

KYSYMYS 1

- a) MRL 116.2 §:n mukaan rakennuspaikan tulee olla rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m². Kunnan rakennusjärjestyksessä on aina määräyksiä, jotka koskevat rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa, kun rakennetaan kaava-alueen ulkopuolella. Vähimmäispinta-alavaatimus on yleensä huomattavasti suurempi kuin MRL 116.2 §:ssä edellytetty minimipinta-ala.
- b) Selvitettävä maanmittauskonttorista, missä sijaitisi isojaon jälkeinen, rantaan rajoittuva kiinteistönraja ja verrattava sen sijaintia nykyiseen rantaviivaan. Mahdollisesti väliin jäävä maa-alue on vesijättöä, joka on syntynyt joko maankohoamisen tai järvenlaskun seurauksena. Vesijättö kuuluu yleensä vesialueen omistajalle, jolta maa-alueen voi lunastaa. Vesijätön syntyperusteesta riippuen lunastus tapahtuu KML 5 luvun tai 60 ja 61 §:n säännösten mukaisesti.
- c) Kun on kysymys rantarakentamisesta ilman kaavaa, tarvitaan poikkeamislupa MRL 72 §:ssä säädetystä kiellosta. Poikkeamisluvan myöntää alueellinen ympäristökeskus (MRL 171.2 §:n 1-kohta). Sen jälkeen tarvitaan normaali rakennuslupa, jonka myöntää kunnan asianomainen viranomainen. Osion toinen osa koski aiemmin tehtyjen kauppojen vaikutuksia A:n mahdollisuuteen saada rakennuslupa. Kantakiinteistöillä on tietty laskelmallinen lukumäärä rantarakennuspaikkoja. Tämä perustuu siihen, että tietyllä vesistöalueella kunkin kantakiinteistön omistajan tulisi saada osuutensa rakennuspaikoista, kun osa rannoista tulee lain mukaan (ks. MRL 73.1 §:n 3 kohta) jättää rakentamatta. Tässä laskelmassa lähtökohdaksi otetaan yleensä se kiinteistöjaotus, joka vallitsi rantakaavasäännösten tullaan voimaan vuonna 1969. Eli aiemmilla kaupoilla voi olla rajoittava vaikutus A:n mahdollisuuteen saada rakentaa.
- d) Kun on kyse rakennuspaikaksi muodostettavasta tilasta, vallitsee osittamisrajoitus KML 36 §:n mukaisesti. Lohkominen on mahdollista vain 36 §:n 2 tai 3 kohtien mukaisten edellytysten täytyessä.
- e) Vain, jos Karhu-tilaa rasittaa kiinnityksiä. Määräalan ostajan vastuu kuitenkin toissijaista ja rajoittuu siihen, mitä ei Karhu-tilasta saada perityksi. Lohkomisessa määräala voidaan vapauttaa kiinnitysvastuista KML 28 §:n edellyttämällä tavalla.

Huom: Täysien pisteiden saamiseksi ei ole edellytetty kaikkea edellä esitettyä tietoa. Tärkeätä on kuitenkin ollut perusasioiden havaitseminen ja tuntemus.

KYSYMYS 2

Asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen viivästyksen aiheuttamasta vahingosta. Muuttopäiväksi oli sovittu 31.7.2005, joten asunnon luovutus oli viivästynyt. Entisen asunnon ostajille maksettu korvaus hallinnan luovutuksen viivästyksestä on Asikaisille korvattavaa vahinkoa. Viivästyksen osalta asuntokauppalaisissa ei ole säädetty reklamaatiovelvollisuudesta, joten vaatimusta ei ole esitetty liian myöhään. Vaatimus vanhenee velan vanhentumisesta annetun lain 7 §:n mukaan kolmessa vuodessa. (2 p)

Asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n 3 momentin ja sen 2) kohdan mukaan asunnon käyttöhyödyn menetys on välillistä vahinkoa. Sen myyjä joutuu korvaamaan vain, jos on menetellyt huolimattomasti. Viivästys on johtunut sääoloista, joten myyjän puolella ei liene huolimattomuutta. Joka tapauksessa vain olennainen käyttöhyödyn menetys korvataan, eikä tämänpituisen menetys ole vielä olennaista. (2 p.)

