

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 9.10.2025

Tentissä on viisi kysymystä, joista kaikista voi saada enintään 10 pistettä. Tentin saavutettavissa oleva kokonaispistemäärä on siten 50 pistettä ja hyväksymisraja 25 pistettä.

Tenttiaika on 5 tuntia.

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille ja jokaiseen vastaukseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. Vastaus kirjoitetaan vastausarkkiin merkityille viivoille. Kirjoita vastauksesi selvällä käsialalla.

Jokaiseen kysymykseen jätetään vastauspaperi kysytyillä yleisillä tiedoilla varustettuna, vaikka osaan kysymyksistä ei vastattaisi, vaikka tentistä luovuttaisiin ja vaikka kysymykseen on myönnetty osakorvaavuus.

Vastaustila jokaiseen kysymykseen (1-5) on enintään kaksi (2) sivua. Ylimenevää osaa ei lueta.

Onnea tenttiin!

HUOM! Jos sinulla on osakorvaavuuksia tenttiin, lue myös seuraavat ohjeet:

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin uusien kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (syksystä 2022 eteenpäin) siten, että sinun ei tarvitse vastata Johdatus varallisuusoikeuteen eikä Sopimusoikeuden perusteet -kirjoihin perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymyksiin 1 ja 2, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin molempien kysymysten vastauspapereiden kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin uusien kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (syksystä 2022 eteenpäin) siten, että sinun ei tarvitse vastata Suomen Vahingonkorvausoikeus -kirjaan perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymykseen 3, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin kysymyksen kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin uusien kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (syksystä 2022 eteenpäin) siten, että sinun ei tarvitse vastata Varallisuusoikeus-kirjaan eikä hallituksen esitykseen HE 120/1994 perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymyksiin 4 ja 5, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin molempien kysymysten vastauspapereiden kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin uusien kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (syksystä 2022 eteenpäin) siten, että sinun tarvitsee vastata vain Suomen Vahingonkorvausoikeus -kirjaan perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymyksiin 1, 2, 4 ja 5, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin kaikkien näiden kysymysten vastauspapereiden kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin vanhojen kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (ennen syksyä 2022) siten, että sinun ei tarvitse vastata tenttikirjan lukuihin I ja III perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymyksiin 1 ja 2, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin molempien kysymysten vastauspapereiden kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin vanhojen kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (ennen syksyä 2022) siten, että sinun ei tarvitse vastata tenttikirjan lukuihin IV ja V perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymykseen 3, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin kysymyksen kansilehdelle "korvaavuus".

Jos sinulle on myönnetty osakorvaavuus tenttiin vanhojen kirjallisuusvaatimusten mukaisesti (ennen syksyä 2022) siten, että sinun ei tarvitse vastata tenttikirjan lukuihin VI ja VII perustuviin kysymyksiin, jätä vastaamatta kysymyksiin 4 ja 5, jos haluat käyttää korvaavuutta. Merkitse tällöin molempien kysymysten vastauspapereiden kansilehdelle "korvaavuus".

Tehtävä 1.

Yksityisenä elinkeinonharjoittajana kukkakauppaa pitävä Anne omistaa Mazda -merkkisen henkilöauton, jota hän käyttää liiketoiminnassaan. Auto on epätarkoituksenmukaisen pieni kukkatoimitusten kannalta, minkä vuoksi Anne haluaisi vaihtaa ajoneuvon isompaan. Koska Annella on kiireltä, hän päättää valtuuttaa autoja hyvin tuntevan ystävänsä Virven autokaupan tekemiseen. Anne soittaa Virvelle 6.10.2025 kertoen, että hän haluaisi hyväkokoisella tavaratilalla varustetun ajoneuvon, joka on korkeintaan 10 vuotta vanha. Esimerkiksi Skoda Kodiaq tai joku muu katumaasturi kelpaisi hyvin Annelle. Virve saisi tehdä kaupat vain, jos auton myyjä ottaa vaihdossa vastaan Annen nykyisen auton ja jos Annen tarvitsee maksaa välirahaa enintään 10 000 euroa. Anne tähdentää vielä, että välirahaa ei tulisi maksaa välittömästi eli että Anne jäisi sen velaksi. Anne haluaa tästä huolimatta auton välittömästi omistukseensa ja hallintaansa.

