

Sakrätt, 27.3.2026

Maxpoäng i förhöret: 20 p.

Maxpoäng (uppgift 1): 10 p.

Maxpoäng (uppgift 2 a): 3 p.

Maxpoäng (uppgift 2 b): 7 p.

Vid tentamen är det tillåtet att använda sanakirja.fi-tjänsten

Dessutom är det tillåtet att använda EUR-lex <https://eur-lex.europa.eu/> och Finlex Lagstiftning-sektion: <https://www.finlex.fi/sv/laki/> och <https://www.finlex.fi/fi/laki/> i tentamen.

Uppgift 1 (svarsutrymme 520 ord)

A Ab (**A**) bedriver handel med motorfordon och säljer tio snöskotrar till den lokala hotellentreprenören B Ab (**B**) genom avbetalningsköp. Köpet innehåller ett villkor enligt vilket äganderätten till skotrarna förblir hos A Ab tills hela köpesumman har betalats. I samband med köpet överlämnas dock besittningen av skotrarna till B.

Senare får den verkställande direktören (**VD**) för A veta att B:s ekonomiska situation är mycket dålig och att flera av borgenärerna överväger lämna in en konkursansökan. B har dock hittills i rätt tid betalat alla poster som förfallit till betalning och ungefär hälften av köpesumman är ännu obetald.

En anställd vid A berättar för VD att hen observerat flera smutsiga och rostiga snöskotrar på hotellets gård under sommaren. Samma anställd berättar också att B använt skotrarna i hotellets verksamhet genom att arrangera safaris och hyra ut dem till hotellgäster. Uppenbarligen har flera kunder utan körkunskaper och till och med berusade skadat skotrarna under uthyrningen.

Dessutom får VD veta av den lokala ockraren **C** att B nyligen har tagit ett lån av honom och överlåtit snöskotrarna som säkerhet för lånet. När VD frågar om saken bekräftar C detta, men säger att han inte är intresserad av skotrarna utan av återbetalningen av sitt lån. Han berättar att han har kommit överens med B om att snöskotrarna får förbli i B:s besittning samt användning och att äganderätten också kommer att återgå till B när lånet har betalats tillbaka.

A undersöker nu vilka typer medel han har för att säkra sin ställning. Besvara följande frågor:

1. Har A en rättslig grund för att häva köpet?
 2. Särskilt arrangemanget med ockraren C verkar vara misstänkt. Kan arrangemanget i fråga vara bindande i förhållande till A?
 3. Kan A sälja vidare snöskotrarna till sin konkurrent C Ab som är redo att betala ett bra pris för dem?
 4. Vilken är A:s ställning om B försätts i konkurs innan alla poster är betalda?
- Du kan i ditt svar utgå från att avtalet om avbetalningsköp har ingåtts i enlighet med formkraven i lagen om avbetalningsköp.

Uppgift 2 a (svarsutrymme 195 ord)

Vad avses med följande sakrättsliga begrepp?

- i) originär fång
- ii) tradition
- iii) tidsprioritetsprincipen

Uppgift 2 b (svarsutrymme 455 ord)

i) Anna (A) som säljare och Björne (B) som köpare har under våren 2023 kommit överens om ett fastighetsköp gällande en sommarstuga. B anländer till stugan i maj för att genomföra vårstädning och upptäcker till sin förvåning att vissa saker försvunnit från fastigheten, som fortfarande var på plats under själva visningen av stugfastigheten. Växthuset av glas som fanns på gården samt en barngunga av trä har först bort. Dessutom har den aluminiumställning som användes för målningsarbete förra sommaren, som stod vid sidan av garaget, försvunnit från tomten. B meddelar A om saken. A medger att hon fört bort sakerna i fråga. Enligt henne har man inte mellan parterna uttryckligen överenskommit något om lösöret - det här håller B med om - och A föreställde sig att B inte hade någon användning av sakerna: B hade ju uttryckligen sagt vid visningen att han inte sysslar med trädgårdsskötsel samt att han inte har små barn och att stugan nu är i så bra skick att underhållsåtgärder inte behöver göras under hans livstid. Dessutom påpekar A att det var hennes bror som ansvarade för inköpet av gungan, vars barn lekte på den, och som A nu har återlämnat gungan till. B anser att A:s påståenden är helt ogrundade; han kan visst hitta användning för sakerna och en utomstående äganderätt har heller ingen betydelse i detta fall eftersom B inte har haft grundad anledning att vara medveten om saken.

