



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6033

Praktisk Eiendomsmegling I

12.12.2013

Bø i Telemark

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetal: 5 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Noregs lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter, utskrift av Bransjenormen for markedsføring av bolig av 15 desember 2008 og september 2013. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Noregs eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Noregs Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2013 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares.

Vedlegg: 2



Oppgave 1:

Fra og med 1. januar 2014 gjelder det nye regler for budgivning. Redegjør for de sentrale elementene i forskriftsendringen og begrunnelsen for endringene?

Oppgave 2: Se vedlegg 1: (NB: Vedlegg 1 foreligger i 3 eksemplarer)

Oppgave 2A:

Illustrasjon 1 viser to eiendommer på hver side av en elv. Dersom ikke annet fremkommer av avtale eller annet rettslig grunnlag, hvor går eiendomsgrensen mellom de to eiendommene? Bruk om nødvendig et av eksemplarene av vedlegg 1 til å illustrere.

NB: Hvis vedlegg 1 benyttes. HUSK Å LEVER INN 2 EKSEMPLARER MED DEN ØVRIGE BESVARELSEN.

Oppgave 2B:

Hvis en eiendom ligger mot saltvann/hav. Hvor langt ut kan eier av eiendommen hevde eiendomsrett?

Oppgave 2C:

Dersom ikke annet er avtalt eller fremkomme av andre rettsgrunnlag, hvor langt ned i grunnen kan grunneier hevde eiendomsrett?

Faktum:

Peder ÅS jobber for entreprenør Lars Holm. Peder Ås har ingen formell utdanning, men har tidligere solgt bruktbiler og tatt på seg ulike oppdrag i byggebransjen. Lars Holm har kjøpt opp fire ferdig utskilte tomter i Breisås i Bø. Han har nå ført opp 4 mindre eneboliger, og bedt Peder Ås om å legge disse ut for salg. Peder har utarbeidet salgsoppgave og annonse på finn.no, og satt opp tidspunkt for, og avholdt visning. Vedlagt salgsoppgaven lå også et utkast til kjøpekontrakt. Eiendomsmeglerstudent på førsteåret, Marte Kirkerud, er interessert i å kjøpe en av eneboligene. På visningen spurte hun Peder om et konkret punkt i kjøpekontrakten. Peder hadde svart noe unnvikende på spørsmålet. Marte reagerer på at Peder ikke er eiendomsmegler og mente hans opptreden måtte være i strid med eiendomsmeglingsloven. Dessuten mente hun at Peder opptrådte i strid med god meglerskikk, siden han på spørsmålet om kontraktsklausulen ikke i tilstrekkelig grad ivaretok hennes interesser. Hun klager derfor forholdene inn for Finanstilsynet.

Oppgave 3A:

Gjøre en vurdering av lovligheten av den jobben Peder gjør.

Faktum:

Peder driver også et lite konsulentfirma på si. I dette firmaet har han av en kunde fått i oppdrag å selge en husbåt. Meglerstudenten Marte har av økonomiske grunner slått fra seg å kjøpe enebolig, men innser at å kjøpe en husbåt som bolig er økonomisk fordelaktig på flere måter. Båten er billigere, og «tomteleien» består i en minimal årlig havneavgift. Men igjen mener Marte at Peder opptrer i strid med eiendomsmeglingsloven.



Oppgave 3B:

Gjøre en vurdering av lovligheten av den jobben Peder gjør.

Faktum:

Du er ansatt som eiendomsmegler i Supermegleren AS i Bø. Du blir kontaktet av en kunde som ønsker å selge sin enebolig i Breisås. På befaring finner du eiendommen svært interessant og attraktiv. Du skjønner umiddelbart at dette er en eiendom du selv kunne tenke deg å bo i. Du får signert oppdragsavtalen og eiendommen er nå en del av din portefølje.

Oppgave 4A:

Kan du by på eiendommen? Redegjør for hjemmelsgrunnlag og begrunn svaret.

Faktum: Din mor ønsker å by på eiendommen.

