

EKSAMEN

6036

Praktisk Eiendomsmegling III

12.05.2016

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål

Sidetall: 2 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Forskriftssamling for Eiendomsmeglerstudiet (Fjeldheim/Falkanger), 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 2016 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares. **Oppgavene er vektet ulikt**

Vedlegg: Ingen



Oppgave 1 (15 %):

Peder Ås har skal selge en enebolig og har kontaktet deg for bistand. I forbindelse med at Peder signerer oppdragsavtalen så tilbyr du Peder å tegne eierskifteforsikring hos Protector forsikring. Peder er usikker på hva dette er og ber om mer informasjon.

Forklar kort hva eierskifteforsikring er?

Oppgave 2 (20 %):

Du har et oppdrag med å selge en leilighet i Bø. Leiligheten har etter ditt skjønn en riktig pris på kr. 2,3 millioner, og dette er også prisantydningen eiendommen er lagt ut for. I etterkant av visningen kommer det inn bud fra Peder Ås. Budet er på kr. 2,5 millioner, og så langt eneste bud. I budskjemaet er det oppgitt at egenkapitalen utgjør 1 million, og besto delvis i kontante midler. Kjøpesummen skulle for øvrig finansieres ved lånopptak og Bø Sparebank var oppført som bankforbindelse. Så snart budet er mottatt oppdager du at Peder ikke har vært på visning på eiendommen. Budet var derfor inngitt uten at Peder har sett eiendommen. Du finner imidlertid i dine systemer at du har sendt ut salgsoppgaven til Peder. Siden du må kontrollere legitimasjon før du kan videreformidle budet, ringer du Peder. I samtalen kommer det bl.a. frem at Peder for tiden er arbeidsledig, og at han leier en bolig. Peder bor imidlertid i Bø, og kan godt komme innom deg på kontoret for å legitimere seg. På spørsmål om hvor egenkapitalen stammer fra, så unngår Peder spørsmålet og leder samtalen inn på et annet spor. På spørsmål om Peder ønsket å se boligen, så svarte Peder at det ikke var så farlig. Når det gjaldt den øvrige finansieringen, så kunne ikke Peder nå konkret angi hvilken bank han skulle bruke i finansieringen.

Hvordan forholder du deg i denne situasjonen?

Oppgave 3 (20 %):

Gi en kort og overordnet beskrivelse av hvilke krav som stilles til en salgsoppgaven ved tvangssalg.

Oppgave 4 (20 %):

Redegjør for reglene om internkontroll. Oppgaven skal særlig redegjøre for rollefordelingen mellom styret, daglig leder og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak.

Oppgave 5 (25 %):

Peder Ås har kjøpt en enebolig du har formidlet. Han har nå overtatt boligen, og du har mottatt en overtakelsesprotokoll uten anmerkninger. Tre dager etter overtakelse ringer han deg og klager på at det er for dårlig rengjort i boligen, samt at han mener at selger har gitt uriktige opplysninger om enkelte forhold ved kjøkkenet. Han ber deg derfor om å holde tilbake 50.000,- kroner av kjøpesummen som sikkerhet for sine krav. Det er på det rene at kjøpesummen, som ble overført fra Peders bank, står på meglers klientkonto i påvente at av skjøte skal komme tilbake i tinglyst stand.

Kan du utøve tilbakeholdsrett på vegne av Peder?

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