

EKSAMEN

6038

Jus for eiendomsmeglere III

01.12.2016

Tid:	5 timer (9-14)
Målform:	Bokmål
Sidetal:	3 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Norges Lover og/eller annen offisiell lovtekst uten kommentarer, særtrykk av lover og forskrifter.
Merknader:	Dersom oppgaven er ufullstendig eller uklar må du selv ta de nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klar frem av besvarelsen. Samtlige spørsmål skal besvares og svarene må begrunnes.
Vedlegg:	Ingen



Oppgave 1

Peder Ås vil selge sin enebolig i Lillevikveien 69 fra 2010. Han engasjerte megler Sigve Vindel. Eneboligen ble lagt ut for salg med en prisantydning på kr 3 500 000. Boligen ble solgt «som den er».

Det meldte seg flere interessenter til boligen. Etter en budrunde står Marte Kirkerud igjen med det høyeste budet på kr 3 900 000. Sigve Vindel satte opp en kjøpekontrakt mellom Peder og Marte. I kontraktens punkt 4 heter det at «Avtalt overtagelsestidspunkt er 5. september 2014». Datoen for overtagelsen nærmer seg. Av ulike grunner rakk ikke Peder å få klargjort eneboligen til overtagelsen. Han måtte derfor utsette denne til 15. oktober 2014. Ettersom Marte allerede hadde solgt sin tidligere leilighet, måtte hun ta inn på hotell i perioden 5. september til 10. oktober 2014, før hun deretter flyttet ut i telt i Lilleviksmarka frem til overtagelsen. Hotelloppholdet medførte til sammen kostnader for henne på kr 35 000. Om morgenen den 15. oktober 2014 sendte Marte en e-post til Peder med kravet på hotellutgiftene. Peder bestred kravet.

Spørsmål 1: Drøft og avgjør om Marte har krav på kr 35 000.

Marte overtok boligen 15. oktober. Marte engasjerte en takstmann. Han fant flere feil ved dreneringen, som blant annet medførte store fuktskader. Utbedringskostnadene ble satt til kr 300 000.

Spørsmål 2: Drøft og avgjør om Marte har rett til å heve kjøpet.

Etter å ha flyttet inn i villaen, oppdaget Marte snart at hennes to persiske rasekatter mistrivdes i sitt nye hjem. Sommeren 2015 la hun derfor villaen igjen ut for salg. Marte stod selv for all markedsføring av villaen på internett, men benyttet en takstmann til å avholde en takst over boligen. Takstmannen oppdaget da at villaen hadde et areal (P-ROM) på 250 kvm. Da Marte fikk vite dette, ble hun rasende. For da hun hadde kjøpt villaen av Peder, hadde hun fått opplyst at villaen hadde et areal på 266 kvm P-ROM. Nå måtte hun selge boligen med 16 kvm mindre P-ROM og hun ville dermed få en lavere salgssum for boligen enn hun ellers kunne ha fått, mente Marte. Hun følte seg lurt av Peder og fremsatte straks et krav mot ham.

Spørsmål 3: Drøft og avgjør om arealavviket utgjør en mangel.

Oppgave 2

I juli 2012 kjøpte Peder Ås en borettslagsleilighet i Fagerheimen borettslag. Salget gikk gjennom eiendomsmegler, som blant annet utarbeidet utkast til kjøpekontrakt. I kjøpekontrakten som Peder ÅS skrev under, var vedtektene til borettslaget inntatt som et vedlegg.

Peder likte seg veldig godt i den nye leiligheten. Dette endret seg imidlertid da Gunnar Greve flyttet inn i nabo-leiligheten sammen med minigrisen Albert. Minigriser er en betegnelse på små griseraser. Disse grisene har egenskaper som gjør at de kan brukes som kjæledyr. Denne form for dyrehold kan sammenlignes med det å ha for eksempel en katt eller en liten hund.



Gunnar Greve hadde ikke familie og ingen venner, men han satte stor pris på selskapet han fikk av å tilbringe tid med Albert.

Peder tok først opp forholdet med Gunnar Greve, som imidlertid ikke ville høre på at Albert var til sjenanse for noen. Albert var nemlig, «bare et koselig lite dyr», som han uttrykte det. Peder var enig i at Albert for så vidt ikke plaget noen, men det gikk bare ikke ann å ha en gris i et borettslag.

Deretter tok Peder Ås forholdet opp med styret i borettslaget, som var helt enig med Gunnar Greve.

Etter hvert kom det også klager på Gunnar Greves grisehold fra andre beboere. Disse mente at dyreholdet var i strid med punkt 22 i vedtektene. Punkt 22 i borettslagets vedtekter har følgende ordlyd:

«Det er ikke tillatt å holde husdyr av noe slag.»

Borettslaget besluttet at Gunnar Greves grisehold måtte opphøre. Gunnar Greves motsatte seg kravet. Han begrunnet dette med at punkt 22 i vedtektene ikke kunne gjøres gjeldende fordi Albert ikke var til sjenanse for noen, noe som for øvrig ikke var bestridt. Borettslaget stod imidlertid på sitt, og det krevde at griseholdet opphørte umiddelbart.

Spørsmål 4: Drøft og avgjør om borettslaget kan kreve at Gunnar Greves grisehold opphører.

Peder Ås bestemmer seg for å selge leiligheten.

Spørsmål 5: Må styret i borettslaget godkjenne en ny eier? Begrunn svaret.

Spørsmål 6: Hva menes med forkjøpsrett?

Spørsmål 7: Redegjør for tidsfristene for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Oppgave 3

Spørsmål 8: Hvilke formkrav gjelder for utleiers oppsigelse i utleieforhold?

Oppgave 4

Gi en kort redegjørelse for hva som skiller salg av eiendom etter avhendingsloven fra salg etter bustadoppføringsloven.

Du skal svare på alle oppgaver/spørsmål.

Lykke til!!