



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

6035 - Jus for eiendomsmeglere II (7,5 stp)

11.12.2013

Tid: *9-14 (Jus for eiendomsmegler II, 5 timer)*

Målform: *Bokmål*

Sidetal: *4 (inkludert denne forsiden)*

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

Merknader: Hvis oppgavene er ufullstendige eller uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger.
Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.

Vedlegg: Ingen

Eksamensresultata blir offentliggjort på Studentweb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.

EKSAMEN I RETTSLÆRE

(7.5 sp)

Onsdag 11.12.2013, kl. 09.00 – 14.00 (5 timer)

Oppgavesettene består av samlet 3 sider, inklusive denne siden med 6 spørsmål, noen med delspørsmål.

For begge eksamener gjelder følgende:

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.

Jan Johansen var eneste aksjonær i Johansen Import AS. Jan alene utgjorde også selskapets styre. Utenom Jan var det to ansatte i selskapet. De hadde ikke fått utbetalt lønn for de siste to måneder. Selskapet hadde lenge gått med underskudd, egenkapitalen var tapt og skattekontoret hadde tatt utlegg i en fast eiendom som selskapet eide. Utleget var på kr. 200.000 og tinglyst 1. mars. Eiendommen var verdsatt til en million kroner. Skattekontorets utlegg hadde prioritet etter tinglyst pant til Lillevik bank med kr. 900.000. Selskapet hadde ikke revisor, men regnskapsfører. Han mente at Jan hadde plikt til å begjære oppbud. Jan bestred dette og mente at han ikke hadde plikt til dette så lenge ingen av kreditorene hadde satt frem krav om oppbudsbegjæring.

Spørsmål 1.

- a. Hvem skal i tilfellet begjære oppbud på vegne av Johansen Import AS?
- b. Foreligger det plikt til å begjære oppbud?

Forutsett at konkurs i Johansen Import AS ble begjært 10.april og at konkurs ble åpnet 15. april. Advokat Simon Luhr ble oppnevnt som bostyrer. Det ble ikke oppnevnt gjeldsnemnd.

Simon mente at skattekontorets utlegg ikke hadde noen rettsvirkning overfor boet. Skattekontoret bestred dette.

Spørsmål 2.

Har skattekontorets utlegg rettsvirkning overfor konkursboet?

Samtidig med at skattekontoret tok utlegg i selskapets faste eiendom kjøpte Jan på vegne av Johansen Import AS på kreditt fra en leverandør, varer for kr. 100.000. Varene ble umiddelbart solgt videre til en kunde, som betalte kontant kr. 110.000 til Johansen Import AS. Pengene brukte Jan til å betale de ansatte i selskapet utestående lønn for de siste måneder. Ved konkursåpningen var varene ubetalt. Leverandøren mente at Jan hadde opptrådt klanderverdig og derfor var personlig ansvarlig for kravet leverandøren hadde mot selskapet. Jan bestred dette, og han mente at leverandøren måtte nøye seg med å melde kravet i konkursboet.

Spørsmål 3.

Er Jan personlig ansvarlig for leverandørens krav mot selskapet/konkursboet?

Det var lite frie (ikke pantsatte) aktiva i konkursboet utenom deler av varelageret og noe driftstilbehør. Disse aktiva ville Jan kjøpe av boet. Han ønsket å starte opp ny importvirksomhet. Også Lars Holm -som hadde et mindre krav i boet - og som også hadde liknende planer som Jan - ønsket å kjøpe de ikke-pantsatte aktiva i boet. Dette tok Lars opp med Simon, men han fortalte at det allerede i forbindelse med konkursåpningen var inngått avtale med Jan om overtakelse av boets aktiva. Lars mente at Simon som bostyrer ikke hadde anledning til å selge de frie aktiva i boet til Jan. Lars ønsket også å klage på bostyrers avgjørelse om å selge boets aktiva til Jan. Simon mente at Lars hverken hadde rett eller mulighet til å klage på avgjørelsen.

Spørsmål 4.

- a. Har Simon rett til å inngå avtale med Jan om salg av konkursboets aktiva?
- b. Har Lars rett og / eller mulighet til å klage på Simons avgjørelse?

Forutsett at avtalen mellom bostyrer og Jan var gyldig og at Jan overtok deler av driftstilbehøret og varelageret. Jan bestemte seg for å drive den nye virksomheten som et enkeltpersonforetak.

Jan trengte å leie lokaler til den nye virksomheten. Han ble kjent med at Per og Pål Larsen for kort tid siden hadde arvet et større lagerlokale etter sin far som nylig var død. Faren hadde drevet utleie av lokalet som et enkeltpersonforetak. Etter at Per og Pål - som eneste arvinger - hadde overtatt lokalet, etablerte de selskapet Per og Pål ANS. Eiendomsretten til lagerlokalet og driften av det, var nå lagt til selskapet. Per og Pål var de eneste deltakerne i selskapet, og det var ikke etablert styre. Det var heller ikke tatt inn bestemmelser i selskapsavtalen som avvek fra de deklarasjonsregler i selskapsloven, bortsett fra at Per i et eventuelt regressoppgjør skulle være ansvarlig for 25 % av selskapets forpliktelser og Pål ansvarlig for 75 %.

Jan tok kontakt med Per og la frem ønsket om å leie lokaler. Per fortalte at en leietaker hadde sagt opp leieforholdet med virkning fra 1. august og at Jan gjerne kunne overta leieforholdet med virkning fra samme dag. Per tilføyde at han for ordens skyld måtte undersøke nærmere med Pål om leien Jan skulle betale skulle økes noe i forhold til leien som ble betalt av leietakeren som nå skulle flytte ut. Per og Pål hadde nemlig snakket om at leien skulle økes med ca 5 % for nye leietakere. Jan syntes dette var OK, og sa at han var glad for å kunne komme i gang med ny virksomhet etter den «gamle» konkursen.

En uke deretter ble Jan kontaktet av Pål. Han sa at Jan ikke kunne overta lokalene slik som avtalt med Per. Pål mente at avtalen ikke var bindende for Per og Pål ANS. For det første mente han at Per ikke

hadde noen myndighet til å inngå avtale om utleie av lokaler så lenge dette ikke var godkjent av Pål. Derneft mente han at endelig avtale ikke var kommet i stand siden leien ikke var fastsatt. Under enhver omstendighet mente Pål at selskapet kunne gå fra en eventuell avtale med Jan siden Pål for to dager siden hadde leid ut samme lokaler for en leie 25 % mer enn tidligere leie. Jan mente at det var inngått bindende avtale mellom han og Per og Pål ANS om leie av lokalene. (Alle anførsler skal drøftes).

Spørsmål 5.

Er det inngått bindende avtale mellom Jan og Per og Pål ANS om leie av lagerlokaler?

Forutsett at avtalen mellom Jan og Per og Pål ANS er bindende.

Jan tok i bruk lokalene. Ved et uhell ble varelageret til Jan påført en vannskade. Denne ble taksert til kr. 100.000. Per og Pål aksepterte at selskapet Per og Pål ANS var ansvarlig for skaden, men at selskapet ikke hadde penger til å betale. Jan krevde da at Per skulle betale hele beløpet. Dette ville ikke Per godta. Han mente at hans ansvar var begrenset til kr. 25.000. Han mente at resterende del av kravet måtte rettes mot Pål.

Spørsmål 6.

Har Jan rett til å kreve at Per betaler kr. 100.000?