

Sensorveiledning 6038 – jus for eiendomsmeglere III. Høst 2015.

Oppgave 1

Spørsmål 1: Har Peder krav på prisavslag?

Rettslig grunnlag for kravet om prisavslag er avhl. §4-12. Kravet er at det må foreligge en *mangel*. Boligen er solgt «as-is» og da kommer avhl. § 3-9 til anvendelse. Bestemmelsen innebærer at en eiendom solgt «som den er» likevel har mangler i følgende tilfeller: 1) selger har ikke oppfylt sin opplysningsplikt, jfr. §3-7, 2) selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. §3-8, og 3) eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å rekne med, jfr. §3-9, 2. pkt.

Kandidaten må få frem at det er tre ulike alternativer og vurdere disse.

Når det gjelder alt. 1, må det drøftes om «oppgradert» innebærer at selger skulle ha opplyst om ufaglært arbeid på badet. Alle vilkårene i §3-7 må drøftes – kravet om at kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få» vedkommende opplysning og kravet til kausalitet. Konklusjonen er nok at det foreligger en mangel etter §3-7, men at denne er uklar og begge konklusjoner bør godtas. Når det gjelder alt. 2, må også her alle vilkår drøftes. Et sentralt spørsmål er om det betyr at tettsjiktet var oppgradert i 2001. Også her er konklusjonen uklar og begge konklusjoner godtas. Vurderingen etter alt. 3 vil bero på en vurdering av utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, samt opplysninger gitt ved salget. Utbedringskostnadene er kr. 150.000,-. Boligens pris var kr. 2.500.000,-. Kostnadene til utbedring utgjør således 6%. Boligen var fra 1965, men det var opplyst at badet var oppgradert i 2001. Spørsmålet er også her hva som ligger i oppgradert – om det betyr at også tettsjiktet var oppgradert i 2001. Konklusjonen er uklar og begge konklusjoner godtas.

Om Peder har krav på prisavslag vil således være avhengig av om kandidaten konkluderer med om det foreligger en mangel eller ikke.

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

Bestemmelsen om prisavslag finner en i avhl. §4-12. Den inneholder 2 utmålingsregler i 1. og 2. ledd og spørsmålet blir hvilken regel som er hovedregelen. Skal Peder få dekket verdireduksjonen pga mangelen som er kr. 200.000,- etter 1.ledd, eller må nøye seg med å få dekket utbedringskostnadene på kr. 150.000,- etter 2.ledd.

Det er avsagt 2 sentrale dommer av høyesterett som her er avgjørende: Pelsdyrhalldommen, Rt 2000 s. 199 og Rt. 2010 s. 1395. Konklusjonen er at prisavslaget skal fastsettes etter §4-12 første ledd i alle tilfeller hvor dette gir et beløp som med «kvalifisert sannsynlighetsovervekt» skiller seg fra utbedringskostnadene. Her er forskjellen kr. 50.000,- og det må anses tilstrekkelig til å anvende hovedregelen i 1. ledd om forholdsmessig avslag. En kan imidlertid ikke trekke kandidatene som kommer til det andre resultatet dersom drøftelsen er relevant.

Spørsmål 3: Har Marte reklamert i tide?

Bestemmelsen om kjøpers reklamasjonsplikt finner en i avhl. §4-19. Hvis kjøperen ikke reklamerer i tide mister han retten til å gjøre kontraktsbruddet gjeldende. Marte oppdaget

umiddelbart etter innflyttingen den 1. august at leiligheten ikke hadde sol etter kl. 1830. Hun reiste to dager senere på ferie og hun krevde først prisavslag når hun kom tilbake etter 3 uker. Det er ikke tvil om at utgangspunktet for fristberegningen er ca. 1. august da hun oppdaget mangelen og til hun reklamerte er det således gått vel 3 uker. Spørsmålet er om dette er innenfor «rimelig tid» i §4-19. Både teori og rettspraksis (Rt 2010 s. 103) er det fremhevet at tre måneder er veiledende utgangspunkt for lengden på «rimelig tid» fristen i §4-19, 1.ledd i forbrukerkjøp. I vårt tilfelle var det bare gått vel 3 uker og det må konkluderes med at Marte har reklamert i tide etter §4-19, 1.ledd.

