

Sensorveiledning 6033 Praktisk eiendomsmegling I 12.12.13

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?

Oppgaven spør ikke direkte om noe som per i dag er gjeldende rett, men om en tematikk som ligger svært nære i tid. Studentene har på forelesning blitt informert om at temaet må anses som aktuelt på eksamen, det har blitt undervist særskilt i temaet, studentene har fått utdelt (via Fronter) Finansdepartementets **rundskriv 9/2013** «Dokumentasjon av budrunder m.m. i eiendomsmegling, utskrift fra lovdata Forskrift om endring i forskrift om eiendomsmegling (dokumentasjon av budrunder) samt forbrukerinformasjon om budgivning gjeldende fra 1.1.2014. Kandidaten bør derfor være i stand til å redegjøre noe for temaet.

Det kan kanskje ikke forventes for lange redegjørelser, men de sentrale endringer i forskriftens § 6-3

Elementer som bør med:

- Megler skal «så lang det er nødvendig og mulig» orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter *skriftlig* om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at budene deres er mottatt.
- Videre skal oppdragstaker kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt *skriftlig*.
- Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.

Kandidater som kan reflektere over begrunnelsen for hvorfor en foretar forskriftsendringen bør belønnes for dette.

Momenter:

- Bevisshensyn – redusere muligheten for misbruk ved f.eks. fiktive bud. Bidrar til økt tillitt til den enkelte megler og medfører trolig generelt en heving av bransjens rennommé.
- Et mer «skjult motiv» er trolig dette med å redusere tempoet i budrunden noe.

Hvilke utfordringer gir dette meglernes?

For de som kan reflektere over enkelte utfordringer, må dette gi relativt god uttelling.

Det er gitt utfyllende informasjon i Rundskriv 9/2013.

Oppgave 2:

Se vedlegg 1: (NB: Vedlegg 1 foreligger i to eksemplarer)

Oppgave 2 A:

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 DETTE MED DEN ØVRIGE BESVARELSEN.

Kandidaten skal da redegjøre for djupålsprinsippet. Elv eller bekk: Grensen går etter vassdragslovens § 2: Djupålen – den dypeste rennen i elven eller bekken. Men dette gjelder kun om ikke annet følger av annen hjemmel. Dvs. at det kan være avtalt at grensen skal gå et annet sted. Hevd og alders tids bruk kan også endre grensene.

Oppgave 2 B:

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

Eiendom som strekker seg ned til saltvann. En har ingen naboer ut mot havet. Likevel et spørsmål om hvor langt ut rekker eiendomsretten går?

Her gjelder regelen om marbakken – betyr den bratte skråningen som ligger utenfor strandområdet og hvor det blir brådypt.

Der det ikke er marbakke – går eiendommen frem til 2 meters dybde.

Der det blir brådypt helt ved vannkanten, gjelder verken marbakkeregelen eller 2 meters dybde – eiendommen strekker seg da så langt ut som nødvendig for at eiendommen på land også skal ha en viss rådighet over området utenfor. I alle fall så en kan anlegge brygge, fortøye båt eller lignende.

Oppgave 2 C:

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

Eiendomsretten er også begrenset nedover i grunnen. Grunneier kan ikke råde ubegrenset nedover under sin egen eiendom.

Eiendomsretten strekker seg så langt ned i undergrunnen som er en rimelig utnyttelse av undergrunnen tilsier, sett på bakgrunn av den utvikling som er ventet i det området eiendommen ligger.

Dette er ikke noen presis angivelse, og må vurderes konkret hvilke utnyttelsesmuligheter som er aktuelle i det enkelte tilfellet. Man må også se hen til den teknologiske utviklingen som kan muliggjøre utnyttelse av tunneller, garasjer, haller etc.

Jo bedre utnyttelsesmuligheter man får, desto lenger vil trolig eiendomsretten strekke seg nedover

Rt. 1959.1198 tunnel fra eiendom B innunder eiendom A mellom 7-14 meter. Eiendom A ansett som eiendomsrett til tunnel som lå under av sin eiendom. FIGUR 2

Disse reglene er utviklet i rettspraksis.