Taloudellinen virhe kaupan kohteessa on muun muassa, jos ostajalle on annettu virheellinen tai harhaanjohtava tieto esimerkiksi yhtiövastikkeista (asuntokauppalaki 4:27). Valtioneuvoston turva-asiakirjoista asuntokaupoissa antaman asetuksen mukaan asuntokauppalain 2 luvussa tarkoitettuihin turva-asiakirjoihin kuuluu muun muassa yhtiön taloussuunnitelma, johon on merkittävä rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenee myös yhtiövastikkeen arvioitu suuruus. Jos mitään yllätyksellistä ei arvion laatimisen jälkeen ilmene, ei yhtiövastike saa huomattavasti poiketa arviossa esitetystä. Jos se huomattavasti poikkeaa siitä, asunnossa on taloudellinen virhe, jonka johdosta ostajilla on oikeus hinnanalennukseen (vrt. KKO 2008:1). Tässä tapauksessa poikkeama lienee luokkaa, että Asikaisilla on oikeus hinnanalennukseen. (2 p.)

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuudesta maksetaan vain rakennusvirheen selvittämisestä ja korjaamisesta aiheutuneet kustannukset, eikä korvausta tai hinnanalennusta tällaisten vaatimusten perusteella. (2 p.)

Välittäjä on oikeutettu luottamaan toimeksiantajalta saamiinsa tietoihin, ellei hänellä ole erityisesti aihetta epäillä niiden paikkansa pitävyyttä. Välittäjän ei tarvitse erityisesti tarkistaa talousarvion laskelmia ja niiden oikeellisuutta. Välittäjä ei ole korvausvelvollinen. (2 p.)

KYSYMYS 3

a)

Valtuutuksen käyttäminen kiinteistön kaupassa on mahdollista.

1 p

Kiinteistökaupan myyntivaltakirjan on oltava kirjallinen ja yksilöity. Yksilöintivaatimus tarkoittaa, että valtakirjasta tulee ilmetä kaupan kohde ja asiamies. Valtakirjan tulee olla sen antajan allekirjoittama.

2 p

Asunto-osakkeen myyntivaltuutuksen osalta ei ole asuntokauppalaissa mitään määräyksiä. Valtuutus voi siis olla hyvinkin vapaamuotoinen, mutta näyttövaikeuksin vuoksi myös asunto-osakekaupan yhteydessä on syytä käyttää kirjallista valtakirjaa.

2 p

Pisteiden saanti asunto-osaketta käsittelevästä kohdasta on edellyttänyt, että vastaaja on tiennyt sääntelyn erilaisuuden. Kohdasta ei ole saanut pisteitä, jos vastaaja on esim. todennut, että sääntely on samanlainen tai, että valtakirjan pitää olla kirjallinen.

b)

Osakekirjaa voidaan käyttää vakuusjärjestelyissä. Kauppakirjan ehdoissa voidaan sopia, että ostaja panttaa kauppakirjan allekirjoituksin (ilman eri panttaussitoumusta) kaupan kohteena olevat osakekirjat myyjälle maksamattoman kauppahinnan, sille kertyvän viivästyskoron ja perimiskulujen maksamiseksi. (Myös erillinen panttaussitoumus on toki mahdollinen.)

3 p

Kauppakirjan ehdoissa tulee lisäksi sopia osakekirjojen säilyttämisestä pankissa tai välitysliikkeen hallussa myyjän ja ostajan lukuun.

2 p

Kysymyksessä kysyttiin nimenomaisesti, miten turvataan kauppahinnan saanti. Näin ollen kohdasta ei ole saanut pisteitä, jos vastaaja on pelkästään todennut, että osakekirjaa säilytetään pankissa tai välittäjän hallussa. Myöskään pisteitä ei ole saanut, mikäli vastaaja on todennut, että tehdään jälkipantti tai pankki antaa jälkipantti ilman mainintaa vaadittavasta panttauksesta ostajalta myyjälle. Myöskään hallinnan pidätyksestä tai purkavasta ehdosta ei ole saanut pisteitä.

