



UNIVERSITETET I TROMSØ

Det juridiske fakultet

JUR-2503 – SKRIFTLIG SKOLEEKSAMEN

3. AVDELING MASTER HØSTEN 2005

Praktisk oppgave.

— 100 —

I

I Lillevik kommune var det opparbeidet et 60 mål stort areal for boligbygging. Det ble utskilt 70 tomter med areal varierende fra 600 m² til 1 300 m². Tomtene ble lagt ut for salg på det private markedet. Peder Ås og Lars Holm kjøpte hver sin tomt som grenset mot hverandre, slik at Peders tomt lå nord for tomten til Lars. Peders tomt, som var på 750 m², lå noe lavere i terrenget enn tomten til Lars, som var på 1 000 m². For at ikke Peder skulle tape utsikt i for stor grad, var tomten til Lars påheftet en klausul om at den ikke kunne bebygges med hus som var høyere enn en etasje. Lars var kjent med dette da han kjøpte tomten. I forbindelse med oppføringen av bolig på tomten forsøkte Lars å komme til enighet med Peder om opphevelse av klausulen. Dette gikk imidlertid Peder ikke med på.

På tomten til Lars stod en rekke busker og trær som måtte fjernes i forbindelse med oppføringen av bolig. Lars samlet alle greinene og plasserte disse i en stor haug mot grensen til Peders tomt. Haugen var 3 meter høy og 5 meter bred (langs grensen). Peder irriterte seg over haugen, som han syntes virket skjemmende, spesielt når Peder befant seg i hagen. Han foreslo for Lars at man kunne tenne fyr på haugen eller kjøre den bort. En annen mulighet var at Lars kjøpte eller leiet en kompostkvern. En god kompostkvern kunne kjøpes for kr. 2.000.-. Lars uttalte at han ikke så grunn til å foreta seg noe av dette. Selv om Lars hadde til hensikt å tilføre hageavfall til haugen etter hvert, ville haugen gradvis synke sammen fra dagens nivå. Grunnen til at haugen ble plassert mot grensen til Peder var at dette var det mest egnede stedet på eiendommen til Lars for plassering av en slik haug. Haugen var ikke verre enn at Peder måtte slå seg til ro med den. Det gjorde imidlertid ikke Peder. Han gjorde gjeldende at haugen var i strid med grannel. § 2, og krevde den fjernet. Lars bestred at grannel. § 2 kom til anvendelse. For det tilfelle at grannel. § 2 kom til anvendelse, var Lars villig til å kjøre den bort.

II

Firmaet Badspesialisten AS produserte baderomsmøbler, dels for videresalg, dels til bruk i montasje- og entrepriseoppdrag for kunder. I mai 2004 fikk firmaet en stor ordre fra entreprenør Peder Ås som utførte en stor hotellentreprise. Ås ga Badspesialisten AS som underentreprise å stå for levering og montasje av et større antall baderomsinnredninger til hotellværelsene. Badspesialisten AS hadde ikke så store kvanta på lager. Daglig leder i

Badspesialisten AS, Hans Tastad, ringte derfor til sin forbindelse produsenten Bygg AS som kunne levere det ønskede kvantum. Tastad bestilte det aktuelle antall innredninger og oppga at leveransen skulle brukes i et større hotellprosjekt. Han sa at han ikke kunne betale før han fikk oppgjør fra entreprenøren, noe som Bygg AS godtok. Leveransen fant sted en uke senere, og varene ble fra månedsskiftet mai/juni stående på lager hos Badspesialisten AS etter avtale med Peder Ås, som ikke regnet med å starte innredningsarbeidene før etter fellesferien 2004. På baksiden av leveringsbekreftelsen, som Hans Tastad skrev under på da varene ankom, var det tatt inn en klausul om at Bygg AS hadde eiendomsretten til varene inntil de var betalt, at varene skulle anses som kommisjonsgods - og om at varene kunne selges videre før de var betalt, men bare med samtykke i hvert tilfelle fra Bygg AS. Dette var standard klausuler som var trykt på alle leveringsbekreftelsene som Bygg AS brukte. Tastad eller andre i firmaet hadde verken da eller ved tidligere bestillinger merket seg teksten i leveringsbekreftelsen. Annen dokumentasjon forelå ikke mellom partene.