– Ge ett sakrättsligt motiverat svar på huruvida B har fått giltig äganderätt till det ovan nämnda växthuset, gungan och byggställningen genom överlåtelsen av fastigheten.

ii) Till stugfastigheten som B köpte tillhör ett ca 1,5 hektar stort skogsskifte. B beslutar att delta i förnyelseavverkningen som ska utföras på grannfastigheterna och säljer virke som rotköp till M Ab. Rotköpet ingår han med M Ab i oktober 2024. M Ab har för avsikt att avverka och ta hand om träden på tomten, med undantag för vissa träd på stugans gårdsplan, under vårvintern 2025. B upptäcker snart efter köpet att han har betalningssvårigheter (han har förlorat egendom på grund av avgifter till fyndiga advokater i sin tvist med A). B beslutar sälja stugfastigheten till sin kusin Cecilia (C). Man ingår köpet i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet i december 2024 i enlighet med formföreskrifterna i jordabalken. När C besöker tomten i april 2025 blir hon chockad: nästan alla träd på tomten har avverkats och transporterats bort. När C kontaktar B medger han att han har glömt att nämna avverkningarna. C misstänker att B är insolvent och funderar över M Ab:s ansvar.

– Ge ett sakrättsligt motiverat svar på huruvida C kan ställa krav mot M Ab.

Modellsvär:

Uppgift 1

Tapauksen niukahkot faktat mahdollistivat monenlaisia pohdintoja, joista on pisteytetty joustavasti. Arvioinnissa on otettu myös huomioon harhaanjohtavat partit ”C” ja ”C Oy”. Arvioinnissa ei ole rangaistu oletuksesta, että kyseessä ovat samat henkilöt. Keskeisimmät faktat liittyen esineiden traditioon on kuitenkin selvästi annettu, ja ne on tullut vastauksessa huomata ja huomioida. Kuten aina, arviointi on tehty kokonaisarviointina niin, että vastauksen rakenteellisestä ja kielellisestä selkeydestä on pisteytetty ja päinvastoin.

1. Kohdassa on siitä, tuleeko tapauksessa kyseeseen olennainen sopimusrikkomus ja siitä, onko olennaisuutta pidettävä niin merkittävänä, että se perustaa myyjälle oikeuden purkaa kauppa ja vaatia kohde takaisin. Mahdollisia sopimusrikkomuksia on tapauksessa ainakin kaksi: sopimusehtojen vastainen luovutus kolmannelle ja puutteellinen huolenpito kaupan kohteesta. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 451, jossa todetaan mm., että myyjällä on purkusoikeus ”lähtökohtaisesti myös sellaisissa tilanteissa, joissa esine on siirtynyt kolmannen haltuun esimerkiksi ostajan luovutettua tälle esineen omistusoikeuden (451). Ks. myös ibid., s. 450: ” ilman nimenomaista käyttövapautta koskevaa sopimusmääräystäkin kiellettynä voidaan pitää käyttöä, joka olisi omiaan alentamaan esineen arvoa normaalikäyttöä enemmän” . Sopimusrikkomuksen normatiivinen perusta on johdettavissa panttivelallisen huolenpitovelvollisuutta koskevasta kauppakaaren sääntelystä (KK 10:3 ja KK10:4). Lojaliteettiperiaatteesta ks. Tammi-Salminen 2015, s. 124 -). Ks. myös KL 51 ja 55 §. Kohdassa voitiin spekuloida myös nk. ennakkoviivästyksen mahdollisuutta (Kauppalaki 62 §).

Omistuksenpidätysehtoisen kaupan purusta, ks. Tammi-Salminen 2015 (osio 3.2) ja ostajan käyttö- ja määräysvallasta vakuuskohteeseen, ks. Tammi-Salminen 2015 (osio 3.3).

2. 2-kohdassa on kyse kollisiosta. Jos tilannetta ajateltaisiin aitona kauppana, olisi kyse normaalista saantosuojasta etenevässä sivullissuhteessa, jossa oikeudellinen virhe ja kollisio aiheutuu osamaksu-ostaja-luovuttajan luovutuskompetenssin puutteesta. Saantosuojan edellytykset eivät täyty ainakaan tradition osalta (ks. Varallisuus oikeus-teos, 8. Esineoikeudellinen sivullissuoja » Keskeisistä sivullissuojamuodoista » Saantosuoja » Saantosuojan edellytykset). Moni pohti myös C:n vilpittömän mielen edellytyksiä, mutta pelkän tradition puuttumisen toteaminen on riittänyt.

