**Sensorveiledning eksamen PE I 6033 H 2016**

**Oppgave 1:**

Redegjør helt kort for hvilke eierformer som finnes.

(Det er tilstrekkelig å angi eierformen, det er ikke nødvendig å forklare kjennetegn ved eierformene.)

**Løsningsveiledning**

I hovedsak skiller vi mellom eierboliger og leieboliger. Leieboligene og obligasjonsleilighetene er ikke egentlig eierformer, men leieforhold. Eierboligene deles også ytterligere opp i kategorier. Vi har følgende eierformer:

Selveier (eiet eiendom), eierseksjon/selveierleilighet (eiet eiendom), ideell andel (sameiepart), borettslag/andelsleilighet, aksjeleilighet/boligaksjeselskap og festeforhold.

**Oppgave 2:**

Du har solgt en enebolig for en kunde. Overtakelsesdagen er 1. juni kl 11:00. Overtakelsen gjennomføres som avtalt. Noen få timer etter overtakelsen ringer selger deg å ber om å få overført kjøpesummen, med fradrag for ditt vederlag og utlegg, til sin konto.

Kan du etterkomme selgers anmodning?

**Løsningsveiledning:**

Spørsmålet er om du kan på dette tidspunktet kan disponere over kjøpesummen. Forholdet er regulert i emgll. § 6-9 (3). I bestemmelsen fremkommer det at: *«Oppdragstakere som forestår oppgjør, skal sørge for at kjøperen har fått* ***rettsvern*** *for sitt erverv* ***før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren****»*

Kjøper må ha fått rettsvern, dvs. at skjøtet må være tinglyst, **før** megler kan disponerer over kjøpesummen som er innbetalt til klientkontoen. Megler kan verken trekke penger til betaling av eget vederlag, utlegg eller utbetale kjøpesummen til selger før rettsvern er etablert.

**Oppgave 3:**

Budgiver sender inn et skriftlig bud til megler. Megler har rukket å sende budet videre til selges (oppdragsgiver) e-postadresse, og e-posten ligger i selgers innboks. Selger har ikke rukket å lese e-posten. Megler har ikke på annen måte informert selger om budet.

Kan budgiver trekke budet tilbake?

**Løsningsveiledning**

Det følger av avtalelovens § 7 at budet kan trekkes tilbake om det ikke har kommet til selgers «kunnskap». Selger har ennå ikke lest e-posten, og har heller ikke på annen måte blitt informert om budet. Selger har dermed ikke fått viten (kunnskap) om budet. Budet kan dermed trekkes tilbake.

**Oppgave 4:**

Du har fått i oppdrag å selge en eiendom for en kunde. Selger/oppdragsgiver har opplyst at kommunale avgifter utgjør 17.000,- kroner per år. Selger viser til at opplysningene fremgår av et prospekt han selv mottok når han kjøpte eiendommen knappe to år tidligere.

Kan du som eiendomsmegler skrive disse opplysningene inn i salgsoppgaven?

**Løsningsveiledning**

Det følger av emgll. § 6-7 (1) 2.pkt at meglers opplysningsplikt innebærer et krav til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger. Det fremkommer av § 6-7 (2) nr. 9 at offentlige avgifter er omfattet av minstekravene til informasjon kjøper skal motta.

Selger er en viktig kilde til informasjon, men i forhold til informasjon om størrelsen på de kommunale avgiftene heller ikke eneste relevante kilde. Det er klart nok at eiendomsmegler ikke kan videreformidle informasjon fra selger ukritisk. Se f.eks. sak fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester nr. 2013038. Opplysningene selger og megler baserer seg på er to år gamle. Det kan ha vært endringer i avgiftene på denne tiden. Dersom selger fremskaffer kopi av nyere faktura fra kommunen, kan en muligens hevde at opplysningene er tilstrekkelig kontrollert. Men det er ved innhenting av opplysninger fra Infoland, eller direkte fra kommunen mulig å avklare den nøyaktige størrelsen på disse avgiftene. En lojal og god oppfyllelse av kontrollplikten, vil kreve at en kontrollerer med kommunen, om det ikke finnes rasjonelle og gode grunner for at dette ikke lar seg gjennomføre.

Om megler ikke overholder kontrollplikten sin, er dette i strid meg kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3. Trolig opptrår megler i tillegg uaktsomt. Om uaktsomheten påfører kjøper et økonomisk tap, er megler erstatningsansvarlig.

