



Høgskolen i Telemark

**EKSAMEN**

**5353 000**

**Rettslære revisoreksamen og**

**5252 000**

**Jus for eiendomsmeglere II**

**Torsdag 11.12.2008**

Tid: 6 timer

Målform: Bokmål

Sidetal: 5 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter. Viss oppgavene er ufullstendige eller uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart fram av besvarelsen.

Merknader: Oppgavesettet inneholder totalt 11 spørsmål. Samtlige spørsmål skal drøftes og besvares.

Vedlegg:

**Eksamensresultata blir offentliggjort på nettet, via Arena høgskole.**

## EKSAMEN I RETTSLÆRE

I henhold til rammeplanen for treårig revisorutdanning av 25.06.2003/01.12.2005

Torsdag 11. desember 2008

kl. 0900 - 1500

Oppgavesettet består av 4 sider, inklusive denne siden.

Tillatte hjelpemidler:

Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter.

Hvis oppgavene er ufullstendige eller er uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger.

Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.

**Oppgavesettet inneholder totalt 11 spørsmål. Samtlige spørsmål skal drøftes og besvares.**

Besvarelsen skal ikke skrives med blyant.

---

### Oppgave 1

Aksel Felgen var eeneier av kjøreskolen Felgen AS. Denne hadde i alle år kjøpt biler på avbetaling fra Bilsenteret AS ("Bilsenteret") som var heleiet av Harald Steen. Harald var gift med Aksels eneste søster Lolita, og Aksel og Harald var gode venner.

Fra og med 2004 opplevde Felgen AS betydelig nedgang i kundeantallet. Ved utgangen av 2006 hadde Felgen AS misligholdt en rekke avdrag på gjelden til Bilsenteret, og Harald tok – etter å ha kviet seg lenge – kontakt med Aksel for å finne en løsning. Aksel ga uttrykk for at han hadde igangsatt flere offensive markedsføringskampanjer, og at han snart håpet på bedre tider for kjøreskolen. I så fall skulle han selvsagt prioritere Bilsenteret, sa han. Harald hadde ikke all verdens tillit til at det skulle inntre noen bedring, og sa at han helst ville ha betaling med det samme. Aksel opplyste da at kjøreskolen fullstendig manglet likvide midler, men at Bilsenteret kunne få driftstilbehørspant i stedet. Driftstilbehøret var ikke pantsatt fra før. Dette ble de enige om. Pantet fikk rettsvern 13. mars 2007. Driftstilbehøret skulle etter panteavtalen sikre ethvert utestående mellom partene, begrenset oppad til kr. 2.000.000.

**Spm.1: Hvordan får pant i driftstilbehør rettsvern?**

**Spm.2: Omfattes de bilene som brukes i kjøreopplæringen av driftstilbehørspantet?**

I begynnelsen av juni 2007 hadde Bilsenteret fortsatt ikke mottatt ytterligere betaling fra Felgen AS. I et familieselskap spurte Harald hvordan det gikk med reklamekampanjen, og fikk til svar at det ikke hadde gått som ønsket og at kjøreskolen drev med betydelig underskudd hver måned. Aksel innrømmet at kjøreskolen hadde flere pågående kreditorer – først og fremst skattemyndighetene. Harald hadde liten lyst til å tvangsinn drive driftstilbehørspantet og salgspantet i bilene, men var samtidig svært opptatt av å få oppgjør, iallfall for deler av gjelden. Han foreslo derfor for Aksel at Felgen AS burde redusere utgiftene ved å si opp ansatte, redusere leieutgiftene og skaffe seg likviditet ved å selge unna noen biler. Han foreslo at de seks nyeste bilene skulle selges tilbake til Bilsenteret mot tilførsel av frisk kapital på kr. 500.000. Deretter ville Bilsenteret selge disse kjøretøyene videre, og avregne merprisen ved videresalg i Felgen AS' gjeld. Alle seks bilene var beheftet med salgspant til sikring av

Bilsenterets krav på kjøpesum. Restkjøpesummen for disse bilene utgjorde til sammen kr. 1.700.000.

Aksel Felgen gikk med på dette, og bilene ble overlevert Bilsenteret 20. juni 2007. Samme dag overførte Bilsenteret kr. 500.000 til Felgen AS.

Felgen AS benyttet kr. 150.000 av dette beløpet til å nedbetale lenge forfalte skattekrav. Dette ble gjort i midten av oktober 2007. Kr. 150.000 gikk til betaling av flere mindre kreditorer, og resten ble satt av til den fortsatt daglige drift.

**Spm.3: Har Felgen AS adgang til å overdra disse bilene til Bilsenteret AS?**

Forutsett i det følgende at bilene kan overdras til Bilsenteret AS.

Bilsenteret plasserte de seks bilene i sin bruktbilforretning og de ble solgt fortløpende. Den siste ble solgt 10. september 2007. Til sammen innbrakte de seks bilene kr. 2.000.000. Bilsenteret skrev allerede dagen etter brev til Felgen AS hvor Harald Steen forklarte at Bilsenteret hadde skrevet ned Felgen AS' gjeld med kr. 1.500.000.

