



Høgskolen i Telemark
Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6038 Jus for eiendomsmeglere III

04.12.2013

Bø

Tid:	5 timer
Målform:	Bokmål/nynorsk
Sidetall:	9 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, utskrifter av lover og forskrifter fra Lovdata. 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 spørsmål skal besvares.
Vedlegg:	Ingen

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.



Oppgavetekst bokmål:

OPPGAVE 1

Peder Ås er eier av eiendommen Sølvstrand, gnr. 1 bnr. 1 i Lillevik kommune. Eiendommen har strandlinje. Ved stranden er det langgrunt, slik at havbunnen skrår gradvis nedover, og det er ingen marbakke.

Spørsmål 1: Hvor langt ut i sjøen eier Peder Ås?

Et annet sted på eiendommen har Peder en brygge stående. Bryggen ble bygget av Peders far i 1951. Tore Topps familie har siden den gang hatt en båt plass ved bryggen. Grunnlaget for bryggeretten er en erklæring som er tinglyst på Peders eiendom 7. juni 1951. Erklæringen lyder slik:

«Fisker Gunnar Topp, eier av gnr 1 bnr 2, har rett til båt plass ved brygga».

Gunnar Topp er Tore Topps far. Han var tidligere yrkesfisker og innehaver av en 22 fots sjark, som han benyttet i forbindelse med fisket.

Tore arvet gnr. 1 bnr. 2 av Gunnar i 2001. Tore var ikke særlig båtinteressert; han hadde ikke båt til å begynne med. I juni 2013 kjøpte han seg midlertid en splitter ny Seagal 32, som er en 32 fots havseiler.

Peder Ås mener at Tore ikke har rett til båt plass. Han viser for det første til at erklæringen gjelder Tore Topps far – Gunnar – og ikke Tore. En slik personlig rettighet kan ikke overdras. For det andre omfatter ikke båt plassen båter av denne type og størrelse.

Spørsmål 2: Drøft og avgjør om Tore Topp har rettigheter etter erklæringen.

Spørsmål 3: Forutsett at Tore Topp har rettigheter etter erklæringen og drøft og avgjør om retten kan gjøres gjeldende i forhold til Tore Topps båt.

OPPGAVE 2

I februar 2012 oppførte Prosjektbolig AS et bygg på eiendommen Soltun, gnr. 13 bnr. 154 i Lillevik kommune. Bygget skulle være et sameie med 14 eierseksjoner, organisert etter eierseksjonsloven.



I juli 2012 kjøpte Lars Holm eierseksjon nr. 2. Salget gikk gjennom eiendomsmegler, som blant annet utarbeidet utkast til kjøpekontrakt. I kjøpekontrakten som Lars Holm skrev under, var vedtektene til sameiet inntatt som et vedlegg.

Lars likte seg veldig godt i den nye leiligheten. Dette endret seg imidlertid da Gunnar Greve flyttet inn i naboleiligheten sammen med minigrisen Albert. Minigriser er en betegnelse på små griseraser. Disse grisene har egenskaper som gjør at de kan brukes som kjæledyr. Denne form for dyrehold kan sammenlignes med det å ha for eksempel en katt eller en liten hund.

Gunnar Greve hadde ikke familie og ingen venner, men han satte stor pris på selskapet han fikk av å tilbringe tid med Albert.

Lars tok først opp forholdet med Gunnar Greve, som imidlertid ikke ville høre på at Albert var til sjenanse for noen. Albert var nemlig, «bare et koselig lite dyr», som han uttrykte det. Lars var enig i at Albert for så vidt ikke plaget noen, men det gikk bare ikke an å ha en gris i et boligsameie.

Deretter tok Lars Holm forholdet opp med styret i sameiet, som var helt enig med Gunnar Greve. Lars så da ingen annen utvei enn å saksøke Gunnar Greve. I søksmålet nedla han påstand om at Gunnar Greve måtte kvitte seg med Albert. Han påberopte seg i den forbindelse § 2 i naboloven.