KYSYMYS 4

- a) Kysymys koski kiinteistönvälittäjän työn aivan perusasiaa: osakkeiden kaupasta maksettavaa varainsiirtoveroa. Ensimmäisessä osakysymyksessä piti selvittää lasketaanko yhtiölaina VSVL 20.1 §:ssä tarkoitettuun kauppahintaan, josta ostaja makaa varainsiirtoveron. Vastaus on yksiselitteinen, vaikka jopa verotoimistoista on saanut ristiriitaisia neuvoja. Varainsiirtovero maksetaan asuntokauppalain termein kauppahinnasta, johon siis yhtiölaina ei sisälly. Kauppahintapyyntö oli 185 000 euroa ja Tiina tarjoaa 180 000 euroa. Luontevaa on selvittää Tiinalle varainsiirtovero oletuksin, että hänen tarjouksensa hyväksytään: $1,6\% \times 180\,000 \text{ €} = 2\,880 \text{ €}$

Yllättävän monelle vastaajalle termi ”velaton hinta” oli vaikea. Tämä on ymmärrettävää, koska kielellisesti termistä tulee ensimmäiseksi mieleen bruttohinta, johon ei sisälly yhtiölainaa eli siis velaton hinta. Asuntokauppalain kirjoittajien ajatustapa on kuitenkin ollut toinen. Velaton hinta on nettohinta, josta yhtiölaina on putsattu pois. Käytännön työssä on tärkeää saada sekä myyjä että ostaja ymmärtämään pyydetty hinta, tarjous ja yhtiölaina samalla tavoin. Tämän huolellisuuden laiminlyöminen on aiheuttanut ikäviä riitoja, joissa on ollut kaksi oikeassa olevaa osapuolta. – Tästä osasta ei ollut mahdollista saada täysiä pisteitä, jos esitti vastauksenaan vain laskelman käsittelemättä yhtiölainaa millään tavalla.

Kysymyksen toinen osa koski varainsiirtoveron maksamisen ajankohtaa. Vero on maksettava kaupanteon yhteydessä 30.5.2008, koska kyseessä on välittäjäkauppa (VSVL 21.3 §). Perustelemattomasta vastauksesta ei saanut juurikaan pisteitä.

Joillakin vastaajilla oli yllättäviä vaikeuksia hahmottaa, mitä varainsiirtoverolaissa tarkoitetaan luovutussopimuksella. Osasyynä tähän saattaa olla hyvin yleinen ammattislangi. Puhutaan ”alkukaupasta” ja ”loppukaupasta”, vaikka luovutuksia ja luovutuskirjoja voi olla vain yksi. ”Loppukaupalla” tarkoitetaan loppukauppahinnan maksua. Sekaannusten välttämiseksi olisi parempi lakata puhumasta loppukaupasta.

Pisteitys: 0–2

- b) Varainsiirtoverovelvollisuus koskee kiinteistöjen, eräiden vuokraoikeuksien, rakennusten ja arvopaperien kauppaa. Astianpesukone ei ole mikään näistä, mutta kysymys ei ratkea tällä perusteella. Olennaista on, kuuluuko astianpesukone sillä tavalla asunnon tarpeeseen, että sen osuus kokonaiskauppahinnasta kuuluu varainsiirtoveron perusteeseen. Kiinteistön osalta asiasta on nimenomainen säännös (VSVL 6.3 §).

Asuntokauppalain 6:3 :n mukaan asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, sisältyvät kauppaan, ellei toisin sovita. Asianpesukone kuuluu asunnon tavanomaiseen tarpeistoon. Asiaan ei vaikuta, onko sellainen ollut asunnossa rakentamisvaiheesta lähtien vai onko se asennettu myöhemmin.

