

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 12.1.2026

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

Tentti-aika 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 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

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 1 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) Tahdonilmaisun oikeusvaikutukset alkavat yleensä silloin, kun tahdonilmaisu on saapunut sille, jolle se on kohdistettu.
- 2) Luonnollinen henkilö on oikeuskelpoinen syntymästä kuolemaan.
- 3) Suulliseen tarjoukseen on aina vastattava heti, jos tarjouksen saaja haluaa hyväksyä tarjouksen.
- 4) Aiesopimus velvoittaa pääsopimuksen tekemiseen.
- 5) Välillisessä edustuksessa edustaja toimii omissa nimissään toisen lukuun.
- 6) Luonnollinen henkilö voi toimia valtuutettuna, vaikka hän ei olisi oikeustoimikelpoinen.
- 7) Asemavaltuutus peruutetaan poistamalla valtuutettu siitä toimesta tai muusta asemasta, johon hänen valtuutuksensa on perustunut.
- 8) Välitysvirheen rasittama tahdonilmaisu ei pääsääntöisesti sido lähettäjää sellaisena kuin se on tullut perille, vaikka tahdonilmaisun vastaanottaja olisi vilpittömässä mielessä.
- 9) Yleiset sopimusehdot eivät voi tulla sopimuksen osaksi kauppatavan perusteella, ja sama koskee yleisiin sopimusehtoihin sisältyviä yksittäisiä sopimusehtoja.
- 10) Epäselvyyssääntö on keskeinen riskinjakosääntö sopimuksen toissijaisessa tulkinnassa.

Tehtävä 2

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

- a) Velkakirjalaki on velkasuhteita koskeva säädös, jolla on myös merkittävä analoginen käyttöala. Kerro, millaisin edellytyksin jotain asiakirjaa pidetään tavallisena velkakirjana ja millaisin edellytyksin juoksevana velkakirjana. Ota vastauksessasi huomioon, että juoksevia velkakirjoja on kahta eri tyyppiä ja kerro, mitä nämä tyypit ovat. Anna esimerkit niin tavallisesta velkakirjasta kuin juoksevan velkakirjan molemmista tyypeistä.
- b) Voiko velkakirjan siirronsaaja saada velalliseen nähden siirtäjää paremman oikeuden velkakirjalain nojalla? Käsittele vastauksessasi erikseen tavallisia ja juoksevia velkakirjoja. Vinkki: kyse on toisin sanoen siitä, voiko velallinen esittää siirronsaajaa kohtaan tehokkaasti ne väitteet, jotka velallinen olisi voinut esittää tehokkaasti siirtäjää kohtaan. Perustele huolella vastauksesi.

Tehtävä 3

Rovaniemellä asuva Antti kääntyy puoleesi ja kertoo, että hän oli saanut vanhempiansa kuoltua perinnöksi näiden pohjoisempana Lapissa (kunnassa X) sijaitsevan asuinkiinteistön, jolla olevaa pientä taloa Antti on käyttänyt viime vuodet kesämökinään. Antti on tarjonnut kesämökkiä myös Airbnb-majoitukseen, mistä on tullut mukavasti lisätuloja. Tarina saa kuitenkin murheellisen käänteen, sillä rakennukseen oli elokuussa 2025 tulvinut jätevettä kunnan X ylläpitämään viemärijärjestelmään tulleen vian takia sellaisin seurauksin, että rakennus oli tuhoutunut käyttö- ja korjauskelvottomaksi. Kiinteistö rakennuksineen on Antille niin tärkeä, että hän haluaa, että sille rakennetaan uusi vastaavanlainen rakennus. Antin selvitysten mukaan tähän menisi 160 000 euroa, minkä Antti oli ilmoittanut myös kunnalle, joka sinänsä oli tunnustanut korvausvastuunsa tapahtuneesta. Kunta oli ollut samaa mieltä Antin kanssa siitä, että alkuperäinen talo ei ole korjattavissa ja että uuden talon rakentaminen maksaa 160 000 euroa. Kunta sanoi kuitenkin olevansa valmis maksamaan Antille korvauksena rakennuksen tuhoutumisesta enintään 50 000 euroa, sillä tämä olisi kunnan selvityksen mukaan koko kiinteistön myyntiarvo ilman vahinkotapahtumaa. Antti on samaa mieltä myyntiarvosta, mutta korvaus ei hänen mielestään voi määräytyä kiinteistön tai rakennuksen myyntiarvon perusteella kaikki olosuhteet huomioon ottaen. Antti ilmoittaa kunnalle vaativansa vahingonkorvauksena 160 000 euroa sekä lisäksi 10 000 euroa korvauksena henkisestä kärsimyksestä kiinteistöllä olleen rakennuksen erityisen tunnearvon vuoksi. Antti sanoo myös haluavansa saada korvauksia sen vuoksi, että häneltä jää vahingon vuoksi saamatta tuloja Airbnb-toiminnasta. Kunta vastustaa vaatimuksia sanoen, ettei kenellekään suoriteta korvauksia rakennuksen tuhoutumisesta johtuneesta henkisestä kärsimyksestä. Airbnb-toiminnasta saamatta jäävät tulot ovat puolestaan kunnan mukaan sellaista varallisuusvahinkoa, jota ei korvata käsillä olevan kaltaisen yksinkertaisen esinevahingon yhteydessä.

Antti pyytää arviotasi asiassa puolin ja toisen esitetyistä näkemyksistä sekä siitä, millaiseen korvaukseen Antti on oikeutettu vahingonkorvauslain ja vahingonkorvauksen yleisten periaatteiden

nojalla. Anttia askarruttaa etenkin se, onko hänellä oikeus saada uudelleen rakentamiseen vaadittava 160 000 euroa vai tuleeeko Antin tyytyä vähempään. Laadi Antille muistio, jossa perustelet huolella kannanottosi.