Felgen AS holdt det gående utover høsten 2007, inntil Aksel i begynnelsen av desember på nytt måtte fastslå at gjeldsbyrden var for stor. Han så ingen utsikter til bedring, og valgte å begjære gjeldsforhandling. Den 9. desember 2007 møtte han opp i tingretten med dokumentasjon på de økonomiske forhold i Felgen AS, og begjæringen om gjeldsforhandling ble tatt til følge av tingretten 14. desember 2007. Gjeldsforhandlingene førte imidlertid ikke frem, og den 10. mars 2008 ble det åpnet konkurs i Felgen AS.

Bostyret fremmet omstøtelseskrav overfor Bilsenteret AS. Boet krevde at Bilsenteret skulle innbetale kr. 1.500.000, det beløp som gjelden til Bilsenteret var nedskrevet med. Boet hevdet at overdragelsen av bilene måtte anses som et gavesalg, eller eventuelt som en omstøtelig betaling. I allfall måtte det kunne omstøtes på subjektivt grunnlag. Bilsenteret motsatte seg kravet. For så vidt gjaldt de objektive regler, mente senteret at tidsfristene var utløpt. Bilene ble overlevert 20. juni 2007 og overleveringstidspunktet måtte være avgjørende for utgangspunktet for fristberegningen. Bestemmelsenes øvrige vilkår var heller ikke oppfylt. Heller ikke kunne reglene om subjektiv omstøtelse føre frem, etter Bilsenterets oppfatning.

**Spm. 4: Kan overdragelsen av bilene til Bilsenteret omstøtes?**

Boet fremsatte også omstøtelseskrav overfor skattemyndighetene etter dekningsloven § 5-5. Også disse motsatte seg kravet. De hevdet at ingen av omstøtelsesgrunnene i § 5-5 kunne komme til anvendelse og at betalingen under enhver omstendighet måtte anses som ordinær.

**Spm. 5: Kan betalingen av skattekravene omstøtes?**

## **Oppgave 2**

Synne Solstad hadde lenge ønsket seg hytte på fjellet, og hun ble glad da hun på etterjuls-vinteren 2005 så en annonse for et lite småbruk øverst i Golidalen, uten bo- og driveplikt og med noen hundre mål utmark i fjellet. Hun svarte på annonsen og kom i kontakt med den unge og driftige lokale forretningsmannen Lars Goli. Han viste frem sommerbilder av småbruket, og i tillegg til de gamle "bondemøblene" fremhevet han særlig Aurevann, som lå

et stykke opp i marka – et svært godt fiskevann, fortalte han. Selv hadde han kjøpt småbruket av Ole Plassen ett år tidligere. Ole var nå var for gammel til å bo alene på bruket, langt fra nærmeste nabo. Lars Goli var en tillitsvekkende person, og Synne Solstad kjøpte småbruket uten å ha sett det, for det var vanskelig å ta seg frem dit vinterstid.

I avtalen stod det at hun kjøpte småbruket med hus og løsøre og alle rettigheter som hørte til. Kjøpesummen var én million kroner, og skjøte fra Lars Goli til Synne Solstad ble tinglyst mot kontant betaling 23. februar 2006. Overføringen fra Ole Plassen til Lars Goli ble tinglyst samme dag. Synne Solstad hadde ikke sjekket grunnboken før hun sendte skjøtet til tinglysning.

Slektinger av Ole Plassen slo alarm da overføringen ble referert i lokalavisa. Ole Plassen hadde gjennom mange år hatt alvorlige problemer med alkohol, og den senere tiden hadde han også vært sterkt svekket av alderdom. Etter kontakt mellom partene innrømmet Lars Goli at han hadde hatt med seg brennevin da han kom for å overtale Ole Plassen til å selge småbruket. Det kunne nok også være at Ole Plassen ikke helt hadde skjönt hva handelen gikk ut på, svarte Lars Goli når han først ble spurt, og videre var det slik at vederlaget til Ole Plassen på 200 000 kroner lå langt under markedsprisen. Men Ole Plassen hadde virket fornøyd, sa Lars Goli til sitt forsvar.

Ole Plassen, med hjelp fra slektingene, krevde nå småbruket tilbakeført fra Synne Solstad. Synne Solstad bestred dette. For det første hevdet hun at hun hadde kjøpt eiendommen av Lars som nå hadde grunnbokshjemmel. Dernest hevdet hun at avtalen mellom Ole og Lars var gyldig.

**Spm. 6: Kan Ole Plassen kreve småbruket tilbakeført fra Synne Solstad?**

Forutsett at Ole Plassen ikke kan kreve småbruket tilbake.

