

A large, dark grey silhouette of a house with a chimney on the left and a gabled roof. The house shape is centered on the cover. Below the main title, there are three overlapping chevron shapes pointing upwards, colored in shades of grey and white.

# Eiendomsmegling

## Oppgavesamling

Jus, praktisk eiendomsmegling og oppgjør

---

3. utgave

Thorunn Falkanger  
Paul Henning Fjeldheim  
Lars Halvor Ova Johnsen



Thorunn Falkanger, Paul Henning Fjeldheim  
og Lars Halvor Ova Johnsen

# EIENDOMSMEGLING OPPGAVESAMLING

---

*Jus, praktisk eiendomsmegling og oppgjør*

3. utgave

© CAPPELEN DAMMAS, Oslo, 2022

ISBN 978-82-02-62406-4

3. utgave, 1. opplag 2022

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Omslagsdesign: Graham Mansfield

Sats: Bøk Oslo AS

Trykk og innbinding: Livonia Print Sia, 2022, Latvia

[www.cda.no](http://www.cda.no)

[akademisk@cappelendam.no](mailto:akademisk@cappelendam.no)



# Forord

Oppgaveløsning er viktig for forståelsen av de fleste fag og bidrar til en mer aktiv læringsprosess. For studenter er det å arbeide med oppgaver verdifull trening før eksamen. Formålet med denne boken er å gi studentene praktiske og relevante oppgaver innen fag på eiendomsmeglerstudiet.

Boken består dels av kortere oppgaver der målsetningen er å skaffe grunnleggende forståelse av sentrale ord, begreper eller tema innen eiendomsmegling. Videre består boken av mer utfyllende teorioppgaver, der formålet er å lære studenten å vise overordnet oversikt og forståelse. I større caseoppgaver gis det en beskrivelse av et faktisk forhold som reiser en eller flere problemstillinger. Studenten skal da selv identifisere problemstillingene, og besvare disse så korrekt og utfyllende som mulig. Boken gir også trening i utfylling av dokumenter som er sentrale i en eiendomsmeglers hverdag.

Det er utarbeidet løsningsveiledninger til oppgavene. Veiledningene bidrar til læring og grunnleggende forståelse av sentrale deler av pensum på eiendomsmeglerstudiet. Løsningsveiledningene gir eksempler på hvordan studentene skal forankre argumentasjonen i rettskilder og danner grunnlag for gode besvarelser på eksamen.

Flere av oppgavene har vært gitt på eksamen ved Universitetet i Sørøst-Norge og ved Handelshøyskolen BI.

Lunde i Telemark og Oslo, juni 2022

Thorunn Falkanger, Paul Henning Fjeldheim og Lars Halvor Ova Johnsen



# Innhold

Forord .....	5
--------------	---

## OPPGAVER

### Del 1

<b>Eiendomsmegling .....</b>	<b>13</b>
KAPITTEL 1 Sentrale elementer og kilder ved eiendomsmegling .....	15
KAPITTEL 2 Etablering og organisering av eiendomsmeglingsforetak .....	16
KAPITTEL 3 Kvalitetssikring og internkontroll .....	18
KAPITTEL 4 Kompetansekrav i et eiendomsmeglingsforetak .....	20
KAPITTEL 5 Eiendomsmeglingslovens virkeområde .....	23
KAPITTEL 6 Egenhandel og meglers uavhengighet .....	26
KAPITTEL 7 God meglerskikk .....	28
KAPITTEL 8 Eierformer .....	31
<i>Borettslag</i> .....	31
<i>Boligaksjeselskap</i> .....	32
<i>Eierseksjoner (selveierleiligheter)</i> .....	33
<i>Tomtefeste</i> .....	34
<i>Ulike eierformer</i> .....	36
KAPITTEL 9 Bygningslære .....	38
KAPITTEL 10 Hvitvasking .....	40
KAPITTEL 11 Oppdragsavtale .....	42
KAPITTEL 12 Salgsoppgave – innhenting, kontroll og videreformidling av opplysninger .....	45
KAPITTEL 13 Avtaleslutning og budrunde .....	50
KAPITTEL 14 Kjøpekontrakt og mislighold .....	55
KAPITTEL 15 Utfylling av dokumenter .....	59
KAPITTEL 16 Tinglysing .....	61
<i>Tinglysing</i> .....	61
<i>Dokumentavgift</i> .....	63