Når det gjelder grunnvann- vannressursloven av 24.11.2000 nr. 82 § 44 første ledd: Grunnvannet tilhører eieren av den grunn som grunnvannet befinner seg under. Loven kom som en konsekvens av Tellnesdommen Rt. 1998.251 der HR tillot at naboeiendommen boret etter vann under naboeiendommen.

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.

Oppgaven legger opp til at kandidaten skal vurdere om forholdet omfattes av eiendomsmeglingsloven eller ikke. Emgll. § 1-2 (2) om lovens saklige virkeområde er den sentrale bestemmelsen kandidaten må finne og redegjøre for.

Den sentrale problemstillingen å identifisere er om Peder her opptrer som «mellommann» eller ikke, jf. Emgll. § 1-2 (2).

I faktum fremkommer det at Peder «jobber» hos Lars Holm. Det fremkommer ikke noe direkte om tilknytningsforholdet. I oppgaven er nok tanken at Peder står i et ansettelsesforhold. Han kunne imidlertid også ha vært en form for oppdragstaker, dvs en rolle som ligger noe «nærmere» en mellommann, som ellers kun ivaretok Lars's interesser. De kandidatene som evner å problematisere dette, bør belønnes. I faktum fremkommer det at Peder, i forhold til å gi opplysninger om kontrakten (svarer unnvikende), synes å ivareta bare den ene partens interesser.

Oppgaven legger ellers opp til at det i dette tilfellet drives egenhandel. Peder jobber for entreprenøren som eier eneboligene som skal selges. Salget foretas dermed for entreprenørens regning og risiko. Forholdet ligger derfor utenfor eiendomsmeglingslovens saklige virkeområde.

Stikkordsmessig kan det nevnes fire kjennetegn på mellommannsvirksomhet.

- selvstendig mellommann,

- mot godtgjørelse,
- omsetning av rett til fremmed eiendom,
- tredjemanns regning og risiko

Dette er også stikkord som kandidatene kan benytte i sin drøftelse.

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 legger i denne oppgaven klart opp til at det er snakk om mellommannsvirksomhet. Det fremkommer ikke noe om emgll. virksomhetskrav er oppfylt, jf. Lov og forskrift kap 2. Tanken er at disse ikke er oppfylt.

Kandidatene skal igjen ta utgangspunkt i § 1-2 (2). Selv om det er snakk om mellommannsvirksomhet, så bør kandidatene raskt kunne slå fast at det i dette tilfellet ikke er snakk omsetning av fast eiendom eller noen av de øvrige eierformene som nevnes i § 1-2 (2) til (5).

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.

Egenhandelsforbudet reguleres av emgll. § 5-3. Forbudet mot å kjøpe eiendom gjennom eget foretak fremkommer av 1.ledd, siste setning. Det forventes stor presisjon i hjemmelsangivelsen. En generell henvisning til § 5-3 bør ikke gi stor uttelling.

Skjæringspunktet for når forbudet kommer til anvendelse må sies å være tidspunktet for inngåelse av oppdragsavtalen. Dette tidspunktet er overtrådt. Hvis du ser at dette er en eiendom du kunne tenke deg å kjøpe selv, bør du ikke ta på deg oppdraget.

Tilknytningen til foretaket er at megleren er «ansatt», og slik sett omfattet av primærkretsen forbudet retter seg mot. Noen kandidater problematiserer muligens dette begrepet teoretisk. Det kan være fruktbart.

Kandidater som kan si noe fornuftig om regelens legislative begrunnelse bør belønnes. Bestemmelsen står i kapitel 5 om uavhengighet, så mange bør kunne få frem dette sentrale hensynet.

Kandidatene kan også redegjøre for filialunntaket i sjettede ledd, og eventuelt informasjonsplikten etter 7. ledd. Siden tilfellet er klart omhandlet av forbudet, bør kandidaten i så fall gjøre dette «subsidiært». En kan ikke «ungå» forbudet ved f.eks. å opplyse om interessekonflikten i henhold til sjuende ledd.

Faktum: Din mor ønsker å by på eiendommen.

