

EKSAMEN

6037

Oppgjør og regnskap for eiendomshandel

19.05.2016

Tid:	5 timer (9-14)
Målform:	Bokmål
Sidetal:	5 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og rett for næringslivet - Langfeldt-lovsamlinga. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen (dokumentavgiftsvedtaket). Egen kalkulator.
Merknader:	Vedlagte løsningsark kan benyttes til deloppgave 1. Husk kandidatnummer på alle ark. Av praktiske hensyn skal det i oppgaveløsningen ikke tas hensyn til timeregistrering.

Deloppgave I (70%)

Oppgaven består i å forestå oppgjøret og foreta nødvendige bokføringer på grunnlag av de hendelser som er opplyst.

Det skal utarbeides posteringssammendrag og kunde- og leverandørspesifikasjoner. Posteringssammendraget skal summeres og avstemmes mot spesifikasjonene. Dersom oppgjøret i oppgaven går over et månedsskifte, skal avstemming av klientmidler mot klientansvar vises og eventuelle avvik forklares.

Vedlagte skjemaer kan innleveres som del av besvarelsen. Dersom det er behov for å forklare momenter eller posteringer, skal dette gjøres på egne løsningsark.

Det skal vises til aktuelle bestemmelser i lov, forskrift mv. der det er aktuelt. Alle beregninger skal framgå av besvarelsen. Dersom noen opplysninger oppfattes å være uklare eller mangelfulle, skal det tas egne forutsetninger.

Meglerforetaket forutsettes å innhente nødvendige fullmakter fra selger/kjøper for å overføre provisjoner og utlegg fra klientkonto til meglers driftskonto slik oppgaven legger opp til. Samlede utlegg overføres fra klientkonto til driftskonto når det er etablert rettsvern for kjøpers erverv.

Standardsatsen for meglerforetakets provisjon er satt til 2,4 % + 25 % merverdiavgift med et minimumshonorar på kr 50 000 inklusive merverdiavgift dersom ikke annen provisjon blir avtalt på det enkelte oppdraget. Meglerforetaket utsteder faktura på provisjon når det foreligger skriftlig aksept av bud. Selger skal betale alle direkte utlegg som meglerforetaket måtte ha i forbindelse med oppdraget, herunder utlegg til grunnboksutskrifter, annonser, takst, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysingsgebyr for pantedokument med urådighet samt eventuelle eierskiftegebyr til forretningsfører på andelsleiligheter.

Kjøper skal betale omkostninger til dokumentavgift, tinglysingsgebyr for skjøte, tinglysingsgebyr i forbindelse med overdragelse av andeler, tinglysingsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøpers finansiering samt eventuelt eierskiftegebyr til forretningsfører på selveierleiligheter. På vegne av kjøper innhentes også alltid grunnboksutskrift.

Følgende gebyrsatser skal legges til grunn i oppgaven:

Grunnboksutskrifter	Kr 172 pr. stk.
Grunnboken: Skjøte, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse etc.	Kr 525,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 525,-
Borettsregisteret: Tinglysingsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Gunnar Nyrik i Gullvegen 1. Hjemmelen til eiendommen står på Olga Gustavsen som var en ugift og barneløs venninne av Gunnars bestefar, og som har testamenterte den selveide eneboligen på eiet tomt i Gullvegen 1 til Gunnar. Gunnar gir meglerforetaket i oppdrag å selge eiendommen og leverer kopi av testament og skifteattest som dokumentasjon på eierskapet. Det avtales fastprovisjon på kr 130.000,- inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift og takst.
- 6.1. Megler mottar grunnboksutskrift for Gullvegen 1 sammen med faktura. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 4.600,- inkl. mva. Gullvegen 1 er taksert til kr 12.800.000,- og annonse bestilles i avisen.
- 10.1 Megler får opplysninger fra Kommunen om at de kommunale avgiftene på Gullvegen 1 er kr 46.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03 mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Kommunen har utestående kr 23.000,- for siste halvår i fjor, og ber om at dette innbetales sammen med renter når oppgjør skal foretas.
- 14.1 Det har vært visning i Gullvegen 1 og eneboligen har vist seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Harry Lotto høyeste bud på kr 14.319.500,- og Gunnar aksepterer dette. Partene blir også enige om at Harry skal kjøpe noen møbler for kr 30.000. Dette skal gjøres opp direkte mellom kjøper og selger.
- Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Bodil og Jens Bøe i Revefaret 2. Revefaret 2 er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges pga skilsmisse. Ekteparet har allerede innhentet takst som de leverer til megler. Eiendommen er taksert til 4.400.000,- Det bestilles grunnboksutskrift og annonse.
- 16.1 Grunnboksutskrift på Revefaret 2 mottas sammen med faktura. Hjemmel til eiendommen står på begge ektefellene med lik andel på hver.
- Kontraktsmøte vedr Gullvegen 1 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02 og at megler skal avregne kommunale avgifter mellom partene i forbindelse med oppjøret.
- 17.1 Faktura for annonse for Gullvegen 1 pålydende kr 9.000,- inkl mva mottas og betales samme dag.
- 18.1 Skyldig beløp til Statens Kartverk blir betalt.
- 21.1 Det var ikke så mange på visning i Revefaret 2, og det er ikke kommet noen bud ennå. Bodil og Jens kontakter megler og forteller at de er blitt enige om at Bodil skal overta rekkehuset alene. De mener taksten er noe høy og er derfor blitt enige om at kr 4.250.000,- skal legges til grunn som utgangssum for handelen. Alle omkostningene skal dekkes av Bodil. Meglers provisjon skal beregnes på grunnlag av kjøpesum for ideell halvpart.

