EKSAMENSOPPGAVE

JUS1211
Våren 2013

Dato: Onsdag 5. juni 2013
Tid: Kl. 10:00 – 16:00

DEL I: Praktikum (anslått tidsforbruk 4 timer)

I Lillevik nord ble det i 1999 på et høydedrag bygget ti eneboliger. Ved planlegging og utforming av boliger og uteområdet hadde man vært svært opptatt av miljøet. Det var restriksjoner på bilkjøring til de enkelte boligene, og en felles garasje og parkeringsplass lå derfor plassert i avstand fra boligene. Hver bolig disponerte på dette fellesområdet en garasjeplass og to parkeringsplasser. Det ble også anlagt en felles lekeplass med husker, sandkasser m.m. siden alle som flyttet inn i 1999 hadde små barn. Eierne av de ti eneboligene eide garasje, parkerings- og lekeområdet i sameie. Som det første boligområdet i Lillevik ble de ti boligene også oppvarmet ved bergvarme (anlegg som henter energi fra berggrunnen).

Det var svært godt samhold mellom familiene i de ti boligene, og først i 2012 flyttet en av familiene og solgte sin bolig. Kjøperne var Peder og Kari Ås som hadde to barn på seks og fire år. Igjen ble det småbarn på boligfeltet. De andre barna på boligfeltet var blitt tenåringer eller eldre.

Både parkerings- og lekeområdet hadde forfalt noe i de 13 årene som var gått siden feltet var nytt. Frost og slitasje hadde skapt huller i asfalten på parkeringsområdet, og i regnvær dannet det seg store vanndammer. Ved de to parkeringsplassene som Peder og Kari Ås disponerte, var det særlig ille. Peder og Kari ba om at parkeringsområdet ble rustet opp. I regnvær var det for dem vanskelig å komme tørrskodd ut av bilen med to små barn. De andre beboerne ønsket ikke å bruke penger på parkeringsplassen og mente en opprusting av området fortsatt kunne vente noen år. Peder og Kari fikk selv bekoste utbedring av sine parkeringsplasser.

Spørsmål 1: Kan Peder og Kari kreve at parkeringsområdet utbedres av sameiet?

Peder og Kari ønsket også å ruste opp lekeområdet. Lekeapparatene, to husker og en sklie fra 1999, mente de ikke lenger var trygge nok for barn. Apparatene måtte fjernes og nye anskaffes.

Sandkassen som i alle år hadde vært lekeplass også for hunder og katter, måtte få skiftet sand. Heller ikke slike utgifter ville de øvrige beboerne være med på å dekke, siden de ikke selv hadde små barn. Peder og Kari mente at beboerne hadde et ansvar for sikkerheten på lekeområdet, og at utgiftene for fjerning av gamle lekeapparater og gammel sand i sandkassen måtte dekkes av sameiet. Siden området i sin tid var avsatt til lekeområde, måtte beboerne også være med på å dekke utgiftene til nye lekeapparater og ny sandkasse. At de andre ikke lenger hadde små barn, hadde ingen betydning i denne sammenheng.

Spørsmål 2: Må sameiet dekke utgiftene til fjerning av gamle lekeapparater og gammel sandkasse?

Spørsmål 3: Forutsett at sameiet må dekke utgifter som nevnt i spørsmål 2, må det da også dekke utgifter til nye lekeapparater?

I diskusjonen om lekeområdet ble beboerne i sameiet til slutt enige om å betale fjerning av gamle lekeapparater og å bekoste ny sandkasse, men at Peder og Kari selv fikk kjøpe nye lekeapparater.

Peder og Kari kjøpte en sklie og en trampoline. Trampolinen hadde et høyt sort sikkerhetsnett rundt plattingen. Sameierne Lise og Ole Vold som bodde nærmest lekeplassen, krevde trampolinen fjernet. Den var etter deres oppfatning stygg og i tillegg var det mye hyl og rop fra barna til Peder og Kari og deres lekekamerater når de hoppet på trampolinen. De andre åtte familiene støttet dette kravet, selv om de ikke var i samme grad sjenert av trampolinen. Kari og Peder mente at de etter sameierettslige regler hadde rett til å bruke lekeområdet på denne måten. Alle barn hadde nå trampoline. Det var ingen andre steder på lekeområdet hvor trampolinen kunne plasseres.

Spørsmål 4: Kan Lise og Ole Vold kreve at trampolinen fjernes?

Som nevnt var det da boligene ble bygget i 1999, installert bergvarme. Det var for hver bolig borret 300 meter ned i grunnen for å hente opp bergvarme.

I 2009 ble det vedtatt å legge om riksveien til Lillevik slik at den skulle gå i tunnel gjennom høydedraget der boligene lå. Tunnelen ville gå 200 meter under boligfeltet og ville krysse bergvarmebrønnene til de ti boligene. Eierne av de ti boligene krevde erstatning fra veimyndighetene for at de ikke lenger kunne utnytte bergvarmen. Veimyndighetene på sin side hevdet at boligeierne ikke hadde krav på erstatning. Deres rettigheter gikk under ingen omstendigheter så langt ned i undergrunnen.

Spørsmål 5: Har eierne av de ti boligene krav på erstatning av veimyndighetene?

DEL II: Teori (anslått tidsforbruk 2 timer)

Gjør rede for hva som inngår i et samboeruskifte.

Alle spørsmålene skal besvares.

***

Oslo, 28.05.2013

Herman Bruserud
Faglig eksamensleder