

EKSAMENSOPPGAVE

JUS 1111

Høst 2012

Dato: Mandag 26. november 2012

Tid: Kl. 10:00 – 16:00

DEL I: Praktikum (Angitt tidsforbruk 4 timer)

De gamle barneskolevennene Marte Kirkerud og Peder Ås var begge nyskilte da de traff hverandre på gjenforeningsfest 40 år etter barneskolens avslutning. De var begge i det kontaktsøkende hjørnet, og de oppdaget raskt at forelskelsen de hadde delt i fjerdeklasse blusset opp igjen. Det gikk ikke lang tid før de flyttet sammen i Martes villa i Bærum.

Marte og Peder ble, samlet sett, sittende med mye annen eiendom. Marte hadde både hytte på Hafjell og et innredet naust i Nordland som hun hadde arvet. Peder hadde på sin side kjøpt en leilighet for ferieformål på Norefjell. Det ble mye eiendom å passe på, og de innså begge at de ikke ville ha mulighet til fullt ut å benytte alle disse eiendommene. Marte og Peder ble derfor enige om at Peder skulle forsøke å selge leiligheten på Norefjell. Dette var jo tross alt den sist anskaffede eiendommen, og Peder hadde ikke rukket å benytte den mer enn et par ganger, og hadde derfor heller ikke fått noen følelsesmessig tilknytning til stedet.

Både Marte og Peder hadde erfart at det å skille seg etter langvarige ekteskap var en kostbar affære, og for å spare kostnader ville de derfor forsøke å selge leiligheten på Norefjell uten bruk av megler. Begge hadde venner som hadde gjennomført dette med stort hell, og disse hadde benyttet seg av muligheten til å legge ut annonse på www.finn.no (en internettbasert annonseportal). Peder utarbeidet selv et prospekt for leiligheten, basert på det prospektet han selv hadde mottatt når han kjøpte den. Dette var jo ikke mer enn noen få måneder gammelt.

Peder la ut annonse på www.finn.no hvor interesserte også kunne laste ned prospektet han hadde utarbeidet.

I prospektet var Peder oppført som selger, og salgsprisen var satt til 1.500.000 kr. Prospektet inneholdt også et standardisert budskjema, hvor man blant annet skulle fylle ut ønsket overtakelsesdato, eventuelle forbehold, akseptfristen for budet og finansieringskilder («fri egenkapital» og «lånefinansiering med angivelse av låneinstitusjon»). Ytterligere var det opplyst følgende i prospektet:

«Budgivning

Budskjema skal innleveres til megler.

Et gyldig første bud skal alltid avgis gjennom korrekt utfylt budskjema. Senere endringer i bud kan meddeles megler muntlig.

Bud kan under ingen omstendighet gyldig avgis til telefonsvarer / mobiltelefonsvarer eller pr. e-post.»

Grunnen til at det stod «*megler*» i prospektet var at Peder hadde klippet og limt formuleringene inn fra det prospektet han satt med fra sitt eget kjøp av leiligheten. På prospektets forside fremkom:



«Megler: privat»

Peder hadde også fått inn i prospektet at overtakelse av leiligheten tidligst kunne skje 1. februar det påfølgende året. Bakgrunnen for dette lå i skattemessige forhold. Det var imidlertid opplyst at en eventuell kjøper gjerne kunne få leie leiligheten frem til overtakelsen, hvis det var ønskelig. Peder tenkte at en kjøper sikkert ville være interessert i å kunne bruke leiligheten også før overtakelsen, da man snart gikk inn i vintersportssesongen. Det var også opplyst at leiligheten ble solgt «som den er», jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9.

Peder og Marte avholdt visning av leiligheten en helg i begynnelsen av november. Det kom mange på visningen, og listen over interesserte ble lang. Her oppga de interesserte kontaktdetaljer som telefonnummer og e-postadresse. En av dem som satt seg opp på listen som interessert var Hans Tastad. Alle som deltok på visningen fikk et eksemplar av prospektet som Peder hadde utarbeidet.