- 22.1 Faktura for annonsering av Revefaret 2 mottas. Fakturaen lyder på kr 7.500,- og betales samme dag.
- Skyldig beløp til takstmannen blir betalt.
- 23.1 Kontraktsmøte for Revefaret 2 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02. Ekteparet har et felleslån i Banken med restgjeld på kr 3.200.000,- som må innfris i forbindelse med overdragelsen. Bodil skal ta opp et nytt lån i Banken for å finansiere kjøpet.
- 29.1 Kjøper av Gullvegen 1, Harry Lotto, ringer meglerforetaket for å finne ut hva han skal betale til overtagelsen den 01.02. Han skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1.prioritets pant i eiendommen fra Banken, et privat lån fra sin tante Sophie som skal ha 2.prioritets pant i eiendommen, og resten i egne midler.
- 30.1 Det mottas fullt oppgjør vedr Gullvegen 1; Fra Banken mottas kr 5.000.000,- samt pantedokument som skal tinglyse, kr 600.000,- fra tante Sophie, samt pantedokument som skal tinglyses og resten av innbetalingen har Harry overført til meglers klientkonto.
- 30.1 Nettooppgjør som dekker kjøpesum og omkostninger med fradrag for tidligere lån mottas fra Banken vedr kjøp av Revefaret 2. Ny pantobligasjon vedlegges for tinglysing. Partene har allerede gjort opp vedr kommunale avgifter og festeavgift direkte seg imellom.
- 1.2 Megler blir kontaktet av Harry Lotto, kjøper av Gullvegen 1, han har vært på overtagelsen og partene er blitt enige om at det skal holdes tilbake kr 30.000,- fordi eiendommen ikke var tilstrekkelig rengjort. Selger skal kontakte et vaskebyrå vedr dette neste dag. Videre skal det holdes tilbake kr 200.000,- pga mulige feil og mangler som ble oppdaget under overtagelsen. Overtagelesprotokoll hvor dette er nedfelt sendes megler, som sender dokumentene for tinglysing.
- 1.2 Overtagelsen på Revefaret 2 er gjennomført og dokumenter sendes for tinglysing.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Revefaret 2 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Sluttoppgjør foretas.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Gullvegen 1 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Nødvendig beløp overføres Kommunen som opplyser på telefon at det er påløpt renter på den ubetalte fakturaen fra i fjor med kr 870,-. Sluttoppgjør foretas.
- 10.2 Kjøper av Gullvegen 1 bekrefter at eiendommen nå er tilfredsstillende ryddet og rengjort, slik at tilbakeholdt beløp vedrørende denne mangelen kan utbetales.
- 10.2 Fakturaer til Statens Kartverk betales.

- 20.2 Harry Lotto leverer tilleggsavtale med Gunnar Nyrik som viser at partene på grunnlag av en sakkyndig vurdering, har avtalt et endelig prisavslag på kr 75.000 pga feil som ble påvist ved overtakelsen. Megler foretar endelig oppgjør.

Deloppgave II (30%)

- a) Avdøde Peder Aas etterlater seg ektefellen Marte og 6 barn, hvorav 3 er særkullsbarn (alle barna er myndige). Boligen Peder og Marte bodde i var Peders særeie. Du skal selge eiendommen for arvingene og må fylle ut en hjemmelseklæring. Hvilken eierandel skal de forskjellige ha? Oppgi svaret i brøk.
- b) Ektefellene Marte og Peder er begge døde. Paret har ingen barn og ingen av foreldrene er i livet. I henhold til skifteattest etterlater Peder seg en søster og to brødre. Marte satt i uskiftet bo frem til sin død og hennes eneste arving er datteren til søsteren hennes. Hjemmelen står på Marte og i forbindelse med salg av boligen for arvingene må du fylle ut en hjemmelseklæring. Hvilke eierandeler skal de forskjellige ha. Oppgi svaret i brøk.
- c) Hva forstår du med en overbeheftet eiendom? Hvilke spesielle forholdsregler vil du ta ved salg av en slik eiendom.
- d) Hva kjennetegner en klientkonto og gi en kort redegjørelse for de sentrale regler knyttet til håndtering av klientsmidler.