Virve hyväksyy toimeksiannon sanoen kuitenkin Annelle, että asiat sujuisivat helpommin, jos Anne antaisi Virvelle valtakirjan. Anne on samaa mieltä. Heti puhelun päättymisen jälkeen Anne laatii asiakirjan, jossa on Annen nimen, allekirjoituksen ja päivämäärän (6.10.2025) yläpuolella seuraava teksti: "Valtuutan Virven ostamaan minulle enintään 10 vuotta vanhan henkilöauton, jossa on tilava tavaratila. Myyjän täytyy ottaa vaihdossa vastaan minulle nykyisin kuuluva Mazda, jonka Virve voi edustajanani luovuttaa myyjälle. Sopimus täytyy tehdä sellaisin ehdoin, että jos joudun maksamaan välirahaa, voin jäädä välirahan velaksi; haluan toisaalta saada uuden ajoneuvon heti omistukseeni ja käyttööni."

Anne menee 7.10.2025 Virven luokse ja antaa valtakirjan Virvelle, joka asiakirjan luettuaan huomauttaa, että valtakirjassa ei ole mainintaa siitä, että väliraha saa olla enintään 10 000 euroa. Anne sanoo jättäneensä tämän tarkoituksella pois valtakirjasta, koska hän ei pitänyt seikan valtakirjaan kirjaamista tärkeänä. Anne kuitenkin edellyttää sitä, että väliraha saa olla enintään 10 000 euroa. Virve huomauttaa myös siitä, että valtakirjassa ei ole tarkempia tietoja siitä, millaisin ehdoin mahdollinen väliraha jäisi velaksi. Anne sanoo tähän, että hän voi tehdä suorituksia kerran kuukaudessa ja että yhden kuukauden maksuerä voi olla enintään 500 euroa. Virve sanoo lähtevänsä kiertämään autoliikkeitä heti seuraavana päivänä kysyen, voisiko Anne antaa Mazdansa Virven haltuun, jotta Virve voi esitellä autoa liikkeille. Tämä käy hyvin Annelle, koska Annella ei ole lähipäivinä tarvetta autolle. Valtakirja jää Virvelle, ja Virve ottaa siitä varmuuden vuoksi myös yhden kopion.

Virve lähtee 8.10.2025 kiertämään käytettyjä autoja myyviä liikkeitä, ja kolmannessa liikkeessä vastaan tulee kiinnostava Skoda Kodiaq vuosimallia 2018. Pyyntihinta on 25 000 euroa, joka on Virven mielestä edullinen hinta auton hyvä kunto ja varustelutaso huomioon ottaen. Virve kertoo olevansa liikkeellä kukkakauppias Annen valtuutettuna, ja hän näyttää autoliikkeessä olevalle myyjälle valtakirjan huomaten, että hän oli ottanut mukaansa ainoastaan kopion valtakirjasta. Virve tajuaa, että alkuperäinen asiakirja oli jäänyt kopiokoneeseen. Myyjä sanoo, ettei Virven tarvitse lähteä hakemaan alkuperäistä valtakirjaa vaan että osapuolet voivat jatkaa keskustelua. Neuvottelujen päätteeksi myyjä sanoo, että autoliike on valmis myymään Skodan 22 000 eurolla ja ostamaan Mazdan 12 500 eurolla, jolloin välirahaksi tulisi 9 500 euroa. Kauppahinnan voisi jäädä velaksi niin, että Anne saisi kuitenkin auton heti omistukseensa ja käyttöönsä. Velaksi myymisestä koituisi kuitenkin korko- ja järjestelykustannuksia. Jos kauppahinta jäisi velaksi, Annen pitäisi maksaa 500 euroa kuukaudessa 22 kuukauden ajan. Virve kiittää tarjouksesta ja kysyy, voisiko automyyjä lähettää tarjouksen Virvelle sähköpostitse. Tämä sopii, ja myyjä lähettää saman tien puhuttua vastaavan tarjouksen, jossa lukee lisäksi, että tarjous on voimassa 9.10.2025 saakka.

