



Høgskolen i Telemark

## EKSAMEN

**5353 - Rettslære revisoreksamen (15 stp)**  
**6035 - Jus for eiendomsmeglere II (7,5 stp)**

**12.12.2011**

Tid: *9-15 (Rettslære revisoreksamen, 6 timer) og 9-14 (Jus for eiendomsmegler II, 5 timer)*

Målform: *Bokmål*

Sidetal: *7 (inkludert denne forsiden)*

Hjelpemiddel: *Norges lover , andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter.*

Merknader: **5353 (15 stp) skal besvare hele oppgaven (alle 9 spørsmål)**  
**6035 (7,5 stp) skal besvare spørsmålene 3,4,5,7 og 8**

Vedlegg:

**Eksamensresultata blir offentliggjort på Studentweb.**



## EKSAMEN I RETTSLÆRE

I henhold til rammeplanen for treårig revisorutdanning av 25.06.2003/01.12.2005

Mandag 12.12.2011  
kl. 0900 - 1500

Oppgavesettet består av 6 sider, inklusive denne siden, og 9 spørsmål.

Tillatte hjelpemidler:

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

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

Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.

**Samtlige spørsmål skal drøftes og besvares.**

Besvarelsen skal ikke skrives med blyant.

Ole Plassen var en dyktig snekker, og hans spesialitet var restaurering av eldre bygninger. Restaureringsarbeidet utførte han gjennom et enkeltpersonforetak. Flere av bygningene Ole arbeidet på, lå avsides til, og ofte var veiadkomsten dårlig. Dette gjaldt særlig om vinteren hvor dårlig snøbrøyting kunne medføre problemer. Ole hadde derfor behov for en ny bruktbil med god fremkommelighet. Han oppsøkte bruktbilforhandler Jan Johansen og fortalte hvilke egenskaper bilen skulle ha:

Det var en bil som kunne ta seg frem i bratte bakker, også når veidekket var dårlig på grunn av snø og is. Bilen måtte også ha god lastekapasitet fordi han ofte måtte ha med seg materialer og noe tungt verktøy frem til de aktuelle bygninger. I tillegg la Ole vekt på at bilen også kunne brukes til å frakte personer. Dels hadde Ole av og til behov for å ha med seg medhjelpere til byggeplassene. I tillegg hadde Ole fra tid til annen behov for å kjøre barna til barnehage og skole med bilen. Selv om familien, som besto av Ole og ektefellen Marte og 3 barn, også hadde en vanlig personbil, hadde en aktiv familie av og til behov for 2 biler.

Jan mente at han hadde en slik bil til salgs akkurat nå. Det var en bil av kjent merke; 4-hjulstrekk, registrert for 5 personer og et ganske romslig lasteplan. Ole prøvekjørt bilen og fikk et godt inntrykk av kjøreegenskapene, selv om dette var i august måned med gode veier. Han fikk en venn, som var teknisk kyndig, til å se over bilen. Den fikk ”godkjent karakter”, og 1.september inngikk Ole avtale med Jan om kjøp av bilen.

Ole brukte bilen mye både i arbeid og privat utover høsten, og den fungerte bra. Men så snart det ble vinter og snø, oppsto problemene. Det viste seg at når bilen fikk last med litt tyngde

bak, ble trykket på forhjulene mindre slik at veigrepet ble dårligere, med den konsekvens at fremkommeligheten ble sterkt redusert hvor veien var bratt. Dette oppdaget Ole allerede i begynnelsen av desember etter det første snøfallet. Men Ole mente at han burde prøve bilen en viss tid på glatt føre før han tok opp problemet med Jan. Ole var en tålmodig mann. Han prøvde bilen nesten daglig gjennom det meste av vinteren, men han kom til slutt til den erkjennelse at bilen var ubrukelig i arbeidet det meste av vinteren. Den 1. mars meldte han fra til Jan om dette. Ole krevde å heve kjøpet av bilen fordi han mente at de manglende kjøreegenskaper til hans formål – som Jan var gjort kjent med - måtte ansees som et vesentlig kontraktsbrudd. Han mente også at dette måtte ansees som forbrukerkjøp.

Jan bestred at Ole hadde rett til å heve kjøpet. For det første mente han at dette ikke var forbrukerkjøp. Dernest mente han at det ikke forelå noen mangler med bilen. Hvis det var en mangel med bilen, utgjorde den i hvert fall ikke et vesentlig kontraktsbrudd. Under enhver omstendighet mente Jan at Ole hadde reklamert for sent.

