



Høgskolen i Telemark
Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6038

Jus for eiendomsmeglere III

03.12.2012

Bø

Tid: 5 timer

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetall: 9 (inkludert denne)

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

Merknader: Dersom oppgaven er ufullstendig eller uklar må du selv ta de nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen. Samtlige 7 spørsmål skal drøftes og besvares.

Vedlegg: Ingen

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.



Oppgavetekst bokmål:

OPPGAVE 1

Guri Grukk solgte høsten 2010 eiendommen «Skogro», gnr. 54 bnr. 1 i Lillevik kommune til Frode Frisk for kr 3 500 000,-. Eiendommen ble solgt med vanlig forbehold for skjulte feil og mangler, jf avhendingslova § 3-9.

Kjøpesummen skulle etter avtalen innbetales innen overtakelsen, som var avtalt til den 1.februar 2011.

I salgsoppgaven var det opplyst at Lillevik Nett AS har en transformator i eiendommens kjeller. Det samme fremgikk av en egenerklæring fra Guri Grukk til megleren, og av taksten som var utarbeidet i forbindelse med salget.

Forut for at eiendommen ble lagt ut for salg, hadde Guri Grukk en periode hatt et barnebarn boende hos seg og hun hadde derfor henvendt seg til nettselskapet for å få opplysning om mulig stråling fra transformatoren. I svarbrevet uttalte nettselskapet blant annet følgende:

«Vedrørende elektromagnetisk felt på overliggende terrasse og i Deres bolig, vil strålingen fra nettstasjonen ligge langt under de anbefalte verdier.»

Denne opplysningen var tatt inn i salgsoppgaven. Brevene fra nettselskapet var lagt fram under visningen av boligen sammen med salgsoppgaven, taksten og egenerklæringen.

I slutten av januar 2011 innhentet Frisk en sakkyndig vurdering fra Norges Transformatorkontroll, som anslo at strålingen lå noe over de anbefalte verdier. På sommerstid ville strålingen imidlertid ligge på linje med de anbefalte verdiene. Norges Transformatorkontroll anslo kostnadene ved å flytte transformatoren ut av huset til 500 000 kroner. En kopi av rapporten ble oversendt Guri Grukk.

Den 4. februar 2011 sendte Frode Frisk en e-post til eiendomsmegler Peter Schwung, hvor han gjorde gjeldende at han ville holde tilbake kjøpesummen, og hvor han tok forbehold om å kreve prisavslag.

Guri Grukk bestred at boligen hadde noen mangel og fastholdt kontrakten. I brev av 10. februar fikk Frode Frisk en siste frist til å betale kjøpesummen og overta



eiendommen. Han ble samtidig varslet om at selgeren ellers ville heve avtalen og sette i verk dekningsalg. Fristen ble satt til 14 dager.

Frode Frisk ville fortsatt ikke betale kjøpesummen, og han nektet å overta eiendommen.

Den 1. mars varslet Guri Grukke skriftlig om heving av avtalen, og dekningsalg ble iverksatt. Huset ble den 5. mai 2011 solgt for 3 000 000 kroner. I forbindelse med dekningsalget, hadde Grukke utgifter til megleren på kr 50 000,-. Det hadde påløpt 10 000 kroner i renter på kjøpesummen.

Frisk bestred erstatningskravet. Han anførte at han før salget hadde fått beroligende opplysninger om at eiendommen var strålingsfri og trygg. Han hadde derfor rett til å holde tilbake kjøpesummen.

Spørsmål 1: Drøft og avgjør om det foreligger en mangel som gir Frode Frisk rett til å holde tilbake kjøpesummen.

Spørsmål 2: Drøft og avgjør om Guri Grukke hadde rett til å heve avtalen. Legg til grunn for drøftelsen at Frode Frisk ikke hadde rett til å holde tilbake kjøpesummen.

Spørsmål 3: Drøft og avgjør om Guri Grukke har rett til å kreve erstatning, og hvor mye hun i så fall har rett til å kreve. (Du skal vurdere erstatningsutmålingen, selv om du skulle mene at det ikke er grunnlag for erstatning.)

