

## Eksamen PE II Vår 2016

### Oppgave 1 (20 %):

Peder Ås har overdratt eneboligen sin til sønnen, Lars Holm. De har selv inngått en kjøpekontrakt, men ønsker din bistand med oppgjøret og tinglysning av ervervet.

I kjøpekontrakten fremkommer det at kjøpesummen er 1,5 millioner. Ved kjøpekontrakten ligger en takst som fastsetter eiendommens verdi til kr 2.500.000,-.

Redegjøre for hvor stor dokumentavgiften blir?

### Løsningsforslag oppgave 1 (20 %):

Det fremkommer av faktum Peder har latt Lars få kjøpe eiendommen rimelig. Dette er et såkalt gavesalg. Spørsmålet oppgaven reiser er derfor hvilken verdi som skal legges til grunn ved beregningen av dokumentavgiften.

Det er markedsverdien på tinglysningstidspunktet (tidspunktet for den formelle overdragelsen) som legges til grunn. Dette er bl.a. fastslått i Rt.2008.160. Når den objektive markedsverdien er kr 2.500.000,- er det denne verdien som danner avgiftsgrunnlaget. Peder og Lars står ikke selv fritt til å «regulere» dette avgiftsgrunnlaget ved å avtale lavere pris enn antatt markedsverdi.

Det følger av Stortingets vedtak om dokumentavgift, at avgiften utgjør 2,5 % av avgiftsgrunnlaget, jf. dokumentavgiftsvedtaket § 1. Avgiften blir da kr 62.500,-.

### Oppgave 2 (20 %):

Kan noen av de alternative adgangene til å fravike lovens løsninger (avtalefrihet) benyttes ved inngåelse av oppdragsavtale ved salg av landbrukseiendom?

### Løsningsforslag oppgave 2 (20 %):

Oppgaven reiser bl.a. spørsmålet om landbrukseiendom kan karakteriseres som næringseiendom. Landbrukseiendom er i noe varierende grad en eiendom som delvis består av et fremtredende boligelement, og et fremtredende næringsselement. Bonden er normalt avhengig av å få et utbytte av avlingene på gården.

Lovens vurderingstema er angitt i emgll. § 1-4 (3). Spørsmålet er om eiendommen «helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål». Studentene begynner trolig vurderingen i denne bestemmelsen. Siden landbrukseiendom har et fremtredende boligformål, så er det lite tvilsomt at eiendommen «delvis» er egnet til boligformål. Avtalefriheten som ellers er skissert i emgll. § 1-2 kommer altså ikke til anvendelse. På svært store landbrukseiendommer, der boligelementet igjen blir tilsvarende beskjedent, kunne denne argumentasjon kanskje slå ut annerledes. Det er imidlertid gitt særskilte uttalelser i forarbeidene om landbrukseiendommer:

Finanstilsynet uttaler at «[a]ktørene i handel av landbrukseiendommer kan, etter Kredittilsynets oppfatning, ha behov for den beskyttelse konsesjonssystemet gir, og landbrukseiendommer med et ikke ubetydelig boligelement bør derfor ikke falle utenfor eneforbidlingsområdet».

For landbrukseiendommer vil det normalt forholde seg slik at kjøpergruppen ikke er profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet. Dette er normalt bønder og forbrukere. Disse har således behov for den beskyttelse eiendomsmeglingsloven gir.

Dersom eiendommen eies av et selskap, kan det imidlertid være snakk om å inngå en oppdragsavtale utenfor forbrukerforhold, jf. emgll. § 1-3.

### **Oppgave 3 (15 %):**

Gulv i våtrom som renoveres eller oppføres i dag skal ha membran. Hvilke formål, eller hvilken funksjon, har membranen?

### **Løsningsforslag oppgave 3 (15 %):**

Hentet fra Trehus side 320-321.

Gulv i våtrom skal være vanntette og må derfor ha en tilfredsstillende membran som hindrer vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det finnes ulike typer membraner, som limte banevarer (vinylbelegg), løse banevarer (asfalt, plast eller gummi som legges under påstøp av betong, eller påstrykningsmembraner.

Påstrykningsmembraner må påføres i flere lag for å få riktig tykkelse, og må alltid tetthetsprøves på stedet. Overføringer mellom gulv og vegger må samvirke, og det må benyttes slukmansjett mellom sluk og membran. Membraner for våtrom bør ha SINTEF Teknisk godkjenning.

