



**Høgskolen i Telemark**

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

**EKSAMEN**

**6034**

**Praktisk Eiendomsmegling II**

**15.05.2014**

**Bø i Telemark**

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetal: 3 (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. Etske regler for Noregs Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2014 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares.

Vedlegg: Ingen



## **Bokmål**

Faktum: Du har solgt en enebolig i Breisås til kr 2.975.400,- millioner kr. Eneboligen sto på festet grunn og ble solgt fra Peder Ås til Lars Holm.

**Oppgave 1: Redegjøre med henvisning til aktuelle bestemmelser om hvor stor dokumentavgiften blir?**

**Oppgave 2: Hva innebærer det at bygningen har såkalt universell utforming?**

**Oppgave 3: Du har fått i oppdrag å selge en landbrukseiendom for Olav Bonde. Hvilke opplysninger bør du særlig få med informasjon om i salgsoppgaven ved salg av landbrukseiendom?**

Faktum: Selskapet Fast Eiendom AS skal selge 16 prosjekterte boligeierseksjoner. De kontakter deg for bistand med salget. Under forhandlingen mellom Fast Eiendom AS og deg som megler, ønsker Fast Eiendom AS at det skal tas inn en klausul i oppdragsavtalen om at kravet i emgll. § 4-4 om at bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelper for ansvarlig megler ikke skal gjelde. Formålet med kontraktsklausulen var at meglerkontoret skulle kunne benytte en meget dyktig eiendomsmeglerstudent til å utføre en del av oppgavene. Studenten oppfylte per i dag ikke kravene i § 4-4 og det ville bli rimeligere for Fast Eiendom AS da de også ønsket å avtale en lav timepris på arbeidet studenten skulle utføre.

**Oppgave 4: Kan det avtales en slik ordning?**

Faktum: Peder Ås har kjøpt seg en nyoppført enebolig i Breisås. Peder har ikke hjemmel til eiendommen/tomten. Du er megler på oppdraget. Det fremkommer av kjøpsavtalen at Peder skal betale avdrag av kjøpesummen inn på din klientkonto etter visse medgåtte milepeler. Det er nå avtalt mellom megler og selger at megler fortløpende kan trekke sitt vederlag i Peders innbetalinger til klientkonto. Ved første avdrag er det på det rene at meglers vederlagskrav er større enn det som er tilført av materialer og arbeid på byggeplassen.

**Oppgave 5: Må det stilles garanti etter buopfl. § 47?**

Faktum: Selskapet Fast Eiendom AS skal selge en større bygning med kontorlokaler. De kontakter deg for bistand med salget. Det avtales at du skal jobbe for medgått tid, og betales per brukte time. Under forhandlingene mellom Fast Eiendom AS og deg som megler, ønsker Fast Eiendom AS at det skal tas inn en klausul i oppdragsavtalen Fast Eiendom selv skal utforme salgsoppgaven. Fast eiendom skal også selv innhente og kontrollere opplysningene som gis. De ønsker derfor kun bistand med selve salget.

**Oppgave 6: Kan de avtale en slik løsning og er det forhold megler må være oppmerksom på?**

**Alle oppgaver besvares med henvisning til aktuelle lov- og forskriftshjemler.**



## Nynorsk

Faktum: Du har selt ein einebustad i Breisås til kr 2.975.400,- millionar kr. Einebustaden sto på festa grunn og blei selt frå Peder Ås til Lars Holm.

**Oppgåve 1: Grei ut, vis til aktuelle lovføresegner, om kor stor dokumentavgifta blir?**

**Oppgåve 2: Kva inneber det at ein bygning har universell utforming?**

**Oppgåve 3: Du har fått i oppdrag å selje ein landbrukseigendom for Olav Bonde. Kva opplysningar eller informasjon bør du særleg få med i salsoppgåva i samband med sal av landbrukseigendommen?**

Faktum: Selskapet Fast Eiendom AS skal selje 16 prosjekterte bustadeigarseksjonar. Dei kontaktar deg for å få bistand i samband med salet. Under forhandlingane mellom Fast Eiendom AS og deg som meklar, ønskjer Fast Eiendom AS at det skal takast inn ein klausul i oppdragsavtala om at kravet i emgll. § 4-4 om at berre personar som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan vere medhjelpar for ansvarleg meklar, ikkje skal gjelde. Formålet med kontraktsklausulen var at meklarkontoret skulle kunne nytte ein dyktig eigendomsmeklarstudent til å utføre ein del av oppgåvene. Studenten oppfylte per i dag ikkje krava i § 4-4, og det ville bli rimelegare for Fast Eiendom AS da dei også ønskjer å avtale ein lågare timepris på arbeidet studenten skulle utføre.

**Oppgåve 4: Kan det avtalast ei slik ordning?**

Faktum: Peder Ås har kjøpt seg ein nyoppført einebustad i Breisås. Peder har ikkje heimel til eigendommen/tomten. Du er meklar for oppdraget. Det står skrive i kjøpsavtala at Peder skal betale avdrag av kjøpesummen som skal setjast inn på din klientkonto etter ein fastset betalingsplan. Det er nå avtalt mellom meklar og seljar at meklar fortløpande kan trekkje sitt vederlag frå Peders innbetalingar til klientkonto. Ved første avdrag er det på det reine at meklars vederlagskrav er større enn det som er tilført av materialar og arbeid på byggeplassen.

**Oppgåve 5: Må det stillast garanti etter buopfl. § 47?**

Faktum: Selskapet Fast Eiendom AS skal selje ein større bygning med kontorlokale. Dei kontaktar deg for bistand med salet. Det avtalast at du skal jobbe for medgått tid, og betalast per brukte time. Under forhandlingane mellom Fast Eiendom AS og deg som meklar, ønskjer Fast Eignedom AS at det skal takast inn ein klausul i oppdragsavtalen om at Fast Eiendom sjølv skal utforme salsoppgåva. Fast Eignedom skal også sjølv innhente og kontrollere opplysningane som blir gitt. Dei ønskjer derfor berre bistand med sjølve salet.

**Oppgåve 6: Kan dei avtale ei slik ordning og er det forhold meklar må være oppmerksom på her?**

**Alle oppgåver skal svarast på ved å vise til aktuelle lov- og forskriftsheimlar.**