

<b>Status</b>	Avslutat
<b>Påbörjades</b>	måndag, 18 augusti 2025, 08:30
<b>Slutfördes</b>	måndag, 18 augusti 2025, 11:24
<b>Tidsåtgång</b>	2 timmar 54 min
<b>Vitsord</b>	<b>17,00</b> poäng av 20,00 möjliga ( <b>85%</b> )
<b>Feedback</b>	<a href="#">Arviointiperusteet</a>

**Information**

Kuulustelun enimmäispisteet: 20 p.

Enimmäispisteet (tehtävä 1a): 6 p.

Enimmäispisteet (tehtävä 1b): 4 p.

Enimmäispisteet (tehtävä 2): 10 p.

Tentissä on sallittu EUR-lexin <https://eur-lex.europa.eu/> ja Finlexin <https://finlex.fi/> sekä Edilexin "ajantasainen lainsäädäntö": <https://www.edilex.fi/lainsaadanto/luettelo> ja <https://www.edilex.fi/lagstiftning/lista> käyttö.

Avaa tentissä sallitut materiaalit aina yllä olevien linkkien kautta. Älä klikkaa vastaustekstiin mahdollisesti kopioimiasi linkkejä.

Käytä tentissä Edilexin "ajantasainen lainsäädäntö" -osion hakutoimintoa (Säädökset-> Ajantasainen lainsäädäntö), älä valkoisen yläbannerin (oikea yläkulma) hakutoimintoa.

Edilex toimii eduroamissa ja HYTENTTI-varaverkossa, joten huolehdiathan siitä, että koneesi on jommassakummassa näistä wifi-verkoista.

Et voi poistua SEB-selaimesta tentin aikana. Tenttiaikaa seurataan Moodlen kellosta.

Vastaa kaikkiin kysymyksiin.

Jos tentti on useampisivuinen, liiku tentissä painikkeilla "Seuraava sivu" / "Edellinen sivu". Painikkeet myös tallentavat vastauksesi. Keskeneräisen vastauksen voi tallentaa myös "Lopeta tentti" -painikkeella. Pääset yhä muokkaamaan vastaustasi klikkaamalla "Pala suoritukseen", jos tenttiaikaa on vielä jäljellä.

Kun olet saanut tentin valmiiksi, näytä palautussivu tentinvalvojille. Palautussivu näkyy ruudullasi, kun olet painanut "Lopeta tentti" ja valinnut kahdesti "Palauta kaikki ja lopeta" -painikkeen.

Sulje Safe Exam Browser -selain vasta, kun olet näyttänyt palautussivun valvojille. Paina "Poistu Safe Exam Browserista" -painiketta tentinvalvojan nähden.

Maxpoäng i förhöret: 20 p.

Maxpoäng (uppgift 1a): 6 p.

Maxpoäng (uppgift 1b): 4 p.

Maxpoäng (uppgift 2): 10 p.

Det är tillåtet att använda EUR-lex <https://eur-lex.europa.eu/>, Finlex <https://finlex.fi/> och Edilexin "Uppdaterad lagstiftning": <https://www.edilex.fi/lainsaadanto/luettelo> ja <https://www.edilex.fi/lagstiftning/lista> i tentamen.

Öppna alltid det tillåtna materialet för tentamen via länkarna ovan. Klicka inte på länkar du möjligtvis kopierat in i svarstexten.

Använd sökfunktionen "uppdaterad lagstiftning" i Edilex i tentamen (Säädökset/ Författningar -> Ajantasainen lainsäädäntö/ Uppdaterad lagstiftning), använd inte sökfunktionen i den vita bannern uppe på sidan (övre högra hörnet).

Edilex fungerar med eduroam och HYTENTTI-reservnätet, så se till att din dator är ansluten till något av dessa wifi-nätverk.

Du kan inte stänga SEB-webbläsaren under tentamen. Tentamenstiden övervakas från Moodles klocka.

Besvara alla frågor.