**Oppgave 5:**

Du har blitt invitert til en befaring av en enebolig. Kunden har gjort oppmerksom på at du ikke er den eneste megleren som er invitert på befaring, og at han ønsker en prisantydning på, eller rett i etterkant av befaringen. Du blir før befaringen kjent med at en av dine tidligere klassekamerater fra eiendomsmeglerstudiet også har vært på befaring. Siden dere begge er litt nye i faget og siden begge er litt nye i dette området, snakket du og din tidligere klassekamerat litt på telefon om prisnivået. Du fikk da vite at konkurrenten hadde prissatt eiendommen til 2,1 millioner. Etter befaringen vurderer du også 2,1 millioner som en riktig pris. Du tenker imidlertid på at du virkelig trenger et oppdrag nå, og du velger å gi kunden en prisantydning på kr 2,2 millioner, slik at du har større mulighet for å vinne oppdraget.

Vurder denne situasjonen i lys av bestemmelsen om god meglerskikk.

**Løsningsveiledning**

Et første spørsmål å ta stilling til er om kravet til god meglerskikk kan komme til anvendelse før det er inngått oppdragsatale.

Det er klart forutsatt i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven at emgll. § 6-3 også gjelder på tidspunktet før oppdragsavtalen inngås, jf. Ot.prp. nr. 16. (2006-2007) side 185.

Befaring, og her prisantydning, gis i en innledende fase der megleren forsøker å vinne konkurransen om oppdraget. I forbindelse med innsalget gjelder kravet til god meglerskikk og den generelle kontraktsrettslige lojalitetsplikten. Kravet til god meglerskikk og lojalitetsplikten stiller rettslige krav til meglers opptreden overfor den fremtidige oppdragsgiveren.

I dette tilfellet setter du din egen interesse i å vinne oppdraget, foran en mulig oppdragsgivers interesse i å få riktig og god veiledning. Kunden skal selv vurdere hvilken megler han ønsker å velge, og kanskje vurderer kunden også andre elementer ved salget. Dette kan være hensyn du ikke er kjent med. Det vil være i strid med god meglerskikk og lojalitetsplikten å sette oppdragsgivers interesser til side på denne måten.

For øvrig følger det av Bransjenormens pkt. 3.2.4 at prisantydningen som et utgangspunkt verken skal settes lavere eller høyere enn meglers objektive vurdering tilsier. Bransjenormen har ikke tilsvarende status som lov eller forskrift, men Bransjenormen er til en viss grad et uttrykk for hva som er god meglerskikk. Den er derfor et argument for at meglers opptreden i dette tilfellet er i strid med kravet til god meglerskikk.

**Oppgave 6:**

Du er ansatt som eiendomsmegler i Supermegleren AS. Du blir kontaktet av en kunde som ønsker å selge sin enebolig. Du får signert oppdragsavtalen og eiendommen er nå en del av din portefølje.

Kan søsteren din kjøpe eiendommen?

**Løsningsveiledning**

Emgll. § 5-3 oppstiller reglene om egenhandel. Spørsmålet blir om søsteren din omfattes av egenhandelsforbudet, jf. emgll. § 5-3.

Persongruppen som omfattes av § 5-3 (1), den såkalte primærkretsen, kan verken kjøpe eller selge eiendom gjennom foretaket. Søsteren er ikke omfattet av denne kretsen.

Tilsvarende gjelder et slikt forbud mot kjøp og salg for primærkretsens nærstående, slik disse er beskrevet i § 5-3 (2). Søsken er heller ikke nevnt i denne gruppen.

I 5.ledd stilles det opp et forbud mot å ta oppdrag fra en viss gruppe personer. Persongruppen som omfatter av denne bestemmelsen er videre enn de øvrige. I § 5-3 (5) bokstav fremkommer det at megler ikke kan ta oppdrag fra søsken til personer som nevnt i første ledd. Som ansatt i meglerforetaket er du omfattet av personkretsen i 1. ledd.

Forbudet begrenser seg imidlertid til å ta oppdrag. I dette tilfellet, som er et salgsoppdrag, vil din søster være en interessent, ikke oppdragsgiver, og dermed står hun fritt til å by på eiendommen.

Dersom søsteren din velger å legge inn bud på eiendommen, har du trolig en slik personlig interesse som nevnes i § 5-3 (7). Du har da opplysningsplikt om forholdet, til tross for at søsteren din i denne situasjonen ikke er omfattet av egenhandelforbudet.