Oppgave 4B:

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

Oppgaven krever at du er i stand til å orientere deg i lovteksten, og kjenner de ulike elementene i lovteksten. Forbudet mot å motta oppdrag er det mest omfattende av elementene i egenhandel forbudet. I alle fall med tanke på i forhold til personkrets. I § 5-3 (5) nr. 2 fremkommer det at foretaket ikke kan ta på seg f.eks. salgsoppdrag for slektninger til bl.a. «ansatte», jf. 1.ledd. Det sentrale poeng er å se bestemmelsen skiller mellom salg og kjøp (ved et alminnelig salgsoppdrag). Det er derfor adgang for mor til å by på eiendommen, men det er ikke adgang for foretaket å ta oppdrag, f.eks. salgsoppdrag, for meglers mor.

Kandidatene bør her se at fra det øyeblikket det er snakk om at mor kan være interessert i å kjøpe eiendommen, så kan dette innebære en «personlig» interesse som det må gis opplysninger om, jf. § 6-7 (7).

Faktum: Du sier fra deg oppdraget.

Oppgave 4C:

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

Som det følger av § 5-3 (1) siste pkt. omfattes også «har hatt» i oppdrag og formidle. Formålet med bestemmelsen er å hindre at foretaket sier opp oppdraget, for og på den måten likevel kunne «omgå» egenhandel forbudet. Slik oppsigelse av oppdraget kan ha meget uheldige konsekvenser for oppdragsgiver.

Oppgave 5:

Redegjør utfyllende for eiendomsmeglers opplysningsansvar.

Hjemmel § 6-7. Kan og bør også nevne kravet til god meglerskikk og omsorgsplikten for begge parter interesser, og § 6-3 (2). På dette området er også § 6-7 en presisering av kravet til god meglerskikk. Men § 6-3 (2) er et selvstendig grunnlag for opplysnings- og rådgivningsplikten.

Når det gjelder formålet med opplysningsansvaret, så kan det være hensiktsmessig å trekke inn emgll. § 1-1 som «sikker, ordnet og effektiv» eiendomsmegling. Formålet er å sette interessenter i stand til å foreta et veloverveid og reflektert valg på om de skal by på eiendommen og eventuelt hvor

mye de mener eiendommen er verdt. Kandidatene kan også trekke inn lojalitetsplikten vs. Nøytralitetsplikten og spenningen mellom disse, jf. § 6-3.

Hovedregelen om hva hvilke opplysninger kjøper har krav på å få fremkomme av § 6-7 (1). Kjøper skal få alle opplysninger «denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen». Bestemmelsens andre ledd inneholder minstekravene til hva kjøper må ha opplysninger om. Denne bestemmelsen må anses som en presisering av første ledd.

Kandidaten bør få frem at ansvaret innebærer tre elementer. Nemlig å innhente, kontrollere og formidle. Det bør forventes at kandidatene kan si noe mer om hva dette innebærer og i det minste gi noen eksempler egnet til å illustrere. Megleren må altså innhente all vesentlig informasjon om eiendommen, som kjøper må kunne regne med å få. Kandidatene bør kunne si noe om hvordan informasjonen innhentes og hva som er kildene. Med stikkord kan det angis selgers opplysninger, befarung av eiendommen, «infolandpakke» etc.

I forhold til kontroll av opplysningene bør det også kunne sies noe mer. Dersom f.eks. selger er kilden til informasjonen, må megler også kontrollere at informasjonen synes korrekt. Et eksempel kan være der selger opplyser at badet er utbedret av fagfolk. Megler bør da få avklart hvilke fagfolk det dreier seg om, og få innhentet eventuell dokumentasjon for arbeidet som er gjort. Tilsvarende dersom megleren oppdager, eller på annen måte får indikasjoner på et avvik i forhold til f.eks. det som opplyses er eiendommens grenser og det som er avmerket på f.eks. et målebrev. Megler må da iverksette ytterligere undersøkelser for å få avklart hva som er riktig forhold, eventuelt, om megler ikke selv har fagkompetanse eller mulighet på annen måte til selv å få avklart forholdet, henvise til fagfolk som kan avklare dette for oppdragsgiver. Et annet eksempel kan være der megler synes å kunne se at det opplagt ikke er samsvar mellom det som står i en ferdigattest og de faktiske forholdene på eiendommen. Megler må da iverksette nødvendige og tilstrekkelige undersøkelser for å avklare forholdet.

