



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

I

5252 EVU Jus for eiendomsmeglere II

19.5.2010

PORSGRUNN OG Bø

Tid:	5 timer
Målform:	Bokmål/nynorsk
Sidetal:	4 + forside
Merknader:	Dersom oppgavene er ufullstendige eller uklare må du selv ta de nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen. Samtlige 8 spørsmål skal drøftes og besvares. Til veiledning for tidsbruken under eksamen antydes at det kan være rimelig å bruke omtrent 15% av tiden på hver av oppgåvene I og III, 50% på oppgåve II og 20% på oppgåve IV.
Vedlegg:	Ingen
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter.

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.

Del I

Bokmål

Avtalerett.

I avisen fant Tobias en annonse fra en privatperson i Oslo som skulle selge sin brukte båt. Båten var av samme type og samme årsmodell som den Tobias hadde hatt. Tobias skulle på ferie. Han ba derfor sin gode venn Ole Vold om å dra og se på båten. Ole spurte Tobias om han skulle kjøpe båten dersom den var identisk med den båten Tobias hadde fått ødelagt. Tobias ga uttrykk for at Ole kunne kjøpe båten dersom han fikk den for en god pris.

Båten i Oslo var av samme type og modell som den Tobias hadde eid, men selger hadde byttet ut hele interiøret slik at båten fremstod som helt ny innvendig. Ole opplyste selger om at han handlet på vegne av Tobias, og at Tobias hadde lest annonsen. Ole mente at endringene hadde økt verdien på båten. Han aksepterte derfor selgers pristilbud på kr 60.000. Kjøpesummen lå ca 20.000 over normal markedspris for denne modellen.

Ole ringte Tobias og fortalte at han hadde kjøpt båten i Oslo. Tobias reagerte kraftig. For det første hevdet han at Ole ikke hadde fått noen fullmakt til å kjøpe båten. For det andre hevdet han at i alle fall hadde han ikke hadde gitt Ole fullmakt til å kjøpe båt til en slik pris som Ole hadde inngått avtale om.

Spørsmål 1: Er Tobias bundet av avtalen som Ole har inngått med selger?

Del II

Kjøpsrett.

Roland er fisker av yrke og inngår den 1. august avtale med Båtselgeren AS om kjøp av en pent brukt sjark til kr 500 000. Båtselgeren AS har sjarken i butikken, men sjarken er for tiden uten motor. Båtselgeren AS skal skaffe motoren gjennom sin mangeårige handelspartner; Motorimportøren AS. Leveringstid ble avtalt til den 1. september. Det ble avtalt at Roland skal hente sjarken og at betaling skal skje da. Roland selger den gamle båten sin.

Den 15. august gir Båtselgeren AS beskjed om at leveringen vil bli 14 dager forsinket. Importøren av motoren, som Båtselgeren AS samarbeider med, har varslet at motoren vil bli levert to uker for sent. Roland godtar dette, selv om han ikke liker at høstfisket blir forsinket. Den 7. september ringer Båtselgeren AS på ny Roland og forteller at leveringen ikke kan skje før den 15. oktober. Grunnen er at Motorimportøren AS helt uventet har gått konkurs. Den motoren som båten skal leveres med er ikke lagervare, og tilsvarende motor er det leveringstid på.

Ved telefonhenvendelsen den 7. september gir Båtselgeren AS beskjed om at båten kan leveres om en uke dersom Roland godtar en alternativ motor. Men, han har stor tiltro til den Perkins-motoren båten etter avtalen skal leveres med, og godtar ikke noe annet. De alternativene som selgeren tilbyr har Roland svært dårlig erfaringer med. Båtselgeren AS sier

at de har forståelse for dette, og garanterer at båten vil bli levert, med avtalt Perkins-motor, den 15. oktober. Det er på det rene at båten vil bli levert da.

Roland har blitt svært oppgitt over alle forsinkelsene, og fremsetter straks krav om heving av kjøpet den 7. september. Han krever også erstatning for tapt arbeidsfortjeneste i tiden 1. september til 15. oktober. På grunn av forsinkelsene har han ikke fått fisket slik han hadde planlagt. Båtselgeren AS bestrider erstatningskravet. Selger viser til at forsinkelsene skyldes problemer hos importøren, noe de ikke har kontroll over. De mener også at de ikke kan identifiseres med Motorimportøren. De sier at de heller ikke kan se at forsinkelsene medfører et vesentlig kontraktsbrudd som gir grunnlag for å heve avtalen.

