

EKSAMENSOPPGAVE

JUS3111

Høst 2012

Dato: Tirsdag 20. november 2012

Tid: Kl. 10:00 – 16:00

DEL I: Praktikum

Hans Tastad hadde grunnbokshjemmelen til gnr 8 bnr 44 i Lillevik. Dette var et flott fjellområde, vel egnet til hyttetomter. Han eide også en praktfull villaeiendom, som han hadde bodd på til 2010. Etter 2010 hadde han vært på sykehjem, da han var svært dement. Sykdommen var i 2012 kommet så langt at han ikke kunne foreta noen rettslige disposisjoner.

Naboen Kari Berg tok hånd om økonomien hans. I juni 2012 mente hun at det ville vært best å selge gnr 8 bnr 44 for å få penger til å vedlikeholde villaeiendommen, som sto slik Hans hadde forlatt den. Hun avtalte derfor med Peder Ås at han skulle kjøpe gnr 8 bnr 44 («salg nr. 1»).

Hans gjorde alt Kari ba om, og undertegnet på et skjøte til Peder Ås. Kari fikk et par av sine venner til å bevitne at underskriften var frivillig og at Hans var over 18 år, slik tinglysingsloven § 17 krever. Kari pekte på at det ikke sto noe om at vitnene skulle undertegne på at Hans var ved full sans og samling, og viste til at arveloven § 50 var annerledes formulert. Det var enighet om at forskriften til tinglysingsloven § 17 var uten betydning.

Peder Ås tinglyste skjøtet som var underskrevet av Hans Tastad. Pengene for salget satte Kari inn på Hans' bankkonto.

Peder Ås solgte straks gnr 8 bnr 44 videre til en utbygger han visste om, Lars Holm, med god fortjeneste («salg nr. 2»). Av kjøpesummen skulle kr 5 mill betales senere, og selgeren skulle ha eiendomsforbehold for restkjøpesummen. Salget ble tinglyst. Samtidig med skjøtet ble det tinglyst et pantedokument utstedt av Lars Holm på kr 5 mill til Peder Ås «til sikkerhet for restkjøpesummen».

Ett år senere, før noe av kjøpesummen fra Peder Ås var forbrukt, døde Hans Tastad. Til alles store overraskelse dukket det opp to barn, som Hans hadde utenfor ekteskap, og gjorde krav på arv. Noen barn i ekteskap hadde han ikke.

Arvingene fikk etter hvert greie på hva som hadde skjedd med gnr 8 bnr 44, og krevde eiendommen tilbake fra utbyggeren Lars Holm, som fremdeles satt med den. Holm hevdet at ingen kunne ta fra ham hans tinglyste rett når han hadde stolt på en bekreftet grunnboksutskrift, og iallfall ikke en som hadde fått full betaling for eiendommen, slik Hans hadde. Arvingene kunne ikke ha bedre rett enn Hans.



Arvingene pekte på sin side på at Lars ikke kunne ha vært i god tro om han hadde reflektert over den skjelvende underskriften til Hans Tastad på skjøtet til Peder Ås, spesielt når det fremgikk av fødselsnummeret til Hans at han da var 95 år. Det var enighet om at underskriften var påfallende.

Arvingene til Hans Tastad mente at de iallfall måtte ha bedre rett enn både Lars Holm og Peder Ås til gnr 8 bnr 44 for så vidt angikk de fem millionene som det var tatt eiendomsforbehold for. Arvingene viste til at Lars Holm aldri hadde fått eiendomsrett til gnr 8 bnr 44 når det gjaldt denne delen av eiendommen. Overfor Peder Ås – som ikke var søkegod – viste de til at han ikke kunne protestere mot Hans' og arvingenes innsigelser mot salg nr. 1.

Det var enighet om at vergemålslovgivningen var uten betydning i saken.


Drøft og avgjør hvilken rett arvingene til Hans Tastad har til gnr 8 bnr 44, også med subsidiære drøftelser. Det skal legges til grunn for alle drøftelsene at avtalen mellom Tastad og Ås (salg nr. 1) er ugyldig.

DEL II: Teori

Direkte krav mot tidligere omsetningsledd m. v.:

1. Hvilke hensyn taler for og mot direkte krav?
2. Redegjør for de to modeller for direkte krav – subrogasjon og springende regress – som er hjemlet i den sentrale kontraktslovgivningen.
3. Drøft kort om det er adgang til direkte krav utenfor de lovregulerte tilfellene, og hvilken modell som i så fall bør legges til grunn.

Begge oppgavene skal besvares. Ved sensuren teller de like mye.

Oslo, 14/11 2012

Trygve Bergsaker
Faglig eksamensleder