Det ble utover våren avisskriverier om konflikten, og lokalavisen viste etter hvert bilder fra småbruket. På ett av bildene kunne Gurine Bakken kjenne igjen det gamle hjørneskapet som ble stjålet fra gården hennes i et innbrudd 8 år tidligere. Helt overraskende var det ikke, for Ole Plassen var blitt dømt for vinningskriminalitet flere ganger i løpet av årene. Han hadde sjelden gjester, og ingen hadde oppdaget skapet før. Hjørneskapet var verdt mange tusen kroner som antikvitet, og dessuten hadde det tilhørt Gurine Bakkens slekt helt fra 1700-tallet, så hun satte straks frem krav mot Synne Solstad om å få det utlevert. Synne Solstad, som ennå ikke hadde vært på småbruket, motsatte seg kravet og mente at hun ikke kunne vite noe om hvor skapet kom fra. Hjørneskapet var noe av det hun hadde likt best da Lars Goli viste frem bildene fra gården. Det kom frem at skapet var skrudd fast til veggen, i hjørnet bak matbordet i dagligstua på småbruket. Synne Solstad mente at hun måtte ha rett til skapet.

**Spm. 7: Har Synne Solstad rett til skapet?**

Senere på våren, før disse tvistene var løst, dro Synne Solstad opp for å se på småbruket. Da hun kom til Aurevann, ble hun overrasket over å oppdage en hytte på et nes. Hytta lå på det eneste stedet det kunne bygges nær vannet; ellers var det bratt ned rundt hele stranden. Det viste seg at hytta tilhørte Tobias Plassen, som var en yngre bror av Ole Plassen. Da Ole Plassen tok over småbruket etter foreldrene i 1990, ble han og broren enig om at Tobias Plassen kunne ta over den fiskebua som faren hadde hatt ved vannet. Det var denne fiskebua som nå var bygd om til en hytte med god standard. Tobias Plassen kunne vise frem avtalen

som han og broren hadde skrevet under om hytta, og Ole Plassen kunne også i lyse stunder stadfeste at Tobias Plassen var eier av hytta. Ingenting var tinglyst om hytta.

Synne Solstad mente at hun var eier av hytta, og hun viste til avtalen med Lars Goli. Hun hadde ikke visst at det var noen hytte ved vannet, og slett ikke at hytta skulle tilhøre fremmede. Hun godtok at Tobias Plassen hadde en gyldig avtale med Ole Plassen, men når Tobias Plassen ikke hadde tinglyst avtalen, hadde han lagt forholdene til rette for at folk kunne lide tap. Tobias Plassen motsatte seg kravet fra Synne Solstad og viste til at hytta tilhørte ham, og at Synne burde ha kjent til dette.

**Spm. 8: Er Synne Solstad eier av hytta?**

### **Oppgave 3**

Åssiden er et svært attraktivt boligområde i Holvik kommune, beliggende ca. 2 kilometer fra Holvik sentrum. Bebyggelsen består i all hovedsak av villaer med store hager som gjennomgående er svært velholdte. En eiendom skiller seg imidlertid ut på negativ måte. Selve huset er det ikke mye å utsette på, men hagen på nesten tre mål, er svært ustelt. Plenene er ikke klippet de siste årene, og gamle frukttrær er dels forvokst og dels blåst over ende. Det er 76-åringen Konrad Knatten som er eier. Det er hans barndomshjem hvor han har bodd hele livet.

Naboene til Knatten ergrer seg svært over den overgrodde hagen. Av hensyn til naboforholdet har imidlertid ingen av dem ønsket å ta dette opp med Knatten direkte. Våren 2008 henvender tre av naboene sammen seg skriftlig til kommunen, med anmodning om at den pålegger Konrad Knatten å rydde opp i hagen sin.

I kommunen er man først usikker på om den har adgang til å pålegge Konrad Knatten å rydde opp i hagen. Saken sendes en av byens privatpraktiserende advokater, med anmodning om en skriftlig uttalelse. Når svaret fra advokaten foreligger, settes saken opp til behandling i kommunens tekniske utvalg. Både Konrad Knatten og de tre naboene som henvendte seg til kommunen, mottar en kort skriftlig orientering om at det er innhentet et juridisk råd, og om at saken skal behandles i teknisk utvalg i kommunen.

Da Konrad Knatten mottar brevet fra kommunen, blir han svært urolig. Han henvender seg til kommunen og ber om å få se den henvendelsen som startet saken og advokatens uttalelse. Omtrent samtidig får journalist Roger Rask i Holvikposten høre om saken, og ber om å få se advokatens uttalelse. Begge anmodningene avslås, idet kommunen mener den ikke har plikt til å gi innsyn i disse dokumentene.

**Spm. 9: Drøft og avgjør om Konrad Knatten har krav på å få se brevet fra naboene.**

**Spm. 10: Drøft og avgjør om Konrad Knatten har krav på å få se noe i uttalelsen fra advokaten.**

**Spm. 11: Drøft og avgjør om journalist Roger Rask har krav på å få se noe i uttalelsen fra advokaten.**