Gunnar Greve avviste kravet. Han anførte i den forbindelse at naboloven ikke kom til anvendelse i dette tilfellet.

Spørsmål 4: Kommer naboloven til anvendelse? Begrunn svaret.

Etter hvert kom det også klager på Gunnar Greves grisehold fra andre seksjonseiere. Disse seksjonseierne mente at dyreholdet var i strid med punkt 22 i sameievedtektene. Punkt 22 i sameiets vedtekter har følgende ordlyd:

«Det er ikke tillatt å holde husdyr av noe slag.»

Sameiet besluttet at Gunnar Greves grisehold måtte opphøre. Gunnar Greves motsatte seg kravet. Han begrunnet dette med at punkt 22 i sameievedtektene ikke kunne gjøres gjeldende fordi Albert ikke var til sjenanse for noen, noe som for øvrig ikke var bestridt. Sameiet stod imidlertid på sitt, og det krevde at griseholdet opphørte umiddelbart.



Spørsmål 5: Drøft og avgjør om sameiet kan kreve at Gunnar Greves grisehold opphører?

Kort tid etter at Lars hadde tatt ut søksmålet mot Gunnar Greve, vant han en storgevinst i pengespillet Lucky Winner. For pengene kjøpte han seg blant annet en luksusleilighet i Lilleviks mest fasjonable strøk, Lillevik brygge.

Ved kjøpekontrakt av 12. august 2013 solgte Lars Hom seksjonen sin til Marte Kirkerud.

Seksjonen ble solgt med forbehold for skjulte feil og mangler.

Da sameiet fikk melding om salget, anførte det at salget var ugyldig. Bakgrunnen for dette var at Marte Kirkerud hadde to små barn i skolepliktig alder. Sameiet viste i den forbindelse til punkt 13 i vedtektene.

Punkt 13 i vedtektene til sameiet lyder slik:

«Eierseksjonene skal være forbeholdt voksne mennesker uten beboende barn, og videresalg av eierseksjoner skal ikke skje til andre enn ovennevnte».

Lars Holm sto imidlertid på sitt; han krevde at sameiet måtte respektere salget. Han bestred ikke at vedtektene var vedtatt på lovlig måte. Men han anførte at sameiet ikke kunne begrense hans rådighet gjennom en bestemmelse i sameievedtektene; siden det var han som eide seksjonen, kunne han fritt selge den til hvem han ville.

Spørsmål 6: Drøft og avgjør om sameiet har rett til å nekte Lars Holm å selge seksjonen sin til Marte Kirkerud.

Da Marte Kirkerud fikk vite om sameiets avgjørelse, varslet hun straks Lars Holm om heving av kjøpekontrakten. Hun viste til at Lars Holm ikke hadde opplyst henne om omsetningsbegrensningen i punkt 13 i vedtektene, noe Lars for øvrig ikke bestred.

Lars Holm bestred derimot hevingskravet. Han anfører at Marte Kirkerud burde ha sjekket vedtektene på egenhånd. Dessuten hadde hun ikke rett til å heve kjøpsavtalen, så lenge domstolen ennå ikke hadde tatt standpunkt til om sameiet hadde rett til å nekte Lars å selge til henne. Lars bestred også at avhendingsloven gjelder for salg av eierseksjoner.



Spørsmål 7: Reguleres mangelsspørsmålet av avhendingsloven? Begrunn svaret ved å vise til eventuell lovhjemmel.

Spørsmål 8: Drøft og avgjør om Marte Kirkerud rett til å heve kjøpet. Du skal her *forutsette* at sameiet hadde rett til å nekte Lars Holm å selge seksjonen.

OPPGAVE 3

Student Hans Tastad leier en leilighet av Kari Olsen. Leiekontrakten ble inngått den 10. januar 2012. Leiekontrakten har ingen bestemmelser om oppregulering av husleien.

Den 1. januar 2013 sendte Kari Olsen et brev til Hans Tastad, hvor hun varslet om økning av husleien i takt med endringene i konsumprisindeksen med virkning fra og med 10. januar 2013.