Om tentamen har flera sidor kan du flytta dig mellan sidorna med knapparna "Nästa sida" / "Föregående sida". När du flyttar dig mellan sidorna sparas också dina svar. Ett halvfärdigt svar kan också sparas genom att du trycker på "Avsluta tentamen" / "Lopeta tentti". Du kan ännu redigera ditt svar genom att välja "Återvänd till utförandet" / "Palaa suoritukseen", om det kvarstår tentamenstid.

När du är klar med tentamen ska du visa inlämningssidan till tentamensövervakaren. Inlämningssidan visas på din skärm när du har tryckt på "Avsluta tentamen" / "Lopeta tentti" och två gånger tryckt på "Lämna in allt och avsluta" / "Palauta kaikki ja lopeta" -knappen.

Stäng först Safe Exam Browser -webbläsaren efter att du har visat inlämningssidan till tentamensövervakarna. Tryck på "Lämna Safe Exam Browser / Poistu Safe Exam Browserista"-knappen så att tentamensövervakaren ser det.

### Fråga 1

Avslutad

Poäng 6,00 av  
6,00 möjliga

#### Kysymys 1 a (Marjosola)

Kodinkoneliike A myi rakennusurakoitsija B:lle ilmalämpöpumppuja ja aurinkopaneeleita tavanomaisella luottokaupalla pidättäen itselleen vakuustarkoituksessa oikeuden ottaa tavarat takaisin, kunnes kauppahinta oli kokonaan maksettu. Pumput ja paneelit toimitettiin B:n työ-maalle heti kaupan solmimisen jälkeen. Sopimuksessa todettiin, että B voi asentaa paneeleita ja pumppuja rakentamaansa kerrostaloon ennakkoon sovitussa aikataulussa osamaksujen suoritusten jälkeen. Muuten sopimus kielsi tavaroiden asentamisen, edelleen luovutuksen tai muun käytön. Vain neljä kuukautta kaupan jälkeen B asetettiin konkurssiin velkojan C ha-kemuksesta ennen kuin A oli vastaanottanut ensimmäistäkään maksua B:ltä. Välittömästi tämän jälkeen A ilmoitti konkurssipesänhoitajalle, että käyttää takaisinotto-oikeuttaan.

Anna perusteltu oikeudellinen näkemyksesi seuraavista seikoista:

1. Onko A:lla mahdollisuutta vaatia sopimuksen purkua ja toimitettujen tavaroiden pa-lautusta?
2. Osa aurinkopaneeleista on vastoin sopimusta jo asennettu taloon. Ulottuuko A:n ta-kaisinotto-oikeus myös näihin paneeleihin? Voiko A vaatia vahingonkorvausta asen-nettujen lämpöpumppujen arvonalenemisen perusteella?
3. Pesänhoitaja on löytänyt keskeneräiselle rakennukselle potentiaalisen ostajan. Ostaja kuitenkin edellyttää, että hyvään hintaan saadut paneelit ja pumput asennetaan taloon ennen kaupan toteutumista. Voiko pesänhoitaja tehokkaasti vastustaa takaisinottoa?
4. Kauppasopimuksessa todetaan, että kaupan kohteet vastaavat arvoltaan myös muista kuin niiden kaupasta aiheutuvista A:n saatavista B:ltä. Tällä perusteella A vaatii, että takaisinottoa koskevassa tilityksessä huomioidaan myös toiseen kauppasopimukseen perustuva suorittamaton velka. Onko tämä mahdollista?

Huolehdi siitä, ettei vastaus ylitä yhteensä 300 sanaa. (Jos vastaat ruotsiksi, sinun ei tarvitse välittää Moodlen sanamäärälaskurin varoituksesta, mutta pidä huoli siitä, että vastauksesi ei ylitä 390 sanaa.)

Liiku tentissä painikkeilla "Seuraava sivu" / "Edellinen sivu". Painikkeet myös tallentavat vastauksesi. Keskeneräisen vastauksen voi tallentaa myös "Lopeta tentti" -painikkeella. Pääset yhä muokkaamaan

vastaustasi klikkaamalla "Palaa suoritukseen", jos tenttiaikaa on vielä jäljellä.