Tapauksessa vaikuttaisi kuitenkin oikeammin olevan kyse nk. vakuusluovutuksesta, jossa omistusoikeus luovutetaan velkojalle vakuustarkoituksessa ilman tarkoitusta luovutuksen lopullisuudesta. Monelta jäi huomaamatta, ettei hallintaa luovutettu (C kertoi ”sopineensa B:n kanssa, että moottorikelkat saavat jäädä B:n haltuun ja käyttöön ja että omistusoikeuskin palaa B:lle, kunhan laina maksetaan takaisi”). Luovutuksen vakuustarkoituksen katsotaan usein ilmenevän myyjällä olevasta oikeudellisesta tai tosiasiallisesta lunastusvelvollisuudesta. Vakuusluovutuksia arvioidaan vakiintuneesti niiden sisällön ja tarkoituksen mukaisesti panttioikeudellisten normien perusteella. Ks. Tammi-Salminen 2015, osiot 5.1 ja 5.2). Tapauksessa luovutus ei voi sitoa A:ta, koska julkivarmistusta (traditiota) ei ole tapahtunut.

3. A:lla on muodollisena omistajana periaatteessa luovutuskompetenssi mutta sitä rajoittaa B:n muotoamisoikeus. Ilman kaupan purkamista ja moottorikelkkojen takaisinottoa ei A voi pätevästi luovuttaa kolmannelle enempää kuin osamaksusopimukseen perustuvan oikeusasemansa (ml. takaisinotto-oikeuden ja saatavat). Tämä ei ole tavatonta: Omistuksenpidätysehdoin tehdyt irtaimen luovutussopimukset siirretään usein rahoitusyhtiölle. (Tammi-Salminen 2015, s. 465). Varsinainen kelkkojen kaksoisluovutus ei tapauksessa tulisi kyseeseen niin kauan kuin kelkat ovat B:llä (”primuksella”). Kaksoisluovutusproblematiikan tunnistamisesta on kuitenkin pisteytetty.

4. B:n konkurssissa olisi kyse A:n (sivullisomistajan) separaatio-oikeuden toteuttamisesta (konkL 5:6 , 5:7 ja 5:9). Kelkkojen huono kunto otettaisiin huomioon OsamKL:n mukaisessa tilityksessä (OsamKL 3.1 §:n mukaan ostajan hyväksi luetaan esineen arvo sitä takaisin otettaessa). Arvo määrätään sen mukaan, mitä myyjälle voidaan olettaa jäävän, kun esine myydään tarkoituksenmukaisella tavalla ja tarvittaessa kohtuullisesti kunnostettuna. (Tammi-Salminen 2015, s. 445-446). Jos kelkkojen arvo olisi jäännössaataavaa alempi, olisi A:n tyydyttävä tältä osin yleisvelkojan jako-osaan. Sama koskisi mahdollisia vahingonkorvausoikeudellisia saatavia. Huomioitava oli myös KonkL 5:8:n mukainen konkurssipesän oikeus tulla ostajan sijaan kauppasopimuksen osapuoleksi ja toisaalta KonkL 5:8.2:n mukainen konkurssipesän oikeus heti lunastaa omaisuus maksamalla luovutuksesta johtuva myyjän saatava vähennettynä jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvalla korolla ja muilla luottokustannuksilla.

Uppgift 2 a

Alkuperäinen saanto: Saannolla tarkoitetaan oikeustositseikkoja, jotka synnyttävät jollekulle omistusoikeuden. Alkuperäisten saantojen nojalla syntyy uusi omistusoikeus. Alkuperäiset saannot eroavat siten omistajanvaihdossaannoista, jotka edellyttävät, että esineellä on ennestään omistaja ja että tapahtuu omistusoikeuden subjektin vaihdos. Alkuperäisiä saantoja ovat valtaus, valmistus ja yhdistäminen.

Traditio: oikeustoimeen perustuva hallinnan siirto, jossa luovuttajan valta esineeseen lakkaa ja luovutuksensaajan valta siihen alkaa. Traditio toteuttaa julkisuusperiaatetta: se tekee ulkopuolisille havaittavaksi esineeseen kohdistuvan oikeuden siirtymisen henkilöltä toiselle ja turvaa siten oikeustoimen sivullissitovuutta. Fyysisen siirron lisäksi traditio voidaan toteuttaa ilmoituksena esinettä hallitsevalle kolmannelle tai osapuolten sopimuksena luovutuksensaajan hallinnan oikeusperusteen muuttumisesta.

Aikaprioriteettiperiaate: kollisionratkaisuperiaate, jota noudatettaessa oikeus, jonka oikeusperuste on aikaisempi, saa etusijan myöhempään oikeuteen nähden.

Aikaprioriteettiperiaate on lähtökohtana useissa takautuvan sivullissuhteen kollisiota koskeissa lain säännöksissä (KK 1:5; MK 3:6; MK 14:7.2; KK 13:2).

