

EKSAMENSFORSIDE

Skriftlig eksamen med tilsyn

Emnekode: 6035 002	Emne: Juss for eiendomsmeglere II	
Dato: 06.12.2016	Tid fra / til: 10.00–15.00	Ant. timer: 5
Ansv. faglærer: Einar Mo		
Campus: Bø	Fakultet: IØI	
Antall oppgaver: 4	Antall vedlegg: 0	Ant. sider inkl. forside og vedlegg: 5
Tillatte hjelpemidler: Norges Lover eller annen offisiell lovsamling. Utskrifter av lover og forskrifter fra Lovdata.		
Opplysninger om vedlegg:		
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.		

Kryss av for type eksamenspapir

Ruter

☐

Linjer

☒

Bokmål

OPPGAVE 1

Spørsmål 1: Forklar kort hva som menes med godtroerverv.

Spørsmål 2: Forklar kort hvilke konfliktsituasjoner som reguleres i hhv. tinglysingsloven § 20, jf. § 21 og § 27. Du skal ikke redegjøre for hvordan konfliktene løses i bestemmelsene.

OPPGAVE 2

Slå opp i lovsamlingen og se på sameieloven § 1 andre ledd, servituttloven § 1 andre ledd og naboloven § 1.

Spørsmål 3: Pek på hva som er felles i de ovennevnte bestemmelser, og forklar kort betydningen for anvendelsen av øvrige regler i lovene.

Se naboloven § 2 første ledd, servituttloven § 2 første ledd og sameieloven § 3 andre ledd.

Spørsmål 4: Gi en kortfattet sammenligning av innholdet i de ovennevnte bestemmelsene.

OPPGAVE 3

Peder Ås var enkemann og satt i uskiftet boet etter sin avdøde ektefelle, Marte Ås.

Peder og Marte hadde ett barn sammen, Øystein. Peder hadde i tillegg en datter fra et ungdomsforhold, Hilde. Hilde var ikke interessert i faren, og det hadde ikke vært noen form for kontakt mellom far og datter.

I 2015 fikk Peder Ås beskjed om at han var uhelbredelig syk. Han visste ikke noe sikkert om prognosene for levetiden fremover, og legene kunne ikke opplyse om det var snakk om måneder eller kanskje mer enn ett år før han kom til å falle fra.

Peder Ås visste at det var lurt å planlegge arvegangen hvis man ønsker å tilgodese ett av barna, og Peder vurderte om han skulle lage et testament til fordel for Øystein, eller om han rett og slett skulle overføre huset sitt til Øystein.

Det ble ikke til at Peder fikk gjort noe i saken, og i februar 2016 døde Peder. I uskifteboet etter ekteparet var det verdier på til sammen 4 millioner.

Etter dødsfallet traff Øystein for først gang Hilde, som gjorde krav på sin del av arven. Og til deres begge store overraskelse dukket det opp enda en person, en mann som heter Georg og som det viste seg at Marte hadde fått som ung kvinne. Etter DNA-testing var det ingen tvil om at Georg var sønn av Marte. Georg var ikke adoptert bort.

Spørsmål 5: Redegjør for hvem som er arvinger i boet, hvordan boet skal deles og begrunn hvor mye hver arving mottar i arv.

OPPGAVE 4

Eiendommen ble solgt sommeren 2016 ved hjelp av meglerforetaket Megler Vest AS. Megleren som utførte arbeidet var en nylig utdannet megler som het Mikkel Luring, som var ansatt med en prøvetid. Øystein representerte dødsboet etter foreldrene.

Under arbeidet med salget oppdaget Mikkel Luring noen notater i en mappe med diverse papirer som Øystein hadde overlatt til meglerforetaket. I noen skrevne notater fra Peder Ås, som var udaterte, fremgikk det at Peder hadde oppdaget en vannlekkasje i taket som forårsaket råteskader i bærekonstruksjonen. Det var ikke mulig å se skadene ved visuell besiktigelse. Peder Ås hadde skriblet noe ned om at han hadde stoppet lekkasjen med et tiltak på taket.

