



**Høgskolen i Telemark**

**EKSAMEN**

**I**

**5257 EVU Jus for eiendomsmeglere III**

**23.04.2010**

**PORSGRUNN OG BERGEN**

<b>Tid:</b>	5 timer
<b>Målform:</b>	Bokmål
<b>Sidetal:</b>	3 + forside
<b>Merknader:</b>	Dersom oppgavene er ufullstendige eller uklare må du selv ta de nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen. Samtlige 11 spørsmål skal drøftes og besvares.
<b>Vedlegg:</b>	Ingen
<b>Hjelpemiddel:</b>	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter. Håndbok fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.

## Del I

Peder Ås hadde sin sjarmerende og påkostede enebolig til salgs gjennom eiendomsmegler Flink. Eiendomsmeglers prisantydning var kr. 2.000.000,-. Det var videre opplyst i salgs-oppgaven at boligen ble bygget i 1950, var godt vedlikeholdt og med boligareal på 180 kvm.

Visning ble holdt 5. mai, med både Flink og Peder Ås til stede. Kari Holm var på visningen sammen med 40 andre interessenter og det ble rimelig trangt om plassen. Kari avtalte derfor med Peder at hun skulle komme tilbake senere samme kveld sammen med sin bror Lars som var utdannet snekker. Broren ville gjerne hjelpe lillesøster når hun nå skulle ut på boligmarkedet for første gang.

Søsknene Holm brukte god tid på befaringen og spesielt Lars hadde mange spørsmål om eiendommens tilstand. Det ble blant annet påpekt at et av vinduene hadde punktert glass. Det var tydelig for Peder at Lars hadde god innsikt i aktuelle problemer ved noe eldre boliger. Peder svarte på spørsmålene etter beste evne.

Etter en hektisk budrunde dagen etter visningen ble eiendommen solgt til Kari Holm for

kr. 2.300.000,-. På kontraktsmøtet en uke senere ble Kari forelagt en standardkontrakt utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund som blant annet inneholdt følgende klausul:

*"Boligen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr avhendingsloven § 3-9"*

Kari ble litt usikker på betydningen av denne klausulen og fikk forklart av eiendomsmegleren at dette var en vanlig standardklausul brukt ved salg av eldre boliger og fullt forenlig med gjeldende rett.

**Spørsmål 1:** Må Kari akseptere denne klausulen?

Forutsett i det videre at klausulen ble tatt med i kjøpekontrakten. Dato for overtagelse var 1. juli. Rett etter at Kari hadde overtatt eiendommen fikk hun en sakkyndig til å se på boligen og han oppdaget følgende forhold:

- store fuktskader på badet på grunn av utette sluk. Ifølge sakkyndig var det nærmest utenkelig at noen kunne bruke badet uten å oppdage fuktskaden
- en mer nøye oppmåling viste at boligarealet kun var 150 kvm.
- ni vinduer hadde punkterte glass

I tillegg oppdaget Kari at Peder hadde tatt med seg alle panelovner og garderobeskap da han flyttet ut av boligen.

**Spørsmål 2:** Hvilke av de overnevnte forhold kan Kari påberope som mangel?

Har det noen betydning at Kari hadde vært på befarings?

Etter dette reiste Kari på en lenge planlagt ferie til Spania og ble borte i tre uker. Vel hjemme igjen konfererte hun med sin bror og sakkyndig som hadde sett på boligen og bestemte seg for å reklamere på de feil hun hadde oppdaget. Den 20. september sendte hun derfor et brev til selger Peder Ås hvor hun listet opp de feil hun hadde funnet og påsto at Peder måtte være ansvarlig for dette. Peder svarte straks at det var alt for sent å komme trekkende med dette så lenge etter at salget var avsluttet.

**Spørsmål 3:** Var det for sent for Kari å fremsette mangelsinnsigelsene?

Forutsett at mangelsinnsigelsene var fremsatt i tide.