Aikaprioriteettiperiaatteen vastakohtana on sitomattomuusperiaate, jota sovellettaessa aikaisempi oikeus ei lähtökohtaisesti sido kollisiotilanteessa.

Tenttikirjallisuudessa:

- Varallisuus oikeus, VI Esineoikeus, Kartio – Tammi-Salminen:
 - 5. Omistusoikeus, Omistusoikeuden saaminen, Alkuperäiset saannot
 - 4. Hallinta, Hallinnan ja tradition oikeusvaikutuksista vaihdannassa
 - 8. Esineoikeudellinen sivullissuoja, Kollisioiden ratkaisuperusteista

Uppgift 2 b

i) Oikeuskirjallisuudessa- ja käytännössä on katsottu, että kiinteistön vapaaehtoisessa luovutuksessa kiinteistön ainesosat ja tarpeisto siirtyvät luovutustoimen perusteella luovutuksensaajan omistukseen, jos muuta ei näytetä sovituksi. Osapuolet ovat yksimielisiä siitä, ettei kasvihuoneen, keinun ja rakennustelineen luovutuksesta ole erikseen sovittu.

Irtaimen esineen kuuluminen kiinteistöön ainesosana tai tarpeistoesineenä edellyttää **faktista liitossuhdetta** irtaimen ja kiinteistön välillä sekä **omistuksen yhteisyyttä**. Faktinen liitossuhde ilmenee yhtäältä fyysisenä tai paikallisena yhteenkuuluvuutena, toisaalta pysyvänä käyttötarkoituksen yhteytenä.

Kasvihuonetta voidaan pitää kiinteistön ainesosana, sillä rakennelmana se on fyysisesti kiinni maapohjassa ja samalla se palvelee mökkikiinteistölle tyyppillistä, ei-tilapäistä virkistyskäyttöä. Kasvihuone on kuulunut kauppaan. Lasten keinu on palvellut kiinteistön

ei-tilapäistä käyttötarkoitusta vapaa-ajan viettopaikkana ja ollut kasvihuoneen tavoin kiinnitettynä maapohjaan.* Keinun on kuitenkin tapauksen tosiseikaston perusteella kuulunut A:n veljelle, joten omistuksen yhteisyyshedellytys ei täyty. Keinun jää täten kiinteistön luovutustoimen ulkopuolelle.**

Rakennustelineitä voidaan arvioida tarpeistoesineenä, sillä se on kiinteistöstä erillinen, siihen paikallisessa ja taloudellisessa yhteydessä oleva kohde. Tarpeistoesineeltä on edellytettävä pysyvää käyttötarkoituksen yhteyttä. Tosiseikaston perusteella on syytä olettaa, että rakennustelineet ovat olleet kiinteistöllä ainoastaan tilapäistä, kiinteistölle vierasta tarkoitusta varten. Siten rakennusteline jää kiinteistön kaupan ulkopuolelle.

** Keinun ja rakennustelineiden faktisen liittosuhteen täyttymisestä on voitu hyväksyä myös päinvastaisia näkemyksiä uskottavin perusteluin. Ostajan esittelyssä esittämille väittämille ei kuitenkaan tule antaa olennaista merkitystä; ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä arvioidaan mökkikiinteistöjen objektiivisen käyttötarkoituksen, ei osapuolten erityistarpeiden valossa. Faktiselta liittosuhteelta edellytetty käyttötarkoituksen palveleminen ei myöskään edellytä, että sivuesine olisi pääesineen käytölle välttämätön.*

*** Toisen tulkinnan mukaan sivuesine voi eräissä liittämistilanteissa muodostaa pääesineen kanssa kokonaisuuden esineiden eriävistä omistuspohjasta huolimatta, kun liittäminen on tapahtunut pääesineen omistajan intressissä ja taloudellinen kokonaisuus palvelee tämän etua. Tulkintaa puoltaa lähinnä omistuksenpidätysehtoa koskeva oikeuskäytäntö, jonka soveltuvuus luotonannon ulkopuolella on kuitenkin epävarmalla pohjalla. Tässä tulkinnassa keinu on kuulunut kiinteistön kauppaan. B:n ja A:n veljen saantojen välille muodostuu etenevän sivullissuhteen kollisio. Olettaessa, että B on ollut vilpittömässä mielessä keinun omistajasta, kollisio ratkeaa B:n hyväksi (vrt. KK 11:4, MK 13:4).*

Eräissä vastauksissa on lisäksi arvioitu sitä, olisiko A voinut saada aksessiossaannon keinuun. Aksessiossaannon edellytyksenä on oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä pidetty sivuesineen irrottamisesta aiheutuvien kustannusten ja vahinkojen kohtuuttomuutta. Tapauksen tosiseikasto ei kuitenkaan anna vahvaa tukea tällaiselle seuraukselle.

