

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 19.11.2025

Tentissä on viisi kysymystä, joista kalkista 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 varallisuus oikeuteen 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 Varallisuus oikeus -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 vastauspaperiden 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 vastauspaperien kansilehdelle "korvaavuus".

Tehtävä 1

Vastaa sekä a) että b) kohtaan, molemmat arvoltaan max 5 pistettä. Vastaustila a ja b kohtiin yhteensä 2 sivua.

a) Matti ja Maija ovat toisensa tuntevia yksityishenkilöitä. Matti tekee 14.11.2025 Maijalle suullisen ostotarjouksen tietystä Maijalle kuuluvasta esineestä sanoen, että tarjous on voimassa 17.11.2025 klo 16.00 saakka ja että tarjouksen hyväksyntä pitää toteuttaa sähköpostitse Matin sähköpostiosoitteeseen. Maija päättää hyväksyä tarjouksen, ja hän lähettää Matin sähköpostiosoitteeseen 17.11.2025 klo 11.30 viestin, jossa hän sanoo hyväksyvänsä Matin esittämän tarjouksen sellaisenaan. Maija myös toteaa, että hänellä on lounastapaaminen 17.11.2025 klo 12.00 ja että Maija ei todennäköisesti lue sähköpostejaan muutamaan tuntiin. Jos Matilla on jotain asiaa sopimukseen liittyen, Maijaa kannattaa tavoitella puhelimitse. Yllättävän palvelinongelman takia Maijan lähettämä sähköposti saapuu Matin sähköpostilaatikkoon luettavaksi vasta 17.11.2025 klo 22.00. Matti lukee viestin 18.11.2025 klo 8.00 ja on saapumisajankohdan nähtyään sitä mieltä, että Maija ei ole antanut hyväksyvää vastausta oikea-aikaisesti. Tämä ei Mattia harmita, sillä ostotarjous on alkanut kaduttaa häntä. Matti päättää jättää asian sikseen. Tehtäväsi on arvioida tapahtumia oikeustoimilaissa olevan sopimuksen syntymistä koskevan sääntelyn näkökulmasta.

b) Mitä teoksessa Saarnilehto – Annola: Sopimusoikeuden perusteet tarkoitetaan sopimuksen toissijaisella tulkinnalla? Anna lisäksi kolme esimerkkiä (huom: vain kolme!) toissijaisessa tulkinnassa käytettävistä tulkintaperiaatteista. Selitä vielä esimerkeiksi valitsemiesi periaatteiden pääasiallinen sisältö.

Tehtävä 2

Heikki kääntyy puoleesi, koska hän tarvitsee oikeudellisia neuvoja. Heikki kertoo olevansa antropologi, joka on ollut viimeiset kolme vuotta Etelä-Amerikassa tutkimassa eristyksessä eläneitä ihmisryhmiä. Matka alkoi elokuussa 2022, ja Heikki palasi Suomeen 15. marraskuuta 2025. Heikki on kiinnostunut velan vanhentumisesta vanhentumislain nojalla.

Heikki kertoo lainanneensa Einarille 1 000 euroa ja Annalle 2 000 euroa heinäkuun viimeisenä päivänä vuonna 2022 eli vähän ennen matkalle lähtöään. Einarin kanssa oli sovittu, että velka piti maksaa takaisin 1.11.2022; Annan kanssa eräpäivästä ei ollut sovittu mitään. Lisäksi Heikki oli myynyt

omistamansa kilpapolkupyörän Jukalle 3 000 eurolla 15.7.2022 velaksi siten, että Jukka oli saanut polkupyörän haltuunsa jo kaupantekopäivänä. Heikin mukaan kaikki kolme olivat jättäneet velkansa maksamatta, ja kun Heikki oli ottanut Einariin, Annaan ja Jukkaan yhteyttä heti Suomeen palattuaan, kaikki olivat väittäneet velan lakanneen vanhentumisen vuoksi. Heikki kysyy sinulta, onko vanhentumislain nojalla todella mahdollista, että Einari, Anna ja Jukka ovat oikeassa vanhentumiseen vedotessaan.