OPPGAVE 2

I 2004 kjøpte Jan Hansen og Halvard Flatstrand en hyttetomt hver av Ola Heia. Tomtene ble skilt ut av Heias eiendom «Vika» i Storevik kommune. Til hyttetomtene ble det også tilstått rett til å anlegge båtplass med brygge på et område som tilhørte «Vika». Dette fordi hyttetomtene verken hadde strandlinje eller adkomst til/fra sjøen.

Den 1. juli 2004 ble det inngått en skriftlig kontrakt mellom Ola Heia, Jan Hansen og Halvard Flatstrand om dette, som lyder slik:

«KONTRAKT

Eieren av «Vika», Ola Heia, gir herved tillatelse til å anlegge brygge på den sørøstlige delen av «Vika» med fire båtplasser. Arbeidene bekostes av grunneier. To båtplasser skal være forbeholdt Jan Hansen og Halvard



Flatstrand (én plass til hver), mens de to andre båtplassene skal være forbeholdt grunneier. For ovenstående rettigheter betales en årlig leie på kr 700. Leien indeksreguleres hvert år. Denne avtalen kan tinglyses.»

Den 5. september 2004 påførte Halvard Flatstrand følgende tekst på sitt avtaleeksemplar:

«Jeg selger herved min båtplass i henhold til ovennevnte avtale til Jan Hansen for kr 5000,-.»

Bakgrunnen for at Flatstrand solgte båtplassen sin, var at han hadde inngått avtale med en annen hyttenabo som gjorde at han ikke trengte båtplassen mer. Flatstrand fortsatte imidlertid å bruke hytta som før; det var bare båtplassen han solgte.

Verken Halvard Flatstrand eller Jan Hansen fant noen grunn til å informere Ola Heia om overdragelsen av båtplassen.

Den 5. mars 2011 sa Ola Heia opp kontrakten med Halvard Flatstrand. Bakgrunnen for dette var at han trengte en båtplass til. Han hadde nemlig kjøpt seg en stor Yacht.

Halvard Flatstrand bestrider oppsigelsens gyldighet. Han gjør gjeldende at de rettighetene han har etter kontrakten er særlige rettigheter som ligger til den faste eiendommen, og som derfor ikke kan sies opp etter vanlige avtalerettslige regler.

Ola Heia fastholder imidlertid oppsigelsen. Han mener at denne kontrakten, kan sies opp, på samme måte som en hvilken som helst annen avtale. Dessuten mener han at Halvard Flatstrand ikke kunne selge båtplassen sin til Jan Hansen. Jan Hansen har derfor uansett bare rett til å benytte én av båtplassene på brygga.

Dessuten mener Ola Heia at han har forkjøpsrett til Halvard Flatstrands rettigheter etter kontrakten (båtplassen hans).

Spørsmål 4: Drøft og avgjør om de rettighetene Jan Hansen har etter kontrakten er en reell servitutt.

Spørsmål 5: Drøft og avgjør om Halvard Flatstrand hadde rett til å overføre båtplassen sin til Jan Hansen.



Spørsmål 6: Drøft og avgjør om Ola Heia har forkjøpsrett til båtplassen ved overføringen mellom Halvard Flatstrand og Jan Hansen.

OPPGAVE 3

Kjell Kjellsen, også kalt «Onkel Skrue», er død. Han ble hele 92 år gammel, og han etterlot seg en stor formue på flere titalls millioner kroner.

«Onkel Skrue» var ugift og barnløs. Han hadde ikke skrevet noe testament. Han hadde tre søsken: Per, Odd og Lise. Hans eldste bror, Per, døde for 10 år siden og etterlot seg fire barn: Per-Ivar, Lars-Roger, Anne-Lise og Kjell-Sverre. Lise døde for 6 år siden, og etterlot seg to barn: Lotte og Trude. Odd er derimot i live og har tre barn: Hans-Petter, Jacob og Aase.