Vitvarubutiken A sålde luftvärmepumpar och solpaneler till byggnadsentreprenören B genom sedvanligt kreditköp, med förbehåll att återta varorna som säkerhet tills köpesumman var helt betald. Pumparna och panelerna levererades till B:s arbetsplats omedelbart efter att köpet ingicks. I avtalet angavs att B kunde installera panelerna och pumparna i det höghus han byggde enligt en förutbestämd tidsplan efter att delbetalningar hade genomförts. I övrigt förbjöd avtalet installation, vidare överlåtelse eller annan användning av varorna. Endast fyra månader efter köpet försattes B i konkurs på ansökan av borgenären C innan A hade mottagit någon betalning från B. Omedelbart efter detta meddelade A förvaltaren av konkursboet att de avsåg utnyttja sin återtagningsrätt.

Ge din juridiskt motiverade bedömning av följande punkter:

1. Har A möjlighet att kräva att avtalet hävs och att de levererade varorna returneras?
  2. En del av solpanelerna har installerats i byggnaden i strid med avtalet. Sträcker sig A:s återtagningsrätt även till dessa paneler? Kan A kräva skadestånd på grund av värdeminskningen av de installerade luftvärmepumparna?
  3. Boförvaltaren har hittat en potentiell köpare för den halvfärdiga byggnaden. Köparen kräver dock att de paneler och pumpar som erhållits till ett bra pris installeras i byggnaden innan köpet genomförs. Kan boförvaltaren effektivt motsätta sig återtagandet?
  4. I köpeavtalet konstateras att objekten som omfattas av köpet också motsvarar värdet på A:s fordringar från B, utöver de som uppstår från andra köp. På denna grund kräver A att även en obetald skuld baserad på ett annat köpeavtal beaktas vid redovisningen av återtagandet. Är detta möjligt?
- (6 p)

Om du skriver svaret på svenska, behöver du inte ta hänsyn till varningarna från Moodles ordräknare. Se ändå till att ditt svar inte överskrider 390 ord.

Du kan flytta dig mellan sidorna med knapparna "Nästa sida" och "Föregående sida". När du flyttar dig mellan sidorna sparas också dina svar. Ett halvfärdigt svar kan också sparas genom att du trycker på Avsluta test. Du kan ännu redigera ditt svar genom att välja Återvänd till försöket.

I ifrågavarande fall är båda parterna (A och B) näringsidkare varav följer att såväl lag om avbetalningsköp som köplagen kan tillämpas.

1. Det är frågan om ett avbetalningsköp av lösöre med ett återtagningsförbehåll. Enligt 6 § i konkurslagen (120/2004, KonkL) ska egendom som tillhör en utomstående överlämnas till ägaren eller till någon som denne har bestämt på villkor som konkursboet har rätt att kräva att uppfylls. Detsamma gäller för den som innehar återtagningsrätt enligt KonkL 5:7. Enligt 54 § i köplagen (355/1987, KL) gäller att säljaren får häva ett köp p.g.a. köparens dröjsmål om det utgör ett väsentligt avtalsbrott.
2. Enligt huvudprincipen i KonkL 5:6 gäller att egendom som tillhör en utomstående och som gäldenären har i sin besittning inte ingår i konkursboet, om den kan avskiljas från gäldenärens egendom. Eftersom en del av solpanelerna redan har installerats i byggnaden kan dessa inte anses vara möjliga att avskilja, varav följer att de ingår i konkursboet trots att de installerats i strid med avtalet. Dock förekommer ett undantag i KonkL 5:7 där det föreskrivs att ett ägar- eller återtagningsförbehåll är utan verkan gentemot konkursboet, om gäldenären trots förbehållet har rätt att överlåta egendomen vidare, foga den till annan egendom eller annars bestämma om egendomen på samma sätt som en ägare. I detta fall har B inte givits denna rätt och därmed sträcker sig inte A:s återtagningsrätt till dessa paneler. A har dock rätt till ersättning för den skada hen lider för avtalsbrottet enligt KL 51 §.
3. Konkursboet kan motsätta sig återtagande genom att tillräda överlåtelseavtalet i enlighet med de tidigare villkoren enligt KonkL 5:8.1. Konkursboet har också rätt att genast lösa in egendomen genom att betala säljarens fordringar med en del av de tillrädda pengarna enligt KonkL 5:8.2.

att betala säljarens fordran med anledning av överlåtelsen enligt KONKL5:8.2.

