



**EKSAMEN**

**6038**

**Jus for eiendomsmeglere III**

**03.12.2014**

**Bø**

Tid:	5 timer
Målform:	Bokmål/nynorsk
Sidetall:	5 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter. 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 12 spørsmål skal besvares og svarene må begrunnes.
Vedlegg:	Ingen

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.

## *Oppgavetekst bokmål:*

### **OPPGAVE 1**

Hans Tastad kjøpte en boligeiendom av Lars Holm gjennom eiendomsmegler. I følge kontrakten var overtakelsesdatoen avtalt til 1. november. Kjøpesummen var kr. 1.500.000,-, som skulle finansieres med kr. 150.000,- i egenkapital og resten skulle lånes i den lokale sparebanken. Hele kjøpesummen skulle innbetales megler før overtakelsen. Den lokale sparebanken hadde bekreftet overfor megler at lånebeløpet ville bli utbetalt så snart det forelå tinglyst panteobligasjon eller inneståelse fra megler om at pantelånet ville bli tinglyst og få riktig prioritet.

Lars Holm flyttet ut i midten av oktober. Tastad ba Holm om å få et sett nøkler, slik at han kunne ta mål til gardiner og starte med noe oppussing av huset. Holm spurte megleren om det var sikkert at handelen var gått i orden. Megleren svarte at banken hadde bekreftet lånet. Holm ga etter dette nøklene til Tastad 20. oktober.

Tastad oppdaget like etter at deler av det elektriske anlegget i huset var ulovlig. Han tilkalte en elektriker, som mente at utbedring ville komme på omkring 75.000,- kroner. Den 24. oktober ga Tastad sin bank beskjed om å holde tilbake kr. 75.000,- av lånet ved utbetaling til megler. Da selger og megler fikk vite om dette protesterte de begge. De mente at Tastad ikke hadde rett til å instruere banken om å holde tilbake noe. Holm anførte i den forbindelse bl.a. at det var en klar forutsetning for overlevering av nøkler at hele kjøpesummen ble betalt ved forfall. Megleren hadde utstedt en inneståelseserklæring til banken, og selgeren og megleren mente at banken ikke hadde rett til å følge instruksjonen fra Tastad, men at den var forpliktet overfor selgeren til å utbetale hele lånet til megler.

Når det gjaldt det elektriske anlegget mente Holm at han ikke kunne være ansvarlig. Holm hadde vært eier av eiendommen i 4 år. De ulovlige installasjonene måtte være utført i den forrige eierens tid, uten at Holm hadde noen grunn til mistanke om at anlegget ikke var i orden.

Holm gav megleren beskjed om at skjøtet ikke skulle overleveres til Tastad eller sendes til tinglysing, så lenge fullt oppgjør ikke var skjedd. Tastad mente han hadde krav på skjøtet, selv om han holdt tilbake kr. 75.000,-.

Holm mente videre at sakens utvikling gav han rett til å kreve forsinkelsesrenter på kjøpesummen fra det tidspunkt Tastad fikk nøkler. Tastad viste til kontrakten om at betaling skulle skje 1. november, og ville ikke betale renter for tiden før dette.

Den 27. oktober var det innbrudd og hærverk på eiendommen. Skadene var dekket av Holms forsikring. Det var imidlertid uenighet mellom Tastad og Holm om hvem som måtte dekke egenandelen på kr. 2.000,-.

#### **Spørsmål 1:**

Kan Tastad kreve et prisavslag på kr. 75.000,-?

#### **Spørsmål 2:**

Har Tastad rett til å holde tilbake kr. 75.000,-?

**Spørsmål 3:**

Har banken plikt til å utbetale hele lånebeløpet til megleren?

**Spørsmål 4:**

Har Holm rett til å holde tilbake skjøtet?

**Spørsmål 5:**

Plikter Tastad å betale forsinkelsesrenter fra tidspunktet han fikk overlevert nøkler?

**Spørsmål 6:**

Hvem må dekke egenandelen på forsikringen?

**OPPGAVE 2**

Peder Ås er eiendomsutvikler og i gang med oppføring av seks eneboliger på selveiet tomt. Han er godt i gang med oppføringen, og ferdigstillelse er om seks måneder. Eiendomsmeglerforetaket Marte Kirkerud AS forestår salget. Eiendomsmeglerforetaket skal holde kontraktsmøte for fire av boligene i dag. I den anledning oppstår følgende spørsmål som du skal bevare:

**Spørsmål 7:**

Hvilken form for garanti må utbygger stille, og hvor stor skal den være?

**Spørsmål 8:**

Peder Ås og kjøperne har avtalt at 10% av kjøpesummen skal innbetales til eiendomsmeglerforetakets klientkonto samtidig med kontraktsunderskrift. Stiller en slik innbetaling krav til garantistillelse e.l. fra Peder Ås?

**Spørsmål 9:**

Kan Marte Kirkerud AS dekke sitt krav på vederlag og utlegg av det innbetalte beløp?

**Spørsmål 10:**

Hva menes med dagmulkt, og hvor stor kan denne maksimalt være?

**Spørsmål 11:**

Dersom intet avtales om betaling av kjøpesummen, på hvilket tidspunkt kan Peder Ås kreve betaling?

