



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6033

Praktisk Eiendomsmegling I

Skriftlig eksamen

07.12.2015

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 august 2014. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Noregs eiendomsmeglerforbunds håndbok. Forskriftssamling for Eiendomsmeglerstudiet (Falkanger/Fjeldheim). Etiske regler for Noregs Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2015 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares.

Vedlegg: Ingen



Sensuren finner du på StudentWeb.

Bokmål:

Oppgave 1:

Gi en oversikt over eiendomsmeglingsoppdragets faser og si noe om hva som ligger i de ulike fasene. Henvis til hjemmel der det er naturlig.

Oppgave 2:

Gjør rede for de forskjellige rollene (fagansvarlig, eiendomsmegler, fullmektig osv) i et eiendomsmeglingsforetak og forklar hvilke oppgaver den enkelte kan utføre. Husk henvisning til hjemmel.

Oppgave 3:

Redegjøre utfyllende for budgivningsreglene, herunder reglene om tilbud og aksept, hvordan akseptfristen avbrytes, hvilke opplysninger et bud bør inneholde, meglers plikter i forbindelse med budrunden, reglene om budjournal og formålet bak endring av reglen om skriftlighet.

Oppgave 4:

Peder Ås jobber som eiendomsmegler hos Kvalitet Eiendomsmegling AS. Han har for salg en flott leilighet. Det er mange som er interessert i leiligheten og mange møter på annonsert visning. Dagen etter ligger det allerede bud og venter på Peder når han kommer på jobb klokken halv 9. Ett av budene er lagt inn med akseptfrist samme dag kl. 10.00, ett annet bud er høyere, men har kortere akseptfrist.

a) Hvordan skal Peder forholde seg til disse budene sett i lys av reglene om god meglerskikk? Er det noe regler om hvilke bud Peder kan formidle videre?

Marte Kirkerud får aksept for sitt bud kl. 15.57 samme dag. Hun er overlykkelig over å ha kjøpt drømmeleiligheten. Det avholdes kontraktsmøte og det blir avtalt at Marte skal overta leiligheten den 1. desember 2015.

Når det nærmer seg overtakelse ber Marte om å få overta eiendommen 27. november. Hun har sagt opp leiligheten sin og ønsker å flytte inn 3 dager tidligere, dessuten har hun avtalt innflyttingsparty den 1. desember og invitert 30 gjester. Hun ønsker å komme i orden før festen og gjøre leiligheten festklar.

b) Kan hun overta leiligheten den 27. november, selv om det står i kontrakten at overtakelse er den 1. desember kl. 12.00? Begrunn svaret.



Marte får ikke overta leiligheten den 27. november og må forholde seg til 1. desember. Det viser seg imidlertid at 1. desember har ikke megler fått oppgjøret for boligen inn på konto.

c) Kan Marte da overta boligen som avtalt? Hva er risikoen med å overlate boligen til Marte?

d) Hvilke forutsetninger må være på plass for at Peder Ås kan utbetale kjøpesummen til selger?

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

Nynorsk:

Oppgåve 1:

Gje ein oversikt over eigedomsmeklingsoppdragets faser og si noko om kva som ligg i dei ulike fasene. Vis til heimel der det er naturleg.

Oppgåve 2:

Gjer greie for dei forskjellige rollene (fagansvarlig, eigedomsmeklar, fullmektig osv) i et eigedomsmeklingsføretak og forklar kva for oppgåver den enkelte kan utføre. Husk å vise til heimel.

Oppgåve 3:

Gjer greie for dei utfyllande bodgjevingsreglane, reglane om tilbod og aksept, korleis man bryt akseptfristen, kva for opplysningar eit bod bør innehalde, meklars plikter knytta til bodrunden, reglane om bodjournal og føremålet bak endringa av reglane om skriftlegheit.

Oppgåve 4:

Peder Ås har arbeid som eigedomsmeklar hos Kvalitet Eiendomsmegling AS. Han har for sal ei flott leilegheit. Det er mange som er interessert i leilegheita og mange møter på annonsert visning. Dagen etter ligg det allereie eit bod og venter på Peder når han kjem på jobb klokken halv 9. Eit av boda er lagt inn med akseptfrist same dag kl. 10.00, eit anna bod er høgare men har kortare akseptfrist.

a) Korleis skal Peder halde seg til disse boda sett i lys av reglene om god meklarskikk? Er det nokon reglar om kva for bod Peder kan formidle vidare?

Marte Kirkerud får aksept for sitt bod kl. 15.57 same dag. Hun er overlykkelig over å ha kjøpt drømmeleilegheita. Det vært kontrakts møte og det blir avtalt at Marte skal overta leilegheita den 1. desember 2015.



Når det nærmar seg overtaking ber Marte om å få overta eigedommen 27. november. Hun har sagt opp leilegheita si og ønsker å flytte inn 3 dagar tidlegare, ho har også avtalt innflyttingsparty den 1. desember og invitert 30 gjester. Hun ønsker å komme i orden før festen og gjøre leilegheita festklar.

b) Kan hun overta leilegheita den 27. november, sjølv om det står i kontrakten at overtaking er den 1. desember kl. 12.00? Grunnge svaret.

Marte får ikkje overta leilegheita den 27. november og må forholde seg til 1. desember. Det viser seg likevel at 1. desember har ikkje meklar fått oppgjøret for leilegheita inn på konto.

c) Kan Marte da overta leilegheita som avtalt? Kva for risiko er det med å overlate leilegheita til Marte?

d) Kva for føresetnadar må være til stade for at Peder Ås kan utbetale kjøpesummen til seljar?

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