Annet ledd stiller opp er skriftlighetskrav. Selv om det ikke er noe krav i lovteksten at det utarbeides en salgsoppgave, så er det i praksis slik kravet om formidling av opplysninger oppfylles.

Forholdet til vedlegg. Forarbeidene fremkommer det at det ikke er tilstrekkelig å innta de lovpålagte opplysningene slik disse er fremstilt i § 6-7 (2) i vedlegg. Disse skal tas inn i salgsoppgaven. I tillegg må megler vurdere øvrige opplysninger og viktigheten av disse. Finner en disse viktige skal de tas inn i salgsoppgaven.

Når kandidaten går inn på § 6-7 (2) så bør de kandidatene som kan si noe utfyllende ut over å gjengi lovens 14 punkter belønnes. Utfyllende forklaring om hva som omfattes av de enkelte punktene, og eventuelt begrunnelser for bestemmelsene er klare pluss. En kan kanskje ikke forvente at det redegjøres utfyllende for alle punkter, men det bør kunne utdypes en del på flere av punktene. Kandidatene bør kunne eksemplifisere, og trekke koblinger til hovedregelen i 1. ledd.

Som eksempel kan nevnes at kandidaten bør kunne si noe om hva tinglyste forpliktelser er eller kan være. Tilsvarende bør kandidatene kunne trekke vekslers mot 1.ledd dersom det er ikke-tinglyste forpliktelser på eiendommen, kandidaten bør kunne forklare hva tilliggende rettigheter og grunnarealer er, hva som er aktuelle planer i nr 10 og hva som menes med at disse skal være

endelige. Herunder trekke vekslar på 1. ledd dersom det er snakk om relevante, men ikke-vedtatte planer.

Oppgaven er ikke avgrenset til f.eks. fast eiendom, så bestemmelsene i 3. til 6. ledd skal også omtales.

I forhold til 3. og 4. ledd så bør kandidaten kunne være i stand til å orientere seg i lovverket og kunne finne frem til at 3. ledd bl.a. gjelder borettslagsandeler, aksjeleiligheter og obligasjonsleiligheter. I tillegg bør det redegjøres for hva som ligger i de 5 underpunktene. Det kan trolig ikke forventes like mye kunnskap her som under 2. ledd. Kandidatene kan imidlertid forklare hva borettslagsleiligheter, aksjeleiligheter etc er. Her er det nok imidlertid noe begrenset kunnskap.

Fjerde ledd er enklere å forstå. Her vil det i stor grad være tilstrekkelig å henvise til det som er sagt ovenfor. Kandidaten bør forsøke å forklare hva eierseksjoner og tingsrettslige sameier er.

Femte ledd innebærer også en test på om kandidatene kan orientere seg i loven. Det kan ikke forventes for mye, men trekke ut essensen i § 1-2 (2) 4 bør de klare. Dvs der det er snakk om salg av parter i selskap, der overdragelsen hovedsakelig innebærer en overdragelse av fast eiendom.

Sjete ledd er en forskriftshjemmel.

De beste kandidatene bør også kunne komme noe inn på konsekvenser av at informasjonsansvaret ikke oppfylles. De privatrettslige misligholdsbeføyelsene overfor megler som tilbakehold, prisavslag og erstatning er omtalt under forelesning gjentatte ganger. Det øvrige innholdet i bestemmelsene kan det ikke forventes at det sies noe om.

Et ytterligere poeng som kan trekkes frem er koblingen til avhl. § 3-7 – 3-9. Kandidatene har ikke mye kunnskap om disse bestemmelsene.

Lovteksten gir masse informasjon, og det bør derfor ikke være vanskelig å ha noe å skrive. Men kandidatene må vise kunnskap ut over avskrift av loven. De kandidatene som måtte gå rett på § 6-7 (2) uten å utrede særlig mer av tema, kan ikke bestå denne oppgaven.

Begrunnelse for reglene er alltid et pluss.

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.