4. Nej, enligt 7 § i lag om avbetalningsköp (91/1966) kan säljaren inte kräva att köparen betalar på andra grunder än vad som blivit överenskommet enligt förbehållet. Därmed kan A inte kräva att en obetald skuld som baseras på ett annat köpeavtal beaktas vid redovisningen av återtagandet.

Antal ord: 328, mer än antalet tillåtna ord som är 300 ord.

Kommentar:

## Fråga 2

Avslutad

Poäng 3,00 av  
4,00 möjliga

Kysymys 1 b. (Marjosola)

Selvitä, miten perustetaan tehokas (sivullisia sitova) panttioikeus seuraaviin varallisuusobjekteihin:

1. Yksityisen osakeyhtiön osakkeet
2. Arvo-osuustilille kirjatut Nokia Oyj:n osakkeet
3. Tavanomainen saatava
4. Vuokrakiinteistöllä sijaitseva varastorakennus

Huolehdi siitä, ettei vastaus ylitä yhteensä 150 sanaa. (Jos vastaat ruotsiksi, sinun ei tarvitse välittää Moodlen sanamäärälaskurin varoituksesta, mutta pidä huoli siitä, että vastauksesi ei ylitä 200 sanaa.)

Liiku tentissä painikkeilla "Seuraava sivu" / "Edellinen sivu". Painikkeet myös tallentavat vastauksesi. Keskenäisen vastauksen voi tallentaa myös "Lopeta tentti" -painikkeella. Pääset yhä muokkaamaan vastaustasi klikkaamalla "Pala suoritukseen", jos tenttiaikaa on vielä jäljellä.

Utred hur man etablerar en effektiv (bindande för tredje part) panträtt för följande förmögenhetsobjekt:

1. Aktier i ett privat aktiebolag
2. Aktier i Nokia Abp som noterats på ett värdeandelskonto
3. Vanlig fordran
4. Lagerbyggnad belägen på en hyresfastighet

Om du skriver svaret på svenska, behöver du inte ta hänsyn till varningarna från Moodles ordräknare. Se ändå till att ditt svar inte överskrider 200 ord.

Du kan flytta dig mellan sidorna med knapparna "Nästa sida" och "Föregående sida". När du flyttar dig mellan sidorna sparas också dina svar. Ett halvfärdigt svar kan också sparas genom att du trycker på Avsluta test. Du kan ännu redigera ditt svar genom att välja Återvänd till försöket.

1. Vid pantsättning av aktier i ett privat aktieföretag ska 3:13 i aktieföretagslagen (624/2006, ABL) tillämpas. Pantsättning ska göras på motsvarande sätt enligt vad som föreskrivs i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev.
2. Enligt 6 § i lag om värdeandelskonton (827/1991) kan pantsättning av en värdeandel registreras på ett värdeandelskonto.
3. En pantsättning av vanlig fordran ska göras enligt bestämmelserna i lag om skuldebrev (622/1947, SBL). Enligt SBL 10 § gäller vad som stadgas i lagen om överlåtelse av skuldebrev detsamma i fråga om pantsättning. Pantsättning kan därmed göras i enlighet med 2 kap i skuldebrevslagen. Detta innebär att den som innehar fordran i pantsättnings syfte har rätt att göra den gällande enligt vad som föreskrivs i 13 §, 14 § och 22 §.
4. För grundande av panträtt i en lagerbyggnad belägen på en hyresfastighet måste byggnaden först inskrivas enligt 14:4 i jordabalken (540/1995, JB). Därefter kan den intecknas enligt JB 19:1.

Antal ord: 152, mer än antalet tillåtna ord som är 150 ord.