Heikki kertoo myös ostaneensa itselleen uuden kilpapolkupyörän naapuriltaan Mikolta heinäkuun 2022 viimeisenä päivänä siten, että Heikki oli maksanut kauppahinnan 1 500 euroa välittömästi Mikon pankkitilille. Heikki sanoo testanneensa polkupyörää lyhyellä ajokierroksella juuri ennen kaupantekoa, mutta polkupyörä oli kuitenkin jäänyt säilytettäväksi Mikon tilavaan autotalliin siinä tarkoituksessa, että Heikki käy noutamassa sen sopivan hetken tullen. Lähtö Etelä-Amerikkaan tapahtui kuitenkin sellaisella kiireellä, ettei Heikki ehtinyt käydä hakemassa polkupyörää, joka siis jäi Mikon haltuun. Heikki kysyy sinulta, onko hän voinut menettää kauppiaan perustuvan oikeutensa polkupyörään vanhentumislain nojalla.

Heikki kertoo sinulle vielä, että hän oli Suomeen palattuaan halunnut saada tuntumaa kotimaiseen luontoon ja käväissyt tämän vuoksi katsomassa omistamaansa metsätilaa. Heikki oli havainnut, että tilalle vuonna 2020 istutettu taimikko oli suurelta osin tuhoutunut. Heikki epäilee vaurioiden johtuneen siitä, että Heikin metsätilan vieressä olevalla Birgittan metsätilalla oli toteutettu päätehakkuu kevättalvella 2022 ja että hakkuut toteuttaneen yrityksen ajoneuvot olivat kulkeneet Birgittan kiinteistölle Heikin metsätilan kautta taimikon ylitse sitä vaurioittaen. Heikin käsityksen mukaan hakkuut toteuttanut suuri ja tunnettu yritys on korvausvastuussa aiheuttamastaan vahingosta, mutta mahdollinen vanhentuminen mietityttää. Heikki kysyy sinulta, onko hän voinut menettää oikeutensa vahingonkorvaukseen vanhentumislain nojalla.

Anna perustellut vastaukset Heikin esittämiin kysymyksiin. Jos tapauskohtaisten päätelmien tekeminen edellyttää mielestäsi lisätietoja, kerro millaisista lisätiedoista on kyse ja miksi lisätiedot ovat tarpeen.

Tehtävä 3

Määrittele lyhyesti seuraavat käsitteet. Jokaisesta alakohdasta max 1 piste.

- 1) Törkeä tuottamus
- 2) Ankaru vastuu
- 3) Immissiovahinko
- 4) Tuotevahinko
- 5) Isännänvastuu
- 6) Välillinen henkilövahinko
- 7) Puhdas varallisuusvahinko
- 8) Differenssiteoria
- 9) Asialinhuolto
- 10) Compensatio lucri cum damno -periaate

Tehtävä 4. Monivalintatehtävässä on 10 kysymystä. Jokaisen kysymyksen vastausvaihtoehdoista (a-d) vain yksi on oikein. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saa 1 pisteen, väärästä vastauksesta tai vastaamatta jättämisestä ei vähennetä pisteitä. Kirjoita vastauksesi (a, b, c, d) selkeästi vastauskonseptiin. Älä kirjoita vastauksillesi perusteita, koska niillä ei ole vaikutusta arvosteluun.

