



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6033

Praktisk Eiendomsmegling I

Utsatt prøve

05.06.2014

Bø i Telemark

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetal: 5 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Noregs lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Bransjenormen for markedsføring av bolig april 2014. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Noregs eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Noregs Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2012 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares.

Vedlegg: Ingen

**Bokmål:**

Faktum:

Du er ansatt i Supermegleren Bø AS. Du har en enebolig for salg. Du har gitt eiendommen en prisantydning på 2 millioner. Etter gjennomført visning har du 5 aktuelle budgivere på interesselisten. Du fikk kontrollert og dokumentert legitimasjon på alle 5 på visningen. Budrunden har startet og du har mottatt bud fra Lars Holm på 2 millioner. Peder Ås hadde tidligere vært på en privat visning på eiendommen og vurderer nå å legge inn bud. Han ringer deg for å få informasjon om antall budgivere og budstatus. Peder gir i samtalen uttrykk for at han er usikker på om han var villig til å betale mer enn 2 millioner for eiendommen. Peder gir imidlertid likevel uttrykk for at han trolig kommer til å legge inne et bud med en økning på 50.000,-.

Når det er ca. 30 minutter igjen før Lars Holms bud løper ut har du ennå ikke hørt noe mer fra Peder. Du blir litt stresset og ønsker ikke at det skal bli for hektisk på slutten av budrunden. Du vurderer om du skal ringe selger og Lars Holm for å informere han om Peders planlagte bud, så både selger og Lars skal få tid til å vurdere hva han vil gjøre videre.

Oppgave 1: Redegjør for hvordan du bør opptre i denne situasjonen?

Faktum:

Du har avholdt visning på en enebolig, og kort tid etter at visningen er slutt ringer Peder Ås deg. Han fikk ikke vært på visningen, men har tidligere sett boligen på privat. Peder opplyser at han er interessert og har nå fylt ut, og signert budskjema. Han opplyser at han vil sende dette til deg snarest. I samtalen opplyser du at det er fint at du får dette siden du ikke kan formidle bud før det er gitt skiftelig med signatur, og det er kontrollert identifikasjon på budgiver. Peder sier da: «Så du kan ikke sende over budet før det er skriftlig og du har kontrollert identifikasjon?», og han fortsetter: «Hvilken type identifikasjon trenger du å se?» Du besvarer at det er tilstrekkelig med et vanlig førerkort, bankkort eller pass. Dere avtaler at Peder skal komme innom deg dagen etter. Kort tid etter mottar du Peders budskjema.

Du ringer umiddelbart selger og opplyser at du nå har fått inn bud på eiendommen.

Dagen etter ringer Peder deg kl. 08.00 og opplyser at han likevel ikke ønsker å by på eiendommen. Han har funnet en annen bolig han heller vil by på. Du opplyser da at det ikke er angrerett ved kjøp av bolig og at Peder er forpliktet av budet inntil budfristen har utløpt. Dette er dessuten eneste budet på eiendommen, og det er derfor gode muligheter for at Peders bud kan bli akseptert. Peder svarer med at du ikke hadde lov til å formidle budet før han hadde fremvist legitimasjon og at han derfor umulig kan være forpliktet av budet. For øvrig opplyser han at du bare kan glemme at han kommer innom å vise frem noe legitimasjon nå.

Oppgave 2: Vurder om Peder er forpliktet av budet, og vurder om du som megler har opptrådt i samsvar med god meglerskikk?

Faktum:

Peder Ås er ansatt som eiendomsmegler i firmaet Supereiendomsmegleren 1. Han har akkurat fått inn telefon om et mulig oppdrag. Kunden ønsker et møte med Peder for befarings-



eiendommen dagen etter kl 17:00. Problemet er at Peder selv har en visning på dette tidspunktet.

Peder ønsker derfor å sende eiendomsmeglerstudenten, Marte Kirkerud, som jobber ved foretaket. Marte går på tredjeåret på eiendomsmeglerstudiet ved HiT. Han ønsker at Marte skal dra på befaringen dagen etter kl 17:00 og aller helst skaffe Peder oppdraget.

Oppgave 3:

Du er fagansvarlig ved Supereiendomsmegleren 1, og får høre om Peders planer. Hva tenker du om Peders planer, og særlig med tanke på arbeidsoppgavene han har tillagt Marte.

Oppgave 4: Redegjør for hva en salgsfullmakt for fast eiendom er, og redegjør for hvilket innhold den bør ha.

Faktum:

Du er ansatt som eiendomsmegler i Supermegleren AS i Bø. Du blir kontaktet av en kunde som ønsker å selge sin enebolig i Breisås. På befaring finner du eiendommen svært spennende, interessant og attraktiv. Du får signert oppdragsavtalen og eiendommen er nå en del av din portefølje.

Oppgave 5A: Kan søsteren din kjøpe eiendommen?

Peder Ås er minoritetsseier i Supermegleren AS og inneholder av en aksjepost på ca 5 % av aksjene. Ås er ikke selv eiendomsmegler men har en treårig bachelor innen økonomi og administrasjon. Som følge av at fagansvarlig og daglig leder Lars Holm har vært utsatt for en bilulykke har han blitt 50 % sykemeldt for en periode. Peder var med sin utdanning dermed godt kvalifisert til å avlaste Lars med funksjonene knyttet seg til å være daglig leder.

Oppgave 5B: Kan Peder Ås by på eiendommen?

