

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 9.1.2020

Ohjeet

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen vastaukseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. Vastaus kirjoitetaan vastausarkkiin merkityille viivoille.

Jokaiseen kysymykseen jätetään vastauspaperi kysytyillä yleisillä tiedoilla varustettuna (nimi, opiskelijanumero), vaikka osaan kysymyksistä ei vastattaisi ja vaikka tentistä luovuttaisiin.

Jos sinulla on tätä tenttiä koskevia erityisjärjestelyjä (korvaavuus osasta tentistä tai aikaisemmin suoritetuilta luennoilta saatuja lisäpisteitä), merkitse jokaiseen kysymykseen antamasi vastauksen etulehdelle (kansisivulle) myös nämä tenttiä koskevat erityisjärjestelyt. ONPOOL2 Varallisuus oikeus poolin osasuorituksia **EI** tarvitse merkitä.

Tentissä on viisi kysymystä, joista kaikista voi saada enintään 10 pistettä. Tentin saavutettavissa oleva kokonaispistemäärä on siten 50 pistettä, ja hyväksymisraja 25 pistettä. **Vastaustila kysymyksiin on enintään kaksi (2) sivua. Ylimenevää osaa ei lueta.**

Tenttiaika on 5 tuntia.

Kirjoita vastauksesi selvällä käsialalla.

Onnea tenttiin!

1) Vastaa seuraaviin teoksen Varallisuusosoikeus perusteella. Jokaisesta alakohdasta voi saada enintään 2 pistettä.

- a) Mitä siviilioikeudella tarkoitetaan? Mitkä oikeudenalat luetaan siviilioikeuden alaisuuteen?
- b) Selitä lyhyesti, mitä käsitteillä "force majeure" ja "liikavaikeus" tarkoitetaan.
- c) Sopimusvapauden eri elementit P.J. Muukkosen mukaan.
- d) Selitä lyhyesti, mitä uusilla suojarooleilla tarkoitetaan sosiaalisessa siviilioikeudessa.
- e) Oikeustointen ei tulisi olla hyvän tavan vastaisia. Kerro luettelonomaisesti, minkä tyyppisiä hyvän tavan vastaisuutta koskevat säännökset voivat olla.

2) A huomaa asuntojen myynti-ilmoituksia lukiessaan, että D kaupittelee omistamiaan Asunto Oy X:n osakkeita, jotka oikeuttavat huoneiston nro 1 hallintaan mainitun yhtiön talossa. A päättää hankkia osakkeet itselleen ja toteuttaa kaupan B:n välityksellä. A laatii 1.12.2019 asiakirjan, jonka hän otsikoi valtakirjaksi päiväten sen laatimispäivän mukaisesti. Asiakirjan mukaan A valtuuttaa B:n ostamaan ne Asunto Oy X:n osakkeet, jotka oikeuttavat huoneiston nro 1 hallintaan mainitun yhtiön talossa. A allekirjoittaa asiakirjan saman tien ja antaa sen 2.12.2019 B:lle, jolle hän sanoo suullisesti, että asunto-osakkeet saavat maksaa enintään 200 000 euroa. Lisäksi A sanoo B:lle, että valtuutus on voimassa joulukuun 2019 loppuun saakka. A pyytää B:tä ilmoittamaan mahdollisimman joutuisasti kaupanteosta sopimuksen tekemisen jälkeen.

Pian valtuutuksen antamisen jälkeen A:han ottaa yhteyttä hänen tuttavansa C, joka on kuullut, että A on kiinnostunut Asunto Oy X:n osakkeiden ostamisesta. C kertoo omistavansa osakkeet nrot 16–30, jotka oikeuttavat huoneiston nro 2 hallintaan. C sanoo olevansa valmis myymään osakkeet 180 000 eurolla. A kiinnostuu asiasta välittömästi, ja hän lähettää B:lle 9.12.2019 sähköpostitse viestin, jossa hän sanoo peruuttavansa B:lle annetun valtuutuksen. A sopii C:n kanssa aamupäivällä 10.12.2019 asunto-osakkeiden nrot 16–30 kaupasta.