Øystein hadde gitt meglerforetaket alt han hadde funnet av dokumenter om huset, og han hadde egentlig ikke noe å tilføre av egne opplysninger. Han hadde ikke vært så veldig interessert i huset i foreldrenes levetid, og faren og han hadde ikke snakket så mye om huset. Dokumentene som han overlot til Mikkel Luring hadde ikke Øystein lest. Det var på det rene at Øystein ikke kjente til råteskadene i bærekonstruksjonen.

Mikkel Luring hadde etter avtale med Øystein engasjert en takstmann som meglerforetaket pleide å bruke. Mikkel Luring hadde lest om råteskadene i notatene etter Peder, men han valgte å ikke si noe til takstmannen om dette. Takstmannen fant ikke skaden ved gjennomgangen av huset. Skaden ble ikke omtalt i takstrapporten fra takstmannen, som fulgte vedlagt med øvrig salgsdokumentasjon for eiendommen.

Kjøperen av huset satte i gang med oppussing, og han oppdaget da raskt at det var store skader i bærekonstruksjon som måtte utbedres. Skadene beløp seg til 370.000,- kroner. Kjøperen mente at meglerforetaket var ansvarlig for tapet kjøperen var påført. Det var på det rene at kjøperen ikke hadde inngitt samme bud hvis han hadde kjent til skadene.

Meglerforetaket avviste ansvar. De mente at kjøperen måtte rette kravet mot dødsboet ved arvingene. Noen notater i en mappe kunne ikke føre til at meglerforetaket kom i ansvar.

Spørsmål 6: Må kjøperen rette kravet til arvingene som solgte eiendommen? Gi en kort begrunnelse for svaret.

Uavhengig av hva du har svart på spørsmål 6, skal du nå forutsette at kjøperen kan rette erstatningskrav mot Megler Vest AS.

Spørsmål 7: Forklar kort hvilke grunnvilkår som må være oppfylt for at et erstatningskrav mot Megler Vest AS kan føre frem? Du skal ikke drøfte om vilkår er oppfylt.

Spørsmål 8: Hvilken regel om ansvar kan kjøperen påberope overfor Megler Vest AS? Drøft og avgjør om alle vilkårene i regelen er oppfylt.

Nynorsk

OPPGÅVE 1

Spørsmål 1: Forklar kort kva som meines med godtroerverv.

Spørsmål 2: Forklar kort kva konfliktsituasjonar som regulerast i hhv. tinglysingslova § 20, jf. § 21 og § 27. Du skal ikkje gjere greie for korleis konfliktane skal løysast.

OPPGÅVE 2

Slå opp i lovsamlinga og sjå på sameigelova § 1 andre ledd, servituttlova § 1 andre ledd og nabolova § 1.

Spørsmål 3: Peik på kva som er felles i de nemnde føresegna, og forklar kort kva tyding likskapen har for dei andre reglane i lovene.

Sjå nabolova § 2 første ledd, servituttlova § 2 første ledd og sameigelova § 3 andre ledd.

Spørsmål 4: Gje ei kortfatta samanlikning av innhaldet i dei nemnde føresegnene.

OPPGÅVE 3

Peder Ås var enkemann og satt i uskifta bu etter si avdøde ektefelle, Marte Ås.

Peder og Marte hadde eitt barn saman, Øystein. Peder hadde i tillegg ei dotter frå eit ungdomsforhold, Hilde. Hilde var ikkje interessert i faren, og det hadde ikkje vært nokon form for kontakt mellom far og dotter.

I 2015 fekk Peder Ås beskjed om at han var uhelbredeleg sjuk. Han visste ikkje noko sikkert om prognosane for levetida framover, og legene kunne ikkje seie om det var snakk om månader eller kanskje meir enn eitt år før han kom til å falle frå.

Peder Ås visste at det var lurt å planleggje arvegangen dersom ein ønskjer å tilgodesjå eitt av barna sine, og Peder vurderte om han skulle skrive eit testament til fordel for Øystein, eller om han rett og slett skulle overføre huset sitt til Øystein.