Spørsmål 7: Hvordan skal arven etter Kjell Kjellsen fordeles? Begrunn svaret og angi hvor stor andel av dødsboet (angitt i brøk) den enkelte arving skal ha.



Oppgåvetekst nynorsk

OPPGÅVE 1

Guri Grukk selde hausten 2010 eigedomen «Skogro», gnr. 54 bnr. 1 i Lillevik kommune til Frode Frisk for kr 3 500 000,-. Eigedomen vart seld med vanleg etterhald for for skjulte feil og manglar, jf avhendingslova § 3-9.

Etter avtala skulle kjøpesummen skulle innbetalast før overtakinga, som var avtalt til den 1.februar 2011.

I salsoppgåva stod det at Lillevik Nett AS har ein transformator i kjellaren på eigedomen. Det same gjekk fram av ei eigenfråsegn frå Guri Grukk til meklaren, og av taksten som var utarbeidd i samband med salet.

Før eigedomen vart lagt ut for sal, hadde Guri Grukk ein periode hatt eit borneborn buande hos seg og ho hadde difor kontakta nettselskapet for å få opplysningar om mogleg stråling frå transformatoren. I svarbrevet skreiv nettselskapet mellom anna følgjande:

«Når det gjeld elektromagnetisk felt på terrasse og i bustaden Dykkar, vil strålinga frå nettstasjonen ligge langt under dei verdiane som er tilrådde.»

Denne opplysninga var teken inn i salsoppgåva. Brev fra nettselskapet vart lagt fram under framsyninga av bustaden, saman med salsoppgåva, taksten og eigenfråsegna.

I slutten av januar 2011 innhenta Frisk ei sakkunnig vurdering frå Norges Transformatorkontroll, som anslo at strålingen lå noko over dei anbefalte verdiane. På sumarstid ville strålinga derimot liggje på line med dei anbefalte verdiane. Norges Transformatorkontroll anslo kostnadene med å flytte transformatoren ut av huset til 500 000 kroner. Ein kopi av rapporten vert sendt til Guri Grukk.

Den 4. februar 2011 sendte Frode Frisk ein e-post til eigedomsmeklar Peter Schwung, der han gjorde gjeldande at han ville halde attende kjøpesummen, og der han tok atterhald om å krevje prisavslag.

Guri Grukk bestreid at bustaden hadde nokon mangel, og ho heldt fast ved kontrakten. I brev av 10. februar fikk Frode Frisk ein siste frist til å betale



kjøpesummen og overta egedomen. Han vart samstundes varsla om at seljaren elles ville heve avtalen og setje i verk dekningssal. Fristen vart sett til 14 dagar.

Frode Frisk ville framleis ikkje betale kjøpesummen, og han nekta å overta egedomen.

Den 1. mars varsla Guri Grukk skriftleg om heving av avtala, og dekningssal vart sett i verk. Huset vart seld 5. mai 2011 for 3 mill. kroner. I samband med dekningssalet, hadde Grukk utgifter til meklaren på kr 50 000,-. Det hadde óg kome på kr 10 000,- i renter på kjøpesummen.

Frisk bestrider erstatningskravet. Han gjer gjeldande at han før salet hadde fått roande opplysningar om at egedomen var strålingsfri og trygg. Han hadde difor rett til å halde attende kjøpesummen.

Spørsmål 1: Grei ut og avgjer om det ligg føre ein mangel som gir Frode Frisk rett til å halde attende kjøpesummen.

Spørsmål 2: Grei ut og avgjer om Guri Grukk hadde rett til å heve avtala. Legg til grunn for utgreiinga at Frode Frisk ikkje hadde rett til å halde attende kjøpesummen.

Spørsmål 3: Grei ut og avgjer om Guri Grukk har rett til å krevje erstatning, og kor mykje ho i så fall har rett til å krevje. (Du skal vurdere erstatningsutmålinga, sjøl om du skulle meine at det ikkje er grunnlag for erstatning.)