Hans Tastad protesterte på leieøkningen. Han anfører i den forbindelse at leieøkningen er urettmessig fordi leiekontrakten ikke inneholder noen bestemmelse om dette. Dessuten mener han at leieøkningen under enhver omstendighet ikke kan gis virkning allerede fra 10. januar 2013.

Spørsmål 9: Har Kari Olsen rett til å øke husleien? Begrunn svaret.

Spørsmål 10: Forutsatt at leieøkningen er rettmessig, fra hvilket tidspunkt kan den iverksettes? Begrunn svaret.



Oppgåvetekst nynorsk:

OPPGÅVE 1

Peder Ås er eigar av eidedomen Sølvstrand, gnr. 1 bnr. 1 i Lillevik kommune. Eidedommen har strandline. Ved stranden er det langgrunt, slik at havbotnen skrår gradvis nedover, og det er ingen marbakke.

Spørsmål 1: Kor langt ut i sjøen eig Peder Ås?

Ein annan stad på eidedomen har Peder ei bryggje ståande. Bryggja blei bygd av Peder sin far i 1951. Tore Topp sin familie har sidan den gong hatt ein båtplass ved bryggja. Grunnlaget for bryggjeretten er ei fråsegn som er tinglyst på Peder sin eidedom 7. juni 1951. Fråsegna lyder slik:

«Fiskar Gunnar Topp, eigar av gnr. 1 bnr. 2, har rett til båtplass ved bryggja».

Gunnar Topp er Tore Topp sin far. Han var tidligare yrkesfiskar og eigar av ein 22 fots sjark, som han nytta i samband med fisket.

Tore arva gnr. 1 bnr. 2 av Gunnar i 2001. Tore var ikkje særleg båtinteressert; han hadde ikkje båt i byrjinga. Men i juni 2013 kjøpte han seg ein splitter ny Seagal 32, som er ein 32 fots havsiglar.

Peder Ås meiner at Tore ikkje har rett til båtplass. Han syner for det første til at fråsegna gjeld Tore Topp sin far – Gunnar – og ikkje Tore. Ein slik personleg rett kan ikkje avhendast. For det andre omfattar ikkje båtplassen båtar av denne type og størrelse.

Spørsmål 2: Grei ut og avgjer om Tore Topp har rettar etter fråsegna.

Spørsmål 3: Sett føre at Tore Topp har rettar etter fråsegna og grei ut og avgjør om rettane kan gjerast gjeldande i høve til Tore Topp sin båt.

OPPGAVE 2

I februar 2012 satt Prosjektbolig AS opp eit bygg på eidedomen Soltun, gnr. 13 bnr. 154 i Lillevik kommune. Bygget skulle være eit sameige med 14 eigarseksjonar, organisert etter eigarseksjonslova.



I juli 2012 kjøpte Lars Holm eigarseksjon nr. 2. Salet gjekk gjennom eigedomsmeklar, som blant anna utarbeida utkast til kjøpekontrakt. I kjøpekontrakten som Lars Holm skreiv under, var vedtektene til sameiget tatt inn som eit vedlegg.

Lars likte seg veldig godt i den nye leilegheita. Dette endra seg da Gunnar Greve flytta inn i naboileigheita saman med minigrisen Albert. Minigrisar er ei nemning på små griseraser. Disse grisane har eigenskapar som gjer at dei kan nyttas som kjæledyr. Denne form for dyrehald kan samanliknas med det å ha for eksempel ein katt eller ein liten hund.

Gunnar Greve hadde ikkje familie og ingen vener, men han satt stor pris på selskapet han fekk av tida han hadde saman med Albert.

Lars tok først opp problemet med Gunnar Greve, som ikkje ville høyre på at Albert var til sjenanse for noen. Albert var nemlig, «bare eit koselig lite dyr», som han uttrykte det. Lars var einig i at Albert for så vidt ikkje plaga nokon, men det gjekk bare ikkje an å ha en gris i eit boligsameige.

