



**Høgskolen i Telemark**

**EKSAMEN**  
**5252 EVU JUS FOR EIENDOMSMEGLERE II**  
**OVERGANGSEKSAMEN**  
**27.04.09**  
**BERGEN OG PORSGRUNN**

**Tid:** 5 timer

**Målform:** Bokmål

**Sidetal:** 4 + forside

**Merknader:** Samtlige spørsmål/oppgaver skal drøftes og besvares.  
Til veiledning for tidsbruken under eksamen antydes at det kan være rimelig å bruke omtrent 10% av tiden på oppgave I, 20% på oppgave II, 30% på oppgave III, 10% på oppgave IV og 30% på oppgave V.

**Vedlegg:** Ingen

**Hjelpemiddel:** Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer

**Eksamensresultata blir offentliggjort på nettet, via Arena høgskole. I tillegg finn du eksamensresultatlistene på utsida av eksamenskontoret. Disse listene opplyser kun kandidatnummer og karakter, så hugs kandidatnummeret ditt frå eksamen.**



## **Oppgave I**

**Spm 1: Hvilke syv typer (kategorier) rettskildefaktorer er anerkjent i norsk rett?**

**Spm 2: Ved motstrid mellom rettsregler har vi visse prioritetsprinsipper (fortrinnsregler) å holde oss til. Hva går (helt kort) lex superior-, lex specialis-, og lex posterior-prinsippene ut på?**

## **Oppgave II**

Marte Kirkerud har arvet et maleri utført av maleren Hans Andreas Dahl (1881-1919). Han var sønn av den kjente maleren Hans Dahl (1849-1937). Martes maleri var signert Hans Dahl; det var nemlig ikke uvanlig at sønnen som malte i samme stil og de samme motiver -sløyfet mellomnavnet.

Marte averterte maleriet for salg. I annonsen skrev hun bl.a. "Landskapsmaleri av Hans Dahl selges for kr. 10.000. Ikke oppkjøpere." Marte fikk telefon fra en mann som presenterte seg som Hans Mørk, og som gjerne ville se bildet. Da mannen kom hjem til Marte, gjenkjente hun ham straks som kunsthandler Ole Vold, men hun hadde ikke lyst til å si noe. Hun regnet også med at han slett ikke ville være interessert i bildet, bl.a. fordi det ikke var særlig billig. Stor ble Martes forbauselse da kunsthandleren, etter en kort inspeksjon, med dårlig skjult iver sa at han slo til. Marte skjønnte da at kunsthandleren måtte tro at bildet var utført av den kjente maler, og ikke hans sønn. Men hun sa ingenting. Handelen ble gjennomført.

Noen dager etter krevde kunsthandleren kjøpet omgjort. Han hevdet at avtalen var ugyldig. Han hadde selvfølgelig gått ut i fra at opphavsmannen svarte til signaturen (og opplysningen i annonsen), hvilket Marte måtte ha skjönt. At prisen ikke var særlig høy, var irrelevant. Han var overhodet ikke interessert i å kjøpe bilder av tredjerangs malere. Marte hevdet at avtalen var gyldig.

**Spm 1: Er avtalen mellom Marte Kirkerud og Ole Vold ugyldig, som følge av Marte Kirkeruds uriktige opplysninger?**

**Du skal både drøfte:**

**a) forholdet til den generelle ugyldighetsregel i avtl. §33, og**

**b) forholdet til spesielle ugyldighetsregler som kan være relevante.**



### Oppgave III

Brødrene Peder, Tobias og Ole Ås arvet et landsted i Kragerø. De ble enige om sammen å etablere et ansvarlig selskap, etter minstekravene i selskapsloven, med det formål å drive landstedet som kurscenter. De etablerte selskapet Lær og Lev ANS. Marte Kirkerud, som eier naboeiendommen, tok kontakt med Peder Ås første gang han var på landstedet. Hun opplyste at hun lenge hadde forsøkt å få til en avtale om rett til å legge til ved bryggen. Marte var kjent med at brødrene Ås hadde stiftet Lær og Lev ANS og at det var dette selskapet som nå eide bryggen. Hun håpet å få til en slik avtale og ga uttrykk for at tidligere eier hadde vært meget vanskelig å samarbeide med. Peder Ås ga uttrykk for at han ønsket å ha et godt forhold til alle naboene. Marte forklarte at hun hadde egen brygge, men at den lå slik til at det var svært vanskelig å legge til når det blåste friskt. Hun hadde derfor behov for å legge til i roligere farvann. Marte opplyste at hun ikke hadde vei frem til sin hytte, og at hun var avhengig av å frakte alt av utstyr og proviant via sjøveien. Bryggen som tilhørte Lær og Lev ANS lå helt i eiendomsgrensen mot Martes eiendom. Marte kunne gå rett fra bryggen og over på egen eiendom. Peder Ås ga uttrykk for at han hadde full forståelse for Martes behov og at han ikke hadde innvendinger til at hun benyttet bryggen. Bryggen som Lær og Lev ANS eide var fire meter lang. Marte ønsket å betale for å få slik rett. Peder Ås avslo høflig tilbudet om betaling og signaliserte at det kunne jo være at han ved en senere anledning kunne trenge litt hjelp fra Marte. Peder ga uttrykk for at det vel ville være mest ryddig å få en advokat til å skrive noe. Da brødrene Ås en måned senere kom tilbake til landstedet for å sjøsette sine båter, lå Martes jolle fortøyd ved bryggen. De kontaktet Marte og ba henne flytte båten. Marte ble forundret og hevdet at de hadde inngått avtale om at hun hadde rett til båtplass på bryggen. Brødrene Ås bestred at det var inngått rettslig bindende avtale og hevdet at det under enhver omstendighet ikke var inngått avtale om at hun kunne ha båten liggende ved bryggen som fast båtplass.