- 1) Sisarukset A, B, C ja D omistavat kukin $\frac{1}{4}$ kiinteistöstä. Koska sisarukset eivät kykene sopimaan kiinteistön käyttöön ja hoitoon liittyvistä asioista, A haluaa päästä eroon omistuksestaan. A on esittänyt sisaruksilleen, että hän olisi kiinnostunut myymään muille sisaruksille osuutensa kiinteistöstä. B, C ja D eivät kuitenkaan ole halukkaita ostamaan A:n osuutta. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa?
 - a) Kiinteistöstä voidaan halkomalla erottaa A:lle hänen osuusluokkaan vastaava osuus. Halkomisen toimittaminen kuitenkin edellyttää kaikkien sisarusten suostumista halkomiseen.
 - b) Yhteisomistuslaissa säädettyjen oikeudellisten keinojen käyttäminen ei edellytä, että yhteisomistus osoitetaan riittäväksi.
 - c) Koska yhteisomistus edellyttää, että yhteisesti omistetusta esineestä määrätään yhdessä, A voi myydä oman osuutensa ulkopuoliselle vain muiden sisarusten suostumuksella.
 - d) Koko kiinteistön myynti yhteisomistussuhteen purkamiseksi ei ole mahdollista ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta.
- 2) A, B ja C omistavat kiinteistöstä kukin $\frac{1}{3}$. A ja B perheineen käyttävät kiinteistöllä sijaitsevaa mökkiä hyvin ahkerasti. C asuu töiden vuoksi pääasiassa ulkomailla, joten hän käy mökillä korkeintaan kerran vuodessa. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa?
 - a) Yhteisomistuslain sääntely koskee vain irtaimen esineen määräosaista yhteisomistusta.
 - b) Koska A ja B käyttävät mökkiä enemmän kuin heidän osuutensa edellyttäisi, oikeuskäytännön perusteella voidaan katsoa, että C:llä on oikeus vaatia korvausta mökin käytöstä A:lta ja B:ltä.
 - c) C on velvollinen osallistumaan mökkiä koskeviin kustannuksiin vain siinä suhteessa, kun hän käyttää mökkiä.
 - d) A, B ja C voivat, jollei yhteisomistuslaista muuta johdu, sopia yhteistä esinettä koskevista asioista.
- 3) Saannot on tapana jakaa alkuperäisiin saantoihin ja omistajanvaihdoissaantoihin. Mikä seuraavista väittämistä ei pidä paikkaansa?
 - a) Valmistussaantolanteessa aineiden omistajan ja valmistajan eturistiriidan ratkaisemisessa voidaan painottaa valmistajan työpanoksen määrää.
 - b) Hylätyn esineen voi vallata ja saada siihen alkuperäisen saannon.
 - c) Johdannaisia saantoja ovat muun muassa perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot samoin kuin kaikki luovutussaannot.
 - d) Valtaus saantotapana koskee erityisesti kiinteitä esineitä.
- 4) B on saanut A:lta lainaksi Micro Black -potkulaudan. Kaupungilla laudalla ajaessaan B tapaa kaverinsa C:n. B ja C keskustelevala laudan ominaisuuksista ja C kertoo miettineensä laudan hankkimista. B toteaa C:lle, että voisi itse asiassa myydä laudan C:lle, koska hän on miettinyt fatbiken ostamista. Hän on valmis myymään potkulaudan C:lle 150 euron kauppahinnalla. C innostuu välittömästi asiasta ja B ja C tekevät kaupan. C tapaa kaupanteon jälkeen kaupungilla vanhan luokkakaverinsa A:n, joka kuultuaan C:ltä laudan ostotarinan vaatii C:tä luovuttamaan

laudan takaisin hänelle. C kieltäytyy luovuttamasta lautta A:lle, koska hän on sen pätevällä kaupalla B:ltä ostanut. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa?

- a) Tapauksessa on kysymys takenevassa sivullissuhteessa ilmenevästä saantosuojasta, joka on C:n suoja A:ta kohtaan.
- b) A:lla on oikeus saada lautta takaisin C:ltä maksamalla C:lle kauppahintaa vastaava lunastussumma.
- c) A:lla ei ole lunastusoikeutta potkulautaan, joten C saa pitää laudan.
- d) Saantosuojaa koskevat perussäännökset sisältyvät Irtaimen kauppaa sääntelevään kauppalakiin.

5) A ja B ovat tehneet kiinteistön kauppakirjan, jolla A myy B:lle kauppakirjassa lähemmin yksilöidyn ja karttaliitteeseen piirretyn määräalan tilastaan X. Kaupanvahvistaja on vahvistanut kaupan A:n ja B:n ollessa läsnä. Kaupanvahvistuksen yhteydessä kaupanvahvistaja kertoo B:lle, miten hänen on toimittava lainhuudon hakemiseksi. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa?

- a) Vasta lainhuudon saamisen jälkeen B saa suojaa A:n ulosmittausvelkojia vastaan.
- b) Hakemalla lainhuutoa heti kaupan jälkeen B varmistaa määräalan saantonsa pysyvyyden, jos A myy myöhemmin koko tilan X tai siitä alueen, joka on päällekkäinen B:n ostaman määräalan kanssa.
- c) Vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen määräala on suojattu A:n velkojien vaateilta, jos A asetetaan konkurssiin.
- d) Lainhuudon saamisella ei ole mitään vaikutusta B:n saannon pysyvyyteen.

6) Mikä seuraavista väittämistä ei pidä paikkaansa?

- a) Arvopapereiden hallinta on keino, jolla niihin liittyvät oikeudet tehdään julkisiksi.
- b) Arvo-osuuksien kirjaus on keino, jolla niihin liittyvät oikeudet tehdään julkisiksi.
- c) Maakaaren saantosuojaa koskeva sääntely perustuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nauttimaan positiiviseen julkiseen luotettavuuteen.
- d) Kun Irtain esine myydään kahdelle, ensimmäisellä luovutuksensaajalla on aina etusija riippumatta siitä, onko ensimmäinen luovutuksensaaja saanut esinettä hallintaansa vai ei.

7) Mikä seuraavista väittämistä ei pidä paikkaansa?