Spørsmål 2: Drøft og avgjør om Roland kan heve kjøpet.

Spørsmål 3: Drøft og avgjør om Roland får erstattet den tapte arbeidsfortjenesten i tidsrommet 1. september til 15. oktober.

Spørsmål 4: Dersom Roland leide en sjark i perioden 1. september til 15. oktober for å kunne fiske og unngå inntektstap, kan han da kreve at Båtselgeren AS erstatter hans utlegg til leie av sjarken?

Del III

Forvaltningsrett

Peder Ås var eneforsørger for to mindre barn som begge hadde plass i kommunal barnehage. Peder hadde ikke betalt barnehageavgiften de siste tre måneder. Samlet skyldig beløp var 15.000 kroner. Organisasjonsmessig var drift av barnehagen lagt til Oppvekstkontoret ved Oppvekststyret som folkevalgt organ. Oppvekststyrets ansvarsområde var barnehager og grunnskoler.

Peder søkte Oppvekststyret om ettergivelse av skyldig barnehageavgift. Søknaden ble avslått. Peder ønsket å påklage avslaget.

Spørsmål 5: Drøft og ta standpunkt til om Peder har rett til å påklage Oppvekststyrets avslag.

Del IV

Selskaps- og konkursrett

Skitrekk AS er stiftet, men ikke registrert. Styret inngår på vegne av Skitrekk AS avtale om kjøp av en skiheis for to millioner kroner med Heissystemer AS. Skiheisen blir levert og montert i januar 2010. Skitrekk får imidlertid betalingsproblem.

Spørsmål 6: Kan selgeren av skiheisen holde seg til styremedlemmene for sitt krav på to millioner kroner?

Skitrekk AS får registrert selskapet, men vinteren er katastrofal. Ingen snø i bakken og ingen inntekter. I løpet av få uker må styret melde oppbud på grunn av de økonomiske vanskelighetene. Heissystemer AS har ennå ikke fått betalt.

Heissystemer AS opprettholder sitt krav mot styremedlemmene i Skitrekk AS. Styret i Skitrekk AS avviser kravet.

Spørsmål 7: Kan Heissystemer AS fortsatt holde styremedlemmene ansvarlig?

Når Skitrekk AS melder oppbud blir det vurdert om vilkårene for konkursåpning er tilstede.

Spørsmål 8: Gjør kort rede for hvilke vilkår som må være oppfylt for at det kan åpnes konkurs i Skitrekk AS.

Nynorsk

Del I

Avtalerett

I avisa fann Tobias ei annonse frå ein privatperson i Oslo som skulle selje sin brukte båt. Båten var av same type og same årsmoell som den Tobias hadde hatt. Tobias skulle på ferie. Han bad derfor sin gode venn Ole Vold om å dra og sjå på båten. Ole spurte Tobias om han skulle kjøpe båten viss den var identisk med den båten Tobias hadde fått øydelagt. Tobias gav uttrykk for at Ole kunne kjøpe båten dersom han fikk den for ein god pris.

Båten i Oslo var av same type og moell som den Tobias hadde eid, men seljaren hadde byttet ut heile interiøret slik at båten sto fram som heilt ny innvendig. Ole opplyste seljaren om at han handla på vegne av Tobias, og at Tobias hadde lest annonsen. Ole mente at endringane hadde auka verdien på båten. Han aksepterte difor seljaren sitt pristilbod på kr. 60.000,-. Kjøpesummen låg ca. kr. 20.000,- over normal marknadspris for denne modellen.

Ole ringte Tobias og fortalde at han hadde kjøpt båten i Oslo. Tobias reagerte kraftig. For det fyrste hevda han at Ole ikkje hadde fått nokon fullmakt til å kjøpe båten. For det andre hevda han at i alle fall hadde han ikkje gjeve Ole fullmakt til å kjøpe båt til ein slik pris som Ole hadde inngått avtale om.

Spørsmål 1: Er Tobias bunden av avtale som Ole har inngått med seljaren?

Del II

Kjøpsrett

Roland er fiskar av yrke og inngår den 1. august avtale med Båtselgeren AS om kjøp av ein pent brukt sjark til kr 500 000. Båtselgeren AS har sjarken i butikken, men sjarken er for tida utan motor. Båtselgeren AS skal skaffe motoren hjå Motorimportøren AS, eit firma Båtselgeren AS har handla med i mange år. Dei gjorde avtale om at 1. september skulle vera leveringstidspunktet. Det vart vidare avtalt at Roland skal henta sjarken og at betalinga skulle skje då. Roland sel den gamle båten sin.