Kommentar:

### Fråga 3

Avslutad

Poäng 8,00 av  
10,00 möjliga

Kysymys 2. (Mäkelä)

A on omistanut 200 hehtaarin (2 km<sup>2</sup>, eli 2 000 000 m<sup>2</sup>) metsäkiinteistön Pohjois-Pohjanmaalla X:n kunnassa. A:n kuollessa 21.3.2017 kiinteistön perivät hänen lapsensa B ja C yhtäläisin osuuksin. C asuu Helsingissä, eikä ole kiinnostunut metsän omistamisesta. Pian perinnönjaon jälkeen B ja C sopivat, että C voisi myydä osuutensa kiinteistöstä B:n avopuo-liso D:lle. Ongelmana vain on, ettei D:llä ole vielä varoja kiinteistön ostoon. D on kuitenkin tietoinen hänen 95-vuotiaan isoukin tekemästä testamentista, jossa D

on nimetty edunsaajak-si. C ja D solmivat kauppahinnan maksulle ehdollisen ja maakaaren muotovaatimuksia nou-dattavan kiinteistön kaupan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä 30.4.2019. B:n ja C:n suunnitelmana on rakennuttaa tilalle loma-ajan asunto.

Useampi vuosi vierähtää ja D:n isoukki pysyy voimissaan. C turhautuu odottamiseen ja päät-tää asiasta B:lle ja D:lle kertomatta myydä osuutensa tilasta työkaverilleen E:lle, joka harras-taa metsäsijoittamista. C ja E solmivat kaupan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä 17.5.2024. E:n pyynnöstä kauppakirjaan merkitään kuitenkin vain osa sovitusta, E:n C:lle maksamasta kauppahinnasta.

Seuraavan kesäkuun alussa E vierailee kiinteistöllä ja törmää mökkiä rakentaviin B:hen ja D:hen. E on yllättynyt. Hän kuvitteli, ettei kiinteistöllä ollut rakennuskantaa. Samalla B:lle ja D:lle käy selväksi E:n syy tilalle saapumiseen. Keskustelu päättyy ilmiriitaan.

a) D katsoo, että C:n ja E:n kauppa ei voi sitoa häntä. Olihan C:n määräosa luvattu D:lle ja tämä oli vahvistettu kauppakirjalla ennen E:n tekemää kauppaa. Kuten luovutukses-sa D:lle, C:n olisi pitänyt saada kaupalle B:n suostumus. Lisäksi E ei ole vielä edes saanut lainhuutoa määräosaan. E:n saantoa koskevista kirjaamistiedoista käy myös ilmi, että kauppa on tehty selvästi alle käyvän hinnan. B ja D epäilevät, että kaupassa on käytetty ns. mustaa kauppahintaa, jolloin kauppaa on pidettävä lainvastaisena ja si-ten tehottomana. Kaiken lisäksi D on toukokuun lopussa saanut tiedon isoukkinsa kuolemasta. Vaikka perinnönjakoa saadaan vielä odottaa seuraavan vuoden puolelle, D uskoo saavansa pankista lyhytaikaista lainaa kauppahinnan maksamiseksi C:lle.

E vastustaa D:n vaatimuksia ja ilmoittaa aikovansa vaatia yhteisomistussuhteen pur-kamista, kunhan hän saa lainhuudon. Lisäksi hän vaatii, että B ja D lopettavat raken-tamisen ja maksavat hänelle korvauksen kiinteistön oikeudettomasta käytöstä. Se, että C on ehkä katsonut läpi sormien B:n ja D:n rakennusprojektiä, ei tarkoita, että E:n tarvitsisi hyväksyä tilalle rakentamista.

b) D:llä on hyvä tuttu X:n kunnanvaltuustossa ja hän saa idean. D voisi hyvin luopua vaatimuksistaan C:tä ja E:tä kohtaan, jos kunta käyttäisi etu-osto-oikeuttaan ja tämän jälkeen myisi kiinteistön D:lle. D voisi jopa maksaa hieman enemmän kuin, mitä C:n ja E:n väliseen kauppakirjaan oli merkitty. Sekä kunta että D hyötyisivät järjestelystä. E sen sijaan katsoo, että tällainen järjestely on laitton. Lisäksi, jos kunta haluaa käyttää etuosto-oikeuttaan, tulee sen korvata E:lle tämän C:lle maksama kauppahinta koko-naisuudessaan.

