



EKSAMEN

6038

Jus for eiendomsmeglere III

02.12.2014

Bø

Tid:	5 timer
Målform:	Bokmål/nynorsk
Sidetaill:	5 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter. Håndbok fra Norges Eiendomsmeglerforbund
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 og svarene må begrunnes.
Vedlegg:	Ingen

Eksamensresultatet blir offentliggjort på StudentWeb.

Oppgavetekst bokmål:

Oppgave 1

En enebolig i Storevik, oppført i 1965, ble solgt «som den er» for kr.2.500.000,-. Boligen ble overtatt av kjøper Peder Ås den 30.5.2012. Det ble før salget opplyst om at badet var oppgradert i 2001. Ca. 2 år etter overtakelsen ble det oppdaget lekkasje fra badet ned til underetasjen. Utbedringskostnadene ble anslått til kr. 150.000,-. Det var enighet om at verdien på boligen med mangelen var kr. 2.300.000,-.

Selger mente at Peder ikke kunne forvente en fornyelse av badets underliggende konstruksjon på bakgrunn av opplysningene som var gitt i en boligsalgsrapport som var fremlagt ved kjøpet. Han mente videre at det ikke var upåregnelig med lekkasje når badet var fra 1965.

I egenerklæringen til eierskifteforsikringen pkt 12 var det svart *nei* på følgende spørsmål:» Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som for eksempel rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?»

Det var på det rene at selger hadde gjort arbeidene selv i 2001 og at dette ikke var videreformidlet, og at arbeidet heller ikke krevde faglige kvalifikasjoner. Svaret på spørsmålet i egenerklæringen er derfor ikke riktig.

Spørsmål 1: Har Peder krav på prisavslag?

Forutsett at Peder har krav på prisavslag. Selger hevdet at avslaget må være på kr. 150.000,-, tilsvarende utbedringskostnadene, mens Peder krevde kr. 200.000,-.

Spørsmål 2: Drøft og avgjør hvor stort prisavslag Peder kan kreve.

Marte Kirkerud var på jakt etter en to-roms leilighet sentralt i Oslo, med veranda. Hun likte å sitte ute etter jobb og det var en forutsetning for henne at det var kveldssol. Hun fant en passende leilighet som var til salgs, og i annonsen sto det at det både var veranda og kveldssol. Leiligheten lå i 4.etg. i Bolteløkka borettslag. På visningen fikk hun utdelt et prospekt og der sto det opplyst at det var sol om ettermiddagen/kvelden fra ca. kl. 16 til ca. kl. 20. Det sto videre at leiligheten ble solgt i den stand den var på kontrakstidspunktet. Dagen etter visningen regner det, men Marte spurte megleren om det virkelig stemte det som sto i prospektet om solforholdene. Megler bekrefter at dette stemte.

Marte Kirkerud overtok leiligheten og flytter inn den 1. august. Hun oppdaget raskt at det kun var sol på verandaen til ca. kl. 18:30. Den 3. august dro hun på tre ukers ferie til Ibiza. Når hun kom tilbake ringte hun megler og sa hun vil ha prisavslag. Megler mente hun burde være fornøyd med å ha sol til halv syv om kvelden og at det ikke var noe som helst feil med leiligheten. Uansett så hadde hun reklamert for sent, sier han.

Spørsmål 3: Har Marte reklamert i tide?

Forutsett at Marte har reklamert i tide.

Spørsmål 4: Er det en mangel ved leiligheten?

Oppgave 2

Redegjør for tidsbestemt og tidsubestemt leie av husrom.

Oppgave 3

- a) **Hva menes med eierseksjon?**
- b) **Hvilke fire ulike typer seksjoneringsformål har vi?**
- c) **Hvordan overdras en eierseksjon, og hvilke omkostninger er forbundet med overdragelsen?**
- d) **Redegjør for den rettslige stilling til den som er leietaker i eiendommen på seksjoneringstidspunktet.**

Alle oppgaver/spørsmål skal besvares og det skal henvises til aktuelle hjemler.