Spørsmål 4: Er det en mangel ved leiligheten?

Leiligheten er solgt «as-is» og mangelsvurderingen må skje etter avhl. §3-9. Bestemmelsen sier bl.a. at §3-7 og §3-8 om manglende opplysninger eller uriktige opplysninger likevel gjelder fullt ut. Her har prospektet opplyst at det er sol på verandaen til kl. 2000, og megler har, på direkte forespørsel fra Marte, bekreftet opplysningen. Opplysningen viser seg å være direkte gal og spørsmålet om dette innebærer en mangel må vurderes etter avhl. §3-8. Bestemmelsen innebærer at de opplysninger som gis om eiendommen (her leiligheten) skal være korrekte. Det spiller ingen rolle om selger eller megler kan klandres for å ha gitt en uriktig opplysning. Etter §3-8, 2.ledd oppstiller bestemmelsen også krav til kausalitet. Marte har uttalt at hun likte å sitte ute etter jobb og det var en forutsetning for henne at det var kveldssol. Den uriktige opplysningen har således virket inn på avtalen. Konklusjonen er at det foreligger en mangel ved leiligheten. Kandidater som kommer til motsatt resultat må trekkes.

Oppgave 2

Redegjør for tidsbestemt og tidsubestemt leie av husrom.

Hovedregelen i husll. §9-1 er at partene kan velge mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler, og at leieavtalen er tidsubestemt hvis partene ikke positivt har avtalt tidsbegrensning. En tidsbestemt avtale kan ikke sies opp i leieperioden og ved leie av bolig er det også et krav at leieren skriftlig er gjort oppmerksom på denne virkningen, jf. §9-2, 1.ledd 2. pkt. Loven begrenser også adgangen til å inngå tidsbestemt avtale om leie av bolig, se §9-3, og er det inngått avtale i strid med disse regler, skal den regnes som tidsubestemt slik at den må bringes til opphør ved oppsigelse. En tidsbestemt leieavtale opphører av seg selv når tiden er ute, mens en oppsigelig kontrakt er bindende for begge parter inntil den er oppsagt. Det er også forskjell på oppsigelsesreglene om det er en tidsbestemt eller tidsubestemt avtale.

Oppgave 3

a) Hva menes med eierseksjon?

Legaldefinisjonen finner en i esl. §1, 1.ledd, 2.pkt: «Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen». Eiendomsretten er delt i ideelle deler, mens bruksretten til konkrete deler av bygningen er eksklusiv.

b) Hvilke fire ulike typer seksjoneringsformål har vi?

Esl. §6, 4. og 6. ledd: bolig, næring, samleseksjon bolig og samleseksjon næring.

c) Hvordan overdras en eierseksjon, og hvilke omkostninger er forbundet med overdragelsen?

Tinglyse skjøte hos Statens kartverk på Hønefoss, tinglysingsgebyr kr. 525,- ihht. tgl §12b, jf. forskrift om gebyr for tinglysing §1, samt dokumentavgift med 2,5% av avgiftsgrunnlaget ihht dokumentavgiftsloven, dokumentavgiftsforskriften og dokumentavgiftsvedtaket.

d) Redegjør for den rettslige stilling til den som er leietaker i eiendommen på seksjoneringstidspunktet.

Kandidatene skal her redegjøre for leiers kjøperett ved seksjonering. Bestemmelsen finner en i esl. §14. Hovedregelen er at alle som leier *bolig* har kjøperett. Det er dog unntak for tidsbestemte leiekontrakter med varighet på to år eller mindre. Videre unntak for fremleiere og for visse ulike typer leieforhold. Også unntak ved reseksjonering og kjøperetten gjelder heller ikke for fritidsboliger. Kandidatene som også redegjør for hvordan prisen fastsettes og fristene for bruk av kjøperetten bør gis uttelling for det. Reglene om dette finner en i esl. §§15-17.

Ved sensureringen legges til grunn at oppgave 1 er mer omfattende enn oppgave 2 og 3. Denne bør derfor telle f.eks. 50%, oppgave 2 20% og oppgave 3 30%.

Bø, den 2.12.2015

Jakob Chr. Petersen
Høgskolelektor