

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Eva Tammi-Salminen

Esineoikeuden (OAIO0601) AINEOPINTOTENTTI 5.10.2015

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 on ostanut 5.4.2015 B:ltä tontin 365.000 euron kauppahinnalla. Tontilla sijaitsee korjaamo/huoltamorakennus, varastohalli ja omakotitalo. C on harjoittanut alueella polttoaineen jakelua ja kahvilatoimintaa vuokrasopimuksen nojalla. A on kiinteistönkaupan jälkeen irtisanonut vuokrasopimuksen. Tässä yhteydessä on noussut riitaa siitä, kenelle kuuluvat tontilla sijaitsevat, huoltoasematoiminnassa käytettävät esineet (henkilöautojen pesukone, kuorma-autojen pesukone, korkeapainepesuri ja pesulinja, mittarikentän öljysäiliöt, paineilmakompressori, ulkovaraston hyllystö, neljä kappaletta polttoainemittareita, mittarikatos, öljysäiliö, varastokenttä, opastinvalot, ulkomainosteline sekä kahvilan peili, tiski, lasikot, keittiökaapistot, pöytä, teräsaltaat, astiatelineet, kylmälaitteet, pakastekaappi, liedet ja uunit). C väittää omistavansa esineet ja vaatii A:ta palauttamaan ne tai vaihtoehtoisesti korvaamaan niiden arvon. A ei ole suostunut C:n vaatimuksiin, koska kiinteistön kauppakirjaan ei ole otettu mitään mainintaa siitä, että kiinteistöllä olisi kaupan ulkopuolisille tahoille kuuluvia esineitä eikä A ole tiennyt C:n oikeudesta.

A kääntyy nyt asianajajan puoleen. Selvitä A:n asianajajana, millainen A:n oikeudellinen asema tässä tilanteessa on.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

2. Lainhuudon oikeusvaikutukset? Selvitä erikseen, miten ostajan saama lainhuuto vaikuttaa a) sopimussuhteessa, b) kaksoisluovutustilanteessa, c) suhteessa oikeaan omistajaan, joka on menettänyt kiinteistön pätemättömällä saannolla ja d) myyjän jouduttua ulosmittausmenettelyyn.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

3. Omistusoikeuden käsite? Selvitä, miten omistusoikeutta on määritelty yhtäältä a) ns. staattisessa vaiheessa ja toisaalta b) omistajanvaihdostilanteita silmällä pitäen.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

4. A on ostanut B:ltä maaliskuun alussa 2015 tehdyllä kauppakirjalla pikkukaupungin keskusta-alueella sijaitsevan kiinteistön asuinrakennuksineen 70.500 euron kauppahinnalla. Kiinteistöllä sijaitsee v. 1955 rakennettu kaksikerroksinen puurakenteinen omakotitalo. A:n käydessä tutustumassa kiinteistöön B kertoi tehneensä 1990-luvulla kiinteistöllä erinäisiä kalustoja, kalusteita ja pinnoitteita koskevia perusparannuksia. Ennen kauppasopimuksen tekemistä kiinteistöllä suoritettiin myös kuntotarkastus. Kuntotarkastuksessa ei havaittu mm. kosteudenosoittimien avulla suoritetuissa tutkimuksissa raja-arvot ylittävää kosteuspitoisuutta eikä asuttavuuteen vaikuttavia puutteita tai virheitä. Kuntotarkastuksessa todettiin kuitenkin mm. keittiön leivinuunin olevan niin heikkokuntoinen, että se oli joko purettava tai korjattava kokonaan.

Muutettuaan taloon huhtikuun loppupuolella A havaitsi talon alakerrassa homeen hajua ja alakerran lattiat olivat kylmät lämmityksestä huolimatta. Kesä-heinäkuussa A tarkastutti rakennuksen pesuhuoneen kunnon. Tarkastuksessa havaittiin, että pesuhuoneen lattian lastulevyä oli ollut

märkänä, lattiakaivon ympärillä rakenteita oli lahonnut ja saunan väliseinän alajuoksu oli ollut märkänä. A:n huolestuttua rakennuksen kunnosta A kaivoi lapiolla reitin rakennuksen sokkelin alta alapohjaan. Rakennustarkastajan suorittamissa tutkimuksissa selvisi, että kantavissa rakenteissa oli murtumisia sekä ainakin keittiön ja pesuhuoneen kohdalla oli kosteus- ja lahovaurioita. Todetut vauriot saattoivat terveystarkastajan arvioiden mukaan aiheuttaa terveyshaittaa, minkä johdosta A muutti pois kiinteistöltä.

A ilmoitti elokuussa B:lle vaativansa kaupan purkua tai ainakin hinnanalennusta. A:n hankkiman selvityksen mukaan vaurioiden korjauskustannukset tulisivat olemaan mahdollisesti jopa 20.000 - 25.000 euroa ja korjausten kestävän useita viikkoja ellei jopa kuukausia. B on ilmoittanut, ettei tule suostumaan A:n mihinkään vaatimukseen. B:n mielestä A:n olisi pitänyt ymmärtää ostaessaan vanhan talon, että siinä on aina jotain korjattavaa. B:n mielestä on lisäksi kohtuutonta, että A esittää vaatimuksensa vasta nyt monta kuukautta kaupanteon jälkeen.

Anna A:lle tilanteesta oikeudellinen arviointi perusteluineen.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

5. Sisaruksella A, B ja C omistavat kukin $\frac{1}{3}$ vanhemmiltaan perimästään kesämökkikiinteistöä. Sisaruksilla on ollut jo pitkään erimielisyyksiä mm. kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta. B on väsynyt jatkuviin erimielisyyksiin. Kerro B:lle, mitä oikeudellisia keinoja hänellä on käytettävissään kesämökkikiinteistön yhteisomistuksen purkamiseksi?

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.