

**Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta**

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 19.10.2018

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 Varallisuusosoikeus 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.**

Tenttiäika 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) Varallisuusosoikeudellinen julkisuusperiaate laajassa ja suppeassa merkityksessä.
- e) Jälkikäteinen heikomman suoja voidaan erottaa niistä ennaltaehkäiseivistä keinoista, joilla tasoitetaan sopijakumppanien keskinäistä epätasavertaisuutta. Kerro luettelonomaisesti, mitä kaikkea tenttikirjassa (Varallisuusosoikeus) on luettu jälkikäteisen heikomman suojan alaisuuteen.

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 1.10.2018 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 2.10.2018 B:lle, jolle hän sanoo suullisesti, että asunto-osakkeet saavat maksaa enintään 200 000 euroa. Lisäksi A sanoo B:lle, että valtuutus on voimassa lokakuun 2018 loppuun saakka.

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 9.10.2018 sähköpostitse viestin, jossa hän sanoo peruuttavansa B:lle annetun valtuutuksen. A sopii C:n kanssa 10.10.2018 asunto-osakkeiden nrot 16–30 kaupasta.

B soittaa A:lle 11.10.2018 kertoen, että B oli esittänyt D:lle saamansa valtakirjan ja sopinut 10.10.2018 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 9.10.2018 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 lokakuun 2018 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 henkilösuhteissa A-B, B-C ja A-C, anna kuvaus soveltuvasta sääntelystä ja sovello lopuksi sääntelyä tapaukseen.

3) Teoksessa Varallisuus-oikeus kerrotaan, että sopimusperusteisen korvausvastuun vastuuperusteet ovat käyneet aikaisempaa monimuotoisemmiksi kauppalaain ja sen jälkeisen lainsäädännön vaikutuksesta. Mitä tällä tarkoitetaan? Kerro, millaisia vastuuperusteita (sopimusperusteinen korvausvastuu) meillä nykyään tunnetaan ja miten ne eroavat toisistaan. Selvitä lisäksi kunkin vastuuperusteen käyttöalaa.

4) Saantosuoja on yksi tärkeimmistä sivullissuojamuodoista. Selvitä, mitä saantosuojalla tarkoitetaan ja vertaile tavanomaisen irtaimen esineen ja arvopaperin saantosuojan edellytyksiä. Vastauksessa ei tarvitse kiinnittää huomiota arvo-osuuksiin.

5) A neuvottelee B:n kanssa tämän omistaman kiinteistön ostamisesta. Kiinteistö sijaitsee alueella, jonka kaavoitusprosessi on kesken. Tämän vuoksi A on epä tietoinen siitä, onko hänellä mahdollisuutta rakentaa kiinteistöä suunnittelemaallaan tavalla. Kiinteistö on kuitenkin sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan hyvin houkutteleva. A haluaisikin sitouttaa B:n kiinteistön kauppaan jo nyt, mutta samalla säilyttää mahdollisuutensa luopua kohteesta, jos kaavoitus ei toteudukaan siten, että hänellä olisi mahdollisuus hyödyntää kiinteistöä suunnittelemaallaan tavalla. A on selvittänyt asiaa ja huomannut voivansa turvata tarkoitustaan esimerkiksi koettamalla solmia B:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta tai tekemällä tämän kanssa kiinteistön kaupan purkavien ehtojen niin, että kauppa sovitaan voitavan purkaa, jos kaavoitus ei mahdollista A:n suunnitteleman rakennushankkeen toteuttamista. A on vielä miettinyt sitä, miten keinon valintaan voisi liittyä se, että kaavoitusprosessit voivat kestää hyvinkin monia vuosia. A ei kuitenkaan osaa valita, mitä keinoista hän B:lle ensisijaisesti tarjoaisi. Niinpä hän kääntyy ongelmineen puoleesi. Selvitä A:lle mainittuja keinoja vertaillen, millainen hänen oikeudellinen asemansa niitä käytettäessä on. Kiinnitä vastauksessasi huomiota ennen kaikkea seuraaviin A:ta askarruttaviin seikkoihin:

a) Liittykö keinojen käyttöön muotovaatimuksia ja jos liittyy, niin millaisia?

b) Liittykö keinoihin velvollisuuksia viranomaisiin nähden?

c) Miten A:n on näitä keinoja käytettäessä toimittava, jos hän haluaa kaavoitusasiaan tultua ratkaistuksi pitäytyä kaupassa?

d) Entä miten A:n on toimittava, ellei hän kaavoitusasiaa koskevan ratkaisun vuoksi voikaan toteuttaa suunnitelmiaan eikä siten halua kiinteistöä?

e) Voisiko kaavaprosessien mahdollinen pitkittyminen useiksi vuosiksi vaikuttaa keinon valintaan?