

UNIVERSITETET I TROMSØ

Det juridiske fakultet

SKOLEEKSAMEN VÅREN 2004 3. AVDELING MASTER – JUR-2503

Mandag 7. juni 2004 kl 09.00 – 17.00

I

Marte Kirkerud kjøpte en leilighet fra Peder Ås for kr. 1 million. Mange boligsøkende var interessert i leiligheten, men Marte fikk tilslaget etter å ha gitt det høyeste budet i siste budrunde. I meglerens salgsoppgave var det inntatt opplysning om at det til leiligheten var knyttet garasjeplass for én bil i bygningens underetasje. I kjøpekontrakten het det at leiligheten var solgt i den stand den var ved besiktigelsen.

Noen dager etter at Marte hadde flyttet inn i leiligheten henvendte hun seg til byggets vaktmester for å få vite hvilken parkeringsplass som hørte til leiligheten. Hun ble da fortalt at leiligheten ikke hadde egen parkeringsplass, men at der var en del parkeringsplasser som ikke var knyttet til bestemte leiligheter, og at det vanligvis lot seg gjøre å finne en ledig plass. Dessuten var det gode parkeringsmuligheter utendørs.

Marte kontaktet straks Peder og gjorde gjeldende at det var en mangel at det ikke var garasjeplass i tilknytning til leiligheten, og at hun hadde krav på prisavslag. Etter Martes oppfatning måtte opplysningen i salgsoppgaven anses som en del av avtalen. Subsidiært forelå mangel fordi Marte hadde lagt vekt på opplysningen da hun bestemte seg for å by på leiligheten, selv om hun erkjente at hun nok ville ha kjøpt leiligheten for samme pris selv om opplysningen var blitt korrigert før avtaleinngåelsen.

Peder bestred Martes krav, idet han viste til bestemmelsen i kjøpekontrakten om at leiligheten var solgt i den stand den var ved besiktigelsen. Uansett måtte det å grunne mangel på opplysningen i salgsoppgaven være betinget av at opplysningen hadde innvirket på avtalen, noe den ikke hadde pga. Martes erkjennelse om at hun ville ha kjøpt til samme pris selv om opplysningen var blitt korrigert før avtaleinngåelsen. Marte opprettholdt sitt krav.

Partene var enige om at kjøpet var regulert av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

II

I forbindelse med salg av et skip fra Garmann til Rederiet, som begge var norske virksomheter, ble det avtalt at Rederiet skulle få betalingsutsettelse for ¼ av kjøpesummen,

idet Garmann betinget seg panterett i skipet for restbeløpet. Samlet kjøpesum var USD 40 millioner. Restbeløpet skulle avdras over 5 år. Partene var enige om at Garmann skulle ha registerhjemmel som eier (sjøl. § 21) inntil kjøpesummen var betalt i sin helhet. Garmanns panterett var ikke registrert i skipsregisteret.

Rederiet måtte lånefinansiere størstedelen av kontantdelen av kjøpesummen. Lånet ble innvilget av Skipshypotekbanken. Banken betinget seg panterett i skipet til sikkerhet for lånet. På pantobligasjonen var det påført at panteretten skulle ha 1. prioritet. Garmann samtykket som hjemmelshaver i at pantobligasjonen til Skipshypotekbanken ble registrert, jf. sjøl. § 22, 1. ledd.

Ved betaling av første avdrag på restbeløpet oppstod tvist mellom Garmann og Rederiet. Avdraget, som var på USD 1 million, skulle betales mandag 1. mars. Rederiet sendte 1. mars instruks til Skipshypotekbanken, hvor Rederiet hadde konto, om overføring av USD 1 million til Garmanns bankkonto i Handelsbanken. Betalingen ble imidlertid først godskrevet Handelsbanken 3. mars. Den 4. mars tok Garmann kontakt med Rederiet og opplyste at Rederiet var i mislighold da betalingen først kom frem til Handelsbanken 3. mars. Garmann gjorde videre gjeldende at misligholdet medførte at Rederiet ikke hadde rett til å betale avdraget med USD. Garmann krevde derfor at Rederiet betalte avdraget på nytt med norske kroner (NOK) etter dollarkursen pr. 1. mars, selvsagt under forutsetning av at dollarbeløpet ble tilbakeført til Rederiet. Kursen på USD hadde falt fra 1. til 4. mars.

Rederiet bestred Garmanns krav. Betalingsfristen var avbrutt ved Rederiets instruks til banken den 1. mars, idet finansavtl. § 39 (2)(a) måtte anvendes analogisk. Men selv om betalingen skulle være forsinket, måtte Garmann finne seg i at kravet ble gjort opp i pålydende valuta, USD.

For det tilfelle at betalingen var forsinket, var partene enige om at Garmann hadde lidt kurstap som Rederiet var ansvarlig for, samt betaling av forsinkelsesrente.