KAPITTEL 17	Overtakelse og oppgjør .....	65
KAPITTEL 18	Vederlag.....	70
KAPITTEL 19	Erstatning.....	71
KAPITTEL 20	Taushetsplikt og opplysningsplikt.....	72
KAPITTEL 21	Finanstilsynet .....	74

## Del 2

<b>Særlige former for eiendomsmegling .....</b>	<b>75</b>
KAPITTEL 22 Landbruksmegling.....	77
<i>Landbrukseiendom</i> .....	77
<i>Konsesjon</i> .....	78
<i>Odel</i> .....	80
<i>Driveplikt</i> .....	81
KAPITTEL 23 Prosjektmegling .....	82
KAPITTEL 24 Næringsmegling.....	90
KAPITTEL 25 Utleiemegling.....	93
KAPITTEL 26 Tvangssalg ved medhjelper.....	95

## Del 3

<b>Øvrige tema av betydning for eiendomsmegling.....</b>	<b>99</b>
KAPITTEL 27 Arbeidsrett .....	101
KAPITTEL 28 Arverett .....	102
KAPITTEL 29 Avtalefestet forkjøpsrett.....	103
KAPITTEL 30 Eiendommens grenser og utstrekning.....	104
KAPITTEL 31 Ekspropriasjon .....	107
KAPITTEL 32 Formuesforholdet mellom ektefeller.....	108
KAPITTEL 33 Hevd .....	110
KAPITTEL 34 Konkurs, gjeldsforhandling, tvangsfullbyrdelse.....	111
KAPITTEL 35 Kulturminner .....	114
KAPITTEL 36 Panterett.....	115
KAPITTEL 37 Pengekravsrett .....	117
KAPITTEL 38 Plan- og bygningsrett.....	118
KAPITTEL 39 Sammenslutningers rett .....	119
KAPITTEL 40 Servitutter .....	121
KAPITTEL 41 Skatterett.....	123
KAPITTEL 42 Miljørett.....	125



## Del 1

<b>Eiendomsmegling</b> .....	129
KAPITTEL 1 Sentrale elementer og kilder ved eiendomsmegling .....	131
KAPITTEL 2 Etablering og organisering av eiendomsmeglingsforetak .....	133
KAPITTEL 3 Kvalitetssikring og internkontroll .....	137
KAPITTEL 4 Kompetansekrav i et eiendomsmeglingsforetak .....	142
KAPITTEL 5 Eiendomsmeglingslovens virkeområde .....	148
KAPITTEL 6 Egenhandel og meglerens uavhengighet .....	154
KAPITTEL 7 God meglerskikk .....	156
KAPITTEL 8 Eierformer .....	163
<i>Borettslag</i> .....	163
<i>Boligaksjeselskap</i> .....	166
<i>Eierseksjoner (selveierleiligheter)</i> .....	166
<i>Tomtefeste</i> .....	168
<i>Ulike eierformer</i> .....	170
KAPITTEL 9 Bygningslære .....	174
KAPITTEL 10 Hvitvasking .....	179
KAPITTEL 11 Oppdragsavtale .....	189
KAPITTEL 12 Salgsoppgave – innhenting, kontroll og videreformidling av opplysninger .....	192
KAPITTEL 13 Avtaleslutning og budrunde .....	204
KAPITTEL 14 Kjøpekontrakt og mislighold .....	210
KAPITTEL 15 Utfylling av dokumenter .....	217
KAPITTEL 16 Tinglysing .....	253
<i>Tinglysing</i> .....	253
<i>Dokumentavgift</i> .....	257
KAPITTEL 17 Overtakelse og oppgjør .....	260
KAPITTEL 18 Vederlag .....	270
KAPITTEL 19 Erstatning .....	272
KAPITTEL 20 Taushetsplikt og opplysningsplikt .....	274
KAPITTEL 21 Finanstilsynet .....	276

## Del 2

<b>Særlige former for eiendomsmegling</b> .....	279
KAPITTEL 22 Landbruksmegling .....	281
<i>Landbrukseiendom</i> .....	281
<i>Konsesjon</i> .....	284
<i>Odel</i> .....	288
<i>Driveplikt</i> .....	290
KAPITTEL 23 Prosjektmegling .....	292
KAPITTEL 24 Næringsmegling .....	302
KAPITTEL 25 Utleiemegling .....	311
KAPITTEL 26 Tvangssalg ved medhjelper .....	315