Lykke til!

Oppgåvetekst nynorsk:

Oppgåve 1

Ein einebustad i Storevik, oppført i 1965, blei seld «som den er» for kr.2.500.000,-. Einebustaden blei overtatt av kjøper Peder Ås den 30.5.2012. Det blei før salet opplyst om at badet var oppgradert i 2001. Ca. 2 år etter overtakelsen blei det oppdaga lekkasje frå badet ned til underetasjen. Utbetningskostnadene blei anslått til kr. 150.000,-. Det var semje om at verdien på bustaden med mangelen var kr. 2.300.000,-.

Seljaren meinte at Peder ikkje kunne forvente ein fornying av badets underliggande konstruksjon på bakgrunn av opplysningane som var gitt i ein bustadsalsrapport som var framlagt ved kjøpet. Han meinte vidare at det ikkje var upåregneleg med lekkasje når badet var frå 1965.

I eigenerklæringen til eigarskifteforsikringa pkt. 12 var det svart *nei* på følgande spørsmål:» Kjenner du til om ufaglærte personar har utført arbeidsom krev faglege kvalifikasjonar som for eksempel røyrleggar, membranleggar, elektrikar eller liknande?»

Det var på det reine at seljaren hadde gjort arbeidet sjølv i 2001, og at dette ikkje var vidareformidla, og at arbeidet heller ikkje kravde faglege kvalifikasjonar. Svaret på spørsmålet i eigenerklæringen er derfor ikkje riktig.

Spørsmål 1: Har Peder krav på prisavslag?

Ta for gitt at at Peder har krav på prisavslag. Seljaren hevda at avslaget må vere på kr. 150.000,-, tilsvarande utbetningskostnaden, mens Peder kravde kr. 200.000,-.

Spørsmål 2: Drøft og avgjer kor stort prisavslag Peder kan krevje.

Marte Kirkerud var på jakt etter ein to-roms leilegheit sentralt i Oslo, med veranda. Ho likte å sitte ute etter jobb og det var ein føresetnad for henne at det var kveldssol. Hun fant ein passande leilegheit som var til sals, og i annonsa sto det at det både var veranda og kveldssol. Leilegheita låg i 4.etg. i Bolteløkka burettslag. På visninga fekk ho utdelt eit prospekt og der sto det opplyst at det var sol om ettermiddagen/kvelden frå ca. kl. 16 til ca. kl. 20. Det sto vidare at leilegheita ble selt i den stand den var på kontrakstidspunktet. Dagen etter visninga regner det, men Marte spurte meklaren om det verkeleg stemte det som sto i prospektet om solforholdene. Meklar bekrefta at dette stemte.

Marte Kirkerud overtok leilegheita og flytter inn den 1. august. Hun oppdaga raskt at det bare var sol på verandaen til ca. kl. 18:30. Den 3. august reiste ho på tre veker ferie til Ibiza. Da ho kom tilbake ringte ho meklar og sa ho vil ha prisavslag. Meklar meinte ho burde vere fornøgd med å ha sol til halv sju om kvelden og at det ikkje var noe som helst feil med leilegheita. Uansett så hadde hun reklamert for seint, seier han.

Spørsmål 3: Har Marte reklamert i tide?

Ta for gitt at Marte har reklamert i tide.

Spørsmål 4: Er det ein mangel ved leilegheita?

Oppgåve 2

Gjer greie for tidsbestemt og tidsubestemt leige av husrom.

Oppgåve 3

- e) **Kva meinast med eigarseksjon?**
- f) **Kva for fire ulike typar seksjoneringsføremål har vi?**
- g) **Korleis overdras ein eigarseksjon, og kva for omkostningar er knytta til overdragelsen?**
- h) **Gjer greie for den rettslege stillinga til den som er leigetakar i eigedommen på seksjoneringstidspunktet.**

Du skal svare på alle oppgåver/spørsmål og det skal visast til aktuelle hjemlar.

Lykke til!!