

**Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta**

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 16.11.2017

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. **Vastaustilaa jokaiseen kysymykseen on merkitty jokaisen kysymyksen kohdalle erikseen. Ylimenevää osaa ei lueta.**

Tentti aika on 5 tuntia.

Kirjoita vastauksesi selvällä käsialalla.

Onnea tenttiin!

1. Sopimusvapaus on yksi velvoiteoikeuden lähtökohdista. Kerro mihin elementteihin sopimusvapaus jaetaan sekä pohdi näiden elementtien suhdetta heikomman suojan periaatteeseen.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

2. Arkkitehtitoimisto Risto & Pentti Oy:n toinen arkkitehti Risto Vikapää tulee kysymään neuvoasi. Hänelle oli sattunut aivan pieni virhe erään taloyhtiön julkisivuremontin yhteydessä. Hän oli valinnut julkisivun värin värikartoista ja kirjoittanut vahingossa maalausfirmalle ohjeeksi väärän numeron. Tästä syystä valkoinen, jonka kaupunki vaati julkisivun väriksi, oli muuttunut vaaleanharmaaksi ja talo oli siis maalattu väärällä värillä. Kaupunki oli vaatinut taloyhtiötä vaihtamaan värin toiseksi, ja vahingot nousivat 600 000 euroon. Nyt arkkitehtitoimistolta vaaditaan tätä koko uuden maalausremontin hintaa korvattavaksi. Riston mielestä hänen toimistonsa saattaisi joutua konkurssiin moisen vahingonkorvauksen vuoksi. Ja miten pienen ja mitättömän virheen takia? Onhan se hänen mielestään kohtuutonta.

Toinen virhe, mikä hänelle oli sattunut oli se, että hän oli unohtanut pyytää KSE-vakioehtoja liitettäväksi osaksi sopimusta, joka remontista tehtiin. KSE-ehtojen mukaan konsultin eli tässä tapauksessa Risto & Pentti Oy:n vahingonkorvausvelvollisuus olisi rajattu vain konsultin saamaan palkkioon. Palkkio oli ollut 50 000 euroa. KSE-ehtojen liittämistä sopimukseen oli neuvotteluissa keskusteltu, mutta lopulta maininta niistä oli jäänyt sopimuksesta pois. Voitaisiinko ne katsoa osaksi sopimusta ja samalla saada vahingonkorvaus rajoitettua 50 000 euroon. Entä voisiko vahingonkorvausta taloyhtiölle kohtuullistaa jollain muulla perusteella?

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

3. Ankara vastuu.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

4. Maakaarella säädetään mm. kiinteistön kaupan virheistä ja niiden seuraamuksista. Kerro, millaisia virhetyppejä kiinteistön kaupoissa voi olla ja anna niistä esimerkki. Kerro myös, mitkä oikeussuojakeinot tulevat kyseeseen erilaisten virheiden seuraamuksina.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

5. Millaisia keinoja yhteisomistajalla on vapautua yhteisomistussuhteesta yhteisomistustilain mukaan?

Vastaustila on enintään (2) sivua.