Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus

Esineoikeuden (OAIO0601) AINEOPINTOTENTTI 16.12.2013

Ohjeet:

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen kysymykseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. Sivun oikeaan reunaan jätetään kahden ruudun marginaali ja vastaus kirjoitetaan selvällä käsialalla.

Jokaiseen kysymykseen jätetään vastauspaperi kysytyillä tiedoilla varustettuna, vaikka osaan kysymyksistä ei vastattaisi ja vaikka tentistä luovuttaisiin. Luopumisesta sekä vapautuksesta tehdään eri merkintä kaikkiin vastauspapereihin.

Vastaa tenttikysymyksiin ennalta ilmoittamiesi kirjavaihtoehtojen sekä tekemiesi erisopimusten mukaisesti.

Kunkin kysymyksen jäljessä on merkintä käytettävästä vastaustilasta. Ylimenevää osaa ei lueta. Tentissä on viisi kysymystä, joista kaikista voi saada enintään 10 pistettä. Tentin saavutettavissa oleva kokonaispistemäärä on 50 pistettä.

Jokainen vastaus on perusteltava. Esseekysymyksissä kysytty asia on selostettava mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Oikeustapauksissa pelkkien lopputulosten esittämisestä ei anneta pisteitä, vaan perustelut on esitettävä mahdollisimman yksityiskohtaisesti.

Epäiltäessä kirjoitus- tai muuta virhettä otetaan välittömästi yhteys tenttivalvojaan.

Onnea tenttiin!

1. A ja B neuvottelevat A:n omistaman kiinteistön myynnistä B:lle. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on vireillä kaavamuutos, ja tämän vuoksi sitä koskee parhaillaan rakennuskielto. Kiinteistö houkuttaa B:tä sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa vuoksi, mutta hän on mainitun kaavoitusprosessin vuoksi epätietoinen siitä, olisiko hänellä tulevaisuudessa mahdollisuutta rakentaa kiinteistölle suunnittelemallaan tavalla ja jos olisikin, niin missä aikataulussa hanke voisi edistyä. B haluaisi nyt sitouttaa A:n kiinteistön kauppaan jollain tavalla, mutta samalla säilyttää mahdollisuutensa luopua kohteesta, jos kaavoitus ei toteudukaan siten, että hänellä olisi mahdollisuus hyödyntää kiinteistöä ajatellusti.

B on selvitellyt asiaa ja huomannut voivansa turvata tarkoitustaan esimerkiksi tekemällä A:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta tai sitten ehdollisen kiinteistön kaupan käyttämällä lykkäävää tai purkavaa ehtoa niin, että kaupan lopullistuminen kytketään ehdon avulla siihen, että kaavoituksen valmistuminen mahdollistaa B:n suunnitteleman rakennushankkeen toteuttamisen. Niin B:lle kuin A:llekin, jolle B on näitä vaihtoehtoja tarjonnut, on kuitenkin jäänyt erityisen epäselväksi, onko näiden keinojen käyttämisellä jotain eroa sopimussuhteen ulkopuolisiin tahoihin nähden. A ja B tietävät sinun hallitsevan tämänkaltaisia esineoikeudellisia ongelmia hyvin ja kääntyvät ongelmineen puoleesi.

Selvitä A:lle ja B:lle mainittuja keinoja (eli esisopimus kiinteistön kaupasta ja ehdollinen kiinteistön kauppa) vertaillen, millainen heidän oikeudellinen asemansa niitä käytettäessä on erilaisten sivullissuhteissa esiin tulevien kysymysten suhteen. Kiinnitä vastauksessasi huomiota ensinnäkin siihen, millainen on B:n asema, jos A:n omaisuutta olisi tarvetta ulosmitata velkojen suorittamiseksi ja vastaavasti A:n asemaan, jos B:n omaisuuteen kohdistuu ulosmittaus. Toiseksi selvitä, miten B:n sopimukseen perustuvaa oikeutta turvataan, jos A ryhtyisi jonkin B:n oikeuden kanssa kilpailevan sopimuksen tekemiseen, kuten määräalan luovuttamiseen samasta kiinteistöstä tai maanvuokraoikeuden taikka panttioikeuden perustamiseen siihen. Entä liittyykö A:n asemaan mahdollisesti joitain riskejä, jos B pyrkisi vastaaviin määräämistoimiin kiinteistön osalta?