Olennaista on ymmärtää, että asuntokauppalain 6:3 on presumptiosäännös, jota sovelletaan, jos osapuolet eivät ole muuta sopineet. Tehtävässä osapuolet selvästi sopivat, että astianpesukone ei kuulu asunnon kauppaan. He voivat kuitenkin sopia astianpesukoneen kaupasta erikseen. Lähtökohta siis on, että astianpesukoneesta maksettava 400 euroa ei ole osa asunto-osakkeista maksettua vastiketta eikä se siten kuulu varainsiirtoveron perusteeseen.

On huomattava, ettei varainsiirtoverosta voi vapautua siten, että myy asunto-osakkeet esim. 150 000 eurolla ja tekee kaikesta kalustosta keittiön koneineen erillisen luovutuskirjan 20 000 euron kauppahinnasta. Esillä olevassa tilanteessa on kuitenkin perusteita pitää astianpesukoneen kauppaa erillisen asunto-osakkeiden kaupasta. Tilanteen juridinen arvio ei riipu siitä, onko tehty yksi vai kaksi kauppakirjaa.

Kovin paljon pisteitä ei saanut vastauksesta, jossa kehoitettiin vain tekemään erillinen kauppakirja ajatuksin, ettei siitä joudu kiinni. Monet olivat kiinnittäneet huomiota asian vähäiseen rahalliseen merkitykseen. Huomio on aivan oikea. Tästä syystä asiasta ei ole ohjeistusta eikä siitä ole oikeuskäytäntöä. Useimmiten 6,4 euron vuoksi asiaa ei kannata myöskään kovin kauan suunnitella. Joskus tulee kuitenkin vastaan asiakas, joka haluaa saada oikean vastauksen kysymykseen, vaikka se on taloudellisesti merkityksetön.

Pisteitys 0–2

- c) Kysymyksen tarkoitus oli selvittää rajaa, kuinka pitkälle ulottuu kiinteistönvälittäjän velvollisuus selvittää toimeksiantajalle hänen veroseuraamuksiaan. Kysymys oli vain kiinteistönvälittäjän vastuusta, minkä vuoksi kysymystekstissä oli suljettu pois tarve käsitellä verotuksen aineellista kysymystä. Se ei ollut mukana myöskään pisteytyksessä.

Kiinteistönvälittäjä ei ole verokonsultti eikä missään tapauksessa saa sellaiseksi ryhtyä. Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen (VälitysL 7.1 §). Toiseksi välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen (VälitysL 8 §). Toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut

(VälitysL 13.3 §). Kysymys ei siis ole väärän neuvon antamisesta, vaan veroseuraamuksista vaikenemisesta.

Lyhyesti kyse on siitä, ovatko osituksen toimittamatta jättämisen veroseuraamukset sellaisia verotuksen perusasioita, joista kertominen kuuluu välittäjän huolellisuusvelvollisuuden piiriin vai onko kyse perusasioihin kuulumattomasta verosuunnittelusta.

Kuluttajariitalautakunta on antanut 7.1.2008 ratkaisun 3189/81/06, jonka mukaan kysymyksessä kuvatun ”veroansan” ymmärtäminen kuuluu huolellisen välittäjän työkalupakkiin ja siitä on kerrottava asiakkaalle. Välittäjän suorituksessa oli siis virhe, ja hän on korvausvelvollinen.

Pisteitä ei juurikaan saanut vastauksesta, jossa vain sanottiin välittäjän olevan korvausvelvollinen. Olennaista oli käsitellä asiaa välittäjän huolellisuusvelvollisuuden kautta. Välittäjä ei vapaudu vastuusta kauppakirjan vakioklausuulilla, jossa sanotaan toimeksiantajan olevan tietoinen veroseuraamuksista.

Vastuusta saattaa sen sijaan vapautua sillä, että toimeksiantosopimusta allekirjoitettaessa ja kauppakirjassa sanotaan välittäjän kehottaneen toimeksiantajaa selvittämään omat veroseuraamuksensa itse esim. verotoimistosta. Koevastauksena tästä ei kuitenkaan saanut kovin paljon pisteitä, koska välittäjä ei voi tehdä työtä antamalla jonkinlaisen osapalvelun asiakkaalle, kun muut välittäjät osaavat myös toimeksiantajan verotuksen peruskysymykset ja ottavat niistä vastuun.