### **Spørsmål 1**

#### **Har Ole rett til å heve kjøpet av bilen?**

Peder Ås eide en gammel bygning som hadde vært i familiens eie i over 100 år. Han ønsket å restaurere bygningen, og i den forbindelse tok han kontakt med Ole og ba ham utarbeide et overslag over nødvendige utgifter til restaureringen. Ole brukte mye tid på dette og fremla etter et par uker en detaljert oversikt over det arbeidet som burde gjøres. Dette arbeidet ville – etter Oles beregninger - koste kr. 1.1 million medregnet utgifter til materialer. Ole mente også at arbeidet ville ta ca 6 måneder. Peder syntes arbeidene var kostbare, men ga samtidig uttrykk for at han ville gjennomføre restaureringsprosjektet, og spurte Ole om han kunne være klar til å begynne på arbeidet i løpet av en måned. Det svarte Ole bekræftende på, men han måtte vite sikkert i løpet av 2 uker om han fikk oppdraget. Han hadde nemlig andre arbeider – riktig nok mindre – som han måtte ha avklart i løpet av kort tid. Peder mente dette ikke var noe problem, og sa også at Ole kunne påregne å være et klart førstevalg når det gjaldt å få oppdraget. Etter to uker tok Ole kontakt med Peder og spurte når han skulle påbegynne arbeidet. Peder svarte at det ikke kunne bli noe av arbeidet fordi Peder hadde fått en annen håndverker til å utføre arbeidet for kr. 1 million.

Ole mente at det var inngått bindende avtale mellom han og Peder om restaurering av bygningen for kr. 1.1 million. Peder bestred dette og mente at de samtalene han og Ole hadde

hatt om utføring av arbeidet, ikke kunne danne grunnlag for bindende avtale om restaurering av bygningen for kr. 1.1 million.

### **Spørsmål 2**

**Er det inngått bindende avtale mellom Ole og Peder om restaurering av bygningen for kr. 1.1 million?**

Forutsett at det er inngått bindende avtale mellom Ole og Peder.

Straks restaureringsarbeidet hadde startet opp, oppdaget Ole at han hadde behov for utstyr som kunne løfte / heise opp større konstruksjoner til bygningens 2. etasje. Han henvendte seg til Løfteservice AS som forhandlet denne type utstyr. Ole inngikk avtale med firmaet om kjøp av en hydraulisk kran til kr. 100.000. Ole hadde ikke penger til å betale kranen, og det ble avtalt at han skulle betale kranen om 3 måneder, men Ole tok kranen i bruk straks etter at avtalen var inngått.

Ole var skyldig merverdiavgift, og skattekontoret tok utlegg i kranen for å sikre avgiftskravet bare en uke etter at kranen var levert. Utlegget ble umiddelbart sikret rettsvern. To uker deretter mottok Ole en faktura fra Løfteservice AS hvor kjøpesummen for kranen var oppgitt og at den forfalt til betaling om 3 måneder. I tillegg var det tilføyet at leverandøren ”forbeholdt seg salgspant i kranen inntil den var betalt”.

Skattekontoret mente at salgspantet ikke var gyldig og at utleggspantet under enhver omstendighet hadde bedre prioritet enn salgspantet. Løfteservice AS mente at salgspantet hadde rettsvern med bedre prioritet enn utlegget til skatteoppkreveren.

### **Spørsmål 3**

**Ta standpunkt til prioritetskonflikten mellom kravet om salgspant og utleggspantet.**

Det viste seg at restaureringsarbeidet på Peders gamle bygning var mer omfattende enn Ole hadde forutsatt. Han tok derfor kontakt med en tidligere kollega, Lars Holm, som arbeidet innen samme bransje som Ole. Lars' virksomhet var også organisert som enkeltpersonforetak. Lars hadde for tiden lite arbeid og kunne godt tenke seg å samarbeide med Ole, både med restaureringen av Peders bygning og mulige andre senere oppdrag. Lars foreslo at Ole og han selv skulle etablere et eget selskap hvor de begge kunne arbeide. Ole var enig i dette og foreslo at de sammen skulle etablere et aksjeselskap hvor Lars og Ole var aksjonærer.

#### **Spørsmål 4**

##### **Hva er minstekrav til kapitalinnskudd ved etablering av aksjeselskap?**

Forutsett at Ole og Lars etablerte selskapet Restaurering AS (også kalt RAS). Ole og Lars utgjorde selskapets styre med Ole som styreleder. Lars var daglig leder. Peder aksepterte at selskapet overtok ansvaret for den gjenstående del av restaureringsarbeidet i stedet for Ole. Ole var meget tilfreds med denne ordningen fordi han hadde en ubehagelig følelse av at arbeidet ville bli mer kostbart enn opprinnelig beregnet.