Den 15. august gjev Båtselgeren AS beskjed om at leveringa vil bli 14 dagar forseinka. Importøren av motoren, som Båtselgeren AS samarbeider med, har varsla at motoren vil bli levert to veker for seint. Roland godtek dette, sjølv om han ikkje er nøgd med at haustfisket vert forseinka. Den 7. september tek Båtselgeren AS på ny ein telefon til Roland og fortel at leveringa ikkje kan skje før den 15. oktober. Grunnen er at Motorimportøren AS heilt uventa har gått konkurs. Den motoren som båten skal leverast med er ikkje lagervare, og tilsvarende motor er det leveringstid på.

Då Båtselgeren AS ringer Roland den 7. september, gjev dei beskjed om at båten kan leverast om ei veke viss Roland godtek ein alternativ motor. Men, han

har stor tiltru til den Perkins-motoren båten etter avtalen skal leverast med, og godtek ikkje noko anna. Dei alternativa som seljaren tilbyr, har Roland særst dårlege erfaringar med. Båtselgeren AS seier at verksemda har forståing for dette, og garanterer at båten vil bli levert, med avtalt Perkins-motor, den 15. oktober. Det er på det reine at båten då vil bli levert.

Roland er vonbroten over alle forseinkingane, og set den 7. september fram krav om heving av kjøpet. Han krev og erstatning for tapt arbeidsforteneste i tida 1. september til 15. oktober. På grunn av forseinkingane har han ikkje fått fiska slik han hadde planlagt. Båtselgeren AS avviser erstatningskravet. Seljar viser til at forseinkingane skuldast problem hjå importøren, noko dei ikkje har kontroll over. Dei meiner og at dei ikkje kan identifiserast med Motorimportøren. Dei seier at dei heller ikkje kan sjå at forseinkingane medfører eit vesentleg kontraktsbrot som gjev grunnlag for å heva avtalen.

Spørsmål 2: Drøft og avgjer om Roland kan heva kjøpet.

Spørsmål 3: Drøft og avgjer om Roland får erstatta den tapte arbeidsfortenesta i tidsrommet 1. september til 15. oktober.

Spørsmål 4: Viss Roland leigde ein sjark i perioden 1. september til 15. oktober for å kunna fiska og unngå inntektstap, kan han då krevja at Båtselgeren AS erstattar dei utlegga han har til leige av sjarken?

Del III

Forvaltningsrett

Peder Ås var eineforsørgar for to mindre barn som b e hadde plass i kommunal barnehage. Peder hadde ikkje betalt barnehageavgifta dei siste tre månader. Samla skuldig beløp var Kr. 15.000,-. Organisasjonsmessig var drift av barnehagen lagt til Oppvekstkontoret ved Oppvekststyret som folkevalgd organ. Oppvekststyret sitt ansvarsområde var barnehagar og grunnskolar.

Peder søkte Oppvekststyret om ettergiving av skuldig barnehageavgift. Søknaden blei avslått. Peder ønska   påklage avslaget.

Spørsmål 5: Drøft og ta standpunkt til om Peder har rett til å påklage Oppvekststyret sitt avslag.

Del IV

Selskaps- og konkursrett

Skitrekk AS er stifta, men ikkje registrert. Styret inngår på vegne av Skitrekk AS avtale om kjøp av ein skiheis for to millionar kroner med Heissystemer AS. Skiheisen blir levert og montert i januar 2010. Skitrekk AS f r betalingsproblem.

Spørsmål 6: Kan seljaren av skiheisen halde seg til styremedlemmene for kravet sitt på to millionar kroner?

Skitrekk AS f r registrert selskapet, men vinteren er katastrofal. Ingen snø i bakken og ingen inntekter. I løpet av få veker må styret melde oppbod på grunn av økonomiske vanskar. Heissystemer AS har enn  ikkje fått betalt.

Heissystemer AS held fast på kravet sitt mot styremedlemmene i Skitrekk AS. Styret i Skitrekk AS avviser kravet.

Spørsmål 7: Kan Heissystemer AS framleis halde styremedlemmene ansvarlege?

Når Skitrekk AS melder oppbod, blir det vurdert om vilkåra for konkursopning er tilstades.

Spørsmål 8: Gjer kort greie for kva for vilkår som må vere oppfylte for at det kan opnast konkurs i Skitrekk AS.