



**Høgskolen i Telemark**

Fakultet for allmennvitenskapelige fag

**EKSAMEN**

**6036**

**Praktisk Eiendomsmegling III**

**19.05.2015**

**Bø i Telemark**

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetall: 4 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Bransjenormen for markedsføring av bolig august 2014. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Etske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2015 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares.

Vedlegg: Ingen



Bokmål:

**Oppgave 1:** Hvilke krav må være oppfylt for å få tittelen «eiendomsmegler»?

**Oppgave 2:** Forklar kort begrunnelsen for kravet til at eiendomsmeglingsforetak skal ha et hovedkontor i Norge.

**Oppgave 3:** Hvitvasking: Forklar hovedpunktene i kravene til kundekontroll.

**Oppgave 4:** Følgende begreper er sentrale ved tvangssalg av fast eiendom. Redegjør utfyllende for begrepet:

- a. Dekningsprinsippet
- b. Omsorgsplikten, herunder om fravikelse av eiendommen

**Oppgave 5:**

Faktum:

«Eiendomsmegleren AS» ved eiendomsmegler Peder Ås har akkurat gjennomført et salg av Lars Holms eiendom. Salget gikk til prisantydning, men Lars er ikke helt fornøyd med den jobben Peder Ås har gjort med oppdraget. Peder hadde dobbeltbooket seg på den første av to annonserte visninger, så Lars måtte avholde visningen selv. Peder hadde vært innom Lars før denne visningen med en bunke salgsoppgaver, men det var dessverre for få til at alle interessentene kunne få. Fem stykker måtte gå uten salgsoppgave, men fikk tilsendt oppgaven per e-post av Peder, dagen etter visning. Peder hadde først sendt Lars utkast til salgsoppgave til gjennomgang på ettermiddagen dagen før avtalt tidspunkt for markedsføring. Dermed rakk Lars knapt å sette seg inn i oppgaven før han måtte godkjenne den. Fristen for å få dem med i boligavisene gikk ut, og skulle Lars ha lengre tid på å vurdere oppgaven, så ville eiendommen legges forsinket ut i markedet i forhold til det som var avtalt med Peder. Salgsoppgaven hadde for øvrig hatt en rekke skrivefeil og enkelte faktiske feil. De fleste skrivefeilene og faktafeilene ble rettet opp før oppgaven ble sendt i trykken. Peder var heller ikke av typen som holdt sine lovnader til Lars om å ringe han opp igjen som avtalt, samt at han hadde lovet å gi deg utkastet til salgsoppgaven i god tid før den skulle publiseres. Etter salget var det klart at Peders provisjon ville utgjøre 58.000,-. Lars synes ikke jobben var god nok, og ønsket å holde tilbake hele beløpet.

**Redegjør for om Lars Holm kan holde tilbake beløpet, og vurder eventuelle virkninger av dette.**

**Alle oppgaver besvares med henvisning til aktuelle lov- og forskriftshjemler.**



Nynorsk:

**Oppgåve 1:** Kva krav må vere oppfylt for å få tittelen «eiendomsme글er»?

**Oppgåve 2:** Forklar kort grunngevinga for kravet til at eigedomsmeklingsføretak skal ha eit hovudkontor i Noreg.

**Oppgåve 3:** Kvitvasking: Forklar hovudpunkta i krava til kundekontroll.

**Oppgåve 4:** Føljande omgrep er sentrale ved tvangssal av fast eigedom. Grei utfyllande ut om omgrepa:

- a. Dekningsprinsippet
- b. Omsorgsplikta, herunder om fravikelse av eigedomen

**Oppgåve 5:**

Faktum:

«Eiendomsme글eren AS» ved eigedomsmeklar Peder Ås har akkurat gjennomført eit sal av Lars Holms eigedom. Salet gikk til prisantydning, men Lars er ikkje heilt nøgd med den jobben Peder Ås har gjort med oppdraget. Peder hadde dobbeltbooket seg på den første av to annonserte visningar, så Lars måtte halde visninga sjølv. Peder hadde vore innom Lars før denne visninga med ei bunke salsoppgåver, men det var dessverre for få til at alle interessentane kunne få. Fem personar måtte gå utan salsoppgåve, men dei fekk alle tilsendt oppgåva per e-post frå Peder, dagen etter visning. Peder hadde først sendt Lars utkast salsoppgåve til gjennomgang på ettermiddagen dagen før avtalt tidspunkt for markedsføring. Dermed rakk Lars knapt å sette seg inn i oppgåva før han måtte godkjenne ho. Fristen for å få annonsa med i bustadavisene gjekk ut, og skulle Lars ha meir tid på å vurdere oppgåva, så ville eigedomen leggjast forsinka ut i marknaden i høve til det som vert avtala med Peder. Salsoppgåva hadde hatt ei rekke skrivefeil og nokre faktiske feil. Dei fleste skrivefeila og faktafeila blei retta opp før oppgåva blei sendt i trykken. Peder var heller ikkje av typen som heldt sine lovnader til Lars om å ringe han opp igjen som avtalt, samt at han hadde lova å gi Lars utkast til salsoppgåva i god tid før ho skulle publiserast. Etter salet var det klart at Peders provisjon utgjorde 58.000,-. Lars synes ikkje jobben var god nok, og ønska å halde tilbake heile beløpet.

**Grei ut om Lars Holm kan halde tilbake beløpet, og vurder eventuelle verknader.**



**Alle oppgaver skal svarast på ved å vise til aktuelle lov- og forskriftsheimlar.**