



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

I

5257 Jus for eiendomsmeglere III

26.02.2010

BØ

Tid: 5 timer

Målform: Bokmål

Sidetal: 3 + forside

Merknader: Dersom oppgavene er ufullstendige eller uklare må du selv ta de nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.
Samtlige 9 spørsmål skal drøftes og besvares.

Vedlegg: Ingen

Hjelpemiddel: Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.

I

Lars Holm eide en 15 år gammel enebolig. Den var brukt av Lars Holm og hans familie siden de kjøpte den i 2001. I den perioden Lars Holm hadde vært eier, var det kun foretatt alminnelig vedlikehold.

Da Lars Holm ønsket å selge boligen, kom han i kontakt med bilforhandler Peder Ås og inviterte han på befaring. Peder Ås la ikke merke til noe spesielt under befaringen bortsett fra at det var tapetsert under utslagskummen på kjøkkenet med en annen tapet enn kjøkkenet for øvrig, og at dette nye tapetet var litt skjoldet. Siden Peder Ås skulle tapetsere hele kjøkkenet på nytt, nevnte han ikke forholdet for Lars Holm. Da Peder syntes huset var passe stort for hans familie på to voksne barn, ble han enig med Lars Holm om å kjøpe boligen.

Lars Holm og Peder Ås var tidligere bekjente. Lars Holm fant derfor ikke grunn til å bruke eiendomsmegler i forbindelse med salget. Tidligere hadde Lars Holm fått en standardkontrakt fra en eiendomsmegler, som Lars Holm og Peder Ås nå benyttet som kontraktsdokument. Kontrakt mellom Lars Holm og Peder Ås om at boligen skulle overdras for kr 1 800 000,- ble undertegnet på nyåret 2007. Dette samsvarte med den antatte salgspris i takst avgitt av offentlig takstmann. Taksten var avgitt umiddelbart før Peder Ås var på befaring. Av takstdokumentene, som Peder Ås fikk overlevert under befaringen, het det generelt at boligen var i alminnelig god stand. I kontrakten var følgende klausul inntatt:

”Kjøper har nøye besiktiget huset som overtas i den stand det er. Selger er uten ansvar og risiko for mangler ved bebyggelsen eller tekniske innretninger.”

Peder Ås overtok huset 1. juli 2007. Da Peder Ås straks etter satte i gang med å rive ned gammel tapet, viste det seg at det i platene bak tapetet var muggdannelser. Dette skyldes at på røret til utslagskummen, som var skjult i veggen, var det en materialbrist.

Da Peder Ås fikk brakt dette på det rene, reklamerte han umiddelbart skriftlig overfor Lars Holm.

Straks etter at Lars Holm mottok reklamasjonen, ga han uttrykk for at forholdet måtte ha vært kjent for Peder Ås allerede under befaringen forut for inngåelsen av kjøpekontrakten, og at det ikke var tatt noen forbehold angående dette forhold i kjøpekontrakten. For øvrig erkjente han at han hadde sett at det hadde vært noe fukt under utslagskummen, og at det var han som hadde lagt på det nye tapetet.

Peder Ås bekreftet at det ikke var sagt noe uttrykkelig om dette forhold i kjøpekontrakten, men fastholdt at Lars Holm var ansvarlig for kostnadene med nødvendige utbedringer av fuktskadene som hadde forplantet seg til vegg og gulv i kjøkkenet. Kostnadene ved tilfredsstillende utbedring ble av en byggmester taksert til 280 000,-.

Ås hevet kjøpet fordi han mente at manglene ved huset ga ham rett til det. Dette ble bestridt fra Lars Holms side som hevdet at alle kravene var for sent fremsatt og at noen hevingsrett hadde Ås i alle fall ikke.

Dersom kjøpet ikke kunne heves, krevet Peder Ås at Holm betalte for de økonomiske utlegg han ville ha i forbindelse med nødvendig utbedring av skadene på huset. Lars Holm bestred at han var ansvarlig.

Spørsmål 1: Drøft og avgjør om Peder Ås kan heve kjøpet.

Spørsmål 2: Drøft og ta stilling til om Peder Ås kan kreve at Lars Holm betaler ham kr. 280.000,-.