Virve käy saman päivän aikana vielä parissa muussa autoliikkeessä, joista ei kuitenkaan löydy parempia vaihtoehtoja. Näin Virve päättää hyväksyä Skodaa koskevan tarjouksen, ja hän vastaa saamaansa sähköpostiin kiittäen tarjouksesta ja sanoen hyväksyvänsä sen Annen valtuutettuna. Virve soittaa Annelle seuraavana päivänä (eli 9.10.2025) kertoen yksityiskohtaisesti toimistaan ja tehdystä sopimuksesta. Anne ei ole tyytyväinen, sillä hän huomaa, että hänen pitäisi maksaa 22 kertaa 500 euroa eli yhteensä 11 000 euroa. Näillä ehdoilla Anne ei haluaisi ostaa Skodaa. Anne ohjeistaa Virveä selvittämään, onko kauppa todella sitova. Virve lähettää heti puhelun päättymisen jälkeen automyyjälle viestin, jossa hän kertoo peruuttavansa tarjouksen hyväksymisen. Automyyjältä tulee saman tien vastaus, jossa myyjä kertoo ottaneensa Skodan pois myynnissä olevien autojen listalta jo edellisenä päivänä Virven lähettämän viestin luettuaan. Myyjä haluaa pysyä tehdyssä kaupassa. Virve lähettää myyjälle vielä viestin, jossa hän sanoo selvittävänsä kaupan laillisuutta oikeustieteen asiantuntijan kanssa ja palaavansa pikapuoliin asiaan.

Virve ottaa sinuun yhteyttä neuvoja saadakseen. Tehtäväsi on arvioida tapahtumia oikeustoimilaissa olevan sääntelyn näkökulmasta. Käy tapahtumat systemaattisesti läpi, tunnista relevantit kysymykset ja esitä niihin perustellut vastaukset. Jos joihinkin kysymyksiin vastaaminen edellyttää mielestäsi lisätietoja, kerro millaisista lisätiedoista on kyse ja miksi lisätiedot ovat tarpeen.

Tehtävä 2.

Seuraavassa on kymmenen väittämää, joista osa pitää paikkansa ja osa ei. Ilmoita vastauksessasi, onko väittämä tosi (T) vai epätosi (E). Jokaisesta oikeasta vastauksesta +1 piste, väärästä -1 piste. Voit myös jättää vastaamatta, jolloin väittämästä tulee 0 pistettä. Älä kirjoita vastauksillesi perusteluja, koska niillä ei ole vaikutusta arvosteluun. Jos pisteesi tehtävästä menisivät yhteen laskettuna miinukselle, tenttiä kokonaisuutena arvosteltaessa tehtävän 2 pistemääräksi merkitään nolla pistettä. Huom: kirjoita vastauksesi niin, että siitä käy selvästi ilmi, onko väittämä mielestäsi tosi vai epätosi tai jätätkö vastaamatta väittämään. Väittämät on numeroitu yhdestä kymmeneen.

