



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN (Konte)

I

6037 – Oppgjør og regnskap for eiendomshandel (7,5 stp)

Onsdag 25.11.2015

Tid: 9-14 (5 timer)

Målform: Bokmål

Sidetal: 4 (inkl. forside)

Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og rett for næringslivet - Langfeldt-lovsamlinga. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjett-terminen 2014 (dokumentavgiftsvedtaket).
Egen kalkulator.

Merknader: Alle utregninger forbundet med oppgaven må fremkomme av kandidatens besvarelse.
Av praktiske hensyn skal det i oppgaveløsningen ikke tas hensyn til timeregistrering.
Samtlige oppgaver skal besvares.

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.



OPPGAVE 1 (10 %)

Et meglerforetak har etter avtale mellom kjøper og selger tilbakeholdt et beløp på kr 250.000 i påvente av en avgjørelse i en tvist om mangler i forbindelse med et oppdrag. Partene har kommet til enighet om at kjøper skal ha tilbakebetalt kr 200.000, mens selger skal få utbetalt kr 50.000.

Hvordan skal meglerforetaket forholde seg til utbetaling av renter dersom vi legger til grunn at rentesatsen på klientkonto er 2,5 % p.a. og beløpet har vært innestående i samlet 60 dager?

OPPGAVE 2 (50 %)

Opgaven består i å forestå oppgjøret og foreta nødvendige bokføringer.

Det skal utarbeides posteringssammendrag og kunde- og leverandørspesifikasjoner. Posteringssammendraget skal summeres og avstemmes mot spesifikasjonene. Dersom oppgjøret i oppgaven går over et månedsskifte, skal avstemming av klientmidler mot klientansvar vises og eventuelle avvik forklares.

Vedlagte skjemaer kan innleveres som del av besvarelsen. Dersom det er behov for å forklare momenter eller posteringer, skal dette gjøres på egne løsningsark.

Det skal vises til aktuelle bestemmelser i lov, forskrift mv. der det er aktuelt. Alle beregninger skal framgå av besvarelsen. Dersom noen opplysninger oppfattes å være uklare eller mangelfulle, skal det tas egne forutsetninger.

Meglerforetaket forutsettes å innhente nødvendige fullmakter fra selger/kjøper for å overføre provisjoner og utlegg fra klientkonto til meglers driftskonto slik oppgaven legger opp til. Samlede utlegg overføres fra klientkonto til driftskonto når det er etablert rettsvern for kjøpers erverv.

Standardsatsen for meglerforetakets provisjon er satt til 2,4 % + 25 % merverdiavgift med et minimumshonorar på kr 50 000 inklusive merverdiavgift dersom ikke annen provisjon blir avtalt på det enkelte oppdraget. Meglerforetaket utsteder faktura på provisjon når det foreligger skriftlig aksept av bud.

Selger skal betale alle direkte utlegg som meglerforetaket måtte ha i forbindelse med oppdraget, herunder utlegg til grunnboksutskrifter, annonser, takst, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysingsgebyr for pantedokument med urådighet samt eventuelle eierskiftegebyr til forretningsfører på andelsleiligheter.

Kjøper skal betale omkostninger til dokumentavgift, tinglysingsgebyr for skjøte, tinglysingsgebyr i forbindelse med overdragelse av andeler, tinglysingsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøpers finansiering samt eventuelt eierskiftegebyr til



forretningsfører på selveierleiligheter. På vegne av kjøper innhentes også alltid grunnboksutskrift.

Følgende gebyrsatser skal legges til grunn i oppgaven:

Grunnboksutskrifter	Kr 172 pr. stk.
Grunnboken: Skjøte, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse etc.	Kr 525,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 525,-
Boretsregisteret: Tinglysingsgebyr	Kr 430,-

Følgende skal bokføres:

Dato	Beskrivelse
16.02	Meglerforetaket er på befaring hos Lise Berget som eier et rekkehus som ligger på festet tomt i Motbakken 1. Kommunen er grunneier og fakturerer festeavgiften. Lise signerer oppdragsskjema med meglerforetaket med ordinære satser og opplyser samtidig at Lokalbanken har 1. prioritets pant i rekkehuset for et lån. Grunnboksutskrift bestilles fra Statens Kartverk. Videre tilskrives kommunen for å innhente opplysninger om kommunale avgifter, festeavgifter, reguleringsplaner, kopi av byggetegninger mv. Lise Berget har tenkt på salget en stund, og fikk i slutten av januar avholdt takst over rekkehuset. Takstmann Jørgen Haugen har taksert rekkehuset til kr 3 250 000. Fakturaen fra takstmannen pålydende kr 12 700 inklusive merverdiavgift, har Lise Berget betalt selv.
19.02	Meglerforetaket mottar grunnboksutskrift for rekkehuset i Motbakken 1 sammen med faktura fra Statens Kartverk.
21.02	Meglerforetaket mottar fotografier som skal benyttes i salgsoppgaven for Motbakken 1 fra fotograf Marthe Olsen. Vedlagt fotografiene ligger en faktura på kr 5 750 inklusive merverdiavgift.
25.02	Lise godkjenner den salgsoppgaven som Meglerforetaket har utarbeidet. Meglerforetaket bestiller annonse i Lokalposten og legger rekkehuset ut til salg på Finn.no.
02.03	Meglerforetaket mottar opplysninger fra kommunen om reguleringsplaner, kopi av byggetegninger mv. Kommunen opplyser også at betalingen av de kommunale avgiftene og festeavgiften er ajour. Kommunale avgifter utgjør kr 2 800 pr. halvår. Inneværende termin som gjelder 01.01 til 30.06 er betalt 15.02. Festeavgiften som utgjør kr 9 000 pr. år er betalt forskuddsvis den 01.01 for hele året. Kommunen tar ikke betalt for å framskaffe opplysningene.
05.03	Faktura for annonse i Lokalposten pålydende kr 13 750 inkl. merverdiavgift og faktura fra Finn.no på kr 3 750, mottas.



