



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

I

5257 Jus for eiendomsmegler III

5257EVU Jus for eiendomsmeglere III

24.2.2011

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 11 spørsmål skal drøftes og besvares.
Vedlegg:	Ingen
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter. Håndbok fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.

Eksamensoppgave 5257 Jus for eiendomsめglere III og 5257 EVU Jus for eiendomsめglere III. Våren 2011.

Oppgave I

Gårdbruker Anne Andersen bortfestet i 1968 en hyttetomt på 2500 kvm til Bjarne Berg i et utmarksområde som hun var i ferd med å utparsellere for hytter.

Før kontrakten ble undertegnet, ble festetomten befart sammen med bortfesteren, og grensemerkene som var nedsatte trepåler, ble påvist. Med referanse til trepålene ble grensene beskrevet i festekontrakten. Det stod også at fester hadde anledning til å sette opp gjerde i grensen.

Etter noen år viste det seg at husdyr stadig kom inn på tomten fra syd, og Bjarne fant ut at han ville sette opp gjerde. Bjarne engasjerte en lokal snekker og altnuligmann til å sette opp et pent og forseggjort tregjerde i grenselinjen. Trepålene var nå forsvunnet, men han mente at han hadde gitt grei beskjed om hvor gjerdet skulle stå. Han ble derfor forskrekket da han sommeren 1971 kom til hytta og skjønnte at han var blitt misforstått: Gjerdet var plassert vel 10 meter utenfor grenselinjen. Heldigvis bestod de ca. 500 kvm, som dermed var lagt til tomten, av karrig berggrunn som ikke hadde så stor interesse for grunneieren. Neste gang han traff Anne, forklarte han hva som var skjedd, og det endte med at de var enige om at "det ville være for galt om så fint et gjerde måtte tas ned"; det måtte få være slik det var inntil videre.

I 1976 ble Bjarne pensjonist og flyttet til en annen kant av landet. Han solgte da hytta med festerett for en rimelig penge til sin niese Charlotte Carlsen som hadde vært med ham på hytta en del ganger de senere år. Festekontrakten ble ikke fremlagt og Charlotte spurte heller ikke etter den. Men i forbindelse med finansieringen av kjøpesummen hadde hun tittet i grunnboken og da konstatert at "festekontrakt med flere bestemmelser" var blitt tinglyst i 1968. Bortfesteren ble informert om eierskiftet.

I 2000 solgte Anne Andersen sin eiendom til Dag Dahl som straks satte seg grundig inn i alle sider ved hyttefeltet, hvilket medførte at han overfor Charlotte Carlsen gjorde gjeldende at hun måtte flytte gjerdet. Opplysningene om gjerdets plassering fikk han av Anne. Charlotte Carlsen anførte at hun tidligere aldri hadde hørt eller ant noe om at gjerdet ikke stod i grenselinjen og om de øvrige begrensninger. Dag Dahl avviste at vilkårene for hevd forelå.

Spørsmål 1: Har Charlotte hevdet festerett til de 500 kvm, slik at hun derfor har rett til å la gjerdet bli stående?

Oppgave II

Peder Ås eier odelsgården Li. Han har tre barn: Anne f. 1962, Are f. 1964 og Kjell f. 1970.

Spørsmål 2: Gjør rede for odelsrekkefølgen ved overføring før og etter 01.07.2009.

Oppgave III

Spørsmål 3: Forklar hva som menes med en negativ servitutt og gi eksempel på negative servitutter.

Oppgave IV

Ole Olsen eier en gård på 400 dekar hvorav 20 dekar dyrket mark.

Spørsmål 4: Gjør rede for om det påhviler boplikt på eiendommen ved:

- a) overdragelse til livsarving og
- b) ved overdragelse til noen som ikke er i slektskap med Ole.

Oppgave V

Marte Kirkerud inngikk den 8 mai kjøpekontrakt med Hans Tastad vedr. kjøp av selveid enebolig i Småby kommune. Kort tid etter overtagelsen den 15. mai var det et kraftig regnvær. Det rant vann inn i gang, bad og soverom. Eiendommen var solgt for kr. 3.500.000,- og utbedringskostnadene for taket og de innvendige skadene var taksert til kr. 250.000,-. Vanninntrengningen skyldes sprekkdannelse i takshingelen/takpappen. Undersøkelser på loftet viste at det hadde vært mindre lekkasjer tidligere, men likevel ikke med påfølgende lekkasje ned i beboelsesrom eller andre innvendige skader. Tastad hadde brukt loftet til lagring av bøker. Eiendommen var solgt med "as-is" forbehold etter avhendingsloven §3-9. Det var i prospektet gjort oppmerksom på at takshingelen var 29 år gammel og levetiden for takshingel var 20-30 år.

Spørsmål 5: Drøft og avgjør hvorvidt det foreligger en mangel.

Spørsmål 6: Forutsett at det foreligger en mangel. Marte kontakter nå takstmann for dokumentasjon, samt advokat som iverksetter rettslige skritt. Hvilke misligholdsbeføyelser kan Marte gjøre gjeldende?

Oppgave VI

Redegjør for hvem som har forkjøpsrett ved omsetning av borettslagsleiligheter og hvordan forkjøpsretten brukes når den blir aktuell.

Oppgave VII

Kari og Per Ås hadde vært gift i fire år. De hadde to felles barn, Anne og Tor. I tillegg hadde Per sønnen Thomas fra et tidligere ekteskap.

På guttetur med Thomas, falt Per 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 Per. Kari 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 Per døde hadde ektefellene en samlet formue stor kr 3.600.000. Ektefellene hadde ikke avtalt noe form for særreie.

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

2 år senere dør Kari. Formuen hennes er da på kr 2.100.000. Ettersom Kari syntes så synd på Thomas, hadde hun bestemt seg for å tilgodese Thomas i sitt testament med kr 900.000.

Spørsmål 11: Hvordan fordeles arven?