Jotkut olivat käsitelleet mahdollisuutta vapautua luovutusvoiton veroseuraamuksista sillä, että nostetaan perintöverotusarvoa oikaisulla. Tämä voisi olla mahdollista, mutta vastapainona olisi suurempi perintövero lapsille. Parhaimmillaan menettely siis pienentäisi vahingon määrää.

KYSYMYS 5

a) Suorituskyvyttömyysvakuus liittyy asuntokaupan uudistuotantoon ja uudistuotantoon verrattavaan korjausrakentamiseen. Tässä tapauksessa kaupan kohde on ollut asunto-osake ja kyse on uudisrakentamisesta ja tämän vuoksi suorituskyvyttömyysvakuus voi tulla kyseeseen.

1 p

Kohteeseen sovelletaan asuntokauppalaain 2 lukua, jos perustajaosakas tarjoaa asuntoja ostettavaksi asuntokauppalaain tarkoittamalla tavalla ennen käyttöönottohyväksyntää.

1 p

Käyttöönottohyväksyntä on saatu joulukuussa 2007 ja kohteita on tarjottu ostettavaksi asuntokauppalaain tarkoittamalla tavalla vasta tammikuussa 2008. Ennakkomarkkinoinnin aikana tapahtuva varausten tai varausmaksujen vastaanottaminen ei ole ostettavaksi tarjoamista. Kohteeseen ei siis sovelleta asuntokauppalaain 2 lukua eikä suorituskyvyttömyysvakuutta tällä perusteella vaadita.

1 p

Kohteita on siis tarjottu ostettavaksi vasta käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Tarjoaja on perustajaosakas. Tilanteeseen sovelletaan asuntokauppalaain 4 lukua. Luvun 3a §:n mukaan tällöinkin olisi otettava 2 luvun tarkoittama suorituskyvyttömyysvakuus. Kyseinen pykälä on otettu asuntokauppalaikiin sen 7.10.2005 tapahtuneen muutoksen yhteydessä ja sitä sovelletaan vain, mikäli rakennuslupa on myönnetty 1.1.2006 jälkeen. Tässä tapauksessa lupa on kuitenkin myönnetty joulukuussa 2005, joten pykälää ei sovelleta ja vakuutta ei tälläkään perusteella tarvita.

2 p

Koska vakuutta ei tarvita, niin vakuuden sisällön selostamisesta ei ole saanut pisteitä.

b) Asuntokauppalaain 4 luvun mukaan uuden asunnon vuositarkastus on pidettävä 12-15 kuukauden kuluessa rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

1 p

Käyttöönottohyväksyntä on saatu joulukuussa 2007, joten vuositarkastusta ei ole tarvinnut vielä pitää.

1 p

c) Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lain mukaan toimeksiantosopimuksen enimmäisvoimassaoloaika on 4 kuukautta.

1 p

Kyseistä laki ei kuitenkaan sovelleta, jos toimeksiannon kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. 1 p

Tässä tapauksessa kyse on selkeästi elinkeinotoimintaan kuuluvasta kohteesta eikä toimeksiannon pituutta ole rajoitettu. Toimeksiantosopimus on siis voimassa. 1 p

KYSYMYS 6

a) Kyse on MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesta kirjauksesta, joka on tehty siltanosturin toimittaja-osamaksumyyjän erottamisoikeuden hyväksi. Tällainen kirjaus tehdään kiinteistön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajan suostumuksin. Kirjaus ei estä siltanosturin osalta ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä siihen kiinteistöön, johon siltanosturi on asennettu. Kirjauksen merkitys tulee esille tässä tapauksessa siinä, että osamaksumyyjän sopimuksen purkioikeus ja esineen takaisinotto *sitovat* myös *sivullisseuraajaa* eli *kiinteistön ostavaa perustettavaa yhtiötä*. Niinpä kiinteistökaupan yhteydessä on neuvoteltava ja sovittava osamaksumyyjän kanssa siitä, että kiinteistökaupan kauppahinnasta maksetaan osamyyjän loppusaatava tai sopimus siirretään ostajan vastattavaksi. 1 p