III

Senere kom Rederiet i økonomiske problemer, og skipet ble begjært tvangssolgt. Det oppstod da tvist mellom Garmann og Skipshypotekbanken om prioritet for partenes respektive panteretter. Skipshypotekbanken gjorde gjeldende å ha 1. prioritets pant i skipet. Også Garmann påberopte seg 1. prioritet for sin panterett, under henvisning til sjøl. § 24, 1. ledd, idet Skipshypotekbanken var kjent med Garmanns forbehold om panterett for restkjøpesummen da Skipshypotekbankens innvilget lånet til Rederiet. Ettersom Garmann visste at Skipshypotekbanken hadde slik kunnskap da Garmann samtykket i registreringen av Skipshypotekbankens pantobligasjon, trengte ikke Garmann å foreta seg noe særlig for å bevare sin prioritet. Subsidiært påberopte Garmann seg sjøl. § 24, 3. ledd, 1. pkt. Skipshypotekbanken erkjente å ha kunnskap om Garmanns panterett for restkjøpesummen da bankens innvilget lånet, men viste til at Garmann var kjent med at Skipshypotekbanken hadde betinget seg 1. prioritets pant i skipet. Når bankens pantobligasjon var blitt registrert, måtte banken kunne innrette seg i tillit til å ha prioritet iht. pantobligasjonen.

IV

Lars Holm Entreprenørforretning AS (heretter "Lars Holm"), som holdt til i Storvik, var tatt under tingrettens behandling som konkursbo. Under bobehandlingen oppsto tvist mellom boet og Storvik kommune. Storvik kommune hadde krav i boet på kr. 1 million i anledning ubetalte skatter og avgifter. Kravene skrev seg fra de siste to årene før konkursen. Det var på det rene at Lars Holm lenge hadde hatt svak økonomi.

To og en halv måned før konkursåpningen ga kommunen Lars Holm i oppdrag å utføre reparasjonsarbeider på Storvik ungdomsskole. Arbeidene var utført ved konkursåpningen. Da boet krevde betaling fra kommunen for utført arbeid, erklærte skatteoppkreveren i Storvik kommune motregning. Boet bestred motregningen under henvisning til dekl. § 8-3, idet stiftelsen av kravet mot kommunen og motregningen måtte anses sidestilles med en betaling som kunne omstøtes etter dekl. § 5-5. Kommunen opprettholdt motregningen. Lars Holm hadde fått oppdraget etter en vanlig kommersiell vurdering fra kommunens tekniske etat, rett og slett fordi Lars Holm hadde det laveste anbudet. Kommunens tekniske etat hadde intet å gjøre med kommunens krav mot Lars Holm på skatt og avgift, og skatteoppkreveren var ukjent med at oppdraget ble gitt. Motregning kunne da ikke nektes.

Boet opprettholdt innsigelsen. Det var enighet mellom partene om at vederlagskravet utgjorde 70 % av Lars Holms ubeheftede eiendeler da kravet ble stiftet.

V

Lars Holm sin virksomhet omfattet også salg og utleie av maskiner. Virksomhetens beholdning av maskiner var pantsatt til Storvik Sparebank for et beløp som klart oversteg maskinenes verdi. Virksomheten ble drevet fra et lokale som Lars Holm leide fra Ole Tastad. Kort tid etter konkursåpningen abandonerte boet maskinene. Boet erklærte samtidig overfor Ole at det ikke ville tre inn i leiekontrakten, idet boet også viste til at maskinene var abandonert, jf. dekl. § 7-10, 2. ledd, 1. og 2. pkt.

Ole fremsatte straks krav om at Storvik Sparebank fjernet maskinene fra lokalet. Banken, som hadde begjært maskinene tvangssolgt, forholdt seg passiv overfor Oles henvendelse. Maskinene ble stående i lokalet i to måneder etter abandoneringen, før de ble tvangssolgt og hentet av kjøperen.

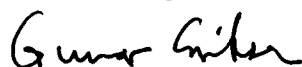
Ole krevde nå at banken betalte den leie Lars Holm skulle ha betalt i tiden etter abandoneringen og inntil maskinene ble fjernet. Subsidiært krevde Ole at banken betalte et passende vederlag for den fordel banken hadde hatt ved at de pantsatte maskinene ble stående i lokalet etter abandoneringen.

Storvik Sparebank bestred kravene. Det var riktignok banken som hadde den økonomiske interesse i maskinene i tiden etter abandoneringen. Banken erkjente også å ha hatt en fordel ved at maskinene ble stående i lokalet til de ble solgt. Banken hadde imidlertid ingen betalingsplikt overfor Ole.

Det var enighet mellom Ole og banken om at de ikke hadde inngått avtale om leie av lokalene. Ole erkjente også at han ikke hadde lidt noe økonomisk tap som følge av at han ikke kunne disponere lokalene i det aktuelle tidsrommet.

Om dette skal det skrives en betenkning hvor samtlige spørsmål, både prinsipale og subsidiære, drøftes og besvares.

Tromsø, 7. juni 2004



Gunnar Eriksen
leder av tredjeavdelingsutvalget

Sensuren faller fredag 25. juni 2004 ved oppslag på juss-tavla i UB-kjelleren. Opplysninger om sensorenes treffetider blir lagt ut på fakultetets hjemmeside.