**Spørsmål 12:**

Hva menes med ettårs-befaring?

## *Oppgavetekst nynorsk*

### **OPPGÅVE 1**

Hans Tastad kjøpte ein bustad av Lars Holm gjennom eigedomsmeklar. I følgje kontrakten var dato for overtaking avtalt til 1. november. Kjøpesummen var kr. 1.500.000,-, som skulle finansierast med kr. 150.000,- i eigenkapital og resten skulle lånast i den lokale sparebanken. Heile kjøpesummen skulle innbetalast meklar før overtakinga. Den lokale sparebanken hadde stadfesta for meklar at lånebeløpet ville bli utbetalt så snart panteobligasjon er tinglyst eller inneståelse frå meklar om at pantelånet ville bli tinglyst og få rett prioritet.

Lars Holm flytta ut i midten av oktober. Tastad ba Holm om å få eit sett nøklar, slik at han kunne ta mål til gardiner og starte med noko oppussing av huset. Holm spurte meklaren om det var sikkert at handelen var gått i orden. Meklaren svara at banken hadde stadfesta lånet. Holm ga etter dette nøklane til Tastad 20. oktober.

Tastad oppdaga like etter at delar av det elektriske anlegget i huset var ulovleg. Han tilkalla ein elektrikar, som meinte at utbetring ville komme på omkring 75.000,- kroner. Den 24. oktober ga Tastad banken sin beskjed om å halde tilbake kr. 75.000,- av lånet ved utbetaling til meklar. Da seljar og meklar fekk vite om dette protesterte dei begge. Dei meinte at Tastad ikkje hadde rett til å instruere banken om å halde tilbake noe. Holm meinte i den forbindelse m.a. at det var ein klar føresetnad for overlevering av nøklar at heile kjøpesummen blei betalt ved forfall. Meklaren hadde utstedt ein inneståelseserklæring til banken, og seljaren og meklaren meinte at banken ikkje hadde rett til å følgje instruksjonen frå Tastad, men at den var forplikta overfor seljaren til å utbetale heile lånet til meklar.

Når det gjaldt det elektriske anlegget meinte Holm at han ikkje kunne vere ansvarleg. Holm hadde vore eigar av eigdommen i 4 år. Dei ulovlege installasjonane måtte vere utført i den tidlegare eigarens tid, utan at Holm hadde nokon grunn til mistanke om at anlegget ikkje var i orden.

Holm gav meklaren beskjed om at skøytet ikkje skulle overleveras til Tastad eller sendast til tinglysing, så lenge fullt oppgjør ikkje var skjedd. Tastad meinte han hadde krav på skøytet, sjølv om han heldt tilbake kr. 75.000,-.

Holm meinte vidare at sakens utvikling gav han rett til å krevje renter på grunn av forsinka betaling av kjøpesummen frå det tidspunkt Tastad fekk nøklar. Tastad viste til kontrakten om at betaling skulle skje 1. november, og ville ikkje betale renter for tida før dette.

Den 27. oktober var det innbrott og hærverk på eigdommen. Skadane var dekt av Holms forsikring. Det var usemje mellom Tastad og Holm om kven som måtte dekke eigenandelen på kr. 2.000,-.

#### **Spørsmål 1:**

Kan Tastad krevje et prisavslag på kr. 75.000,-?

#### **Spørsmål 2:**

Har Tastad rett til å halde tilbake kr. 75.000,-?

**Spørsmål 3:**

Har banken plikt til å utbetale heile lånebeløpet til meklaren?

**Spørsmål 4:**

Har Holm rett til å halde tilbake skøytet?

**Spørsmål 5:**

Pliktar Tastad å betale renter på grunn av forsinka betaling frå tidspunktet han fekk overlevert nøklar?

**Spørsmål 6:**

Kven må dekke eigenandelen på forsikringa?

**OPPGÅVE 2**

Peder Ås er eigedomsutviklar og i gang med oppføring av seks einebustadar på sjølveigartomt. Han er godt i gang med oppføringa, og bygga er ferdig oppført om seks månader. Eigedomsmeklarføretaket Marte Kirkerud AS står for salet. Eigedomsmeklarføretaket skal halde møte for signering av kontraktar for fire av bustadane i dag. I samband med dette oppstår følgjande spørsmål som du skal svare på:

**Spørsmål 7:**

Kva for ein form for garanti må utbygger stille, og kor stor skal den vere?

**Spørsmål 8:**

Peder Ås og kjøparane har avtalt at 10% av kjøpesummen skal innbetalast til eigedomsmeklarføretakets klientkonto samtidig med underskrift av kontraktane. Stiller ein slik innbetaling krav til garantistillelse e.l. frå Peder Ås?

**Spørsmål 9:**

Kan Marte Kirkerud AS dekke sitt krav på vederlag og utlegg av det innbetalte beløp?

**Spørsmål 10:**

Kva meinast med dagmulkt, og kor stor kan denne maksimalt vere?

**Spørsmål 11:**

Dersom det ikkje avtalast noko om betaling av kjøpesummen, på kva for eit tidspunkt kan Peder Ås krevje betaling?

**Spørsmål 12:**

Kva menes med eittårssynfaring?