Det vart ikkje til at Peder fekk gjort noko i saka, og i februar 2016 døde Peder. I uskiftebuet etter ekteparet var det verdiar på til saman 4 millionar.

Etter dødsfallet traff Øystein for første gong Hilde, som gjorde krav på sin del av arven. Og til begge si store overrasking dukka det opp enda ein person, ein mann som heiter Georg og som det synte seg at Marte hadde fått som ung kvinne. Etter DNA-testing var det ingen tvil om at Georg var sønn av Marte. Georg var ikkje adoptert bort.

Spørsmål 5: Grei ut om kven som er arvingar i buet, korleis buet skal delast og grunngje kor mykje kvar arving mottar i arv.

OPPGÅVE 4

Eigedomen vart seld sommaren 2016 ved hjelp av meklarforetaket Megler Vest AS. Meklararen som gjorde arbeidet var ein nylig utdanna eigedomsmeklar som heit Mikkel Luring, som var tilsett med ei prøvetid. Øystein representerte dødsbuet etter foreldra.

Under arbeidet med salet oppdaga Mikkel Luring nokre notatar i ei mappe med diverse papir som Øystein hadde overlate til meklarforetaket. I nokre skrivne notatar frå Peder Ås, som var udaterte, gjekk det fram at Peder hadde oppdaga ein vannlekkasje i taket som forårsaka råteskadar i bærekonstruksjonen. Det var ikkje mogleg å sjå skadane ved visuell synfaring. Peder Ås hadde skribla ned noko om at han hadde stoppa lekkasjen med ei åtgjerd på taket.

Øystein hadde gjeve meklarforetaket alt han hadde funne av dokumentar om huset, og han hadde eigentleg ikkje noko å tilføre av eigne opplysningar. Han hadde ikkje vore så veldig interessert i huset i foreldra si levetid, og faren og han hadde ikkje snakka så mykje om huset. Dokumenta som han hadde overlatt til Mikkel Luring hadde ikkje Øystein lese. Det var på det reine at Øystein ikkje kjende til råteskadane i bærekonstruksjonen.

Mikkel Luring hadde etter avtale med Øystein kontakta ein takstmann som meklarforetaket pleidde å bruke. Mikkel Luring hadde lese om råteskadane i notatane etter Peder, men han valde å ikkje seie noko til takstmannen om dette. Takstmannen fann ikkje skaden ved gjennomgangen av huset. Skaden ble ikkje omtala i takstrapporten frå takstmannen, som følgde vedlagt med annan salsdokumentasjon for eigedomen.

Kjøparen av huset sat i gong med oppussing, og han oppdaga då raskt at det var store skadar i bærekonstruksjonen som måtte utbetrast. Skadane beløp seg til 370.000 kroner. Kjøparen meinte at meklarforetaket var ansvarleg for det tapet som kjøparen fekk. Det var på det reine at kjøparen ikkje hadde gjeve same bod dersom han hadde kjend til skadane.

Meklarforetaket avviste ansvar. Dei meinte at kjøparen måtte rette kravet mot dødsbuet ved arvingane. Nokre notatar i ei mappe kunne ikkje føre til at meklarforetaket kom i ansvar.

Spørsmål 6: Må kjøparen rette kravet til arvingane som selde eigedomen? Gje ein kort utgreiing for svaret.

Uavhengig av kva du har svart på spørsmål 6, skal du nå sette føre at kjøparen kan rette erstatningskrav mot Megler Vest AS.

Spørsmål 7: Forklar kort kva grunnvilkår som må være oppfylte for at et erstatningskrav mot Megler Vest AS kan føyre fram? Du skal ikkje drøfte om vilkåra er oppfylte.

Spørsmål 8: Kva regel om ansvar kan kjøparen gjere gjeldande overfor Megler Vest AS? Drøft og avgjer om alle vilkåra i regelen er oppfylte.