

Peder Ås jobber som prosjektmegler i Bø i Prosjektmegleren AS. Han er engasjert av selskapet Raske Penger AS på et større byggeprosjekt. Peder Ås har hatt et langt og godt samarbeid med Raske Penger AS, og Raske Penger har gitt Ås en rekke gode oppdrag og god inntjening. Raske Penger AS har under tidligere prosjekter ved flere anledninger vært noe «skakk kjørt» økonomisk, men har alltid klart å få i land prosjektene. Peders sjef i Prosjektmegleren har vært svært fornøyd med at Peder har skaffet Raske Penger som fast kunde.

Raske Penger AS skal denne gangen føre opp et eierseksjonssameie som vil inneholde 25 boligseksjoner når det står ferdig. Byggearbeidene er påbegynt. Peder har siste tre ukene solgt de første 10 leilighetene. Kjøpekontraktene suppleres av bustadoppføringslova, og det er mer enn 14 dager siden de fleste ble solgt.

Peder oppdager nå at Raske Penger ikke har stilt nødvendige garanti.

1. Redegjør for hvilken garanti det er snakk om, og hvilket innhold og formål denne har. Redegjør videre for hva Peder bør foreta seg i denne situasjonen?

Oppgaven deles i to med en mer «teoretisk» del, og en del som refererer seg til sakens faktum.

I forhold til den «teoretisk» delen fremgår de fleste sentrale elementene direkte i lovteksten, og kandidatene bør kunne utlede disse. Slik sett bør kandidatene ha mye å skrive.

Noen hovedpunkter /elementer som bør med i en slik oppgave:

Oppgaven referer til garanti etter buopfl § 12. Garantien skal sikre entreprenørens oppfyllelse av kontrakten. Garantien skal alltid stilles dersom vederlaget overstiger 2 G.

Oppgaveteksten sier det ikke direkte, men kandidatene bør forstå at det er snakk om en forbrukerkontrakt mellom kjøper og selger. Unnlater kandidaten å presisere dette, bør det ikke trekkes mye, men hvis det brukes mye tid på næringsforhold, viser dette at kandidaten ikke ser at det er snakk om forbrukerforhold.

Garantien skal sikre forbrukeren mot tap som følge av mangelfull oppfyllelse fra entreprenørens side. Garantien skal dekke pengekrav som forbrukeren kan få mot entreprenøren. Eks. Prisavslag, erstatning, dagbøter, forsinkelsesrente.

Garantiens innhold varierer med om det er snakk om oppføring av eiendom på kjøpers tomt, jf. buopfl § 1 a, eller om avtalen omfatter rett til grunn, jf. buopfl § 1 b.

Videre varierer garantiens innhold med om krav gjøres gjeldende før eller i forbindelse med overtakelse.

De som problematiserer tidspunktet for når garantien skal stilles bør belønnes for dette. Siden garantien skal sikre forbruker mot kontraktsbrudd, så er først mulige tidspunkt for kontraktsbrudd

etter inngåelse av kjøpekontrakten, så er det vel alminnelig antatt at garantien skal stilles «umiddelbart». Det er i enkelte sammenhenger hevdet at bransjen selv nå opererer med en 14 dagers frist for entreprenøren å få på plass garantien. Det må nok i alle fall aksepteres noen dager for å få på plass de faktiske forholdene.

Garantien skal ha en varighet til inntil 5 år etter overtakelse. Kandidater som trekker parallellen til den absolutte reklamasjonsfristen, jf. § 30.

I oppgavens «andre del» så spør oppgaven i hvordan Peder bør forholde seg videre. Oppgaven viser spenningsforholdet mellom lojalitetsplikten i kontraktsforholdet megler oppdragsgiver, og nøytralitetsplikten i forhold til interessenter og kjøpere, jf. kravet om od meglerskikk § 6-3.

Mer spesifikt blir dermed problemstillingen om megler må informere de 10 kjøperne om kontraktsbruddet, jf. eml § 6-7 (1).

Av sentrale momenter som bør med, så innebærer mangel på garanti et kontraktsbrudd fra entreprenøren sin side. Dette nok i seg selv tilstrekkelig for å aktivere opplysningsplikten. Mangel på informasjon vil dermed kunne innebære at megler handler i strid med kravet til god meglerskikk. Særlig hensynet til forbrukers interesser tilsier at det må gis informasjon. Skulle enkelte av forbrukerne lide økonomisk tap, så vil veien til erstatningskrav også mot megler kunne være kort.

Som det fremkommer av faktum, så er det også gått mer en 14 dager siden kjøpekontraktene er inngått. Selv om bransjen selv skulle operere med en slik frist for å få garantien i orden, så burde slike garantier vært på plass nå.

Saken er ment som et relativt klart eksempel. Det må være greit at kandidatene vurderer en dialog med entreprenørene, før de informerer kjøperne og andre interessenter. Løsningen ville kanskje vært mer usikker dersom det var snakk om antesipert mislighold eller en lignende situasjon. Men det kan ikke være tilstrekkelig å bygge på tidligere erfaringer om at Raske Penger har klart å komme i mål med kontraktene på en ordentlig måte, og på dette grunnlag unnlate å opplyse om kontraktsbruddet.

2. Redegjør utfyllende for bruken av generalfullmakt og in blancoskjøte, herunder den praktiske situasjonen og hvilke fordeler og ulemper en slik ordning medfører og meglers rolle som rådgiver.

Kandidatene bør/ kan redegjøre litt generelt for fullmakts begrepet.

En fullmakt innebærer at en person (fullmektigen) har myndighet til å opptre og handle på en annen persons (fullmaktgiverens) vegne, eller i hans sted. En fullmektig er altså en representant.

Avtl § 10, 1 ledd: den rettslige disposisjonen (rettshandel) som fullmektigen gjør i fullmaktsgivers navn innenfor fullmaktens grense, stifter umiddelbart rett og plikt for fullmaktsgiver. Fullmakt kan kalles tilbake ved at fullmaktsgiver krever fullmakten levert tilbake eller slettet/tilintetgjort, jf. avtl § 16.

Ugjenkallelig fullmakt – der det foreligger en ugjenkallelig fullmakt kan megler basere seg på at fullmakten i perioden den er gjort ugjenkallelig og derav ikke kan kalles tilbake

Tidsbestemt fullmakt – fullmakten er gjort tidsmessig begrenset, og bortfaller uten videre når tiden utløper.

Kandidatene bør redegjøre mer konkret for hva generalfullmakt og in blancoskjøte er.

Generalfullmakt:

Generalfullmakt gir normalt full råderett over eiendommen og mulighet til å samtykke på hjemmelshavers vegne til overskjøting. Det er **hjemmelshaver** til eiendommen som med dette dokument gir ugjenkallelig generalfullmakt til kjøper eller en fullmektig til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder normalt:

- tinglysning av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- overskjøting
- pantsettelse

Generalfullmakt benyttes typisk i forhold utbyggere eller eiendomsutviklere. I praksis kjøpes f.eks. en eiendom som skal utvikles. For å spare dokumentavgift, så venter en med å tinglyse ervervet.

Det tinglyses normalt en tinglysningssperre, dvs en urådighetserklæring eller lignende. Ofte signeres det et blancoskjøte og selger gir kjøper en generalfullmakt til å råde faktisk og rettslig eiendommen. Strengt tatt er dette også i samsvar med at han har kjøpt eiendommen, men siden grunnbokshjemmelen ikke overføres så fremstår han ikke som legitimert til å forta rettslige disposisjoner over eiendommen.

Fullmakten bør være ugjenkallelig (slik at hjemmelshaver ikke kan tilbakekalle). Disse vil normalt også være det.

Generalfullmakten overleveres normalt kjøper etter at kjøper har innbetalt full kjøpesum og overtatt eiendommen. Urådigheten til kjøper tinglyses for å hindre at hjemmelshaver selger eiendommen på nytt eller tar opp lån med pant i eiendommen. Kjøper kan nå, ved hjelp av generalfullmakten selv disponere som en eier over eiendommen og utstede så mange skjøter som han eller hun skulle ha behov for i forbindelse med videresalg

Ofte kombineres general fullmakten med et såkalt blancoskjøte.

In blanco – betyr i denne sammenheng åpent kjøte

I utgangspunktet ingen tinglysingsplikt i Norge. En har slik sett ingen plikt til å overføre hjemmelen. Men så oppnår en da normalt heller ikke (notoritet, publisitet) rettsvern.

In blanco-overdragelser innebærer at selger ikke er hjemmelshaver til eiendommen som skal selges, eller at kjøper av eiendommen ikke ønsker å få hjemmelen tinglyst på seg

Begrunnelsen er normalt ønsket om å slippe å betale dokumentavgift til staten. Dokumentavgift påløper ved tinglysning, og ikke ved kjøpet, jf. dokumentavgiftsloven § 6 (1). Hvis hjemmel overføres direkte fra tidligere eier til nye eiere, så slipper kjøper å betale dokumentavgift.

En mulighet ved slik utsatt overskjøting er at selger avtalerettslig forplikter seg til å utferdige skjøter til nye eiere på tidspunktet når eiendommen er pusset opp og solgt til nye eiere.

En annen løsning er da bruk av blancoskjøte. Dvs at selger utferdiger et skjøte som inneholder eiendomsopplysninger, selgers underskrift og nødvendige vitnepåtegninger, men der kjøper ikke er fylt inn. Det vil da være opp til utbygger som kjøper eiendommen og fylle inn nye kjøpere når eiendommen videreselges.

En kan normalt ikke kreve at selger skal fylle ut et blancoskjøte. Selger er forpliktet til å overskjøte eiendommen, men er ikke forpliktet til å fylle ut et blancoskjøte. Det bør derfor alltid være avtaleregulert dersom det skal benyttes et blancoskjøte.

Ved bruk av generalfullmakt og blancoskjøte, så vil det være en sentral del av meglers oppdrag å sørge for at partene gjøres kjent med den risiko ordningen innebærer. Megler plikter også å redegjøre for eventuelle fordeler.

Av § 6-3 (2) følger det at «Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne». Megler plikter dermed å opplyse partene om den risiko en slik ordning måtte innebære.

Som momenter nevnes:

Bakdeler med å stå som hjemmelshaver til en eiendom man ikke lenger eier: feks krav fra kommunen om å betale kommunale avgifter. Der ny eier ikke betaler, kan hjemmelshaver få inkassokrav og krav om rettslig inndrivelse.

Ordningen kan være en fordel for hjemmelshaver/tidligere eier. Ønsker kjøper å utvikle eiendommen, og a ulike grunner må sende inn byggesøknader, pantsatte etc, så må trolig hjemmelshaver alltid bidra med signeringer av dokumenter. Det er her generalfullmakten kan gi kjøper mulighet til selv å ordne disse forholdene.

Andre bakdeler er at tidligere eier er legitimert som eier med grunnbokshjemmel, og dermed kan misbruke denne legitimasjonen. Denne misbruksmuligheten kan reduseres ved at det tinglyses et sikringsdokument som hindrer frivillige rettsstiftelser. Tidligere eier får da ikke overdratt eller pantsatt eiendommen, eller tinglyst andre frivillige heftelser på eiendommen. Eiendomsmegler må aldri slette sikringsdokument før eiendommen overskjøtes, ellers får hjemmelshaver full råderett over eiendommen igjen (kan i utgikk selge på nytt og pantsatte).

Sikringsobligasjon hindrer imidlertid ikke ufrivillige pantsettelser, slik som f.eks. utlegg. Hvis tidligere eier har en svak økonomi, kan ny eier, som ikke har fått eiendommen overskjøtet til seg, risikere at tidligere eiers kreditorer sikrer seg utleggspant i eiendommen selv om det er tinglyst sikringsobligasjon.

Det kan oppstå problemer dersom et selskap er hjemmelshaver, og der dette avvikles før eiendommene senere avhendes og overskjøtes på nytt.

Kjøpes det eiendom for utvikling og spekulasjon, vil det normalt tas forbehold om blanco-overdragelse i budet. Eiendomsmegler bør før budet aksepteres av selger avklare hvorfor kjøper ønsker å kjøpe eiendommen in-blanco, og at budet godtas mot at de in-blanco rutiner som eiendomsmeglerforetaket har (tidsbegrensing for overskjøting, presisering i kjøpekontrakt, og at eiendommen ikke kan videreselges in blanco) – for å hindre at saken går over flere år).

Det kan være fornuftig at det utstedes ordinært skjøte mellom kjøper og selger/hjemmelshaver som kan tinglyses, dersom f.eks. fristen for in-blanco oversittes. Tinglysingsomkostningene bør da betales inn til foretakets klientkonto som sikkerhet og bero inntil eiendommen overskjøtes til neste kjøper

I tillegg utstedes et in-blanco skjøte- skjøte der kjøper står som utsteder og kjøpesum samt navn på ny kjøper står åpne. Så snart eiendommen er solgt på nytt fylles manglende opplysninger inn og eiendomsmegleren kan sende skjøtet for tinglysing. Tinglysingsomkostningene som står på rentebærende konto, kan tilbakebetales første kjøper så snart eiendommen er overskjøtet til tredjepart.

Du får i oppdrag å selge en landbrukseiendom. I salgsoppgaven opplyser du at eiendommen totalt er på 780 dekar, eiendommen har 490 dekar produktiv skog og 23 dekar dyrket mark. Eiendommen har i tillegg et bolighus med bra standard. Du har prissatt eiendommen til 2,7 millioner.

En interessent ringer deg med spørsmål om eiendommen er konsesjonspliktig.

3. Redegjør for de aktuelle reglene om konsesjon oppgaven reiser, og om eiendommen er konsesjonspliktig og underlagt prisvurdering.

Kandidaten bør gi en fremstilling av hovedreglene for konsesjon og når det skal gjøres prisvurdering av eiendommen. Oppgaven er avgrenset til en redegjørelse for de problemstillinger faktum reiser.

Konsesjonslovens hovedregel som fastslår som utgangspunkt at samtlige erverv av fast eiendom som utgangspunkt er underlagt konsesjon, bør nevnes som et utgangspunkt, konsl. § 2. Fra dette utgangspunktet er det gjort en rekke unntak. Særlig er det gjort sentrale unntak i lovens §§ 4 og 5. Oppgavens faktum oppfordrer særlig til å redegjøre for arealgrensene som fremkommer av § 4 (1) nr. 4, og legger opp til faktisk anvendelse av grensene. Konsesjon er ikke nødvendig når «bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar».

Spørsmålet om prisvurdering er regulert i Rundskriv M-2/2012 (21.11.2012). Det kan ikke forventes at kandidatene skal kunne henvise til rundskrivet. Men kandidatene bør kjenne utgangspunktet for prisvurderingen. De som kan si noe fornuftig om dette bør belønnes i forhold til karakter.

Utgangspunktet etter rundskrivet:

- ***”Departementet bestemmer med dette at for bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesum er under kr 2.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.”***
- Gjelder kun dersom bolighuset er i teknisk brukbar stand og kan tjene som helårsbolig (vei, vann, avløp, strøm etc.)

I korte trekk angis hovedreglene slik:

1. Bebygd eiendom (bolighus el. annen bygning) under 100 da totalt og under 25 da dyrka mark.

- ikke konsesjon

- ikke prisvurdering

2. Bebygd eiendom (bolighus el. annen bygning) over 100 da totalt, men under 25 da dyrka mark og under 500 da prod.skog

- konsesjon

- ikke prisvurdering

3. Bebygd eiendom (bolighus el. annen bygning) med mer enn 25 da dyrka mark eller mer enn 500 da prod.skog

- konsesjon

- prisvurdering

Oppsummert:

Bebygd eiendom (bolighus el. annen bygning) med mer enn 25 da dyrka mark eller mer enn 500 da prod.skog

- konsesjon

- prisvurdering; Pris under kr 2.500.000: Ikke prisvurdering

Pris over kr 2.500.000: Prisvurdering

(OBS! For at dette skal gjelde må en av arealgrensene være oppfylt, altså enten mer enn 25 da dyrka mark eller mer enn 500 da produktiv skog)

Konklusjon på oppgaven:

- Konesjon? **Ja**. Landbrukseiendommen er **konesjonspliktig** fordi den er bebygd, og har et totalt areal over 100 daa.
- Prisivurdering? **Nei**. Selv om prisen på eiendommen er satt til 2,7 mill., oppfylles ingen av arealgrensene. **En av arealgrensene (enten 25 da dyrka mark eller 500 da produktiv skog) må være oppfylt, samt at prisen ligger over 2,5 mill., for at det blir foretatt en prisvurdering.**
- Det blir ikke satt **krav om boplikt** fordi eiendommen har mindre enn 25 da dyrka mark og 500 da produktiv skog

4. Hva er et bruksareal?

Oppgaven er klart avgrenset i omfang, og er langt på vei ute etter en definisjon av begrepet «bruksareal». Det forkortes BRA.

I veiledningen til NS 3930 er bruksareal beskrevet slik:

«Bruksarealet for et rom er arealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Bruksarealet for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innefor omsluttende vegger.

I bruksarealet medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, ol. Innenfor bruksenheten.

Bruksareal oppgis i m² (kvm).»

En må kunne forvente at kandidatene får frem noen av hovedessensen i hva bruksareal er, men det kan ikke stilles krav til at de kjenner hele definisjonen. Dersom kandidatene supplerer tekst med en illustrasjon som viser forståelse, bør dette belønnes på lik linje som en god skriftlig redegjørelse.

Oppgaven spør ikke om hvordan begrepet skal benyttes i markedsføring som annonser og salgsoppgave, men det bør ikke trekkes dersom kandidater skulle komme inn på dette, bl.a. ved å henvise til Markedsføringsnormen.

5. Redegjør for kriteriene for at arealet i figur 1 skal være målbart?

Figur ligger som vedlegg til oppgaven. Kandidatene skal fylle inn tre aktuelle verdier. Som forklaring vedlegges også i sensorveiledningen side 8 fra veiledningen til NS 3940.

6. Forklar hva de avbildede taktypene i figur 2 heter?

Se vedlagt illustrasjon. Alle avbildede taktyper skal angis med navn.

Se vedlagt illustrasjon. Alle avbildede taktyper skal angis med navn. Det kreves i oppgaven ikke noen redegjørelse for karakteristika ved taktypene.

7. Forklar hva en reguleringsplan er? Planprosessen skal ikke behandles.

For å begrense det totale omfanget på oppgavesettet er oppgaven begrenset i omfang. Oppgaveteksten er imidlertid likevel relativt vid, og kandidaten vil nok likevel tjene på å disponere oppgaven godt. Det legges imidlertid ikke opp til noen fyldig redegjørelse, så det må være tilstrekkelig at kandidaten viser forståelse av hva en reguleringsplan er

En mulig grovdisposisjon tema er:

1. Innledning / presentasjon av tema /plassering i «rettssfæren»
2. Rettslig regulering av reguleringsplan/Hva er en reguleringsplan

Reguleringsplaner er regulert i Pbl kap 12.

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser

En reguleringsplan består av områderegulering eller detaljregulering. § 12-2 og § 12-3

Områderegulering er gjerne en plan for et større område med flere eiendommer.
Detaljregulering er gjerne en mer detaljert regulering for enkelteiendommer eller konkrete bygge eller vernetiltak.

Arealformål i reguleringsplan, § 12-5

Bestemmelser i reguleringsplan, § 12-7

3. Planprosessen – FALLER UTENFOR OPPGAVEN

Offentlige regi – oppstart § 12-8

Berørte offentlige organer og andre interesserte varsles, § 12-8

Berørte grunneiere, festere, andre rettighetshavere varsles

Kunngjøring, avis og elektroniske medier

Planprogram, § 12-9, jf. § 4-1

Planforslag, §12-10

Høring, offentlig ettersyn, kunngjøring

Konsekvensutredning? Jf. § 4-2 (2)

Berørte grunneiere, festere, andre rettighetshavere varsles

Private planforslag

Oppstart, § 12-8 (2)

Møte, rådgivning

Behandlingen, § 12-11

Frist 12 uker

Endre/tilpasse forslaget?

Ta stilling til om forslaget skal sendes på høring etc., jf. § 12-9 og 12-10

Vedtaket

§ 12-12

Kommunestyret vedtar

innen 12 uker

Kan delegere vedtaksmyndighet

For mindre reguleringsplaner

Underretning til grunneiere og festere

Klage

Alminnelig klageadgang «overfor det offentlige» – forvaltningslovens §§ 28 og 29

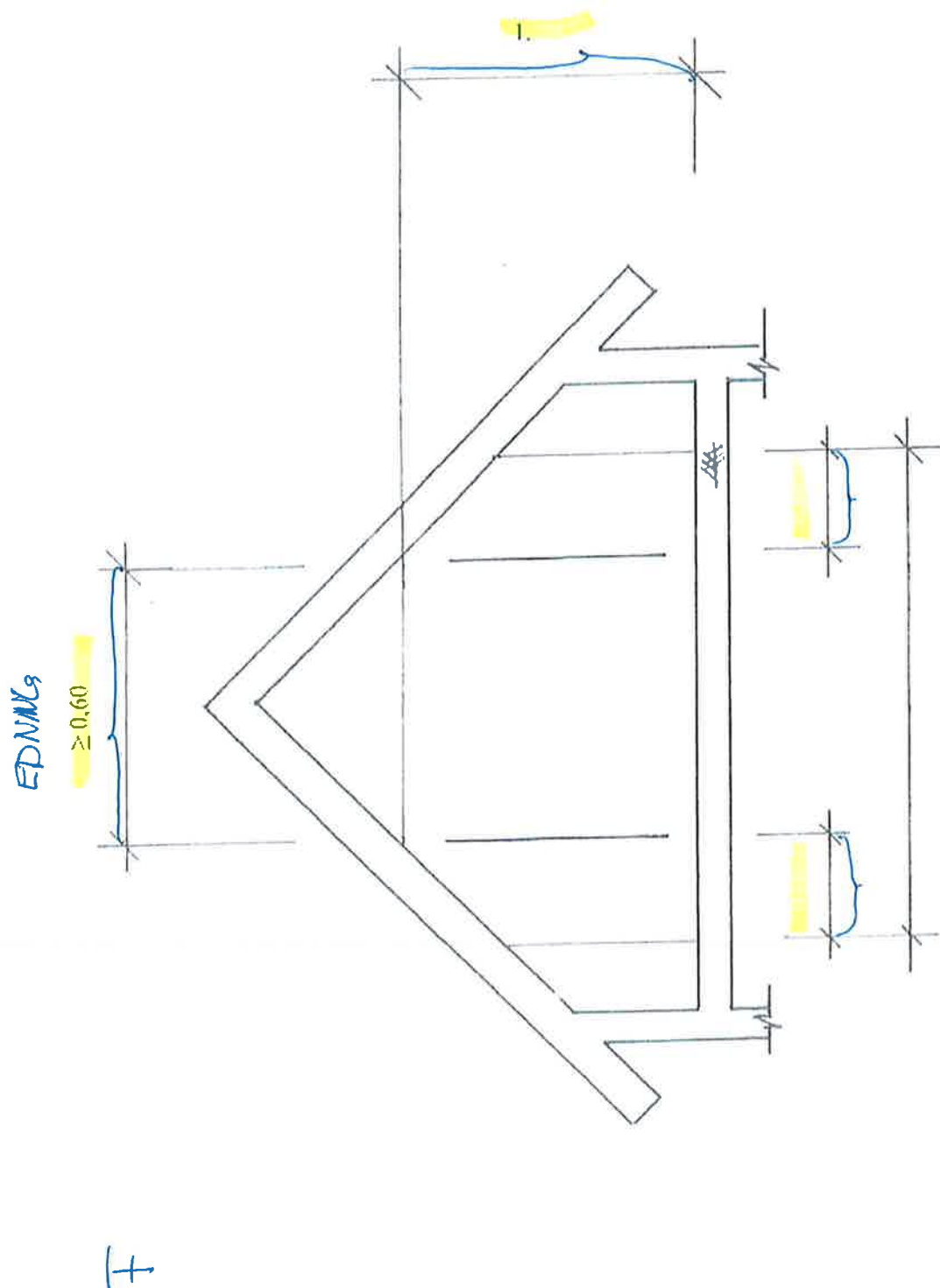
Rettslig klageinteresse

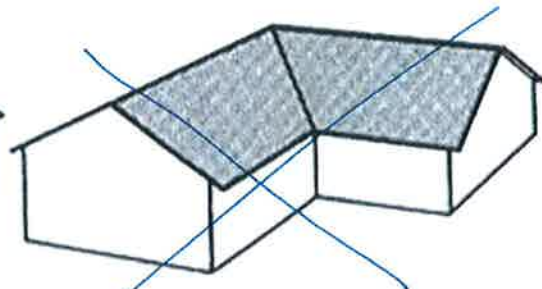
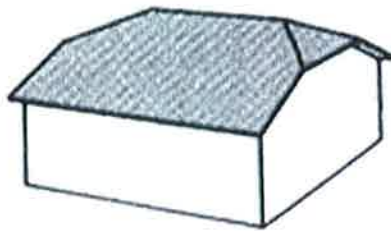
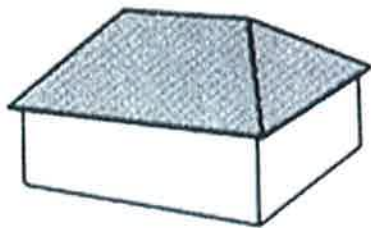
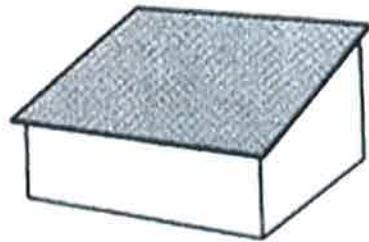
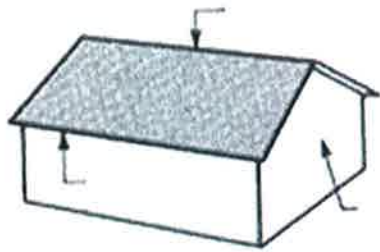
Pbl § 1-9 forvaltningsloven gjelder med de begrensninger som følger av Pbl selv

Fylkesmannen klageinstans

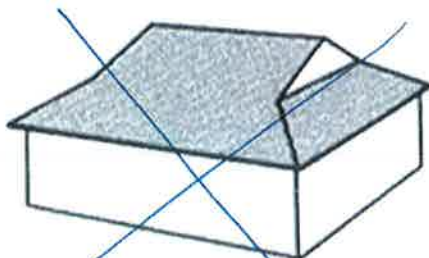
Sensorveiledningen er primært ment som et hjelpemiddel for sensor i bedømmelsen av oppgaven. Den innebærer ikke noe uttømmende besvarelse på oppgavene, men inneholder ofte et løsningsforslag. For å samle aktuell teori for sensor er sensorveiledningen relativt omfattende. Sensorveiledningen er derfor ikke fullt ut noen målestokk for hva som forventes av studentene på eksamen. Det ville nok være å stille for strenge krav til studentene.

Vedlegg:



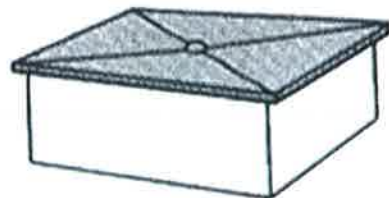


NK



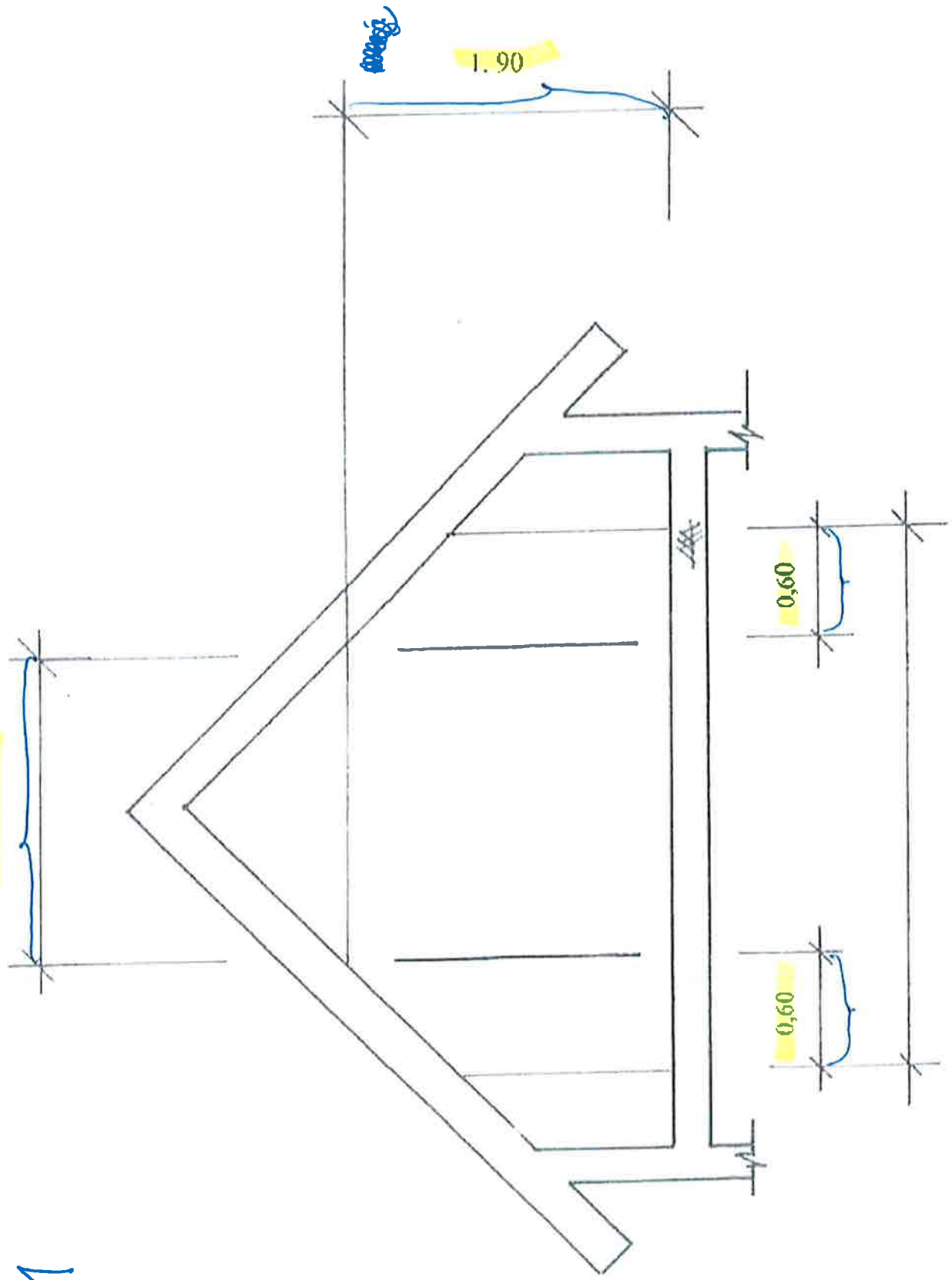
NEOS

VALM



Oppgave 5: SENSORVEILEDNING

Figure 1



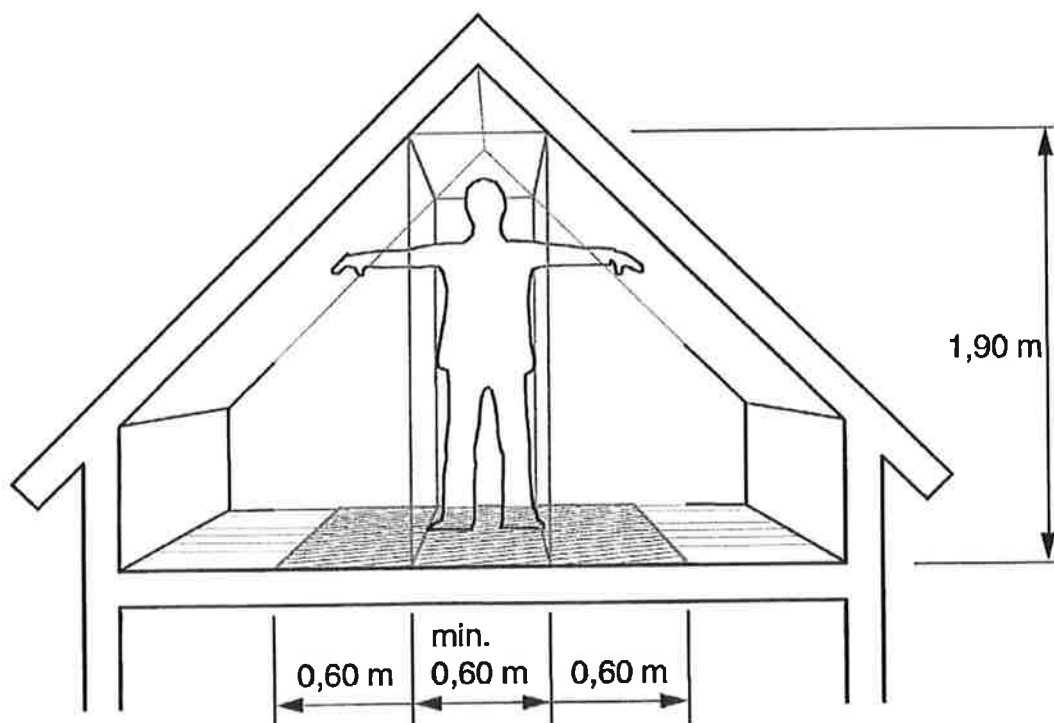
BTA. BRA. NTA.

1. Hva er måleverdig areal?

Prinsipielle kriterier.

Arealer beregnes av måleverdige deler uavhengig av bruken ¹. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulv er minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter. Uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstiller kravene til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget for måling av areal. Del med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter (se figur 1). Fri høyde er høyde fra overkant ferdig gulv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelker, steg).

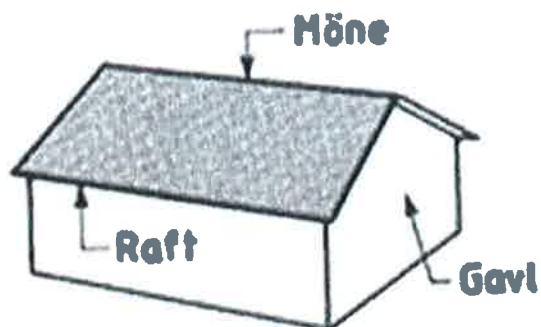
Dette er et noe forenklet sitat fra NS 3940. Arealer angis her i hele tall.



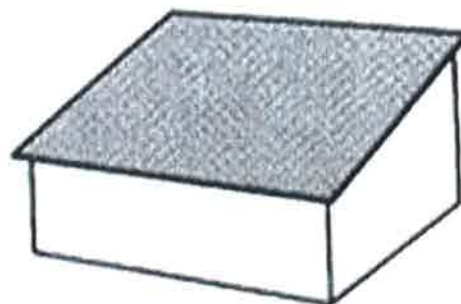
Figur 1 Krav til måleverdighet

¹ Måleverdig betyr ikke at arealet er i henhold til forskriftenes krav til rom for varig opphold.

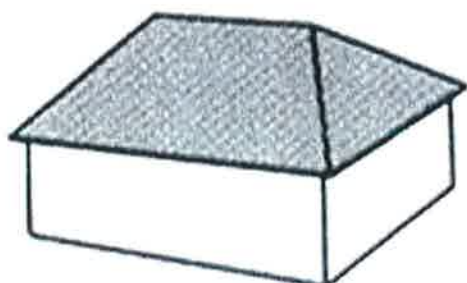
Figure 2. Oppgave 6. Sensorveiledning



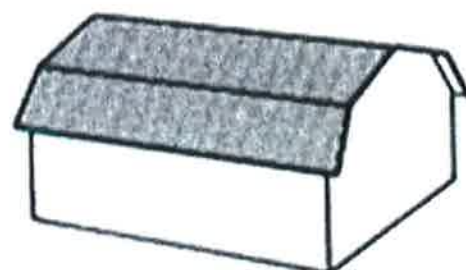
SALTAK



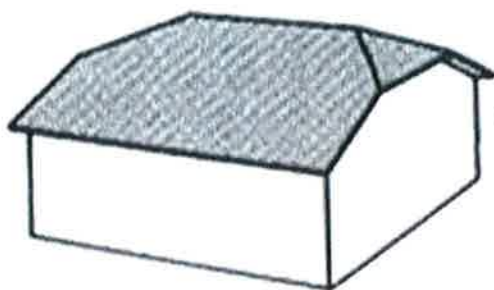
PULTTAK



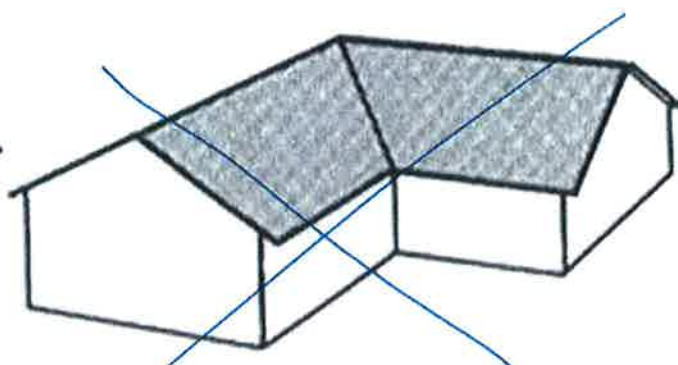
VALMTAK



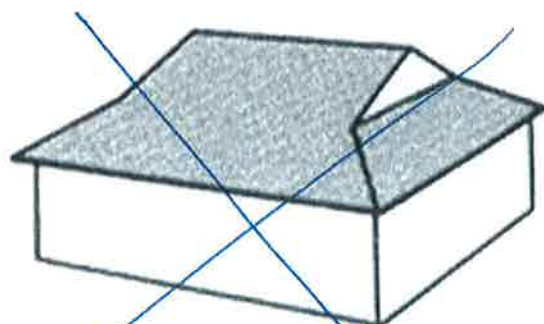
MANSARDTAK



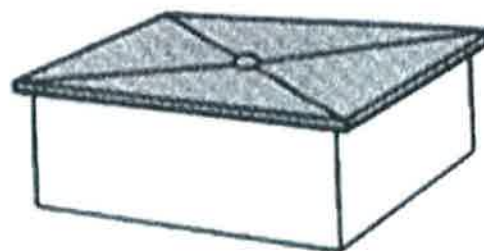
HALVVALM



VINKELTAK



NEOSENKET VALM



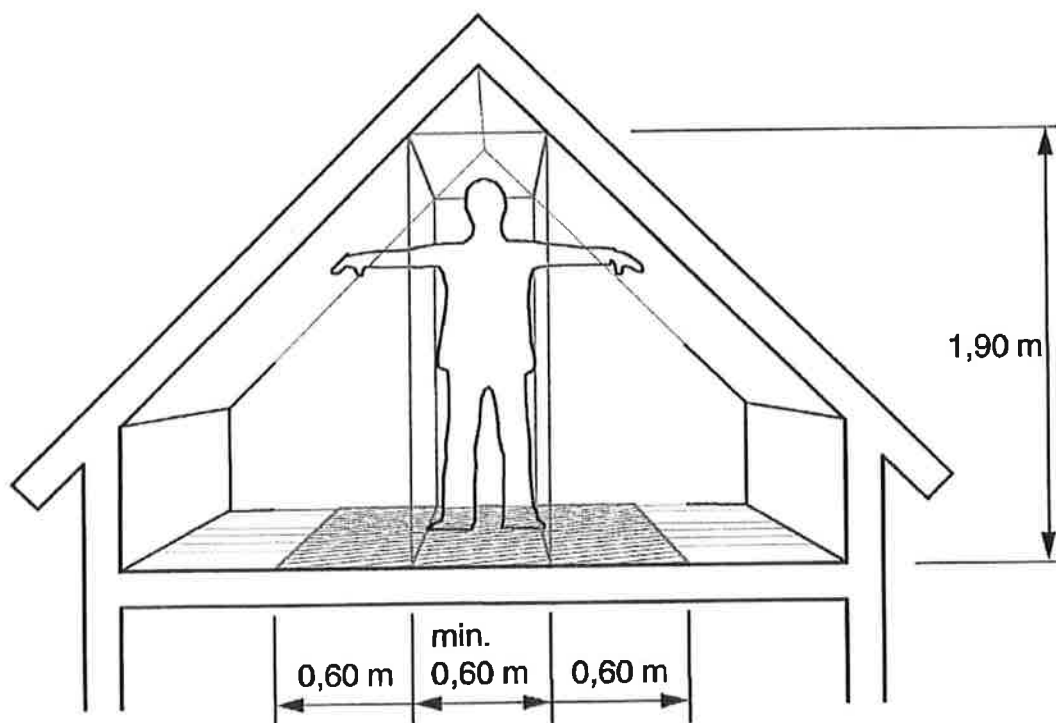
FLATT TAK

1. Hva er måleverdig areal?

Prinsipielle kriterier.

Arealer beregnes av måleverdige deler uavhengig av bruken ¹. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulv er minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter. Uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstiller kravene til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget for måling av areal. Del med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter (se figur 1). Fri høyde er høyde fra overkant ferdig gulv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelker, steg).

Dette er et noe forenklet sitat fra NS 3940. Arealer angis her i hele tall.



Figur 1 Krav til måleverdighet

¹ Måleverdig betyr ikke at arealet er i henhold til forskriftenes krav til rom for varig opphold.