Se også TEK 10 § 13-20.

#### *§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner*

*(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.*

*(2) Følgende skal minst være oppfylt:*

*Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.*

*I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av b) et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.*

*I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring c) mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.*

*d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.*

*Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra e) installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.*

#### Oppgave 4 (20 %):

Du befærer en landbrukseiendom med total areal på 780 dekar. Andelen produktiv skog er 490 da, og andelen dyrka mark er 23 da. Eiendommen har et bolighus med høy standard. Prisen er vurdert til å være 3,6 millioner.

Vurder med henvisning til aktuelle bestemmelser om eiendommer er:

- a) Konesjonspliktig
- b) Underlagt prisvurdering
- c) Om det vil bli pålagt boplikt på eiendommen

#### Løsningsforslag oppgave 4 (20 %):

Landbrukseiendommen er **konesjonspliktig** fordi den er bebygd, og har et totalt areal over 100 daa, jf. konsesjonslovens § 4 (1) nr. 4.

Selv om prisen på eiendommen er satt til 3,6 mill., oppfylles ingen av arealgrensene. En av arealgrensene (enten 25 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog) må være oppfylt, samt at prisen ligger over 3,5 mill., for at det blir foretatt en prisvurdering.

Det blir ikke satt **krav om boplikt** fordi eiendommen har mindre areal enn 25 daa dyrka mark og 500 daa produktiv skog, jf. konsesjonslovens § 5 (2).

#### Oppgave 5 (25 %):

Eierseksjonslovens § 2 stiller opp et forbud mot langvarig bruksdeling av sameie i fast eiendom, med eksklusive bruksrett, og et forbud mot pantsettelse av slike bruksretter. Forklar utfyllende innholdet i, og bakgrunnen for disse forbudene i eierseksjonslovens § 2.

#### Løsningsforslag oppgave 5 (25 %):

Bestemmelsen gir uttrykk for et «ønske» fra lovgiver om at det ikke etableres seksjonslignende sameieløsninger i sameieboliger, uten at disse seksjoneres.

Eiersl. § 2 oppstiller et forbud mot langvarig bruksdeling og mot pantsettelse

- a. Gjelder boliger
- b. Gjelder ikke næringseiendom

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom, med flere bruksenheter, skal ha *enerett* til bruk av en bolig i eiendommen i mer enn ti år. Erverver brukeren sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare *gjøres gjeldende* for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Begrunnelse:

Tidligere erfaringer før 1983 loven var at en kunne få veldig mange ulike juridiske konstruksjoner. Det er generelt uheldig med for mange varianter i boligmarkedet. Dette gjør det vanskelig for kjøpergruppen å skaffe seg oversikt over hvilke regler som gjelder for den aktuelle boligtypen. Det kompliserer også hverdagen for eiendomsmegler

Lovgivningen legger derfor opptil at boliger der en er sameier i bygningen skal organiseres etter eierseksjonsmodellen. Lovens § 2 (1) oppstiller da en ugyldighetsregel som rammer sameier med varige eller langvarig deling av bruksretten. Tilsvarende som i saml. § 14 vil et totalforbud ramme svært vidt. Det er varige bruksdelinger en ønsker å forby, og så en har her valgt samme regel som i saml. § 14 og satt lengden til 10 år. Avtaler med inntil ti års varighet kan altså lovlig avtales.

Eks: Dersom det avtales en varig bruksrett knyttet til bolig i mellom flere parter som er sameier i bygningen, vil disse avtalene etter bestemmelsen være ugyldig. Avtalen kan nok også fornyes etter 10 år, men ensidig rett til fornyelse vil være ugyldig

Det er imidlertid vanlig at to, eller flere, parter som avtaler en slik bruksdeling, begge har interessen av at den gjennomføres. Partene ønsker altså ikke å påberope seg ugyldigheten. For å gjøre bestemmelsen effektiv foreligger det et forbud mot å pantsette bruksretten i § 2 (2).

Det kan ikke gyldig avtales panterett i sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 1 første eller annet ledd i loven her. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i § 2 (2) stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag, og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold, jf. § 2 (3). Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord m.m. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om det da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 6 fjerde ledd annet punktum.

Hvis to personer er sameier i en seksjon, er eiendommen seksjonert. Sameiet vil gjelde eierskapet av seksjonen, og være et ideelt sameie regulert av sameieloven.