Alle oppgaver besvares med henvisning til aktuelle lov- eller forskriftshjemler.



Nynorsk:

Faktum:

Du er tilsett i Supermegleren Bø AS. Du har ein einebustad for sal. Forventa pris blei sett til 2 millionar kroner. Fem personar skreiv seg på interesselista etter visinga. Du fekk kontrollert og dokumentert legitimasjon på alle 5 på visinga. Bodrunden starta og Lars Holm legg inn eit bod på 2 millionar kroner. Peder Ås hadde vore på ei privat vising på eigedommen, og han vurderer å gi bod. Han ringer deg for å få informasjon om talet på bodgjevarar og bodstatus. Peder gir uttrykk for at han er veldig usikker på om han er villig til å betale meir enn 2 millionar kroner for eigedommen, men seier til slutt at han truleg kjem til å leggje inn eit bod som ligg 50 000 over forventa pris på eigedommen.

Peder har ikkje kome med bod når det er ca. 30 minuttar før Lars Holms bod går ut. Du blir litt stressa og ønskjer ikkje at det skal bli for hektisk på slutten av bodrunden. Du vurderer om du skal ringe seljar og Lars Holm for å informere om Peders planlagde bod, så både seljar og Lars skal få tid til å vurdera kva dei skal gjera.

Oppgåve 1: Grei ut om korleis du bør opptre i denne situasjonen.

Faktum:

Du har gjennomført vising på ein einebustad, kort tid etter visinga ringer Peder Ås deg. Han fekk ikkje med seg visinga, men har vore på privat vising av eigedommen. Peder opplyser at han er interessert og fyller ut og signerer bodskjema, som han sender deg raskaste vegen. Du seier dette er fint og fortel at det ikkje går an å formidle bod utan at det gitt skriftleg med signatur forutan at bodgjevares identifikasjon er kontrollert. Peder responderer : «Så du kan ikkje sende over bodet før det er skriftleg og du har kontrollert identifikasjonen min?», og han fortsetjer med å seie: «Kva type identifikasjon treng du ?» Du svarar at det held med eit vanleg førarkort, bankkort eller pass. De avtaler at Peder kjem innom deg på arbeid på morgonkvisten dagen etterpå. Kort tid etter samtala mottok du bodskjema frå Peder. Du ringer umiddelbart seljar og opplyser at du nå har fått inn eit bod på eigedommen.

Neste dag ringer Peder deg kl. 08.00, og opplyser at han ikkje ønskjer å by på eigedommen likevel. Han har funne ein annan bustad som han heller vil by på. Du opplyser at det ikkje er angrerett ved kjøp av bustad og at Peder er forplikta av bodet inntil bodfristen har gått ut . Det er berre Peder som har gitt bod på eigedommen so langt, og det er godt mogleg for at bodet kan bli akseptert. Peder svarar at du ikkje har lov til å formidle bodet før han har vist legitimasjon, og at han derfor umogleg kan vere forplikta av bodet. Elles opplyser Peder at du berre kan gløyme at han kjem innom for å vise fram legitimasjon no.

Oppgåve 2: Vurdere om Peder er forplikta av bodet, og vurder om du som megler har opptreidd i samsvar med god meklarskikk.

Faktum:

Peder Ås er tilsett som eigedomsmeklar i firmaet Supereiendomsmeklaren 1. Eit mogleg oppdrag har dukka opp. Ein kunde ønskjer eit snarleg møte med Peder for befaring av eigedomen dagen etterpå kl. 17.00. Det er allereie lagt opp til ei vising på dette tidspunktet som Peder må ta hand om.



Peder ønskjer derfor å sende eigedomsmeklarstudenten, Marte Kirkerud, i staden. Ho arbeider i føretaket. Marte går tredjeåret på eigedomsmeklarstudiet ved HiT. Peder ønskjer at Marte skal dra på befarung dagen etter kl. 17:00, og han oppfordrar henne til å skaffe oppdraget, få det i hamn.

Oppgåve 3:

Du er fagansvarleg ved Supereiendomsmeqleren 1, og får høyre om Peders planar. Kva tenker du om Peders planar, særleg når det gjeld arbeidsoppgåvene som Marte må handsame dersom ho reiser på møte.

Oppgåve 4: Grei ut om kva ei salsfullmakt for fast eigedom er for noko, og forklar kva for innhald ho bør ha.

Faktum:

Du er tilsett som eigedomsmeklar i Supermeqleren AS i Bø. Du blir kontakta av ein kunde som ønskjer å selje ein bustaden sin i Breisås. Du finn eigdommen særst spennande, interessant og attraktiv. Du får signert oppdragsavtale og eigdommen blir ein del av porteføljen din.

Oppgåve 5A: Kan søstera di kjøpe eigdommen?

Peder Ås er minoritetseigar i Supermeqleren AS og innehavar av ein aksjepost på ca. 5 % av samla aksjar i firmaet. Ås er ikkje utdanna eigedomsmeklar, men har tre årig bachelor i økonomi og administrasjon. Lars Holm, fagansvarleg og dagleg leiar i bedrifta, er blitt råka av ei trafikkutlykke og er no 50% sjukemeldt. Peder har ei utdanning som gjer han godt kvalifisert for å ta over nokre av oppgåvene som dagleg leiar i sjukemeldingsperioden.

Oppgåve 5B: Kan Peder Ås by på eigdommen?

Alle oppgåvene skal svarast på ved å vise til aktuelle lov- eller forskriftsheimlar.