Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta

VARALLISUUSOIKEUS (ONPOOL26) TENTTI (5 op) 8.10.2026

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 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

Pizzeriaa yrittäjänä pitävä Jarmo on kaikin puolin vanhoja tapoja kunnioittava mies, ja hän on tottunut hoitamaan liikeasioita perinteisin paperikirjein. Jarmo tarvitsee 100 kg mozzarella-juustoa, jota hän oli edellisellä kerralla ostanut Annelta 10 euron kilohinnalla. Kyse oli hyvälaatuisesta juustosta, joka kävisi nytkin Jarmolle, jos hinta olisi sama. Jarmo lähettää 21.9 Annelle postitse kirjeen, joka sisältää ostotarjouksen samasta mozzarella-juustosta kuin edellisellä kerralla 10 euron kilohinnalla määrän ollessa 100 kg. Jarmo ilmoittaa kirjeessään, että tarjous pitää hyväksyä kirjallisesti ja että hyväksyvän vastauksen pitää saapua Jarmolle viimeistään 1.10 klo 16.00. Anne saa kirjeen 24.9, ja Anne päättää hyväksyä tarjouksen. Hän kirjoittaa vastauskirjeen kiittäen ostotarjouksesta ja sanoen hyväksyvänsä sen. Anne päivää ja allekirjoittaa kirjeen sekä antaa kirjeen postin kuljetettavaksi 25.9. Postinkannossa tapahtuu kuitenkin erhe, ja kirje toimitetaan väärälle vastaanottajalle 29.9, vaikka Anne oli kirjoittanut Jarmon osoitteen oikein kirjekuoreen.

Annen tavoin raaka-aineita myyvä Bertta tulee tapaamaan Jarmoa iltapäivällä 30.9 kysyen, onko Jarmolla ostotarpeita. Jarmo kertoo mozzarellasta sanoen, että hän on tehnyt ostotarjouksen Bertan kilpailijalle. Bertta tekee kuitenkin Jarmolle suullisesti tarjouksen, jonka mukaan Jarmo saa häneltä 100 kg mozzarellaa yhteensä 900 euron hinnalla; tarjous on voimassa 2.10 klo 12.00 saakka.

Jarmoa tulee tapaamaan 2.10 klo 10:00 lähialueella asuva rouva, joka kertoo huomanneensa 30.9 postilaatikossaan Jarmolle osoitetun kirjeen. Jarmo saa rouvalta kirjeen, lukee sen saman tien ja ymmärtää, että kyse on Annen lähettämästä hyväksyvästä vastauksesta. Koska kirje ei ole saapunut Jarmon asettamassa määräajassa, Jarmo ajattelee, että hän voi hyväksyä Bertan tekemän edullisemman tarjouksen. Koska kello on jo 11:55, Jarmo toimii tavoistaan poiketen modernisti ja ilmoittaa Bertalle hyväksynnästä sähköpostitse, jotta hän ei viivästyisi hyväksynnässään. Jarmo päättää tiedottaa varmuuden vuoksi Annea siitä, että Annen kirje saapui vasta 2.10 eikä osapuolten välille syntynyt sopimusta. Tässä suhteessa Jarmo tyytyy tavoilleen uskollisesti paperikirjeeseen, jonka Jarmo antaa postin kuljetettavaksi 2.10 klo 13:00.

Jarmo kääntyy 8.10 puoleesi ja pyytää oikeudellista arviota oikeusasemastaan. Jarmo kertoo edellä kuvatun lisäksi, että Anne oli tullut tapaamaan Jarmoa aamupäivällä 7.10 mukanaan 100 kg mozzarellaa sanoen, että kyse on Jarmon tilaamasta juustosta. Kun Jarmo oli kertonut hyväksyvän vastauksen myöhästymisestä ja Annelle lähettämästään kirjeestä, Anne oli sanonut, ettei hän ollut saanut kirjettä. Annen mielestä Jarmon ja Annen välillä oli tehty kauppa, vaikka Jarmo sanoi toista kieltäytyen ottamasta vastaan juustoerää. Anne oli poistunut paikalta juuston kanssa aikoen palata

myöhemmin asiaan. Bertan kanssa oli käynyt puolestaan niin, että kun Jarmo oli tiedustellut iltapäivällä 7.10 toimitusaikaa, Bertta oli sanonut, että Jarmon sähköposti oli saapunut Bertan sähköpostilaatikkoon 2.10 klo 11:56, mutta Bertta oli lukenut viestin vasta klo 18:00 eli reilusti tarjouksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen. Bertta on lisäksi sitä mieltä, että Jarmon olisi pitänyt antaa suulliseen tarjoukseen hyväksyvä vastaus suullisesti. Bertan mielestä Jarmon ja Bertan välillä ei ole sopimusta, jonka nojalla Bertalla olisi toimitusvelvollisuus.

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 perusteluita, 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) Kaikkia velvoitteita ei voida oikeutemme mukaan panna täytäntöön siten, että velkoja saisi velallisen hänelle lupaaman suorituksen.

2) Tavallisen velkakirjan siirto ei pääsääntöisesti tuota 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) Käsitteellä ”yhtymys” viitataan tilanteisiin, joissa velvoite ja saamisoikeus joutuvat sillä tavoin ”yksiin käsiin”, että velan normaali suorittaminen muuttuu tarkoituksettomaksi.

6) Vastasaamisen perimiskelpoisuus on yksi pakollisen kuittauksen edellytyksistä.

7) Vanhentumislaki koskee etupäässä vain rahavelkoja.

8) Vanhentumislaissa omaksutun perusratkaisun mukaan vanhentumisaika on viisi vuotta.

9) Esimerkiksi vanhentumisen vapaamuotoisesta katkaisutoimesta käy, että velallinen tunnustaa velkansa velkojalle.

10) Velan vanhentuminen otetaan niin tuomioistuinmenettelyssä kuin ulosotossa huomioon viran puolesta.

Tehtävä 3

Määrittele lyhyesti seuraavat käsitteet. Jokaisesta alakohdasta max 1 piste.

a) Ankara vastuu

b) Tuotevahinko

c) Isännänvastuu

d) Välillinen henkilövahinko

e) Puhdas varallisuusvahinko

f) Conditio sine qua non

g) Differenssiteoria

h) Rikastumiskielto

i) Asiainhuolto

j) Compensatio lucri cum damno -periaate

Tehtävä 4.

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

Tehtävä 5.

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. Sisarukset 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 halvemman 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. Sisarusten tarkoituksena on huolehtia itse kauppaan liittyvistä asioista Einarin neuvojen avulla. Tellervon antamien taustatietojen perusteella Einari neuvoo sisaruksia 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 ulosmittausvelkojia vastaan.

Kiinteistön kauppa tulee tehdä maakaaren muotosäännöksiä 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 pidättää 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 kaikkia 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 muotovaatimuksia. 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.