Til tross for at det var mange som hadde satt seg opp på listen over interesserte gikk det tregt med budgivningen. Et par interesserte hadde oversendt bud pr. telefaks til Peder på telefaksnummeret som var oppgitt i prospektet. Disse hadde kun inngitt bud på 1 kr, og hadde lagt inn dette kun for å bli holdt informert om eventuell budutvikling. Hans Tastad hadde ikke inngitt et slikt bud.

Da ingen andre bud var mottatt den påfølgende tirsdag formiddag fant Peder og Marte ut at de ville forsøke å være litt frempå overfor de som hadde skrevet seg på listen over interesserte. Peder sendte derfor alle de interesserte som hadde oppgitt mobilnummer følgende tekstmelding:

«Jeg viser til visningen i helgen av leiligheten på Norefjell. Jeg er villig til å selge leiligheten for 1.400.000. Førstemann til mølla! Mvh Peder»

Også Hans Tastad mottok tekstmeldingen. Han var riktignok interessert i leiligheten, men syntes at prisen var noe høy, sammenlignet med hva andre leiligheter på Norefjell hadde blitt solgt for den seneste tiden. Etter å ha avventet litt, sendte Hans følgende tekstmelding tilbake til Peder onsdag ettermiddag:

«Jeg synes prisen på 1,4 mill. er for høy, men er interessert i leiligheten. Jeg kan tenke meg å betale 1 mill. for leiligheten.»

Etter å ha utvekslet ytterligere tekstmeldinger vedrørende pris, sendte til slutt Hans Tastad følgende melding til Peder Ås torsdag kl. 16:03:

«Hei igjen! Det lengste jeg kan strekke meg er 1,25 mill. Mvh Hans T.»

Peder Ås svarte, etter å ha diskutert spørsmålet inngående med Marte, den påfølgende dagen kl. 15:37 med følgende tekstmelding:

«Jeg godtar budet ditt! Gratulerer! Mvh Peder»

Hans Tastad hadde på dette tidspunktet kjørt av sted til hytta familien eide på vestfoldkysten, for å stenge denne for vinteren. I alt stresset for å komme seg av sted før trafikken ut av Oslo ble for stor hadde han glemt mobiltelefonen hjemme, noe han ikke merket før han på søndag formiddag skulle ta en telefon til sin kone som var hjemme. Tekstmeldingen fra Peder oppdaget han ikke før mandag ettermiddag da han returnerte til Oslo.

Hans Tastad kontaktet Peder Ås pr. telefon tirsdag morgen for å avtale et tidspunkt de kunne møtes, slik at de kunne undersøke muligheten for å komme frem til en avtale om kjøp av leiligheten på Norefjell. Peder svarte da at det etter hans oppfatning allerede var inngått en bindende avtale. Hans, som ble overrumplet av dette, gjorde gjeldende at han hadde oppfattet utvekslingen av tekstmeldinger kun som uformelle sonderinger rundt prisspørsmålet. Ytterligere var det en rekke spørsmål som de ikke hadde diskutert, og som det var viktig å få en avklaring på. Dessuten hadde han i mellomtiden oppdaget en annen leilighet på Norefjell som kunne være vel så interessant som leiligheten til Peder Ås.

Etter Hans Tastads oppfatning kunne uansett ikke bud gitt gjennom tekstmelding være bindende.

Videre fremholdt Hans at Peder ikke hadde akseptert tilbudet hans i tide. Peder mente at han hadde gjort det, og at det dessuten måtte være for sent å komme trekkende med en slik innsigelse nå.

Ytterligere mente Hans Tastad at han måtte kunne trekke seg fra avtalen i forbindelse med telefonsamtalen med Peder Ås tirsdag morgen.

Spørsmål 1: Er bindende avtale mellom Peder Ås og Hans Tastad om kjøp av leiligheten på Norefjell inngått?

Forutsatt at bindende avtale foreligger:

Spørsmål 2: Kunne Hans Tastad trekke seg fra avtalen i forbindelse med telefonsamtalen med Peder Ås tirsdag morgen?

Begge spørsmålene skal besvares.

DEL II: Teori (Angitt tidsforbruk 2 timer)

Redegjør for forbudet mot tortur, herunder om det finnes unntak fra dette forbudet.

Oslo, 22.11.2012

Peter Hambro
Faglig eksamensleder