



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6035 Jus for eiendomsmeglere II

9. desember 2015

Bø

Tid: 5 timer

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetall: 6 (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 på bokmål:

OPPGAVE 1

Eiendommene A og B ligger på hver sin side av en elv.

Spørsmål 1: Forklar kort hvordan eiendomsgrensen mellom de to eiendommene skal fastsettes.

OPPGAVE 2

Spørsmål 2: Forklar kort hva et realsameie er.

Spørsmål 3: Nevn et par eksempler på tilfeller hvor realsameier og vanlige sameier behandles forskjellig juridisk. Bruk kun eksempler fra sameieloven.

OPPGAVE 3

Jan Johansen eier en hytte på Storefjell. Hytta står på festet grunn. Festekontrakten ble inngått 1. mars 1984. Festeavtalen hadde ingen bestemmelser verken om festetidens lengde eller om oppsigelse.

Spørsmål 4: Hvor lang er festetiden i dette tilfellet? Begrunn svaret.

Den 1. januar 2014 fremsatte Jan Johansen krav overfor grunneieren om innløsning av festeforholdet. Grunneieren avviste imidlertid kravet fordi han mente at det var fremsatt for sent.

Tomtefesteavtalen inneholder forøvrig ingen bestemmelser om innløsning.

Spørsmål 5: Drøft og avgjør om kravet var fremsatt for sent.

Etter en del diskusjon frem og tilbake, valgte Jan å droppe kravet om innløsning, og partene ble enige om at tomtefesteforholdet skulle fortsette som før.

Imidlertid ønsker Jan nå å bygge ut hytta, slik at den blir dobbelt så stor. Dessuten ønsker han å bore etter vann på tomta, slik at han kan få innlagt vann.

Det står ingenting verken om bygging eller om brønnboring i tomtefesteavtalen. Jan er derfor usikker på om han kan gjøre disse tingene uten grunneierens



(bortfesterens) samtykke. Han har derfor kontaktet deg for juridisk rådgivning.

Spørsmål 6: Må Jan ha samtykke fra grunneieren for å kunne bore etter vann på tomte og bygge ut hytta? Begrunn svaret.

OPPGAVE 4

Ifølge hevdsløva § 8 er hevdstiden for rett over fremmed eiendom til bruk som ikke viser seg av en «fast tilstelling» 50 år.

Spørsmål 7: Forklar kort hva bestemmelsen i hevdsløva § 8 innebærer. Gi herunder et par eksempler på bestemmelsens rekkevidde.

OPPGAVE 5

Spørsmål 8: Forklar kort hva en negativ servitutt er, og gi herunder et par eksempler på negative servitutter.

OPPGAVE 6



Spørsmål 9: Er denne reklameplakaten for eiendomsmeglerforetaket Remax i samsvar med (den norske) markedsføringsloven? Begrunn svaret.



Oppgåvetekst på nynorsk:

OPPGÅVE 1

Eigedomane A og B ligg på kvar si side av ei elv.

Spørsmål 1: Forklar kort korleis eigedomsgrensa mellom dei to eigedomane skal fastsettast.

OPPGÅVE 2

Spørsmål 2: Forklar kort kva eit realsameige er.

Spørsmål 3: Nemn eit par døme på tilfelle kor realsameiger og vanlege sameige handsamast forskjellig juridisk. Bruk berre døme frå sameigelova.

OPPGÅVE 3

Jan Johansen eig ei hytte på Storefjell. Hytta står på festa grunn. Festekontrakta vart inngått 1. mars 1984. Festeavtala hadde ingen føresegner verken om lengda på festetida eller om oppseiing.

Spørsmål 4: Kor lang er festetida i dette høvet? Grunnkje svaret.

Den 1. januar 2014 satt Jan Johansen fram krav mot grunneigaren om innløyising av festet. Grunneigaren avviste kravet fordi han meinte at det var sett fram for seint.

Tomtefesteavtala inneheld elles ingen føresegner om innløyising.

Spørsmål 5: Grei ut og avgjer om kravet var satt fram for seint.

Etter ein del diskusjon fram og tilbake, valde Jan å droppe kravet om innløyising, og partane vart einige om at tomtefestet skulle halde fram som før.

Men Jan ynskjer nå å bygge ut hytta, slik at ho blir dobbelt så stor. Dessutan ynskjer han å bore etter vatn på tomta, slik at han kan få lagt inn vatn.

Det står ingenting verken om bygging eller om brønnboring i tomtefesteavtala. Jan er difor usikker på om han kan gjere desse tinga utan grunneigaren (bortfestaren) sitt samtykke. Han har difor kontakta deg for juridisk rådgjeving.



Spørsmål 6: Må Jan ha samtykke frå grunneigaren for å kunne bore etter vatn på tomta og å bygge ut hytta? Grunnge svaret.

OPPGÅVE 4

Ifølge hevdsløva § 8 er hevdstida for rett over framand eigedom til bruk som ikkje syner seg av ei «fast tilstelling» 50 år.

Spørsmål 7: Forklar kort kva føresegna i hevdsløva § 8 seier. Gje óg eit par døme på rekkevidda til denne føresegna.

OPPGÅVE 5

Spørsmål 8: Forklar kort kva ei negativ servitutt er, og gje óg et par døme på negative servituttar.

OPPGÅVE 6



Spørsmål 9: Er denne reklameplakaten for eigedomsmeklarforetaket Remax i samsvar med (den norske) markedsføringsloven? Grunnge svaret.