- a) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus.
- b) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suoja voi enää saada, ellei maakaaren sääntelystä muuta johdu.
- c) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tosiasiallinen luotettavuus merkitsee samaa kuin rekisterin julkinen luotettavuus.
- d) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun vuokraoikeuden pysyvyys kiinteistön luovutuksensaajaa vastaan määräytyy kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien säännösten mukaisesti.

8) A neuvottelee B:n kanssa tämän omistaman kiinteistön ostamisesta. Kiinteistö sijaitsee alueella, jonka kaavoitusprosessi on kesken. Tämän vuoksi A on epätietoinen siitä, onko hänellä mahdollisuutta rakentaa kiinteistöä suunnittelemaansa tavalla. A haluaisikin sitouttaa B:n kiinteistön kauppaan jo nyt, mutta samalla säilyttää mahdollisuutensa luopua kohteesta, jos kaavoitus ei toteudukaan hänen haluamalla tavalla. A on selvittänyt asiaa ja huomannut voivansa turvata tarkoitustaan esimerkiksi koettamalla solmia B:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta, jossa osapuolet sopivat tekevänsä lopullisen kaupan, jos kaavoitusprosessi etenee A:n

haluamalla tavalla. A on saanut selville, että hän voi myös tehdä B:n kanssa kiinteistön kaupan purkavin ehdoin siten, että kauppa sovitaan voitavan purkaa, jos kaavoitus ei mahdollista A:n suunnitteleman rakennushankkeen toteuttamista. Mikä seuraavista väittämistä ei pidä paikkaansa?

- a) Jos A ja B sopivat kiinteistön kaupan esisopimuksesta ja kaavoitus toteutuu A:n haluamalla tavalla, A:lla on oikeus kanteella vaatia B:tä tekemään kauppa esisopimuksella sovituilla ehdoilla.
 - b) Jos A ja B sopivat kiinteistön kaupasta purkavin ehdoin eikä kaavoitus toteudu A:n haluamalla tavalla, ehdollinen kauppa raukeaa automaattisesti.
 - c) Osapuolla sitovan esisopimuksen ja purkavaehtoisien kiinteistön kaupan tekeminen edellyttää maakaaren muutosäännösten noudattamista
 - d) Jos A ja B päätyvät tekemään kiinteistön kaupan purkavin ehdoin, A:n on haettava lainhuutoa saannolleen.
- 9) B on ostanut A:lta kiinteistön 1.7.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla. B ei ole vielä hakenut lainhuutoa saannolleen. B on sittemmin 30.9.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt määräalan kiinteistöstä edelleen C:lle. Mikä seuraavista väittämistä pitää paikkansa?
- a) C:n on hakiessaan lainhuutoa saannolleen esitettävä kirjaamisviranomaisille myös A:n ja B:n välinen kauppakirja.
 - b) C ei voi hakea lainhuutoa saannolleen ennen kuin hänen ostamansa määräala on erotettu B:n kiinteistöstä.
 - c) B:llä ei ole ollut oikeutta myydä määräalaa kiinteistöstä ennen kuin hän on hakenut lainhuutoa omalle saannolleen.
 - d) C:n hakiessa lainhuutoa määräalaa koskevalle saannolleen, kirjaamisviranomainen ensin tutkii ja rekisteröi B:n omistusoikeuden kiinteistöön, minkä jälkeen C:n omistusoikeus määräalaan voidaan kirjata.

10) Mikä seuraavista väittämistä ei pidä paikkaansa?

- a) Asuinhuoneiston vuokrasopimus on tehtävä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan kirjallisesti. Vuokrasopimuksen muotoa koskevassa sääntelyssä on kyse varsinaisesta muutosäännöksestä.
- b) Sekä vuokralainen että vuokranantaja voivat saattaa asuinhuoneiston vuokran määrän kohtuullisuuden tuomioistuimen arvioitavaksi.
- c) Asuinhuoneiston vuokralaisella voi olla oikeus korjata puutteellisuus asunnossa vuokranantajan kustannuksella, jos vuokranantaja laiminlyö korjauksen.
- d) Pääsääntöisesti asuinhuoneiston vuokraoikeuden siirto edellyttää vuokranantajan luvan.

Tehtävä 5.

Maakaarissa säädetään mm. kiinteistön kaupan virheistä ja niiden seuraamuksista. Kerro, millaisia virhetyppejä kiinteistön kaupoissa voi olla ja anna jokaisesta esimerkki. Kerro myös, millaisia oikeussuojakeinoja osapuolilla on virhetilanteissa käytettävissään.