Anna esineoikeudellisesti perusteltu kannanottosi D:n ja E:n väittämien ja vaatimusten oikeel-lisuudesta a- ja b-kohdissa.

Huolehdi siitä, ettei vastaus ylitä yhteensä 420 sanaa. (Jos vastaat ruotsiksi, sinun ei tarvitse välittää Moodlen sanamäärälaskurin varoituksesta, mutta pidä huoli siitä, että vastauksesi ei ylitä 550 sanaa.)

Liiku tentissä painikkeilla "Seuraava sivu" / "Edellinen sivu". Painikkeet myös tallentavat vastauksesi. Keskeneräisen vastauksen voi tallentaa myös "Lopeta tentti" -painikkeella. Pääset yhä muokkaamaan vastaustasi klikkaamalla "Palaa suoritukseen", jos tenttiaikaa on vielä jäljellä.

## 2. (Mäkelä)

A har ägt en skogsfastighet på 200 hektar (2 km<sup>2</sup>, eller 2 000 000 m<sup>2</sup>) i X:s kommun i Norra Österbotten. När A avled den 21 mars 2017 ärvde hans barn B och C fastigheten med lika andelar. C bor i Helsingfors och är inte intresserad av att äga skogen. Kort efter arvsskiftet kom B och C överens om att C kunde sälja sin andel av fastigheten till B:s sambo D. Problemet är bara att D ännu inte har medel för att köpa fastigheten. D är dock medveten om ett testamente från hans 95-åriga gammelfarfar, i vilket D ha nämnts som förmånstagare. För betalningen av köpeskillingen ingick C och D ett fastighetsköp beroende av villkor, som uppfyllde formkraven i jordabalken, i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet den 30 april 2019. B och C planerar bygga en semesterbostad på tomten.

2019. D och E planerar bygga en semesterbostad på tomten.

Flera år går och D:s gammelfarfar är fortfarande vid god hälsa. C blir frustrerad över att vänta och beslutar att sälja sin andel av fastigheten, utan att informera B och D, till sin kollega E, som sysslar med skogsinvesteringar. C och E ingår köpet i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet den 17 maj 2024. På E:s begäran noteras i köpebrevet dock endast en del av den överenskomna köpeskillingen som E betalar C.

I början av juni besöker E fastigheten och stöter på B och D, som håller på att bygga en stuga. E blir förvånad. Han trodde att det inte fanns några byggnader på fastigheten. Samtidigt klarnar det för B och D varför E har kommit till platsen. Diskussionen slutar i ett öppet gräl.

a) D anser att köpet mellan C och E inte kan binda honom. C:s kvotdel var ju lovad till D och detta hade bekräftats i köpebrevet innan E gjorde sitt köp. Liksom vid överlåtelsen till D, borde C ha fått B:s samtycke till köpet. Dessutom har E ännu inte fått lagfart på den andelen. Av registreringsuppgifterna om E:s förvärv framgår också att affären har gjorts klart under det gängse priset. B och D misstänker att en så kallad svart köpeskillning har använts i affären, vilket gör att affären måste betraktas som lagstridig och därmed ogiltigt. Dessutom har D i slutet av maj fått veta om sin gammelfarfars död. Även om arvsskiftet får vänta till nästa år, tror D att han kan få ett kortfristigt lån från banken för att betala köpeskillingen till C.