Oppgave 4B:

Kan din mor legge inn bud på eiendommen? Redegjør for hjemmelsgrunnlag og begrunn svaret.

Faktum: Du sier fra deg oppdraget.

Oppgave 4C:

Står du nå fritt til å by på eiendommen? Redegjør for hjemmelsgrunnlag og begrunn svaret.

Oppgave 5:

Redegjør utfyllende for eiendomsmeglers opplysningsansvar.

Oppgave 6:

Redegjør for hvilket regelsett som hovedsakelig fungerer som bakgrunnsrett i forhold til kjøpsavtalen ved følgende kjøp?

(Det er tilstrekkelig å besvare hver deloppgave med ett ord.)

6A: Det selges en brukt enebolig.

6B: Det selges en nyoppført enebolig.

6C: Det selges en aksjeleilighet.



Nynorsk:

Oppgåve 1:

Frå og med 1. januar 2014 gjeld det nye reglar for budgeving. Grei ut om dei sentrale elementa i forskriftsendringa og grunngevinga for endringane?

Oppgåve 2: (Se vedlegg 1: NB: Vedlegg 1 ligg føre i 3 eksemplar)

Oppgåve 2A:

Illustrasjon 1 viser to eigedomar på kvar side av ei elv. Dersom ikkje anna kjem fram av avtale eller anna rettsleg grunnlag. Kvar går eigedomsgrensa mellom dei to eigedomane? Bruk om nødvendig eit av eksemplara av vedlegg 1 til å illustrere.

(NB: Dersom vedlegg 1 nyttas. HUGS Å LEVERA INN 2 EKSEMPLAR MED DEN ØVRIGE BESVARELSEN.)

Oppgåve 2B:

Om ein eigedom ligg ut mot saltvann/hav. Kor langt ut kan eigar av eigendomen hevde å ha eigedomsrett?

Oppgåve 2C:

Dersom ikkje anna er avtalt eller kjem fram av andre rettshøve, kor langt ned i grunnen kan grunneigar hevde eigedomsrett?

Faktum:

Peder Ås jobbar for entreprenør Lars Holm. Peder Ås har inga formell utdanning, men har tidlegare selt bruktbilar og teke på seg ulike oppdrag i byggebransjen. Lars Holm har kjøpt opp fire ferdig utskilde tomter i Breisås i Bø. Han har nå ført opp 4 mindre einbustadar, og bedt Peder Ås om å legge disse ut for sal. Peder har utarbeid sals oppgåve og annonse på finn.no, og satt opp tidspunkt for, og helt visning. Vedlagt salgsoppgåva låg og eit utkast til kjøpekontrakt. Eigedomsmeklarstudent på fyrsteåret, Marte Kirkerud, er interessert i å kjøpe ein av einbustadane. På visninga spurde ho Peder om eit konkret punkt i kjøpekontrakta. Peder hadde svart noko unnvikande på spørsmålet. Marte reagerer på at Peder ikkje er eigedomsmeklar og meinte hans oppførsel måtte vera i strid med eigedomsmeklingslova. Dessutan meinte ho at Peder opprådde i strid med god meklarskikk, då han på spørsmålet om kontraktsklausulen ikkje i tilstrekkelig grad i varetok hennar interesser. Ho klaga derfor forholda inn for Finanstilsynet.

Oppgåve 3A:

Gjer ei vurdering av om den jobben Peder gjer er lovleg.

Faktum:

Peder driv også eit lite konsulentfirma på si. I dette firmaet har han av ein kunde fått i



oppdrag å selje ein husbåt. Meklarstudenten Marte har av økonomiske grunner slått frå seg å kjøpe einebustad, men innser at kjøp av ein husbåt som bustad er økonomisk fordelaktig på fleire måtar. Båten er billigare, og «tomteleia» består i ei minimal årlig hamneavgift. Men igjen meiner Marte at Peder opptrer i strid med eigedomsmeklingslova.

Oppgåve 3B:

Gjer ei vurdering av om den jobben Peder gjer er lovleg.