12.03	Skyldig beløp til Statens Kartverk, fotograf Marthe Olsen, Lokalposten og Finn.no blir betalt.
20.03	Etter visning i Motbakken 1 og etter en budrunde med flere budgivere, har Knut Knutsen det høyeste budet på kr 3 317 500. Lise er godt fornøyd med budet, og aksepterer dette.
02.04	Det avholdes kontraktsmøte, og alle nødvendige papirer blir signert. Pantedokument med urådighet (sikringsobligasjonen) sendes for tinglysing. Partene er enige om at overtakelsen skal skje den 05.05. Det er enighet mellom partene om at meglerforetaket foretar en avregning av kommunale avgifter og festeavgift ved oppgjøret (pro contra-oppgjør) og at kjøper Knut Knutsen betaler kommunale avgifter og festeavgift fra 01.05.
06.04	Tinglyst sikringsobligasjon mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Fakturaen betales samme dag.
25.04	Knut Knutsen tar kontakt med meglerforetaket for å kontrollere hva han skal betale før overtakelsen den 05.05. Han opplyser samtidig at han har avtalt å kjøpe Lises tørkeskap for kr 5 000. Dette ønsker de at skal bli tatt hensyn til i oppgjøret. Knut opplyser videre at han skal finansiere kjøpet av rekkehuset med et lån fra Bybanken på kr 2 600 000 som skal ha 1. prioritets pant i rekkehuset, og at beløp ut over dette skal betales av egne midler og lån fra foreldrene.
29.04	Det mottas fullt oppgjør for rekkehuset i Motbakken 1. Fra Bybanken mottas kr 2 600 000 sammen med pantedokument som skal tinglyses. Fra Knuts foreldre mottas kr 500.000. Resterende beløp mottas direkte fra Knut Knutsen.
06.05	Meglerforetaket får kopi av protokoller fra gjennomført overdragelse av rekkehuset i Motbakken 1. Av protokollen fremgår det at det er påvist mulige fuktskader i en bod. Dette skal vurderes nærmere av en fagperson. Inntil videre skal kr 150.000 holdes tilbake av meglerforetaket.
10.05	Tinglyste dokumenter vedrørende rekkehuset i Motbakken 1 mottas sammen med faktura fra Statens kartverk. Fakturaen betales samme dag.
12.05	Lokalbanken opplyser at restlånet på rekkehuset i Motbakken 1 inklusive renter utgjør kr 2 412 362. Meglerforetaket innfrir lånet i Lokalbanken og foretar utbetaling til selger Lise Berget.
27.05	Meglerforetaket får kopi av avtale mellom Lise Berget og Knut Knutsen der det fremgår at partene er enige om et prisavslag på kr 60.000 pga påviste fuktskader. Meglerforetaket anmodes om å foreta utbetaling av innestående beløp.
28.05	Meglerforetaket foretar utbetaling iht avtalen.

Oppgave 3 (40%)

Spørsmål 1: Når foreldrene er døde og etterlater seg 2 felles barn, hva skal da til for å få hjemmelen over på barna, og hvilke gebyrer må betales.

Kan foreldrene for eksempel testamentere en hytte til ett av barna, og eneboligen til den andre uten at det må beregnes dokumentavgift? Begrunn svaret.



Spørsmål 2: Hva forstår du med en overbeheftet eiendom? Hvilke spesielle forholdsregler vil du ta ved salg av en slik eiendom?

Spørsmål 3: Salgssummen for en fritidseiendom på eiet tomt er kr. 2.000.000,-. Med i salgssummen er innbo og løsøre som er verdsatt til kr. 88.500,-.

I forbindelse med kjøpet skal kjøper ta opp et lån med pant i eiendommen. Selger har et lån sikret med pant i samme eiendom som skal innfris i forbindelse med oppgjøret. Sett opp en spesifisert oppstilling over kjøpsomkostningene basert på de gitt opplysninger.