E motsätter sig D:s krav och meddelar att han tänker kräva upphävning av samäganderättsförhållandet så snart han får lagfart. Dessutom kräver han att B och D slutar bygga och betalar honom ersättning för den obehöriga användningen av fastigheten. Det faktum att C kanske har sett genom fingrarna gällande B:s och D:s byggprojekt betyder inte att E måste acceptera byggandet på fastigheten.

b) D har en god vän i X:s kommunfullmäktige och får en idé. D skulle kunna avstå från sina krav mot C och E om kommunen använder sin förköpsrätt och därefter säljer fastigheten till D. D skulle till och med kunna betala något mer än vad som angavs i köpebrevet mellan C och E. Både kommunen och D skulle gynnas av arrangemanget. E å andra sidan anser att ett sådant arrangemang är olagligt. Dessutom, om kommunen vill använda sin förköpsrätt, måste den ersätta E för det pris han betalade till C i sin helhet.

Ge ditt sakrättsligt motiverade ställningstagande gällande riktigheten av D:s och E:s påståenden och krav i punkterna a och b.

Om du skriver svaret på svenska, behöver du inte ta hänsyn till varningarna från Moodles ordräknare. Se ändå till att ditt svar inte överskrider 550 ord.

Du kan flytta dig mellan sidorna med knapparna "Nästa sida" och "Föregående sida". När du flyttar dig mellan sidorna sparas också dina svar. Ett halvfärdigt svar kan också sparas genom att du trycker på Avsluta test. Du kan ännu redigera ditt svar genom att välja Återvänd till försöket.

a)

I ifrågavarande fall är det frågan om ett retroaktivt tredjemansförhållande där äganderätten till fastigheten kan härledas från C och frågan gäller huruvida D som primus eller E som sekundus kan ha rätt till omsättningskydd.

Enligt 14:3 i jordabalken kan ett avtal om delning av besittning av fastighet inskrivas och en sådan andel kan enligt 3 § i lag om vissa samägandeförhållanden (180/1958) överlåtas utan övriga samägares hörande på ett sätt som inte kränker andra samägare.

Att en eventuell svart köpeskillning har använts i affären mellan C och E gör inte i sig själva handlingen ogiltig så länge köpebrevet gjorts enligt formföreskrifterna i JB 2:1 och villkoret inte är ett sådant som anges i JB 2:11.

Enligt JB 13:3 gäller att om en fastighet har överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Huvudprincipen vid dubbelöverlåtelse är alltså tidsprioritet, men det är möjligt att obundehetsprincipen tillämpas, vilket främst beror på sekundus medvetenhet och därmed huruvida hen

kan anses ha agerat i god tro. I och med att D ingått avtalet villkorligt gäller att vid ansökan om lagfart kommer ansökan att lämnas vilade i enlighet med JB 12:2, men trots detta är uppgifterna synliga i lagfarts- och inteckningsregistrets åtkomstuppgifter (JB 7:5). Det i sin tur innebär att när E ingick köpet av fastigheten så har dessa uppgifter varit synliga i registret. I och med att E dessutom sysslar med skogsinvesteringar kan det ställas högre krav på hans undersökningsplikt, varav följer att E kan ha ansetts borde känna till den tidigare överlåtelsen och därmed inte anses ha agerat i god tro.

Slutresultatet blir därmed att D med stor sannolikhet får omsättningskydd och därmed förblir fastighetens rätta ägare. Denna tolkning kan även betraktas som skälig i och med att D:s ekonomiska läge ser ut förbättras.

b)

Enligt 1 § i förköpslagen (608/1977, FörköpsL) har kommunen förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen och rätten gäller även en viss kvotdel (FörköpsL 4 §). Förköpsförfarandet måste göras enligt förmåskrifterna i 9 §. Enligt FörköpsL 6 § föreligger dock inte förköpsrätt om det kan uppfattas uppenbart oskäligt med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter. Detta är fallet i fråga eftersom D:s köpavtal är villkorligt och dessutom skulle handlingen kunna uppfattas som jävig i och med att det är frågan om en vän till D. Det är i och för sig inte olagligt såsom E påstår, men i detta fall troligtvis inte skäligt. Om ett förköp dock vore möjligt gäller kommunens ersättningsskyldighet enligt vad som stadgas i FörköpsL 15 §.

Antal ord: 441, mer än antalet tillåtna ord som är 420 ord.

Kommentar: