



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6035 Jus for eiendomsmeglere II

05.12.2014

Bø

Tid: 6 timer

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetall: 4 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, utskrifter av lover og forskrifter fra Lovdata.

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

Ola Heia eier et gårdsbruk i Småbygda, hvor han driver med melkeproduksjon og sauehold. Gjennom bruk over lang tid har han ervervet en rett til å bruke en kjørevei som går over nabogårdens eiendom og fram til sin egen gård.

Spørsmål 1: Forklar kort hva slags rettighet Ola Heia har, herunder i hvilken lov man finner rettsreglene om denne type rettigheter.

Spørsmål 2: Forklar kort hva som kan være det juridiske grunnlaget for veiretten i dette tilfellet?

Ola Heia sliter med å få gårdsdriften til å lønne seg økonomisk. For å få et bein til å stå på, har han startet flyttebyrået «Mega Moves», som har sin base på gården. Ola Heia har kjøpt en stor buss som han benytter til å frakte møblene med (flyttebil).

Nabogården eies av Peder Ås. Han synes at den økte trafikken er veldig sjenerende. Han mener dessuten at den reduserer markedsverdien på hans eiendom.

Spørsmål 3: Drøft og avgjør om Ola Heia har rett til å benytte veien som kjørevei for flyttebilen.

Peder Ås har planer om å utvide gårdsdriften. Omleggingen av gårdsdriften er helt nødvendig for gårdens fortsatte lønnsomhet. Omleggingen medfører blant annet bygging av en ny driftsbygning på 500 kvadratmeter. På grunn av forholdene på stedet, må driftsbygningen plasseres delvis på den nevnte gårdsveien.

Ola Heia motsetter seg dette. Han mener at Peder ikke kan stenge veien hans på denne måten. Peder tilbyr seg imidlertid å legge veien rundt driftsbygningen. Han presiserer at han vil bekoste byggingen av veien, slik at Ola ikke skal tape økonomisk på dette.

Imidlertid vil den nye veien bli ca. 300 meter lengre enn den opprinnelige, og derfor bli en omvei for Ola. Dessuten vil den nye veitraseen bli brattere og mer svingete. Ola Heia vil derfor ikke gå med den foreslåtte omleggingen av veien.

Peder Ås står imidlertid på sitt, og han varsler Ole Heia om at han kommer til å starte med byggearbeidene så snart han har fått byggetillatelse.

Spørsmål 4: Drøft og avgjør om Peder Ås i forhold til Ola Heia har rett til å legge om veien.

OPPGAVE 2

Eiendommene A og B ligger på samme side av en innsjø og grenser til hverandre under vann.

Spørsmål 5: Forklar hvordan eiendomsgrensen mellom de to eiendommene skal fastsettes. Gjør herunder rede for de forskjellige variantene som kan tenkes, og bruk i den forbindelse gjerne tegninger for å vise hvor eiendomsgrensen går.

OPPGAVE 3

Ingrid giftet seg med John i 1953. De hadde fullstendig felleseie. John døde i 2008, og nå er også Ingrid død. Ingrid satt i uskiftet bo, og ektefellene har ikke skrevet ektepakt.



Ektefellene hadde sammen sønnen Nils. Ingrid hadde døtrene Lillemor, Silje og Gunn fra et tidligere ekteskap. John hadde to barn fra et tidligere forhold, nemlig sønnene John jr. og Alexander.

Ektefellene eide et stort landsted i Sjøstrand. Dette er boets klart største aktiva, med en verdi på godt over tjue millioner kroner. Arvingene er blitt enige om å skifte privat, og eiendommen skal i den forbindelse selges.

Eiendomsmegler Even Thing Lysing skal hjelpe arvingene med salget, men han er usikker på eierforholdene siden det er så mange arvinger inne i bildet, og han gruer seg til den dagen han skal fylle ut skjøtet.

Spørsmål 6: Angi hvor stor andel av eiendommen den enkelte arving eier. Begrunn svaret.

OPPGAVE 4

Spørsmål 7: Kan en arbeidsgiver i forbindelse med ansettelse av nye arbeidstakerne forlange at søkerne skal gi opplysninger om hvordan de stiller seg til politiske spørsmål? Begrunn svaret.