Deretter tok Lars Holm problemet opp med styret i sameiget, som var heilt einig med Gunnar Greve. Lars så da ingen annan utveg enn å saksøkje Gunnar Greve. I søksmålet la han ned påstand om at Gunnar Greve måtte kvitte seg med Albert. Han gjorde i denne samanhengen gjeldande § 2 i nabolova.

Gunnar Greve avviste kravet. Han hevda i denne samanhengen at naboloven ikkje gjaldt.

Spørsmål 4: Gjeld nabolova? Grunnge svaret.

Etterkvart kom det også klagar på Gunnar Greve sitt grisehald frå andre seksjonseigarar. Dess seksjonseigarane meinte at dyrehaldet var i strid med punkt 22 i sameigevedtektene. Punkt 22 i sameiget sine vedtekter har følgjande ordlyd:

«Det er ikkje tillatt å halde husdyr av noko slag.»

Sameiget fatta avgjerd om at Gunnar Greves grisehald måtte stogge. Gunnar Greve motsette seg kravet. Han grunna dette med at punkt 22 i sameigevedtektene ikkje kunne gjerast gjeldande avdi Albert ikkje var til sjenanse for nokon, noe som elles ikkje var bestridt. Sameiget stod på sitt, og det kravde at grisehaldet stogga med det same.



Spørsmål 5: Grei ut og avgjer om sameiget kan krevje at Gunnar Greve sitt grisehald stoggar?

Kort tid etter at Lars hadde tatt ut søksmålet mot Gunnar Greve, vant han ein storgevinst i pengespillet Lucky Winner. For pengane kjøpte han seg blant anna ein luksusleilegheit i det mest fasjonable stroket i Lillevik, Lillevik brygge.

Ved kjøpekontrakt av 12. august 2013 selde Lars Hom seksjonen sin til Marte Kirkerud.

Seksjonen vart seld med atterhald for skjulte feil og manglar.

Da sameiget fekk melding om salet, hevda det at salet var ugyldig. Bakgrunnen for dette var at Marte Kirkerud hadde to små born i skolepliktig alder. Sameiget synte i den forbindelse til punkt 13 i vedtektene.

Punkt 13 i vedtektene til sameiget lyder slik:

«Eigarseksjonane skal berre være for vaksne menneskjer utan sambuande born, og vidaresal av eigarseksjonar skal ikkje skje til andre enn dei som er nemnde over».

Lars Holm sto på sitt; han kravde at sameiget måtte respektere salet. Han nekta ikkje for at vedtektene var vedtatt på lovleg måte. Men han meinte at sameiget ikkje kunne innskrenke hans rådevald gjennom ei føresegn i sameigevedtektene; sidan det var han som eigde seksjonen, kunne han fritt selje han til kven han ville.

Spørsmål 6: Grei ut og avgjer om sameiget har rett til å nekte Lars Holm å selje seksjonen sin til Marte Kirkerud.

Da Marte Kirkerud fekk vite om sameiget sin avgjerd, varsla ho straks Lars Holm om heving av kjøpekontrakten. Ho synte til at Lars Holm ikkje hadde opplyst henne om omsetningsavgrensninga i punkt 13 i vedtektene, noko Lars ellers ikkje nekta for.

Lars Holm nekta derimot for hevingskravet. Han meinte at Marte Kirkerud burde ha sjekka vedtektene på eigenhand. Dessutan hadde hun ikkje rett til å heve kjøpsavtalen, så lenge domstolen ennå ikkje hadde tatt standpunkt til om sameiget hadde rett til å nekte Lars å selje til ho. Lars nekta óg for at avhendingslova gjeld for sal av eigarseksjonar.



Spørsmål 7: Reguleras mangelsspørsmålet av avhendingslova? Grunnjev svaret ved å syne til eventuell lovheimel.

Spørsmål 8: Grei ut og avgjer om Marte Kirkerud har rett til å heve kjøpet. Du skal her *sette føre* at sameiget hadde rett til å nekte Lars Holm å selje seksjonen.