- 1) Oikeudessamme on pääsääntönä, että saamisoikeus voidaan siirtää toiselle velallista kuulematta.
- 2) Tavallisen velkakirjan siirto ei pääsääntöisesti tuoda uudelle velkojalle parempaa oikeutta velalliseen nähden kuin mikä siirtäjällä itsellään oli.
- 3) Maksusuojalla tarkoitetaan velkojan oikeutta pitää saamansa maksu.
- 4) Rahasuoritukseen velvollinen velallinen voi yleensä tehdä suorituksen heti kun haluaa, jos toisin ei ole sovittu.
- 5) Pakollinen kuittaus toteutetaan kuittausilmoituksella.
- 6) Vastasaamisen perimiskelpoisuus on yksi pakollisen kuittauksen edellytyksistä.
- 7) Vain saamisoikeudet voivat lakata velan vanhentumisesta annetun lain eli vanhentumislain nojalla.
- 8) Vanhentumislaisissa omaksutun perusratkaisun mukaan vanhentumisaika on viisi vuotta.
- 9) Rahavelan vanhentumisen oikeusvaikutuksia voidaan kuvata siten, että velkasuhde lakkaa täysin vastaavalla tavalla kuin jos velallinen olisi tehnyt velvoitteensa mukaisen suorituksen.
- 10) Velan vanhentuminen otetaan niin tuomioistuinmenettelyssä kuin ulosotossa huomioon viran puolesta.

Tehtävä 3.

Täyden korvauksen periaate ja poikkeukset siitä

Tehtävä 4.

Tellervo on yhdessä veljiensä Teuvon ja Teijon kanssa suunnittelemassa yhteisen kesämökin ostamista. Tori.fi -sivustolla on myynnissä kiinteistö, jolla sijaitsee uudehko, vuonna 2021 rakennettu hirsimökki, ja josta he ovat kiinnostuneita. Kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on erittäin hyvät metsästysmaastot, ja veljekset olivat tosi innoissaan huomattuaan ilmoituksen Tori.fi:ssä. Sisärukket ovat jo alustavasti olleet yhteydessä kiinteistön omistajaan. Kiinteistön omistaja Kristiina V on kertonut joutuvansa luopumaan mökistä omistettuaan sen vain hyvin lyhyen ajan, koska hän on yllättäen joutunut työttömäksi. Tellervo on myös innostunut mökistä, tosin hänellä mietityttää, saanko hän järjestettyä rahaa oman osuutensa maksamiseen. Hän on toki säästänyt rahaa mökin ostoa varten mutta hän oli varautunut hieman halvemmän mökin ostoon. Tellervon ystävä Einari on usein kertonut perehtyneensä kiinteistön kauppaa koskevaan lainsäädäntöön, minkä vuoksi Tellervo päättää pyytää Einaria kertomaan, miten mökkikauppa tulisi toteuttaa ja mitä asioita kaupanteossa tulisi huomioida. Sisärusten tarkoituksena on huolehtia itse kauppaan liittyvistä asioista Einarin neuvojen avulla. Tellervon antamien taustatietojen perusteella Einari neuvoa sisärukkia seuraavasti:

Koska kesämökki on tarkoitus hankkia kaikille yhteiseksi siten, että jokainen omistaa kohteesta yhtä suuren osan, on tärkeää muistaa muutamia ydinasioita liittyen yhteisomistukseen. Jos haluatte tehdä myöhemmin esimerkiksi mökkiremontin, teidän tulee yhdessä päättää remontin toteutuksesta. Samoin, jos joku haluaa luopua omasta omistusosuudestaan, siitäkin tulee päättää yhdessä.

Aluksi on varmistettava, että Kristiina V omistaa kiinteistön. Kauppakirja mökistä on varmaankin tehty mutta teidän tulee kuitenkin varmistaa, että Kristiina V:lle on myönnetty lainhuuto. Omistusoikeus Kristiinalle siirtyy vasta, kun hänelle on myönnetty lainhuuto. Teidänkin tulee huolehtia omistusoikeuden kirjaamisesta, teettepä sitten heti lopullisen kaupan, esisopimuksen tai ehdollisen kaupan. Koska Kristiina V joutuu myymään mökin jäätyään työttömäksi, pitää myös huomioida riski siitä, että Kristiina on velkaantunut. Vasta omistusoikeuden kirjaamisen jälkeen voitte saada suojaa Kristiina V:n mahdollisia ulosmittausvelkoja vastaan.