B soittaa A:lle varhain aamulla 11.12.2019 kertoen, että B oli esittänyt D:lle saamansa valtakirjan ja sopinut iltpäivällä 10.12.2019 huoneiston nro 1 hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 1–15 kaupasta A:n valtuutettuna. B sanoo kuitenkin, että hänen täytyi hyväksyä kauppahinnaksi 201 000 euroa, koska D ei mitenkään suostunut alhaisempaan hintaan. Tässä vaiheessa puhelua A saa puhekykynsä takaisin sanoen, että hän oli peruuttanut valtuutuksen 9.12.2019 sähköpostitse. B kertoo tällöin, ettei hän ole lukenut sähköpostiaan pariin päivään ja että hän kuulee nyt ensi kertaa A:n lähettämästä sähköpostista. B huomauttaa, että valtuutuksen oli tarkoitus olla voimassa joulukuun 2019 loppuun saakka. Puhelun aikana B kertoo vielä, ettei D:lle käynyt mitenkään ilmi, että A:n suullisesti antaman ohjeen mukaan asunto-osakkeet saivat maksaa enintään 200 000 euroa. B oli kaupan tehdessään ajatellut, että A hyväksyy varmaan senkin, että asunto-osakkeet maksavat 201 000 euroa.

Tunnista keskeiset oikeudelliset ongelmat, anna kuvaus soveltuvasta sääntelystä ja sovello sääntelyä tapaukseen. Keskity vastauksessasi valtuutusta koskeviin oppeihin.

3) Isännänvastuu vahingonkorvauslain nojalla. Tunnista ensin erilaiset vastuusuhteet ja tarkastele tämän jälkeen eritellysti näitä vastuusuhteita. Vihje: tenttikirjassa erotetaan kolme erilaista vastuusuhdetta.

4) Paulus Pohatta ja Helmer Huoleton ovat tehneet kiinteistön kauppakirjan, jonka mukaan Pohatta myy Huolettomalle kauppakirjassa lähemmin yksilöidyn ja vielä karttaliitteeseen piirrettyä alueeltaan tarkalleen havainnollistetun määräalan tilastaan Muikkuvuori. Hilla Henkikirjoittaja on eilen kaupanvahvistajana vahvistanut kaupan Lapin maistraatin Rovaniemen yksikössä Pohatan ja Huolettoman ollessa läsnä. Kaupanvahvistuksen yhteydessä Henkikirjoittaja kertoi Huolettomalle, miten hänen on toimittava lainhuudon hakemiseksi.

Tänä aamuna Huolettoman puoliso Helena hoputtaakin Helmeriä hoitamaan lainhuutoasian heti kuntoon, että kauppa saadaan lopulliseksi. Helenan mukaan Helmerin on syytä toimia ripeästi, koska ensinnäkin a) vasta lainhuudon saamisen jälkeen määräala on suojattu Pohatan velkojien vaateilta, jos Pohatta joutuu ulosottoon. Toiseksi Helenan mukaan b) vasta lainhuudon saamisen jälkeen määräala on suojattu sellaisissa tilanteissa, että Pohatta sattuisi jostain syystä myymään koko Muikkuvuoren tai ainakin siitä lisää alueita, jotka voisivat olla päällekkäisiä Helmerin ostaman määräalan kanssa. Lisäksi Helenan mukaan c) lainhuuto turvaa Helmerin oikeuden määräalaan, jos ilmenisikin jotain epäselvyyksiä sen osalta, onko Pohatta ylipäänsä ollut oikeutettu tekemään kauppakirjan kiinteistöstä Helmerin kanssa.

Helmer hieman ihmettelee Helenan intoiluja. Hänen mukaansa omistusoikeusasian pitäisi nyt olla harvinaisen selvä, kun kauppa on oikein viranomaisen vahvistama eikä lainhuudon hakemiselle ole mitään muuta syytä kuin se, että puolen vuoden päästä alkaa tulla veroseuraamuksia, ellei siihen mennessä ole hakemusta tehty.

Selvitä perustellussa vastauksessasi, kumman tiedot pitävät paikkansa ja miltä osin. Kerro vastauksessasi lisäksi tietämiäsi mahdollisia muita syitä, jotka voivat vaikuttaa lainhuudon merkitykseen ostajalle.

5) Maakaareissa säädetään mm. kiinteistön kaupan virheistä ja niiden seuraamuksista. Kerro, millaisia virhetyyppejä kiinteistön kaupoissa voi olla ja anna kustakin virhetyypistä esimerkki. Kerro myös, millaisia oikeussuojakeinoja osapuolilla on virhetilanteissa käytettävissään.