

Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Esineoikeus  
Eva Tammi-Salminen

### **Esineoikeuden (OAIO601) AINEOPINTOTENTTI 18.5.2015**

#### **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!

MVL

1. Maija Marjastaja on aikeissa vuokrata kesämökkiä varten rantatontin liikemies Paulus Pohatalta. Hän tietää Sinun valmistautuneen ahkerasti koko kuluneen kevään esineoikeuden tenttiin ja kääntyykin puoleesi tiedustellen muutamaa häntä askarruttamaan alkanutta vuokraoikeuden pysyvyyteen liittyvää seikkaa.

Ensinnäkin Maija haluaa tietää, tulisiko hänen jollain toimenpiteillä varautua sellaiseen tilanteeseen, että Pohatta sattuisi myymään maa-alueen vuokrasuhteen kestäessä jollekulle muulle. Hän on nimittäin kuullut, että olisi olemassa jokin vanha oikeusperiaate, jonka mukaan kauppa rikkoo vuokran. Hän tietää, että Pohatta olisi toki joka tapauksessa mahdollisesta sopimusrikkomuksesta vahingonkorvausvelvollinen, mutta hän haluaisi varmistaa nimenomaan oikeutensa käyttäen maa- aluetta tällaisessakin tilanteessa. Auttaisiko vuokraoikeuden pysyvyyteen esimerkiksi se, että vuokrasopimukseen otettaisiin lausuma, jonka mukaan "tällä sopimuksella perustettu oikeus sitoo vuokra-alueen myöhempää omistajaa samoin ehdoin kuin Paulus Pohatta" – vai miten asia suhteessa mahdolliseen myöhempään ostajaan oikein järjestyisi?

Toiseksi Maija haluaa tietää, mikä hänen asemansa on ja millaiset keinot tepsisivät vuokra-oikeuden suojaamiseksi sellaisessa tilanteessa, että Pohatan bisnekset alkavat mennä huonosti eikä tämä pystyisi suoriutumaan veloistaan. Hän on nimittäin selvittänyt maanmittaustoimistosta, että rantatonttiin on vahvistettu kiinnityksiä.

Vielä Maija pohtii siltä varalta, että kiintyisi kesämökkitonttiin niin, että itse haluaisi sen ostaa itselleen, olisiko mahdollista ottaa vuokrasopimukseen ehto, jonka mukaan hänellä olisi halutessaan oikeus lunastaa tontti Pohatalta – jos Pohatta tällaisen ehdon ottamiseen suostuisi. Maija muistelee jossain vaiheessa kuulleen, että nykyisen lainsäädännön mukaan kiinteistön omistajan oikeudellista määräämisvaltaa ei kuitenkaan voisi enää rajoittaa esimerkiksi erilaisin etukäteisin lunastusehdoin. Onko Maijan tiedoissa perää? Mitä muuta erityistä tällaista ehtoa solmittaessa tulisi ottaa huomioon?

Anna Maijalle perusteltu, kymmenen pisteen vastaus, jossa otat kantaa hänen arveluihinsa.

**Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.**

2. Saantosuoja, nautintasuoja ja vaihdantasuoja ovat vakiintuneita nimityksiä käytännössä tärkeimmille sivullissuojamuodoille.

Selvitä, (a) mitä niillä tarkoitetaan (eli millaisessa kollisiotilanteessa ja kenen suojaksi ne tulevat kyseeseen) ja (b) miten ne eroavat toisistaan sen suhteen, millä perusteella suojaa saadaan (yksityiskohtaisia lainsäännöksiä ei tarvitse kirjoittaa vastaukseen).

Voit havainnollistaa vastauksesi tarvittaessa esimerkiksi kuviolla.

**Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.**

3. Selvitä, mitkä ovat esineen ainesosa- ja tarpeistosuhteen (a) *syntyedellytykset* ja (b) *keskeiset oikeusvaikutukset*.

**Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.**

4. Kiinteistön yhteisomistajat voivat tehdä hallinnanjakosopimuksen. Mitä sillä tarkoitetaan, ja mikä merkitys sillä on sopijaosapuolten välillä. Entä millainen vaikutus sillä voi olla osapuolen seuraajaan ja kiinteistön vakuuskäytön kannalta?

**Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.**

5. Kiinteistön kaupan purku vallintavirheen seuraamuksena?

**Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.**