## Del 3

<b>Øvrige tema av betydning for eiendomsmegling</b> .....	321
KAPITTEL 27 Arbeidsrett .....	323
KAPITTEL 28 Arverett .....	326
KAPITTEL 29 Avtalefestet forkjøpsrett .....	328
KAPITTEL 30 Eiendommens grenser, utstrekning og naboforhold .....	329
KAPITTEL 31 Ekspropriasjon .....	332
KAPITTEL 32 Formuesforholdet mellom ektefeller .....	333
KAPITTEL 33 Hevd .....	335
KAPITTEL 34 Konkurs, gjeldsforhandling, tvangsfullbyrdelse .....	336
KAPITTEL 35 Kulturminner .....	340
KAPITTEL 36 Panterett .....	342
KAPITTEL 37 Pengekravsrett .....	344
KAPITTEL 38 Plan- og bygningsrett .....	345
KAPITTEL 39 Sammenslutningers rett .....	347
KAPITTEL 40 Servitutter .....	350
KAPITTEL 41 Skatterett .....	353
KAPITTEL 42 Miljørett .....	356
Forkortelser .....	357
Om forfatterne .....	360

# Oppgaver



DEL 1

# Eiendomsmegling



# 1 Sentrale elementer og kilder ved eiendomsmegling

---

## 1.1 Oppgave

Et alminnelig eiendomsmeglingsoppdrag består av mange ulike elementer. Gi en kort beskrivelse av hovedelementene i et vanlig salgsoppdrag i forbrukerforhold. Legg til relevante lov- og forskriftshjemler.

 side 131

## 1.2 Oppgave

Hva er relevante kilder for løsning av juridiske problem knyttet til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet?

 side 131

## 2 Etablering og organisering av eiendomsmeglingsforetak

---

### 2.1 Oppgave

Hvem gir tillatelser til å drive eiendomsmegling?

 side 133

### 2.2 Oppgave

Hvem kan gis tillatelse til å drive med eiendomsmegling?

Vilkårene for å gi tillatelse skal ikke behandles.

 side 133

### 2.3 Oppgave

Kan en jurist gis «foretakstillatelse» til å drive med eiendomsmegling?

 side 133

### 2.4 Oppgave

Hva innebærer det at foretak som driver eiendomsmegling skal stille sikkerhet?

 side 133

### 2.5 Oppgave

Hva er en meglingsjournal, og hvilke krav er det til innholdet i denne?

 side 134

### 2.6 Oppgave

Hva er en depotjournal, og hvilke krav er det til innholdet i denne?

 side 134

### 2.7 Oppgave

Hva er en oppdragsjournal, og hvilke krav er det til innholdet i denne?

 side 134



## 2.8 Oppgave

Hvem har krav på innsyn i en meglingsjournal?

 side 134

## 2.9 Oppgave

Du har solgt en eiendom med forbehold fra kjøperen om finansiering.

Skal denne formidlingen føres inn i meglingsjournalen?

 side 134

## 2.10 Oppgave

Forklar begrunnelsen for kravet til at eiendomsmeglingsforetak skal ha et fast kontorsted i Norge.

 side 135

## 2.11 Oppgave

Hvilke krav stilles til et eiendomsmeglingsforetaks økonomi?

 side 135

## 2.12 Oppgave

Hva er fremgangsmåten der et eiendomsmeglingsforetak ønsker å etablere en filial i Norge?

 side 135

## 2.13 Oppgave

Redegjør for kravene til journalføring i et eiendomsmeglingsforetak og konsekvensene ved brudd på disse kravene.

 side 135

# 3 Kvalitetssikring og internkontroll

---

## 3.1 Oppgave

Hvilke regelsett gjelder for internkontroll i et eiendomsmeglingsforetak med advokat som fagansvarlig?

 side 137

## 3.2 Oppgave

Hvilken rolle har den fagansvarlige i internkontrollen?

 side 137

## 3.3 Oppgave

Gjelder forskrift om risikostyring og internkontroll for eiendomsmeglingsforetak?

 side 137

## 3.4 Oppgave

Hvem har ansvaret for å påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og at disse oppdateres ved behov?

 side 137

## 3.5 Oppgave

Hvem skal løpende følge opp endringer i foretakets risikoer og påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivare tatt når det gjelder det eiendomsmeglingsfaglige?

 side 137

## 3.6 Oppgave

I hvilken grad skal et foretak som er omfattet av forskrift om risikostyring og internkontroll tilpasse sin risikostyring etter den virksomhet som drives?