Faktum:

Du er anset som eigedomsmeklar i Supermegleren AS i Bø. Du vert kontakta av ein kunde som ynskjer å selje ein einebustad i Breisås. På befaring finner du eigedomen svært interessant og attraktiv. Du forstår med ein gong at dette er ein eigedom du sjølv kunne tenkje deg å bu i. Du får signert oppdragsavtala og eigedomen er no ein del av din portefølje.

Oppgåve 4A:

Kan gje bod på eigedomen? Grei ut om heimelsgrunnlag og grunnngje svaret.

Faktum: Mor di ønskjer å by på eigedomen.

Oppgåve 4B:

Kan mor di leggje inn bod på eigdommen? Grei ut om heimelsgrunnlag og grunnngje svaret.

Faktum: Du seier frå deg oppdraget.

Oppgåve 4C:

Står du no fritt til å gje bod på eigedomen? Grei ut om heimelsgrunnlag og grunnngje svaret.

Oppgåve 5:

Grei utfyllande ut om meklars opplysningsansvar.

Oppgåve 6:

Grei ut om kva regelsett som hovudsakleg fungerer som bakgrunnsrett i forhold til kjøpsavtalen ved følgjande kjøp?

(Det er nok å besvare kvar deloppgåve med eit ord.)

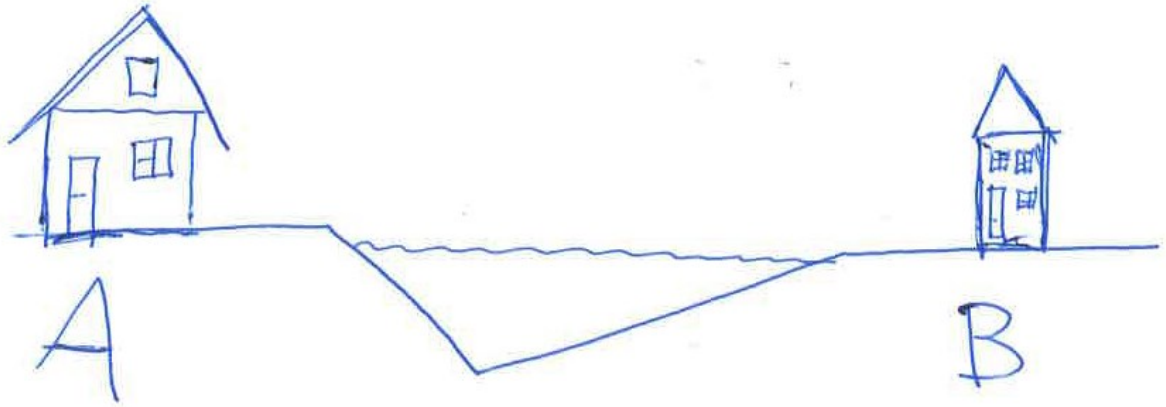
6A: Det seljast ein brukt einebustad.

6B: Det seljast ein nyoppført einebustad.

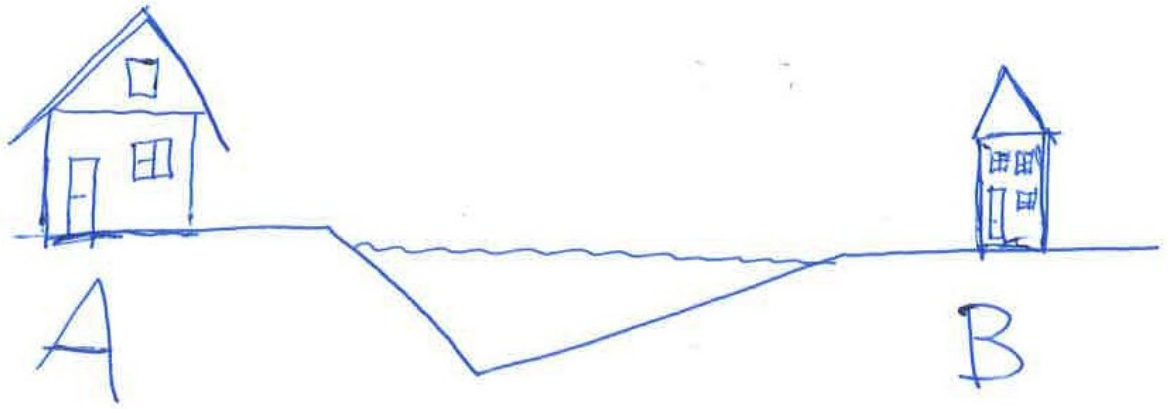
6C: Det seljast ein aksjeleilighet.