OPPGAVE 3

Student Hans Tastad leiger ein leilegheit av Kari Olsen. Leigekontrakten blei inngått den 10. januar 2012. Leigekontrakten har ingen føresegner om oppregulering av husleiga.

Den 1. januar 2013 sendte Kari Olsen eit brev til Hans Tastad, kor ho varsla om auke av husleiga i takt med endringane i konsumprisindeksen med verknad frå og med 10. januar 2013.

Hans Tastad protesterte på leigeauken. Han hevdar i denne samanhengen at leigeauken ikkje er rett avdi leigekontrakten ikkje inneheld nokon føresegner om dette. Dessutan meiner han at leigeauken uansett ikkje kan ha verknad allereie frå 10. januar 2013.

Spørsmål 9: Har Kari Olsen rett til å auke husleiga? Grunnjev svaret.

Spørsmål 10: Sett føre at leigeauken er rettmessig, frå kva tidspunkt kan han settas i kraft? Grunnje svaret.

Hjelpemidler til skriftlig slutteksamen i juridiske emner

§ 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Andre hjelpemidler enn de som er nevnt nedenfor er ikke tillatte.
2. Det er bare tillatt å medbringe ett eksemplar av et hjelpemiddel.
3. Det er tillatt å ha fingermarkører i hjelpemiddelet.
4. Følgende hjelpemidler er tillatt:
 - a) Norges Lover
 - b) Annen offisiell lovsamling uten kommentarer
 - c) Særtrykk av lover og forskrifter uten kommentarer
 - d) Umanipulerte datautskrifter av lover og forskrifter fra Lovdata
 - e) Ordlistor og alminnelige ordbøker.

§ 2 SPESIELLE HJELPEMIDLER FOR ENKELTE EMNER

I tillegg til de hjelpemidler som er nevnt i § 1 kan det tas med følgende hjelpemidler til eksamen i disse emnene:

6020 Arbeidsrett

Hovedavtalen mellom LO og NHO uten kommentarer

6006 Forretningsjus

Ingen særskilte hjelpemidler

5353 Rettslære revisoreksamen

Ingen særskilte hjelpemidler

6035 Juss for eiendomsmeglere II

Ingen særskilte hjelpemidler

6038 Juss for eiendomsmeglere III

Håndbok fra Norges Eiendomsmeglerforbund

5355 Skatterett revisoreksamen

Skattelovsamling

Kalkulator uten minne

§ 3 INNARBEIDELSER

1. Det er ikke tillatt å innarbeide ordbøker.
2. Det er ikke tillatt å fjerne trykt tekst i et hjelpemiddel. Ny tekst kan ikke skrives eller klebes inn i hjelpemidlene.
3. Det er tillatt å markere og understreke ord og setninger i flere farger.
4. Det er tillatt å sette vannrette og loddrette streker i margen.
5. Det er tillatt å nummerere de enkelte ledd i en paragraf og punktum i ledd i fortløpende rekkefølge.
6. Det er tillatt å lage et notesystem tilsvarende lovsamlingens eget notesystem. Det er likevel ikke tillatt å henwise til og fra eget notesystem.
7. Det er tillatt å korrigere egne henvisninger ved overstrykning eller korrekturlakk.
8. Henvisninger skal angis på følgende måte:
 - a) Henvisninger til lover og forskrifter skal kun inneholde tittel og / eller dato (evt. nummer), kapittel, paragraf og / eller ledd, punktum, nummer eller litra.
 - b) Vanlige forkortelser som kjl, avtl, strl. og lignende kan brukes.
 - c) Henvisninger kan kun innledes med følgende ord: opphevet (opph.), endret (endr.), se, jevnfør (jf./ jfr.), konferer (cf. / cfr./ kfr.), sammenlign (sml.) eller kontra/contra. Det er ikke nødvendig å innlede en henvisning.
9. Andre innarbeidelser enn de som er nevnt foran er ikke tillatt.