Oppgåvetekst nynorsk:

OPPGÅVE 1

Ola Heia eig eit gardsbruk i Småbygda, kor han driv med mjølkeproduksjon og sauehald. Gjennom bruk over lang tid har han fått ein rett til å bruke ein køyreveg som går over nabogarden sin eigedom og fram til sin eigen gard.

Spørsmål 1: Forklar kort kva slags rett Ola Heia har og i kva for lov ein finn rettsreglane om denne type rettar.

Spørsmål 2: Forklar kort kva som kan være det juridiske grunnlaget for vegretten i dette høve?

Ola Heia slit med å få gardsdrifta til å løne seg økonomisk. For å få eit bein til å stå på, har han starta flyttebyrået «Mega Moves», som har sin base på garden. Ola Heia har kjøpt ein stor buss som han nyttar til å frakte møblane med (flyttebil).

Peder Ås er eigar av grannegarden. Han synes at auka i trafikken er veldig sjenerande. Han meiner dessutan at den reduserer marknadsverdien på hans eigedom.

Spørsmål 3: Grei ut og avgjer om Ola Heia har rett til å nytte vegen som køyreveg for flyttebilen.

Peder Ås har planar om å utvide gardsdrifta. Omlegginga av gardsdrifta er heilt naudsynt for at garden fortsatt skal vere lønsam. Omlegginga inneber blant anna bygging av ein ny driftsbygning på 500 kvadratmeter. På grunn av tilhøva på staden, må driftsbygningen plasseras delvis på den nemnda gardsvegen.

Ola Heia motset seg dette. Han meiner at Peder ikkje kan stengje vegen hans på denne måten. Peder tilbyr seg å leggje vegen rundt driftsbygninga. Han presiserer at han vil koste bygginga av vegen, slik at Ola ikkje skal tape økonomisk på dette.

Den nye vegen vil bli ca. 300 meter lengre enn den opprinnelege, og difor bli ein omveg for Ola. Dessutan vil den nye vegtraseen bli brattare og meir svingete. Ola Heia vil difor ikkje gå med den føreslåtte omlegginga av vegen.



Peder Ås står på sitt, og han varslar Ole Heia om at han kjem til å starte med byggjearbeida så snart han har fått byggjeløyve.

Spørsmål 4: Grei ut og avgjer om Peder Ås i høve til Ola Heia har rett til å leggje om vegen.

OPPGÅVE 2

Eigedomane A og B ligg på same side av ein innsjø og grensar til kvarandre under vatn.

Spørsmål 5: Forklar korleis eigedomsgrensa mellom dei to eigedomane skal fastsettas. Gjer óg greie for dei forskjellige variantane som kan tenkas, og bruk i samband med dette gjerne teikningar for å vise kor eigedomsgrensen går.

OPPGÅVE 3

Ingrid gifta seg med John i 1953. Dei hadde fullstendig felleseige. John døyde i 2008, og nå er óg Ingrid død. Ingrid sat i uskifta bo, og ektefellene har ikkje skrive ektepakt.

Ektefellene hadde saman sonen Nils. Ingrid hadde døtrene Lillemor, Silje og Gunn frå eit tidligare ekteskap. John hadde to born frå eit tidligare forhold, nemlig sonene John jr. og Alexander.

Ektefellene eigde ein stort landstad i Sjøstrand. Dette er klart det største aktiva, i buet, med ein verdi på godt over tjuge millionar kroner. Arvingane er einige om å skifte privat, og eigedomen skal då seljas.

Eigdomsmeglar Even Thing Lysing skal hjelpe arvingane med salet, men han er usikker på eigartilhøva sidan det er så mange arvingar inne i biletet, og han gruer seg til den dagen han skal fylle ut skjøtet.

Spørsmål 6: Sett opp kor stor del av eigedomen den einskilde arving eig. Grunnje svaret.

OPPGÅVE 4

Spørsmål 7: Kan ein arbeidsgjevar i samband med tilsetting av nye arbeidstakarar krevje at søkerane skal gje opplysningar om korleis dei stiller seg til politiske spørsmål? Grunnje svaret.