Tenttikirjallisuudessa:

- Varallisuus oikeus, VI Esineoikeus, Kartio – Tammi-Salminen:
 - 2. Esineet ja omaisuus, Esineet, Esineen ainesosat ja tarpeisto
- Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, Tepora et. al.:
 - 2.2 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto

ii) Tapauksessa on syntynyt takautuvan sivullissuhteen kollisio M Oy:n metsänhakkuoikeuden ja C:n kiinteistön omistusoikeuden välillä. Molemmat 7 ovat johtaneet oikeutensa samalta henkilöltä (B) ja kysyttäväksi tulee, saako primus (M) oikeudelleen aikaprioriteettiperiaatteen mukaista suojaa (MK 3:7), vai myönnetäänkö sekundukselle (C) ekstinktio.*

Kollisio ratkeaa MK 13:3:n nojalla. Säännöksen – jota sovelletaan myös erityisen oikeuden ja omistusoikeuden luovutuksen välisiin kollisioihin (MK 13:3.3) – mukaan myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi ja sekundus oli perustellussa vilpittömässä mielessä aikaisemmasta luovutuksesta.

B:n ja C:n välinen kauppa on tehty sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, joten lainhuudatusasia on tullut vireille ilman eri hakemusta (MK 9a:12). C:n asema jää siten riippumaan siitä, onko M Oy tai B hakenut metsänhakkuuoikeuden kirjaamista (MK 14:1, 14:9) ennen B:n ja C:n joulukuussa solmimaa kauppaa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisuusvaikutuksen (MK 7:3) vuoksi C ei voi vedota perusteltuun vilpittömään mieleen hakkuuoikeuden kirjaamishakemuksen kirjaamispäivää seuraavasta arkipäivästä lukien.

Kysymykseen ei löydy yhtä oikeaa vastausta. M Oy:n oikeuden sitoessa C:tä M Oy on toiminut oikeuksiensa rajoissa. Mikäli M Oy:n oikeus ei sido C:tä, M Oy on luvatta kajonnut C:n omistamaan metsään ja C voi kohdistaa hakkuupuiden yksilöitävyyden säilymisestä ja M Oy:n tuottamuksesta riippuen M Oy:öön hallinnanpalautus-, vahingonkorvaus- tai edunpalautusvaateen.**

** Tapauksessa on kysytty, voiko C esittää vaatimuksia M Oy:tä kohtaan, ei sitä voiko C tai M esittää vaatimuksia B:ta kohtaan (sopimukseen ja MK 2 luvun virhesääntelyyn nojaten). Esine- ja velvoiteoikeudellisten vaatimusten edellytyksenä on, että M Oy:n oikeus ei sido C:tä ja M on siten loukannut C:lle siirtynyttä omistusoikeutta hakkuupuihin. Kyse ei ole siis sopimusperusteisesta vaateesta (inter partes -suhteessa), vaan C:n staattisen suojan rajoista (ultra partes -suhteessa).*

***Eräissä vastauksissa oli arvioitu M:n toiminnan huolellisuutta. Se missä määrin M:n on hakkuuhetkellä huomioitava rekisteristä ilmenevät kolmansien oikeudet voi vaikuttaa M:n vahingonkorvausvelvollisuuden arviointiin (M:n tuottamuksen kautta); hallinnan palautukseen ja edunpalautukseen M:n subjektiivisella suhtautumiselle ei kuitenkaan ole vaikutusta. Arvostelussa ei ole toisaalta edellytetty kannanottoa velvoiteoikeudellisten vaateiden tarkempiin edellytyksiin. Riittävää on ollut palautus- ja korvausvaatimusten ensisijaisena edellytyksenä olleen kollisiokysymyksen perusteltu ratkaisu.*

Tenttikirjallisuudessa:

- Varallisuus oikeus, VI Esineoikeus, Kartio – Tammi-Salminen:
 - 8. Esineoikeudellinen sivullissuoja, Keskeisistä sivullissuojamuodoista, Vaihdamantasuoja, Kiinteistön kaksoisluovutus
 - 9. Kirjaamisjärjestelmä esineoikeudessa, Kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen, Erityisen oikeuden kirjaaminen
- Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, Tepora et. al.:
 - 31.4 Luovutuksensaajan esineoikeudellinen suoja erityisen oikeuden haltijaa vastaan