Tehtävä 4.

Saantosuoja kiinteistöön maakaaren mukaan. Kerro vastauksesi alussa, mitä saantosuojalla tarkoitetaan. Selvitä vastauksessasi myös pääkohdat maakaaren saantosuojasääntelyyn liittyvästä valtion korvausvelvollisuudesta.

Tehtävä 5.

Aviopuolisot Peppiina ja Kalle (jäljempänä ostajat) ostivat 7.12.2024 päivätyllä kauppakirjalla Severus Ottavaiselta (jäljempänä myyjä) Lohjan kunnan Puusepänkylän kylässä sijaitsevan kiinteistön 156.000 euron kauppahinnalla. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1984 rakennettu puurunkoinen tiiliverhoiltu omakotitalo.

Myyjä teetti ennen kaupantekoa kaupan kohteessa kuntotarkastuksen, josta laaditun pöytäkirjan ostajat saivat tutustuttavakseen harkitessaan kiinteistön ostoa. Ostajat kävivät myös itse tutustumassa kaupan kohteeseen. Kuntotarkastuksesta laaditun pöytäkirjan mukaan kohteessa oli suoritettu aistienvarainen tarkastus. Pöytäkirjan yhteenveto-osan mukaan tarkastettavan kohteen todettiin olevan ikäisekseen hyväkuntoinen vuonna 1984 rakennettu puurunkoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Pöytäkirjan mukaan kohteessa oli v. 2012 uusittu katto, räystäskourut ja syöksytorvet sekä v. 2013 ikkunat (Tiivi-ikkunat). Muuten talossa ei ollut tehty remontteja, huoneissa oli mm. alkuperäiset jo kuluneet muovimatot. Myyjä kertoi lisäksi ostajille, että rakennuksessa sijaitsevan autotallin taitto-ovi saattoi joskus jäädä jumiin ja oven kiinnityskin oli vähän jo heikko.

Ostajat ryhtyivät heti kaupan teon jälkeen tekemään kohteesta ns. oman näköistä eli uusimaan lattioita ja käsittelemään seinäpintoja. Remonttia tehdessään he huomasivat, että olohuoneen, makuuhuoneen ja takkahuoneen ulkoseinissä oli kosteusvaurioita. Ostajat teettivät kohteessa uuden kuntotarkastuksen, jossa havaittiin kosteusvaurioita sekä merkkejä mikrobivaurioista olohuoneen, makuuhuoneen ja takkahuoneen lisäksi myös eteisessä.

Saatuun 11.02.2025 kuntotarkastuksesta laaditun kirjallisen raportin ostajat päättivät hankkia kustannusarvion kosteusvaurioiden korjaamisesta. Myyjälle ostajat ilmoittivat havaitsemistaan vioista 12.2.2025. Ostajat saivat tilaamansa kustannusarvion 5.3.2025. Arvion mukaan korjauskustannusten määrä on 32.550 euroa. Ostajille tulisi aiheutumaan myös muita kuluja. He joutuisivat muuttamaan pois asunnosta korjausten ajaksi, joten heille tulee maksettavaksi myös tilapäisen vuokra-asunnon kustannukset. Lisäksi heille on aiheutunut kustannuksia kuntotarkastuksen suorittamisesta. He olivat myös ehtineet jo hankkia uuden autotallin oven, jonka hinta asennuskustannuksineen oli 1.100 euroa. Oven hankintahinta ei sisältynyt kustannusarvioon.

Ostajat ilmoittivat 17.4.2025 myyjälle vaativansa kaupan kohteessa havaittujen vikojen johdosta ensisijaisesti kaupan purkua, toissijaisesti hinnanalennusta 33.650 euroa ja lisäksi korvausta muista heille aiheutuneista kuluista 6.500 euroa. Hinnanalennusvaatimukseen sisältyi myös lasku autotallin uudesta ovesta asennuskustannuksineen.

Myyjä oli ostajien vaatimusten esittämisen jälkeen yhteydessä ostajiin. Myyjä ilmoitti ensinnäkin vastustavansa kaikkia vaatimuksia. Hän oli asunut kiinteistöllä sijaitsevassa omakotitalossa sen rakentamisesta saakka eikä hän ollut havainnut mitään kosteusvaurioita. Myyjä paljoksui joka tapauksessa korjauskustannusten määrää. Sen verran myyjä myös ilmoitti tietävänsä lain säännöksistä,

että ostajat eivät voi vaatia häneltä mitään myöskään sen vuoksi, että he eivät 12.2.2025 vioista ilmoittaessaan olleet ilmoittaneet hänelle täsmällisiä vaatimuksia. Näin ollen he olivat lain mukaan menettäneet oikeutensa vaatia häneltä yhtään mitään. Jos nyt kuitenkin, kun ostajia ainakin lehtitietojen mukaan suojataan, hänen tulee jotain maksaa, hän vaatii hinnanalennuksen ja muiden vaatimusten sovittelua. Kaupan purkuun ostajilla ei kuitenkaan ole mitään perusteita. Myyjä totesi vielä, että ostajien olisi pitänyt ymmärtää, että vanhassa talossa on aina ongelmia. Heidän olisikin tullut selvittää talon kuntoa tarkemmin jo ennen kaupantekoa.

Olet juuri valmistunut oikeustieteen maisteri ja aloittanut työsi asianajotoimistossa. Työnantajasi pyytää sinua tutustumaan edellä mainittuihin tietoihin ja laatimaan asiasta muistion. Muistiossa sinun tulee ottaa perustellen kantaa kaikkiin edellä olevassa selonteossa kuvattuihin mielestäsi merkityksellisiin seikkoihin.