



Høgskolen i Telemark

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6035 Jus for eiendomsmeglere II

10.06.2015

Bø

Tid:	5 timer
Målform:	Bokmål
Sidetall:	3 (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.



OPPGAVE 1

Eiendommene A og B ligger på hver sin side av en elv. De forrige eierne hadde avtalt seg imellom at grensen skulle gå ved elvebredden på hver side av elven. Avtalen var ikke tinglyst, men den var kjent av de nåværende eiere.

Spørsmål 1: Forklar 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 fra 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?

Den 1. januar 2014 fremsatte Jan Johansen krav overfor grunneieren om innløsning av festeforholdet. Grunneieren avviste imidlertid kravet, idet 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.

Festeavgiften var kr. 2000 pr. år. Den var nettopp blitt oppregulert. Eiendommen med tomt og hytte har en markedspris på kr. 1 200 000. Tomta er nylig taksert til kr. 400 000. Tomtas verdi uten Jans opparbeidelser på tomta er kr. 300 000.

Spørsmål 6: Forutsett nå at kravet ikke er fremsatt for sent, slik at Jan har rett til innløsning, og drøft og avgjør deretter hva innløsningssummen skal være i dette tilfellet.

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 7: Må Jan ha samtykke fra grunneieren for å kunne bore etter vann på tomta og bygge ut hytta?

OPPGAVE 4

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

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

OPPGAVE 5

Spørsmål 9: Forklar kort hva en negativ servitutt er, og gi herunder et par eksempler på negative servitutter.

