

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Eva-Maija Tammi-Salminen

Esineoikeuden (OAI0601) AINEOPINTOTENTTI 6.10.2014

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. Rahoitusyhtiö X Oy ja paperinvalmistusta harjoittava Y Oy suunnittelevat keskinäistä rahoitusjärjestelyä. Siinä Y Oyj:n omistamalla kiinteistöillä sijaitsevien kahden kartonkivilinjan koneet ja laitteet ensin myytäisiin X Oy:lle, joka sitten vuokraisi ne takaisin Y Oyj:lle. Y Oyj:llä olisi sopimuksen mukaan oikeus käyttää ja hyödyntää koneita ja laitteita vuokra-aikana. Tämän lisäksi sovittaisiin, että Y Oyj:llä olisi oikeus/velvollisuus nimetä vuokrakohteelle ostaja vuokraajan päättyessä. Y Oyj:llä olisi siten oikeus ostaa koneet ja laitteet takaisin.

Toimit rahoitusyhtiön lakimiehenä. Selvitä, a) millaisia esineoikeudellisia ongelmia rahoitusjärjestelyyn saattaa lähtökohtaisesti liittyä, ja arvioi, b) tarjoaako lainsäädäntömme keinoja, joiden avulla tällaisten ongelmien syntyminen olisi mahdollista ennalta välttää.

Vastaustila 2 sivua.

2. Esine ja omaisuus ovat keskeisiä esineoikeudellisia käsitteitä. Kerro, mitä näillä käsitteillä tarkoitetaan ja mikä on niiden suhde (ero)? Selvitä vastauksessasi myös, minkä vuoksi yhtäältä esineiden perusjako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin ja toisaalta omaisuuden jako kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen on tärkeä.

Vastaustila 2 sivua.

3. Nautintasuoja? Mitä sillä tarkoitetaan, millaisissa tilanteissa se tulee kyseeseen ja millaiset sen saamisen edellytykset ovat?

Vastaustila 2 sivua.

4. Miten perustetaan panttioikeus kiinteistöön?

Vastaustila 2 sivua.

5. A oli ostanut B:ltä kesäkuussa 2014 Rovaniemen kaupungissa sijaitsevan kiinteistön vuokraoikeuden sillä olevine rakennuksineen 156.000 euron kauppahinnasta. Vuokra-alueella sijaitseva vuonna 1985 rakennettu omakotitalo. A oli tutustunut rakennukseen pariinkin kertaan ja rakennuksessa oli lisäksi suoritettu ennen kaupantekoa kuntotarkastus, jonka mukaan rakennuksessa ei ollut kosteusvaurioita eikä ulkopuolista kosteusrasitusta. Elokuussa sisätilaremonttia aloittaessaan A havaitsi kuitenkin kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa. Kosteusvaurioiden syyksi oli alustavissa tutkimuksissa selvinnyt mm. vesikatteen vuodot. A joutuu korjausten ajaksi muuttamaan vuokralle ainakin kahdeksi kuukaudeksi.

A kertoo sinulle maininneensa B:lle kosteusvauriosta. B oli vakuuttanut, ettei hän ollut havainnut talossa asuessaan mitään, mikä olisi voinut aiheuttaa kosteusvaurion. A haluaa nyt sinulta asiantuntevaa neuvoa siitä, pitääkö hänen vielä erikseen ilmoittaa vaurioista B:lle ennen remontin alkamista ja mitä hänelle aiheutuvia kuluja hän voi vaatia B:ltä. Kosteusvaurioiden korjauskustannukset tulevat kuitenkin olemaan mittavat. A:ta harmittaa erityisesti, että hän joutuu vielä oman kodin ostettuaan muuttamaan vuokralle ja maksamaan vuokratulujakin.

Anna A:lle perustellut oikeudelliset neuvot asiassa.

Vastaustila 2 sivua.