Vastaustila 2 sivua.

2. Saantosuojaksi kutsutaan saantovirheet tehottomaksi tekevää luovutuksensaajan suojaa niin sanottua oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Kerro ainakin yksi esimerkki (saantovirhe)tilanteesta, jossa kysymys luovutuksensaajan mahdollisuudesta saada saantosuojaa voi nousta esiin. Selvitä lisäksi, (a) mitkä ovat irtaimen esineen luovutuksensaajan saantosuojan edellytykset tällaisessa tilanteessa ja millaisen oikeuden saantosuoja turvaa luovutuksensaajalle sekä (b) miten arvopaperin luovutuksensaajan saantosuoja eroaa tavanomaisen irtaimen esineen luovutuksensaajan saantosuojasta.

Vastaustila 2 sivua.

3. Millaisia panttioikeuden julkivarmistuskeinoja oikeudessamme tunnetaan? Anna lisäksi vähintään yksi esimerkki jokaisesta mainitsemastasi keinosta (millaisen kohteen osalta ja missä tilanteessa ajankohtaistuu). Kerro myös, millaisia oikeusvaikutuksia julkivarmistukseen liittyy eli minkä vuoksi julkivarmistus on käytännössä tarpeen sekä miksi julkivarmistusvaatimus on ylipäänsä olemassa.

Vastaustila 2 sivua.

4. Miten vuokranantajan vaihtuminen vaikuttaa asuinhuoneiston vuokrasopimuksen jatkumiseen?

Vastaustila 2 sivua.

5. A ja B ovat ostaneet X:ltä 10.4.2013 päivätyllä kauppakirjalla vuonna 1999 rakennetun omakotitalokiinteistön 167.000 euron kauppahinnalla. Ostajat kävivät tutustumassa kiinteistöön ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjä ilmoitti ostajille kiinteistöä esitellessään, että keittiön kaapiston edessä muutamia lattialaattoja on irronnut betonista. Koska pohjastaan irronneet laatat eivät kuitenkaan olleet haitanneet hänen asumistaan, hän ei ole selvittänyt lattialaattojen irtoamisen syytä. Ostajien muutettua taloon asumaan kesän ja syksyn aikana ilmeni, että lattialaattoja on irronnut keittiön lisäksi myös tuulikaapissa, vaatehuoneessa, yhden makuuhuoneen nurkassa ja olohuoneessa. Ostajien teettämissä tarkastuksissa on selvinnyt, että laattojen irtoaminen on johtunut mm. liikuntasaumojen puuttumisesta ja laattojen liimaamisesta märän betonin päälle. Ostajat ovat selvityksen saatuaan päättäneet uusia kaikkien huoneiden lattiat, koska samanlaisia laattoja ei ole enää saatavissa eivätkä he voi tietää, missä huoneissa laatat seuraavaksi irtoavat. Hankkimansa kustannusarvion mukaan laatoitus tulee maksamaan lähes 10.000 e. Lisäksi he joutuvat lattioiden uusimistyön ajan asumaan muualle, mistä heille aiheutuu myös kustannuksia.

Ostajat ovat olleet yhteydessä myyjään ja ilmoittaneet tulevansa vaatimaan häneltä hinnanalennuksena lattian laatoituksesta, selvitystyöstä sekä majoituskustannuksista heille aiheutuvat kustannukset. Myyjä on kiistänyt ostajien vaatimukset, koska myyjän mukaan ostajien olisi tullut tutustua kiinteistöön huolellisemmin, koska hän oli heille kertonut keittiön irronneista laatoista.

Jäävätkö kustannukset nyt ostajien A:n ja B:n vahingoksi vai onko heillä mahdollisuuksia vaatia korvauksia X:ltä? Anna ostajille perusteltu oikeudellinen arviosi tilanteesta.

Vastaustila 2 sivua.