

Sensorveiledning PE II Vår 2017

Oppgave 1 (20 %):

Du skal bistå med seksjonering av en bygård. Bygården består av ti boenheter, som alle tilfredsstiller kravene til seksjonering. Eierseksjonssameiets vaktmester skal bo i den ene boenheten.

Hvor mange eierseksjoner blir det? Begrunn svaret.

Løsningsveiledning oppgave 1:

I eiersl. § 6 (2) fremkommer det at ved «opprettelsen av eierseksjonssameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal». Vaktmesterleiligheten skal derfor være fellesareal, og ikke en eierseksjon. Det blir ni seksjoner.

Oppgave 2 (15 %):

Hva kan

- a) saltutslag innvendig i kjeller og
- b) istapper fra taket

indikere av problemer?

Løsningsveiledning oppgave 2:

- a) Saltutslag innvendig i kjeller indikerer sviktende drenering med fuktgjennomgang i grunnmur.
- b) Istapper indikerer varmetap / mangelfull isolasjon i takkonstruksjonen.

Oppgave 3 (25 %):

Willy Holen AS driver eiendomsutvikling og er i gang med oppføring av to eneboliger på selveid tomt. Ferdigstillelse er om seks måneder. Eiendomsmeglingsforetaket AS forestår salgene, som skjer til fastpris kr 5 000 000 pr. enebolig.

- a) Kan Eiendomsmeglingsforetaket AS unnlate å utarbeide salgsoppgave ved disse salgene?

Utbyggeren fremlegger en kjøpekontrakt som viser at han har ervervet tomten som de to eneboligene skal oppføres på. Han fremviser også en kvittering fra selger som viser at han har betalt kjøpesummen.

- b) Hva kan grunnen være til at utbygger ikke har ønsket å få tinglyst hjemmel på seg?

Utbyggeren mener det er tilstrekkelig at det blir stilt garanti etter buofl. § 12 med kr 75 000 pr. enebolig.

- c) Hvordan forholder du deg til dette?

Utbygger ønsker å stille garanti etter buofl. § 12 ved at et beløp blir deponert på Eiendomsmeglingsforetaket AS' klientkonto i garantiperioden. Dette som alternativ til bankgaranti.

d) Hvordan forholder du deg til dette?

Løsningsveiledning oppgave 3:

a) Kravet til utarbeidelse av salgsoppgave i emgll. § 6-7 (2) kan ikke fravikes i mellomgruppen, jf. emgll. § 1-3. Salgsoppgave må utarbeides.

b) Det er ingen tinglysningsplikt, og unnlattelse av å tinglyse skyldes ønske om å spare dokumentavgift. Dokumentavgift påløper først ved tinglysing av skjøte, jf. dal. § 6 (1). Videresalg kan da skje direkte til sluttbruker, og utbygger kan maksimere sin profitt.

c) Buofl. kommer kun til anvendelse ved avtaler mellom entreprenør og en forbruker, jf. buofl. § 1 (1). Det følger av buofl. § 12 at entreprenøren alltid skal stille garanti for oppfylling av avtalen. Garantien skal være på minst 3 % av vederlaget fra avtaleinngåelsen og frem til overtakelsen. Fra overtakelsen og i fem år skal den være på minst 5 % av vederlaget. Bestemmelsen kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. 3 % av kr 5 000 000 er kr 150 000, og 5 % av kr 5 000 000 er kr 250 000. Det er således ikke tilstrekkelig etter buofl. § 12 å stille en garanti på kun kr 75 000.

d) Buofl. kommer kun til anvendelse ved avtaler mellom entreprenør og en forbruker, jf. buofl. § 1 (1). Det følger av buofl. § 12 (7) at garantien skal stilles fra en finansinstitusjon. Deponering på klientkontoen er ikke i samsvar med buofl. § 12 (7), jf. emgll. § 6-3.

Oppgave 4 (20 %):

Peder Ås kjøper i 1991 en landbrukseiendom. Han er ikke i slekt med selger. Vi forutsetter at eiendommen oppfyller vilkårene til odlingsjord.

Når får Peder odelsrett?

Løsningsveiledning oppgave 4:

Det følger av odl. § 7 at «[o]delsrett får odlaren når han har vore eigar med full eigedomsrett i 20 år». Peder får altså odelsrett i 2011.

Oppgave 5 (20 %):

Peder Ås driver omfattende salg og utleie av kontor og butikklokaler. Han lever av inntektene han skaffer seg av arbeidet, men har ikke organisert virksomheten i noen form for selskap. Han kontakter deg for bistand med salg og utleie av lokalene. Ved inngåelsen av oppdragsavtalen ønsker Ås at det ikke skal benyttes skriftlig budrunde, og at det heller ikke etter salget skal gis ut budjournal til budgivere som ikke får tilslaget.

Kan det avtales en slik løsning?

Løsningsveiledning oppgave 5:

Butikk- og kontorlokaler er ikke egnet brukt til bolig- og fritidsformål, jf. emgll. § 1-4 nr. 3. Det er dermed snakk om næringsseiendom. Det avgjørende er eiendommens karakter, og ikke oppdragsgivers status. Det spiller ingen rolle at Peder Ås ikke har organisert virksomheten i et

selskap, og driver næringsvirksomheten som privatperson. I det konkrete tilfellet er virksomheten også omfattende, så det kan ikke være tvilsomt at Peder Ås opptrer i egenskap av å være næringsdrivende. Avtalefriheten i emf. § 1-2 kommer dermed til anvendelse.

Emf. § 1-2 henviser til emgll. § 6-10. Denne bestemmelsen gir departementet hjemmel til i forskrift å fastsette «regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere». I forskriftens § 6-3 (4) er det bl.a. gitt regler om skriftlig budgivning. Det er i medhold av emf. § 1-2 adgang til å avtale seg bort fra reglene om budgivningen.

Tilsvarende må det også være adgang til å avtale seg bort fra kravet i forskriftens § 6-4 (2) om at budgivere på eiendommen skal ha budjournalen i anonymisert form. Også bestemmelsene i § 6-4 er gitt med hjemmel i lovens § 6-10. Slike avvik fra eiendomsmeglingsforskriftens bestemmelser bør fremkomme av salgsoppgaven.