b) Edellytetään, että käydään neuvottelut myyjän velkojien kanssa siitä, että *velkojat suostuvat velallisen vaihdokseen*. Velallisen vaihdos ei ole oikeudellisesti mahdollinen ilman velkojien suostumusta. Jos velkojat suostuvat siihen, niin on kaksi vaihtoehtoa: joko myyjä jää vastaamaan uuden velallisen eli ostajan rinnalla veloista tai sitten velkojat suostuvat siihen, että he vapauttavat myyjän kokonaan velkavastuusta ja uusi velallinen jää yksin henkilökohtaiseen vastuuseen veloista, minkä lisäksi luonnollisesti kiinteistökiinnitykset (määrältään 145 000 euroa) jäävät yhä voimaan velkasuoritusten vakuudeksi. 50 000 euron panttikirja tulee ostajalle käytettäväksi. 2 p

c) Ostajat ovat edellyttäneet, että he voisivat purkaa kiinteistön kaupan tiettyjen edellytysten vallitessa laaturvirheen nojalla. Kaupan purusta laaturvirheen perusteella on säädetty MK 2:17.2:ssa. Ostajalla on lainkohdan mukaan oikeus purkaa kauppa laaturvirheen perusteella, jos *virhe on olennainen*. Tämän vaatimuksen sisällöstä osapuolet voivat sopia MK 2 luvun 9 §:n mukaan vapaasti ostajan hyväksi eli *luopua olennaisuusvaatimuksesta*. Muutoin kaupan purun osalta on noudatettava MK 2 luvun 33 ja 34 §:iä, jos muuta ei ole sovittu. Toisin sanoen osapuolet voivat sopia em. tapauksessa kaupan purkioikeudesta toisiaan sitovasti. 2 p

d) Myyjä on puolestaan edellyttänyt, että myyjän vastuu mahdollisista laaturvirheistä on voimassa enintään kolme vuotta. Laaturvirheen ilmoittamisesta on säännös MK 2 luvun 25 §:n 2 momentissa. Lainkohdan mukaan ostajan on ilmoitettava laaturvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota siihen. Määräaika lain mukaan on siten 5 vuotta kiinteistön hallinnasta. Asiasta voidaan

kuitenkin sopia toisin MK 2 luvun 9 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla, kun on *kyse ostajan oikeuden supistamisesta. Asiasta pitää sopia yksilöidysti kauppakirjassa.* Toisin sanoen ei ole estettä lyhentää aikaa 5 vuodesta 3 vuoteen. Tietenkin ajan tulee olla *kohtuullinen*, jotta ostaja voi sinä aikana havaita mahdolliset laatuvirheet. Niinpä yksittäistapauksessa voi tulla sovellettavaksi OikTL 36 §:n mukainen sovittelu. 3 p

e) Ostaja tarvitsee pankkilainan vakuudeksi 100 000 euron edestä panttikirjoja parhaalla etusijalla. Myytävään kiinteistöön parhaalla etusijalla oleva 50 000 euron *panttikirja* on myyjän hallussa, mikä panttikirja kaupassa *luovutetaan ostajalle tarpeistona* eli se on ostajan käytettävissä pankille. Sitä vastoin 50 000 euron edestä olisi haettava *uusi kiinnitys* kiinteistöön ja samalla *etusijajärjestyksen muutosta* 1. sijalla olevan kiinnityksen jälkeen. Tällaiseen etusijajärjestyksen muutokseen tarvitaan jäljempänä olevien *kiinnitysten haltijoiden ja osamaksumyyjän suostumukset*, koska heidän oikeutensa heikkenee uuden kiinnityksen myötä (MK 18:1). Osamaksumyyjän suostumus tarvitaan vain siinä tapauksessa, että tämän oikeus jätetään kauppajärjestelyssä voimaan. 2 p