Kiinteistön kauppa tulee tehdä maakaaren muutosäännöksiä noudattaen. Kauppakirjaan tulee kirjata kiinteistön tiedot, kaupan osapuolet ja kauppahinta. Kauppakirja pitää tietenkin tehdä kirjallisesti ja se pitää allekirjoittaa. Jos kauppakirja allekirjoitetaan Teuvon ollessa työmatkalla, voitte tehdä kauppakirjan valmiiksi ja Teuvo allekirjoittaa sen ennen matkalle lähtöään. Muut voivat sitten allekirjoittaa kauppakirjan, kun kaupanvahvistaja on paikalla. Tärkeintä on huolehtia siitä, että kaikkien allekirjoitus on kauppakirjassa. Toki Teuvo voi myös antaa valtakirjan. Suullinen valtuutus riittää.

Koska Tellervolla ei ainakaan ihan vielä ole riittävästi säästöjä oman osuutensa maksamiseen, voitte myös miettiä esimerkiksi esisopimuksen tekemistä myyjän kanssa. Myyjä tuskin suostuu kovin pitkään odottamaan lopullisen kaupan tekemistä, mutta ainahan voisitte esittää esisopimuksen tekemistä myyjälle. Esisopimuksen tekemisellä varmistaisitte ainakin sen, ettei Kristiina V voisi myydä kiinteistöä kenellekään toiselle ostajalle. Toinen vaihtoehto olisi, että teette ehdollisen kaupan. Kristiina V voisi pitää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes saatte kauppahinnan maksuun tarvittavat rahat kerättyä. Ehdollisen kaupan tekemisen jälkeen Kristiina V saa lain mukaan käyttää ja määrätä kiinteistöstä, kunnes olette maksaneet hänelle kauppahinnan.

Kun nyt ryhdytte mahdollisesti kaupantekoon, teidän tulee käydä tutustumassa mökkiin. Vaikka mökki onkin aika uusi, laki velvoittaa aina käyttämään asiantuntija-apua mökin kuntoa tarkastettaessa ennen kaupantekoa. Asiantuntijoita käyttämällä varmistetaan, että tutustuminen toteutetaan riittävällä tarkkuudella. Jos nyt kuitenkin vastoin kaikki odotuksia mökissä on esimerkiksi hometta tai sienikasvustoa, ilmoittakaa vioista myyjälle. Voitte sitten rauhassa selvittää, mitä vikojen korjaaminen mahdollisesti tulisi maksamaan ja esittää vaatimukset myöhemmin. Vaatimusten esittämisellä ei onneksi ole kiire, koska myyjän vastuu vioista on viisi vuotta. Virhetilanteissa yleisimmin vaaditaan hinnanalennusta. Jos kuitenkin osoittautuu, että mökissä on vakavia vikoja, voitte sopia keskenänne kaupan purusta. Kaupan purkuun ei sovelleta muutovaatimuksia. Kannattaa kuitenkin sopia kaupan purusta kirjallisesti.

Einarin edellä antamissa ohjeissa on virheellisiä tietoja. Sinun tulee tunnistaa virheelliset ohjeet ja perustella, miksi ohje on mielestäsi virheellinen.

Tehtävä 5.

Määrittele lyhyesti seuraavat käsitteet. Jokaisesta alakohdasta max 1 piste.

- a) Vaihhdantasuoja
- b) Vaaranvastuu
- c) Alkaprioriteettiperiaate
- d) Henkilöluottokompetenssi
- e) Saantosuoja
- f) Takautuva sivullissuhde

- g) Halkominen
- h) Alkuperäinen saanto
- i) Kiinteä esine
- j) Hallinta