OPPGÅVE 2

I 2004 kjøpte Jan Hansen og Halvard Flatstrand ei hyttetomt kvar av Ola Heia. Tomtene vart skilde ut frå Heia sin egedom «Vika» i Storevik kommune. Til hyttetomtene vart det også gitt rett til å ha båtplass med bryggje på eit område som hørde til «Vika». Dette fordi hyttetomtene korkje hadde strandline eller åtkomst til/frå sjøen.

Den 1. juli 2004 vart det inngått ein skriftleg kontrakt mellom Ola Heia, Jan Hansen og Halvard Flatstrand om dette. Kontrakten lyder slik:

«KONTRAKT

Eigaren av «Vika», Ola Heia, gir med dette samtykkje til å ha bryggje på den søraustlege delen av «Vika» med fire båtplassar. Arbeidet skal kostast av grunneigar. To båtplassar skal vere reservert for Jan Hansen og



Halvard Flatstrand (ein plass til kvar), mens dei to andre båtplassane skal vere reservert for grunneigar. For desse rettane skal det betalast ei årleg leige på kr 700. Leiga kan indeksregulerast kvart år. Denne avtala kan tinglysast.»

Den 5. september 2004 skreiv Halvard Flatstrand følgjande tekst på sitt avtaleeksemplar:

«Eg sel med dette min båtplass etter avtala ovanfor til Jan Hansen for kr 5000,- .»

Grunnen til at Flatstrand selde båtplassen sin, var at han hadde gjort ein avtale med ein annan hyttegranne, som gjorde at han ikkje trengde båtplassen sin meir. Men Flatstrand heldt fram med å bruke hytta som før; det var berre båtplassen han selde.

Korkje Halvard Flatstrand eller Jan Hansen fann nokon grunn til å informere Ola Heia om overføringa av båtplassen.

Den 5. mars 2011 sa Ola Heia opp kontrakten med Halvard Flatstrand. Grunnen til dette var at han trengte ein båtplass til. Han hadde nemleg kjøpt seg ein stor Yacht.

Halvard Flatstrand nektar for at oppseiinga er gyldig. Han gjer gjeldande at dei rettane han har etter kontrakten, er særlege rettar som ligg til den faste eigedomen, og som difor ikkje kan seiast opp etter vanlige avtalerettslege reglar.

Ola Heia heldt derimot fast ved oppseiinga. Han meiner at denne kontrakten kan seias opp, på same måte som ein kvar anna avtale. Dessutan meiner han at Halvard Flatstrand ikkje kunne selje båtplassen sin til Jan Hansen. Jan Hansen har difor uansett berre rett til å nytte ein av båtplassane på bryggja.

Dessutan meiner Ola Heia at han har forkjøpsrett til Halvard Flatstrands rettar etter kontrakten (båtplassen hans).

Spørsmål 4: Grei ut og avgjer om dei rettane som Jan Hansen har etter kontrakten er en reell servitutt.

Spørsmål 5: Grei ut og avgjer om Halvard Flatstrand hadde rett til å overføre båtplassen sin til Jan Hansen.



**Spørsmål 6: Grei ut og avgjer om Ola Heia har forkjøpsrett til
båtplassen ved overføringa mellom Halvard Flatstrand og
Jan Hansen.**

OPPGÅVE 3

Kjell Kjellsen, også kalla «Onkel Skrue», er død. Han vart heile 92 år gamal, og han let etter seg ei stor formue på fleire tital millionar kroner.

«Onkel Skrue» var ugift og barnlaus. Han hadde ikkje skrive noko testament. Han hadde tre sysken: Per, Odd og Lise. Den eldste broren, Per, døydde for 10 år sidan og let etter seg fire barn: Per-Ivar, Lars-Roger, Anne-Lise og Kjell-Sverre. Lise døydde for 6 år sidan, og let etter seg to barn: Lotte og Trude. Odd er derimot i live og har tre barn: Hans-Petter, Jacob og Aase.

**Spørsmål 7: Korleis skal arven etter Kjell Kjellsen fordelast?
Grunngje svaret og forklar kor stor del av dødsbuet (i
brøk) den einskilde arving skal ha.**