II

Peder Ås eier et gårdsbruk som det hefter odel på.

Peder har to sønner, Ola født i 1969 og Ivar født i 1971. Ola har en datter Anne som er født i januar 1989. Anne har en sønn, Svein, som er født i 2007.

Peder ønsker å selge gården. I mars 2008 overdrar han gårdsbruket til Ivar. Skjøtet tinglyses den 8. mars 2008 og Ivar flytter inn på gården samme dag.

Spørsmål 3: Må Ivar søke om konsesjon etter konsesjonslovens regler for å erverve gården fra sin far?

Spørsmål 4: Ola blir irritert over at faren solgte gården til Ivar, og han sier at han kommer til å ta ut stevning og gå til løsningssak mot Ivar og kreve å få overta gården. Har han rett til det?

Spørsmål 5. Anne gjør også gjeldende overfor Ivar at hun har rett til å gå til innløsningssak mot Ivar. Har hun rett til det?

III

Peder Ås arvet i september 2008 en enebolig etter sin barnløse onkel Arvid Hansen. Han hadde ikke hatt så mye kontakt med han sin onkel, så arven kom som en overraskelse. Han like imidlertid huset og beliggenheten godt og bestemte seg for å flytte inn. I forbindelse med arveoppgjøret fikk Peder Ås utlevert nøkler til eiendommen, men ikke noe skjøte. Han stusset over dette. Han fikk imidlertid svar på en del spørsmål om eiendommen gjennom samtaler med naboene. De viste han grensemerkene i bakken rundt eiendommen, og forsikret Peder om at "alle" i området visste at Arvid hadde vært rette eier av eiendommen. Naboene fortalte at de hadde hørt at Arvid hadde kjøpt tomta billig av kommunen i 1977. Det var Arvid som hadde bygd huset som stod på tomta.

Den 1. desember brant huset ned til grunnen. Peder henvendte seg da til kommunen for å få tillatelse til å føre opp et hus på samme plass som det nedbrente huset hadde stått. Kommunen avslo dette med henvisning til at Peder Ås ikke var rette eier av tomta. Kommunen innrømmet at Arvid Hansen hadde forhandlet med kommunen om å kjøpe tomta, men på grunn av uenighet om prisen trakk kommunen seg fra forhandlingene og ga beskjed om at det var uaktuelt for kommunen å selge. Forut for forhandlingene hadde Arvid satt i gang husbyggingen og han mente at kommunen av den grunn ikke kunne trekke seg. Han sendte brev til kommunen med krav om å få kjøpe tomta til markedspris, men brevet ble aldri mottatt hos kommunen. Arvid fikk av den grunn heller aldri noe svar fra kommunen. I det samme brevet hadde Arvid krevd å "få tinglyst sitt erverv av tomta" noe som naturlig nok heller ikke fant sted. Arvid mente at siden han hadde sendt brevet til kommunen og de når som helst

kunne selge tomte til han for markedspris, var han rette eier av tomte. Representanter fra kommunen prøvde i 1979, 1980 og 1981 å kreve inn leie for tomte fra Arvid, men han avviste dette kravet og sa at han ikke ville betale når han selv var eier av tomte.

Spørsmål 6: Har Arvid Hansen hevdet eiendomsrett til tomte?

Spørsmål 7: Forutsatt at Arvid Hansen ikke har hevdet eiendomsrett til tomte: Har Peder Ås hevdet eiendomsrett til tomte?

IV

Thomas var gift med Nina. De hadde ett felles barn, Synne. Thomas hadde i tillegg tre barn fra et tidligere ekteskap, Irene, Stig og Endre. Irene og Stig var barnløse, men Endre hadde to barn, Petter og Hilde.

Thomas og Endre døde under tragiske omstendigheter høsten 2009. Nina ønsket ikke bryet med å få samtykke fra Irene, Stig, Petter og Hilde til å sitte i uskifte og det ble besluttet å skifte Thomas sin formue etter hans begravelse. Han hadde da en formue på kr. 2.000.000,-. Thomas har ikke opprettet testament.

Spørsmål 8: Hvordan skal arven etter Thomas fordeles?

Spørsmål 9: Hvordan ville arvefordelingen vært hvis Thomas etterlot seg kr. 1.000.000,-?