

## ESINEOIKEUDEN TENTTI / OULU 31.1.2013

**OHJEET:** Vastaa kaikkiin kysymyksiin. Vastaustila on enintään 2 sivua / kysymys.

1. Miten eri tahojen oikeuksia suojataan esineen vaihtaessa omistajaa (eli mitä tarkoitetaan ns. sivullissuojalla)? Pohdi erityisesti omistajan, ns. oikean omistajan ja velkojien asemaa.
2. Istut iltaa viettämässä paikallisessa ravintolassa ja pöytäsi tulee puolittu kaveri. Hän kehuu tehneensä ”Jaskan” kanssa kaupat Oulu-jokivarressa, lähellä jokisuuta sijaitsevasta kesämökistä. Kaupat tehtiin jonkun kiinteistönvälittäjän toimistolla, jonne kaverisi oli mennyt lähinnä asuntokauppa mielessään (hän oli kuullut välittäjällä olevan myytävänä muutamia edullisia kohteita Oulun laitamilla). Hän oli kertonut myyjälle ja välittäjälle, että hän ei oikeastaan tarvinnut kesämökkiä, vaan asunnon. Myyjä oli sanonut, että kyllähän siellä nyt asuakin voi, vaikka vesi on kyllä kannettava Oulu-joesta ja puu-cee on pihan perällä. Hinta 2.500 neliömetrin tontista ”hyväkuntoisine” rakennuksineen oli kohdallaan (vaivaiset 50.000,- euroa), joten kaverisi pisti nimet paperiin saman tien.

Ilta kuluu ihan rattoisasti ja kaverikin häipyä omille teilleen. Sattumalta törmäät häneen parin päivän päästä ja nyt hän ei enää ole tyytyväinen kauppoihinsa. Hän on käynyt paikalla ja siellä on veden vaivaamalla kostealla tontilla pienen pieni lautahökkeli, jossa on yksi huone ja puuhella. Ei edes saunaa – kyllähän nyt mökillä aina on sauna! Hän haluaisi päästä eroon koko kaupasta, mutta myyjä ei suostu. Paperi oli kuulemma kauppakirja ja se välittäjä oli joku kaupan vahvistaja. Ei se tyyppi tällaisesta vahvistajan roolistaan mitään maininnut.

Miten neuvoisit kaveria, mihin hän voisi vedota vai onko hän todella sidottu kauppaan?

HUOM: Ohessa kaupanvahvistajalain 1-4 §:t ja OK 17:43 § vastaamisen avuksi.

3. Mitä tarkoitetaan seuraavilla käsitteillä (vastaustila on yhteensä enintään 2 sivua):
  - a) laatuvirhe?
  - b) vallintavirhe?
  - c) oikeudellinen virhe?
4. Vuokralaisen velvollisuudet asuinhuoneiston vuokrassa? Pohdi esimerkkien avulla mitä voidaan mielestäsi pitää velvollisuuden rikkomisena ja mitä ei.

Laki kaupanvahvistajista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 § (25.11.2011/1190)

Virka-asemaan perustuva kaupanvahvistajan tehtävä

Kaupanvahvistajia ovat:

- 1) maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit ja maakunnanvoudit sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen maanmittausinsinöörit;
- 2) maanmittaustoimiston päällikköä lukuun ottamatta maanmittaustoimiston virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä;
- 3) konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitetut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

Maistraatin, poliisilaitoksen, ulosottoviraston ja maanmittaustoimiston päällikkö voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi. Kirjaamisasioita ratkaisevaa virkamiestä ei saa määrätä kaupanvahvistajaksi.

Oikeus toimia kaupanvahvistajana päättyy, kun 1 tai 2 momentissa tarkoitetun virka- tai työsuhde päättyy.

2 §

Maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja

Jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää, muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

Oikeus toimia 1 momentissa tarkoitettuna kaupanvahvistajana päättyy, kun kaupanvahvistaja täyttää 65 vuotta. Määräys toimia kaupanvahvistajana voidaan peruuttaa, jos:

- 1) kaupanvahvistaja laiminlyö hänelle tämän lain mukaan kuuluvia tehtäviä;
- 2) kaupanvahvistaja muuten osoittautuu tehtävään sopimattomaksi; tai
- 3) olosuhteet muuten muuttuvat niin, että määräystä kaupanvahvistajaksi ei voitaisi antaa.

Kaupanvahvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskevassa asiassa toimivaltainen maanmittaustoimisto on se, jonka toimialueella hakijan tai kaupanvahvistajan asuinpaikka tai toimipaikka

sijaitsee. Asian ratkaisee maanmittausjohtaja. Kaupanvahvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

### 3 §

#### Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Jos luovutuskirjaa on laadittu useita kappaleita, todistus on merkittävä jokaiseen niistä.

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

Kaupanvahvistajan on tarkistettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkastamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla. (25.11.2011/1190)

### 4 §

#### Kaupanvahvistajan esteellisyys

Kaupanvahvistajan esteellisyyteen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään todistajan esteellisyydestä.

#### Oikeudenkäymiskaari 17:43 §

#### § (29.7.1948/571)

Milloin lain mukaan oikeustoimi on päätettävä esteettömäin todistajain läsnä ollessa tai esteettömän todistajan on toimituksessa oltava läsnä, olkoon, mikäli erikseen ei ole toisin säädetty, sellaiseksi todistajaksi esteellinen:

- 1) se, joka 30 §:n mukaan ei saa vanhoa todistajanvalaa;
- 2) se, joka itse on toimituksessa asianosainen tai jonka oikeutta toimitus koskee tahi joka itse on oikeustoimeen osallinen taikka jonka hyväksi oikeustoimi tehdään;
- 3) se, joka on 20 §:ssä tarkoitettussa suhteessa henkilöön, joka toimituksessa on asianosainen tai jonka oikeutta toimitus koskee tahi joka on oikeustoimeen osallinen tai jonka hyväksi oikeustoimi tehdään; taikka
- 4) se, joka on 20 §:ssä tarkoitettussa suhteessa siihen, jonka tehtäviin toimitus kuuluu, tai notaarin tahi viran tai toimen haltijaan, jota käytetään oikeustoimen tekemisessä.