

Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Esineoikeus  
Eva-Maija Tammi-Salminen

## **Esineoikeuden (OAI0601) AINEOPINTOTENTTI 15.12.2014**

### **Ohjeet:**

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen kysymykseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. 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. Neuvotteluja on käyty erityisesti kaupan maksujärjestelyistä, kun B ei pysty kauppahinnan suorittamiseen kokonaisuudessaan kauppakirjan tekohetkellä ilman luottoa. Yhtenä vaihtoehtona osapuolet harkitsevat kaupan tekemistä niin, että A myöntäisi B:lle erikseen maksuaikaa ja kauppakirjaan otettaisiin ehto, jonka mukaan "Kiinteistön omistusoikeus siirtyy B:lle, kun koko kauppahinta on maksettu". Osapuolille on kuitenkin muutama asia tällaiseen järjestelyyn turvautumisessa jäänyt hieman epäselväksi ja he kääntyvät asianajajan puoleen saadakseen vastauksen näihin kysymyksiinsä.

B:tä arveluttaa ensinnäkin se, miten hänen oikeutensa kiinteistöön käy, jos A joutuu taloudellisiin vaikeuksiin järjestelyn voimassaoloaikana ennen kuin koko kauppahinta on maksettu. Voidaanko kiinteistö ulosmitata A:n velkojen suorittamiseksi, jos omistusoikeus ei kauppakirjan ehdon mukaan ole vielä siirtynyt? Toisekseen B:tä arveluttaa samasta syystä, miten hänen käy, jos A jostakin syystä pyrkisi vielä oikeudellisesti määräämään kiinteistöön liittyen esimerkiksi perustamalla siihen velkojalleen panttioikeuden. Onko tämä mahdollista ja miten tämä vaikuttaa B:n asemaan, ja voiko hän ryhtyä joihinkin toimiin tämän ja oikeuden vaikutusten estämiseksi?

Myös A:ta askarruttavat samankaltaiset kysymykset. Hän pohtii puolestaan sitä, onko kaupan tekeminen mainituin tavoin ehdollisena riittävä keino turvata loppukauppahintasaatavaa, jos B:n muut velkojat perivät tältä saataviaan ulosmittausmenettelyssä. Miten hänen kiinteistöä koskevalle oikeudelleen tällöin käy? Entä jos B aikoo perustaa panttioikeuden kiinteistöön tai jopa luovuttaa sen omistusoikeuden kokonaan eteenpäin?

Lisäksi osapuolilla on edellä mainittuun liittyen ylipäänsä hieman erimielisyyttä siitä, miten kauppakirjan ehto itse asiassa olisi tarkalleen ottaen syytä muotoilla. B tuntisi nimittäin olonsa turvatumaksi, jos kauppakirjaan otettaisiinkin nyt kaavaillun sijaan ehto, jonka mukaan "Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy B:lle kauppakirjan allekirjoittamisella. Kauppa voidaan purkaa, jos B ei suorita loppukauppahintaa erikseen sovitun maksuaikataulun mukaisesti". A taas on sitä mieltä, että ainakaan tällainen ehto ei suojaa häntä riittävästi hänen pohtimissaan, edellä mainituissa riskitilanteissa, ja että tähän tapaan kirjattu ehto olisi itse asiassa lain vastainen vaarantaessaan oikeusvarmuuden, kun kertaalleen jo siirtynyttä omistusoikeutta koetettaisiin sen nojalla palauttaa takaisin. Miten on?

Anna A:lle ja B:lle asianajajan perusteltu vastaus, jossa selvität heille heidän oikeusasemansa mainituissa riskitilanteissa ja otat kantaa esitettyihin kysymyksiin.

**Vastaustila 2 sivua.**

2. Onko esineoikeudessa sopimusvapautta? Anna kysymykseen opintojaksoon kuuluvaan kirjallisuuteen perustuva perusteltu, analyttinen vastaus. Vastauksen arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös esitystavan johdonmukaisuuteen.

**Vastaustila 2 sivua.**

3. Selvitä pääpiirteissään,

- (a) mitä tarkoitetaan arvopaperilla ja mitä arvo-osuudella, ja
- (b) miten niiden luovutuksensaajan ja pantinsaajan (esineoikeudellisen) sivullissuojan edellytykset eroavat yhtäältä toisistaan ja toisaalta tavanomaisen irtaimen esineen luovutuksensaajan suojasta sekä minkä vuoksi tällaisia eroja on olemassa.

**Vastaustila 2 sivua.**

4. Selvitä, miten yhteisomistussuhde voidaan purkaa?

**Vastaustila 2 sivua.**

5. Asuinhuoneiston vuokrasuhteen päättyminen irtisanomisella pääpiirteittäin?

**Vastaustila 2 sivua.**