Ole og Lars arbeidet iherdig med restaureringen. Da arbeidet endelig var ferdig – og Peder hadde betalt samlet kr. 1.1. million til Ole og RAS - hadde RAS fortsatt en ubetalt regning på kr. 200.000 til sagbruket som hadde levert materialer til RAS til bruk i restaureringsarbeidet. Sagbruket sendte faktura på beløpet til RAS, som ikke kunne betale. Sagbruket krevde da at Ole personlig skulle betale. Grunnlaget for dette kravet var at sagbruket mente at Ole var erstatningsansvarlig fordi han, på det tidspunkt da materialene ble bestilt, kjente til eller burde ha kjent til at RAS ikke kunne betale.

Ole nektet for at han var ansvarlig. Han hevdet at hans kunnskaper om økonomien i prosjektet før etableringen av RAS var uvedkommende i forhold til sagbrukets krav mot RAS.

#### **Spørsmål 5**

##### **Er Ole ansvarlig for det krav sagbruket har mot Restaurering AS?**

Saken endte med at tingretten avsa dom for at Ole var personlig ansvarlig for kravet fra sagbruket. Etter at dommen var rettskraftig, begjærte sagbruket gjennom namsmannen utlegg i Oles privatbolig. Ole hevdet at det ikke kunne tas utlegg i noen del av boligen siden ektefellen Marte hadde grunnbokshjemmel. Sagbruket bestred dette siden ektefellene hadde felleseie og boligen var ervervet sammen av ektefellene etter at ekteskapet var inngått.

#### **Spørsmål 6**

##### **Er det grunnlag for sagbruket til å ta utlegg i hele eller deler av boligen for å sikre kravet mot Ole?**

Forutsatt at utlegg ble tatt i Oles ideelle andel av boligen og at rettsvern for dette ble etablert 1. oktober.

Boligen hadde en markedsverdi på kr. 1.7 millioner. I Oles ideelle andel, med prioritet foran utlegget, var det tinglyst avtalepant på kr. 500.000 og kr. 150.000.

Ole betalte ikke kravet til sagbruket, og 15. november begjærte sagbruket Ole konkurs. Han erkjente at han ikke kunne betale kravet til sagbruket. Likevel bestred han at konkursbegjæringen kunne tas til følge siden sagbruket hadde betryggende panterett for sitt krav.

### **Spørsmål 7**

#### **Er det grunnlag for å åpne konkurs hos Ole?**

Forutsett at konkurs ble åpnet 1. desember og at advokat Finn Bolle ble oppnevnt som bostyrer.

Forut for konkursen hadde Ole personlig utført et arbeid for Lise Holm. For dette arbeidet sendte han en faktura på kr. 25.000 til Lise 15. oktober med forfall 1. november. Samtidig hadde Peder oppdaget noen mangler med den delen av restaureringsarbeidet Ole hadde utført på Peders bygning forut for etableringen av RAS. Opprettingen av disse manglene kostet kr. 30.000, og dette beløpet krevde han tilbake av Ole.

Lise ble kjent med Peders krav mot Ole, og hun foreslo for Peder at hun skulle overta Peders krav mot Ole, og at dette kravet kunne brukes til å motregne i det krav Ole hadde mot henne. Peder mente at dette var en god idé siden Peder hadde liten tro på at Ole hadde økonomi til å betale kravet på kr. 30.000. Peder og Lise inngikk 10. november avtale om at Lise skulle overta Peders krav mot Ole for kr. 20.000. Samme dag sendte hun motregningserklæring til Ole om at hans krav mot Lise på kr. 25.000 nå var falt bort gjennom motregningen.

Da Finn ble kjent med overdragelsen av fordringen fra Peder til Lise og Lises motregning, hevdet han at motregningen skulle omstøtes.

### **Spørsmål 8**

#### **Er det grunnlag for å omstøte motregningen?**

Den gjennomgang som Finn gjorde av konkursen til Ole, avdekket flere kritikkverdige forhold. Blant annet kom det frem at Ole personlig hadde utført flere oppdrag uten at inntektene var oppgitt til skattemyndigheten. Det var således unndratt både skatt og avgift. I tillegg kom det frem at han kort tid forut for konkursen hadde gjemt bort verdifullt løsøre han tidligere hadde arvet etter sine foreldre. Det omfattet et maleri som var verd kr. 50.000 og

flere smykker verdsatt til kr. 75.000. Finn mente at disse handlingene var straffbare og meldte fra om dette til politiet.

**Spørsmål 9**

**Er det grunnlag for å straffe Ole for de handlinger han har foretatt forut for konkursen?**