**Spørsmål 4:** Hva kan Kari kreve?

## Del II

Gården Bø er en jordbrukseiendom på ca. 120 daa dyrka jord samt ca. 50 daa beite og utmark. Det hadde tidligere vært drevet melkeproduksjon på eiendommen, men produksjonen ble avsluttet rundt 1980 og det tilhører ikke lenger eiendommen noen melkekvote. Driftsbygningen på eiendommen er lite tidsmessig. Den dyrka jorda ble leid bort til Dag Høybråten, eier av en naboeiendom, fram til 1990. Det hvilte odell på gården.

Gården Bø er eid av Åslaug Bø. Hennes mann er død. Hun har barna Anne Bø, født 1962, Carl Bø født i 1963 og Jens Bø, født i 1967. Både Anne og Carl er født utenfor ekteskap, men har hele tiden bodd sammen med moren og stefaren - som Anne traff i 1966 - inntil han døde i 1985.

**Spørsmål 5:** Avgjør hvem som har odell og sett opp odelsrekkefølgen etter Åslaug Bø pr. dags dato.

Carl Bø var utdannet tannlege og hadde overtatt en praksis i Kristiansand. Jens Bø hadde kjøpt seg en boligeiendom ca. 2 km fra Bø. Han arbeidet som oljearbeider i Nordsjøen. Anne Bø hadde flyttet utenlands. Fra 1990 hadde Jens drevet hjemgården Bø på fritida. Jens drev med kornproduksjon, en produksjon som ikke var særlig arbeidskrevende. Jens Bø hadde anskaffet traktor og maskiner som passet denne produksjonen. Eiendommen ble holdt i god hevd. Jens Bø var klar over at gårdsdriften kun var å betrakte som en tilleggsnæring.

Åslaug Bø begynte etter hvert å dra på årene. Hun bestemte seg derfor for å selge eiendommen til den yngste av sønnene. Hun innhentet takst og overdro eiendommen til Jens Bø 10. desember 2009 for taksert verdi, kr 1,4 mill.

Da Carl Bø fikk rede på dette bestemte han seg for å reise odelsløsningssak mot Jens.

**Spørsmål 6:** Når er siste frist for Carl til å ta ut søksmål med krav om odelsløsning?

Carl Bø krevde å få løse gården Bø på odel. Han gjorde gjeldende at han hadde interesse for gårdsarbeid, selv om han hadde vært borte fra eiendommen i en årrekke og dermed hadde lite rede på moderne gårdsdrift. Carl Bø mente at han kunne ha gården som attåtønæring og at han med tiden kunne starte opp tannlegepraksis i nærheten av Bø.

Jens Bø avviste odelsløsningskravet fra motparten. Han mente det ville være urimelig om Carl, som ikke hadde vist noen særlig interesse for gårdsdriften tidligere, nå skulle få overta gården.

**Spørsmål 7:** Drøft og avgjør om Carl Bø skal vinne fram med sitt krav om å få overta eiendommen på odel.

### **Del III**

**Spørsmål 8:** Gjør rede for de vilkår som må være oppfylt for å hevde rett til fast eiendom.

### **Del IV**

Ingrid og Morten hadde vært gift i fire år. De hadde to felles barn, Linn og Sigurd. I tillegg hadde Morten sønnen Thomas, unnfanget under en heftig forelskelse i unge år.

På guttetur med Thomas, falt Morten ned en hengebru og omkom momentant. Thomas så dette som en fin mulighet til å komme seg opp økonomisk og krevde umiddelbart sin del av arven etter Morten. Ingrid, på sin side, ønsket å sitte i uskifte, og mente hun hadde hørt av en bekjent at hun hadde rett til dette.

**Spørsmål 9:** Hvem har rett?

Da Morten døde hadde ektefellene en samlet formue stor kr 2.400.000. Ektefellene hadde ikke avtalt noe form for særæie.

**Spørsmål 10:** Hvor mye har i så fall Thomas krav på i arv ved Mortens død?

3 år senere dør Ingrid. Formuen er da på kr 1.200.000. Ettersom Ingrid syntes så synd på Thomas, hadde hun bestemt seg for å tilgodese Thomas i sitt testament med kr 750.000.

**Spørsmål 11:** Hvordan fordeles arven?