b>15.1</b>	<b>Yleistä</b>	<b>441</b>
<b>15.2</b>	<b>Sopimaton menettely elinkeinotoiminnassa</b>	<b>442</b>
<b>15.3</b>	<b>Kilpailuoikeus</b>	<b>444</b>
15.3.1	Kilpailuoikeuden peruseriaatteet	444
15.3.2	Kielletyt kilpailunrajoitukset	445
15.3.3	Määrävän markkina-aseman väärinkäyttö	446
15.3.4	Seuraamukset	448
15.3.5	Yrityskauppaavalvonta	449
15.3.6	Kilpailun tasapuolisuuden turvaaminen	449
<b>15.4</b>	<b>Toiminimi</b>	<b>450</b>
<b>15.5</b>	<b>Kaupparekisteri</b>	<b>451</b>
<b>15.6</b>	<b>Tavaramerkki</b>	<b>453</b>
<b>15.7</b>	<b>Patentti ja hyödyllisyysmalli</b>	<b>454</b>
<b>15.8</b>	<b>Mallioikeus</b>	<b>456</b>
<b>15.9</b>	<b>Tekijänoikeus</b>	<b>457</b>
<b>15.10</b>	<b>Verkkotunnukset</b>	<b>458</b>
<b>16</b>	<b>KULUTTAJANSUOJA</b>	<b>461</b>
<b>16.1</b>	<b>Yleistä</b>	<b>461</b>
<b>16.2</b>	<b>Markkinoinnin sääntely</b>	<b>463</b>
<b>16.3</b>	<b>Sopimusehtojen sääntely ja sovittelu</b>	<b>467</b>
<b>16.4</b>	<b>Kuluttajankauppa</b>	<b>468</b>
<b>16.5</b>	<b>Kuluttajapalvelussopimukset</b>	<b>469</b>
<b>16.6</b>	<b>Koti- ja etämyynti</b>	<b>471</b>
<b>16.7</b>	<b>Kuluttajaluotot</b>	<b>474</b>
<b>16.8</b>	<b>Kuluttajansuojaorganisaatio</b>	<b>477</b>
<b>16.9</b>	<b>Henkilötietojen suoja</b>	<b>479</b>

<b>17</b>	<b>AVIOLIITTO- JA JÄÄMISTÖOIKEUS</b>	<b>481</b>
<b>17.1</b>	<b>Avoliitto-oikeus</b>	<b>481</b>
17.1.1	Sukupuolineutraali avioliittolaki	481
17.1.2	Avoliiton solmiminen	482
17.1.3	Puolisoiden omaisuus	483
17.1.4	Vallintarajoitukset	484
17.1.5	Puolisoiden velat	486
17.1.6	Puolisoiden väliset oikeustoimet	486
17.1.7	Avio-oikeus	487
17.1.8	Avioero	489
17.1.9	Ositus	490
17.1.10	Avoliitto	492
<b>17.2</b>	<b>Jäämistöoikeus</b>	<b>494</b>
17.2.1	Perimysoikeus	494
17.2.2	Perimysjärjestys	495
17.2.3	Puolison perintöoikeus	499
17.2.4	Perillisaseman menettäminen	501
17.2.5	Lakiosa	502
17.2.6	Ennakkoperintö ja suosiolahja	504
17.2.7	Testamentin tekeminen	505
17.2.8	Testamentin selvitysmenettely	507
17.2.9	Lesken jakamattomuussuoja	509
17.2.10	Kuolinpesän hallinto	509
17.2.11	Perunkirjoitus ja velkavastuu	511
17.2.12	Perinnönjako	512
<b>ASIAHAKEMISTO</b>		<b>515</b>