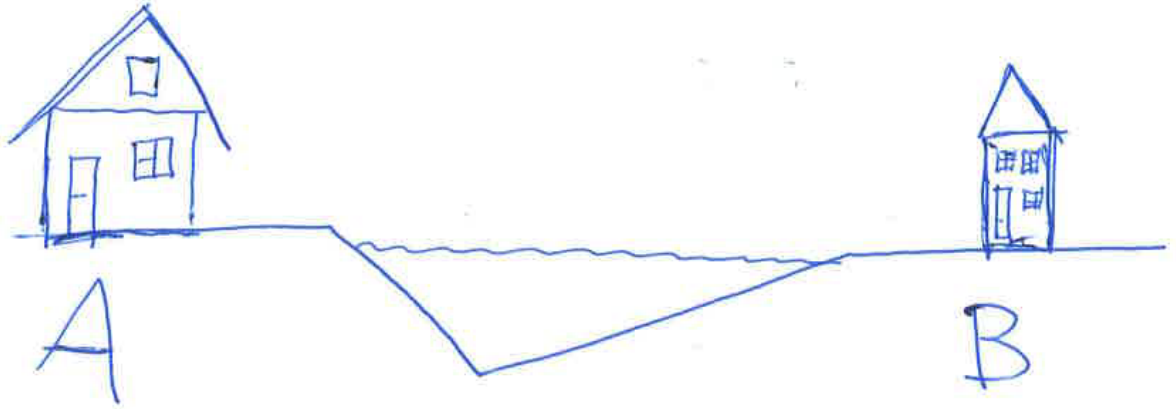
Vedlegg 1 i 3eksemplarer. Ett eksemplar som kopi til studenten med oppgavesettet og 2 til innlevering.



地形图



地形图





Vedlegg 2: Forskrift:

Forskrift om endring i forskrift om eiendomsmegling (dokumentasjon av budrunder)

Dato	FOR-2013-06-21-722
Departement	Finansdepartementet
Publisert	I 2013 hefte 9
Ikrafttredelse	01.01.2014
Sist endret	
Endrer	FOR-2007-11-23-1318
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2007-06-29-73-§1-4 , LOV-2007-06-29-73-§6-7 , LOV-2007-06-29-73-§6-10
Kunngjort	25.06.2013 kl. 15.30
Rettet	
Korttittel	Endr. i forskrift om eiendomsmegling

Hjemmel: Fastsatt av Finansdepartementet 21. juni 2013 med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 1-4, § 6-7 og § 6-10.

I

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 1-3 første ledd skal lyde:

(1) Reglene om budjournal i § 3-5, oppdragsgivers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3 til 6 og nr. 9 til 13 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

§ 1-4 første ledd skal lyde:

(1) Reglene om oppdragsgivers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3 og innsyn i budjournal i § 6-4 kan fravikes ved oppdrag som er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 fjerde ledd.

§ 6-2 nytt tredje punktum skal lyde:



Dessuten skal det gis opplysninger om fremgangsmåten ved budgivningen og budgivers rettigheter og plikter.

I § 6-3 gjøres følgende endringer:

Annet ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

Oppdragstaker skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Nåværende annet ledd fjerde punktum blir annet ledd femte punktum.

Nytt fjerde og femte ledd skal lyde:

(4) Oppdragstaker skal kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.

(5) Med «skriftlig» i annet og fjerde ledd menes også elektronisk melding når informasjonen i denne er tilgjengelig også for ettertiden. Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare slike meldinger i samsvar med reglene om arkivering i § 3-7.

II

Endringene trer i kraft 1. januar 2014, med virkning for oppdrag som inngås fra denne datoen.