Avhendingsloven

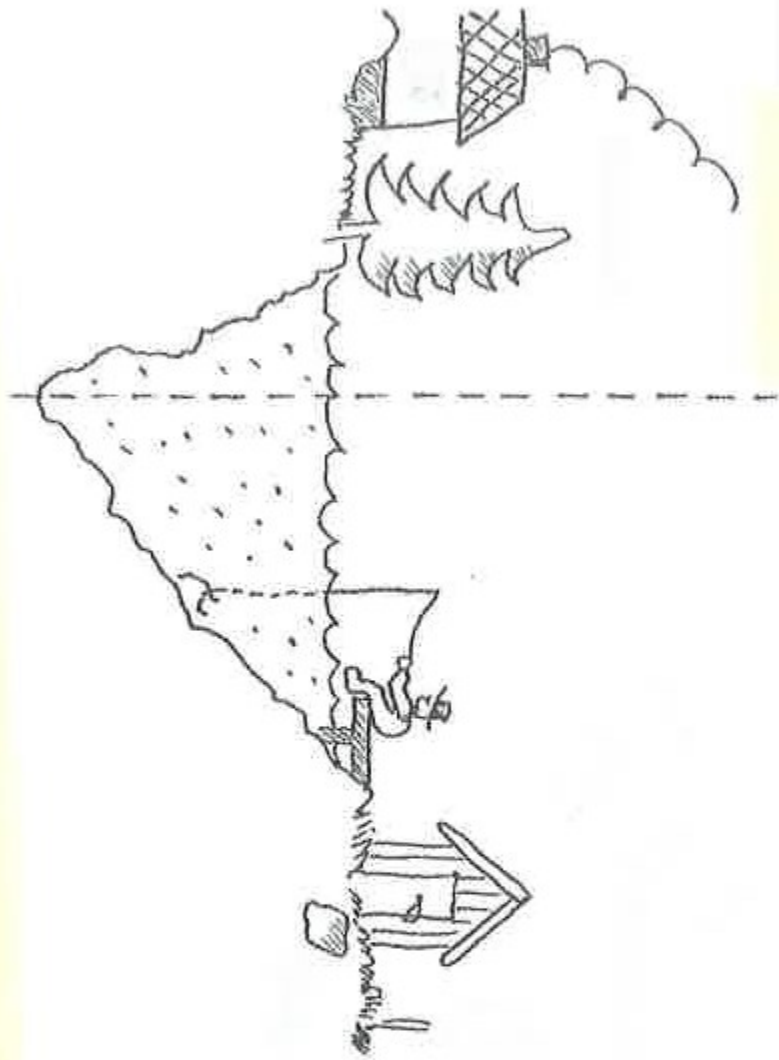
6B: Det selges en nyoppført enebolig.

Bustadoppføringsloven

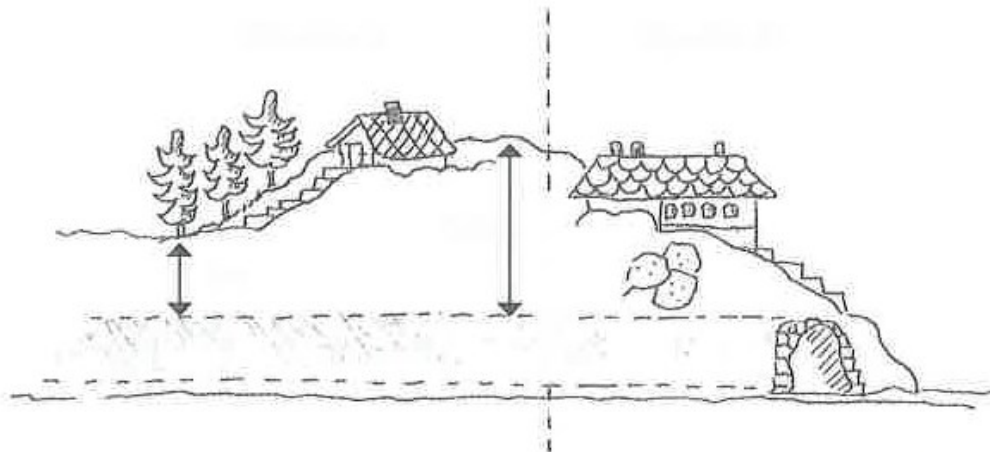
6C: Det selges en aksjeleilighet.

Kjøpsloven (alt. Avhendingsloven pr. analogi)

Vedlegg 1



Figur 2:



959 98: fra eiendom
Den stiplede eiendom
som er av den tunne som under eiend