 side 138

### 3.7 Oppgave

Kan foretaket eller Finanstilsynet kreve fremlagt politiattest fra eiendomsmeglerfullmektiger?

 side 138

### 3.8 Oppgave

Hvilke krav stilles til etterutdanning for eiendomsmeglerfullmektiger?

 side 138

### 3.9 Oppgave

Hvilke krav stilles til etterutdanning for ansvarlig megler?

 side 138

### 3.10 Oppgave

Må en advokat som skal være ansvarlig megler fremlegge politiattest?

 side 138

### 3.11 Oppgave

Kan en ansatt i eiendomsmeglingsforetak drive privat handel med fast eiendom?

 side 139

### 3.12 Oppgave

Hvordan vil du kort forklare begrepet «risikostyrt internkontroll»? Bruk gjerne eksempler.

 side 139

# 4 Kompetansekrav i et eiendomsmeglingsforetak

---

## 4.1 Oppgave

Kan en advokat bruke tittelen eiendomsmegler?

 side 142

## 4.2 Oppgave

Hvilke krav må være oppfylt for å få «eiendomsmeglerbrev»?

 side 142

## 4.3 Oppgave

Hvem kan være fagansvarlig i et eiendomsmeglingsforetak?

 side 143

## 4.4 Oppgave

Kan en person som har fått bachelor i eiendomsmegling, bruke tittelen eiendomsmeglerfullmektig?

 side 143

## 4.5 Oppgave

Peder Ås er ansatt som eiendomsmegler i firmaet Supereiendomsmegleren 1. Han har akkurat fått inn telefon om et mulig oppdrag. Kunden ønsker et møte med Peder for befarings på eiendommen dagen etter kl. 17:00. Problemet er at Peder selv har en visning på dette tidspunktet.

Peder ønsker derfor å sende eiendomsmeglerstudenten Marte Kirkerud, som jobber ved foretaket. Marte går på tredje året på eiendomsmeglerstudiet. Han ønsker at Marte skal dra på befarings dagen etter kl. 17:00 og aller helst skaffe Peder oppdraget.

Du er fagansvarlig ved Supereiendomsmegleren 1 og får høre om Peders planer. Hva tenker du om Peders planer, og særlig med tanke på arbeidsoppgavene han har tillagt Marte?

 side 143

#### 4.6 Oppgave

Kan en medhjelper gi eiendomsmeglingsfaglig rådgivning til en oppdragsgiver?

 side 144

#### 4.7 Oppgave

Kan en eiendomsmeglerfullmektig inngå oppdragsavtale?

 side 144

#### 4.8 Oppgave

Kan en medhjelper avholde budrunde?

 side 144

#### 4.9 Oppgave

Kan en eiendomsmeglerfullmektig avholde budrunde?

 side 144

#### 4.10 Oppgave

Kan en medhjelper avholde visninger?

 side 145

#### 4.11 Oppgave

Kan en eiendomsmeglerfullmektig være «ansvarlig megler» på et oppdrag?

 side 145

#### 4.12 Oppgave

Hvorfor skal det utpekes en ansvarlig megler på hvert oppdrag?

 side 145

#### 4.13 Oppgave

Kan en medhjelper utarbeide utkast til kjøpekontrakt?

 side 145

#### 4.14 Oppgave

Redegjør for kravet til at oppdragsgiver skal få opplyst hvem som er ansvarlig megler for oppdraget.

 side 145

#### 4.15 Oppgave

Redegjør for kravet til at interessenter skal få opplyst hvem som er ansvarlig megler for oppdraget.

 side 145

#### 4.16 Oppgave

Hvem kan være ansvarlig megler for et oppdrag?

 side 145

#### 4.17 Oppgave

Hvilke krav stilles til en oppgjørsmedhjelpers kompetanse?

 side 146

#### 4.18 Oppgave

Hvilke krav stilles til en salgsmehjelpers kompetanse?

 side 146

#### 4.19 Oppgave

Er det krav til etterutdanning for medhjelpere?

 side 146

#### 4.20 Oppgave

Gjør rede for de forskjellige rollene; fagansvarlig, ansvarlig megler, eiendomsmegler, eiendomsmeglerfullmektig og medhjelper i et eiendomsmeglingsforetak, og forklar hvilke oppgaver den enkelte kan utføre. Husk henvisning til hjemmel.

 side 146

#### 4.21 Oppgave

Kan de såkalte «overgangsmeglerne» bruke tittelen eiendomsmegler?

 side 147