**Spm. 1: Har Marte Kirkerud rett til båtplass på bryggen tilhørende Lev og Lær ANS?**

Peder og Tobias ønsket å foreta betydelige arbeider på landstedet. Ole hadde ikke økonomiske midler å bidra med. Han måtte derfor låne kr. 500.000,-. Peder lånte kr. 500.000,- til Ole. Det fremgikk av låneavtalen at lånet skulle være sikret med pant i en hytte som Ole eide. Ved en forglemmelse ble panteretten ikke tinglyst.



Ole fikk senere betydelige økonomiske problemer. Han tok likevel opp lån i Sparebanken for å kjøpe båt. Lånet, som var usikret, ble misligholdt og banken ga beskjed til Ole at lånet ville bli tvangsinnrevet. Den 20. oktober 2001 det ble avholdt utleggsforretning og tinglyst utleggspant i hytten som Ole allerede hadde pantsatt som sikkerhet for gjelden til Peder.

Hytten ble begjært tvangssolgt. Peder hevdet å ha best prioritet for sin panterett. Han viste til at han hadde stiftet panterett lenge før banken hadde fått utleggspant i eiendommen og at banken var klar over dette da bankens panterett ble stiftet. Sparebanken hevdet at Peder ikke hadde noen gyldig panterett ettersom retten ikke var tinglyst og at Peder, uansett bankens kjennskap til Peders panterett, måtte ha prioritet etter bankens panterett.

### **Spm 2: Hvilken av de to panteretter har best prioritet?**

Lær og Lev ANS utvidet stadig tilbudet på kurscenteret. I den forbindelse kjøpte selskapet, i september 2001 en gammel fiskebåt fra en pensjonert fisker i Nordland. Kjøpesummen var kr. 180.000,-. Det inngikk i den avtalte pris at selger selv skulle føre båten sjøveien til Kragerø og at båten skulle leveres i Kragerø innen utgangen av april 2002. I begynnelsen av april 2002 var det en lang kuldeperiode i området hvor selger bodde. Fiskebåten frøs fast i tykk is og det var helt umulig for selger å få båten ut i åpen sjø. Dette førte til forsinkelse med leveringen og båten ble først levert i slutten av mai 2002. Forsinkelsen medførte at Lær og Lev ANS tapte kr. 10.000,-. Tapet skyldtes at selskapet hadde inngått avtale med et konsulentfirma som skulle disponere landstedet fra 2. til 15. mai 2002. I avtalen inngikk at fiskebåten ble stilt til disposisjon for konsulentfirmaet i hele leieperioden. Konsulentfirmaet hadde derfor rettmessig krevd prisavslag på kr. 10.000,-. Lær og Lev ANS hadde ikke lyktes i å skaffe alternativ båt som konsulentfirmaet kunne benytte til havfiske. Selskapet krevde derfor at selger måtte erstatte tapet på kr. 10.000,-. Selger bestred kravet. Han hevdet at han helt uskyldig hadde blitt offer for værgudene og at han ikke hadde noen annen mulighet til å få båten til Kragerø. Det var på det rene at dersom



båten skulle fraktes på annen måte enn sjøveien ville fraktomkostningene overstige den avtalte kjøpesum for båten.

**Spm 3: Er selger erstatningsansvarlig for det tap Lær og Lev ANS led som følge av forsinkelsen?**

Båten ble levert i slutten av mai 2002. I juli 2002 fikk Lær og Lev ANS klage fra et firma som leide kursstedet. Klagen gjaldt fiskebåten og det faktum at båten ikke var rengjort og at det var sterk fiskelukt, også i lugaren. Da brødrene Ås første gang undersøkte båten 15. juli 2002 viste det seg at klagen var berettiget. Lær og Lev ANS innhentet tilbud på rengjøring av båten. Kun rengjøring av båten ville koste kr. 5.000,-. Dersom den sterke fiskelukten skulle fjernes måtte deler av inventaret byttes ut og utgiftene ville komme på kr. 40.000,-. Lær og Lev ANS henvendte seg til båtselger den 20. juli 2002 og krevde heving av kjøpet. Båtselgeren bestred kravet under henvisning til at det ikke forelå noen mangel ved båten og at det uansett var reklamert for sent.

**Spm. 4: Har Lær og Lev ANS rett til å heve kjøpet?**

#### **Oppgave IV**

**Spm. 1: Hva karakteriserer et gjeldsbrev i forhold til andre typer pengekrav?**

Peder As utsteder et enkelt gjeldsbrev til Lars Holm som overdrar det til Marte Kirkerud. Da det viser seg at Peder Ås har betalingsproblemer og ikke kan betale, krever Marte Kirkerud betaling av Lars Holm.

**Spm 2: Kan Marte Kirkerud kreve betaling av Lars Holm?**

Begrunn svaret.

#### **Oppgave V**

Gi en redegjørelse for insolvensbegrepet i konkurslovens §61.