Badspesialisten AS hadde kassekreditt i Næringsbanken. Næringsbanken hadde pant i varelager og i driftstilbehør.

Badspesialisten AS klarte i juli 2004 ikke å betale leverandørene sine og i begynnelsen av august 2004 gikk firmaet konkurs. På denne tid lå utstyret fortsatt på lager hos Badspesialisten AS. Fremdriften på hotellprosjektet var blitt noe forsinket og Ås regnet ikke med å starte innredningsarbeidene før senere i august.

Det oppstod tvist mellom konkursboet og Bygg AS. Bygg AS krevde tilbakelevert ferdig monterte baderomsinnredninger som sto på lager. Konkursboet hevdet overfor Bygg AS at panteretten ikke var gyldig stiftet og at den manglet rettsvern. Bygg AS innvendte at man her ikke hadde kjennskap til om de leverte varene skulle selges videre eller brukes av Badspesialisten AS i entrepriseoppdrag og at forbeholdet om at godset skulle anses som kommisjonsgods derfor måtte respekteres ikke bare av boet, men også av banken. Næringsbanken gjorde gjeldende at varelagerpanteretten måtte gå fremfor både salgspanteretten og boets beslagsrett.

III

Våren 2005 var Peder Ås blitt lei sin gamle og noe umoderne leilighet i utkanten av byen. Han bestemte seg derfor for å selge leiligheten og flytte nærmere det forlokkende cafelivet i sentrum. Høy pristigning i boligmarked ga Peder en pen gevinst ved salget av den gamle leiligheten. Peder bestemte seg derfor for å kjøpe seg inn i et nyere boligkompleks i sentrum. Leilighetene var noe små, men i prospektet var de beskrevet som "moderne og arealeffektive". Leiligheten Peder kjøpte hadde et oppgitt boligareal på 40 m². Kjøpesummen var på kroner 1.600.000,- Peder synes ikke at kjøpesummen, tilsvarende kroner 40.000 pr m², var avskrekkende i forhold til liknende sentrumsprosjekter han hadde sett på.

Tre uker etter innflyttingen fikk Peder besøk av sin nabo Pernille. Hun hadde kjøpt nableiligheten til Peder, og i følge tegninger Pernille hadde fått av megler skulle de to leilighetene være identiske. Peder fikk seg et kraftig støkk da Pernille fortalte at hennes leilighet var oppgitt til å være 37 m². Hun kunne heller ikke se at det var noen forskjell på hennes og Peders leilighet. Ved senere kontrollmåling viste det seg at Peders leilighet også bare hadde et boligareal på 37 m².

Peder gikk til sak mot selgeren og krevde erstatning. Han anførte at arealsvikten utgjorde en mangel etter avhl. § 3-3 eller § 3-8. Selger avviste begge grunnlag og mente at ettersom leiligheten var solgt "som den er" kunne ikke en slik uvesentlig arealfeil anses som en kjøpsrettslig mangel. Han visste dessuten til at det ikke var han, men den innleide takstmannen, som hadde foretatt den uriktige arealoppmålingen. Dersom det viste seg at Peder hadde et reelt krav, mente selger at Peder i alle fall i første omgang var forpliktet til å kreve tapet sitt dekket hos takstmannen. Det var ikke omstridt at takstmannens oppmåling var å anse som culpøs.

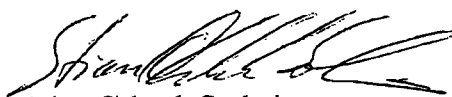
IV

Professor Lars Holm ved det historiske fakultet ved Universitetet i Lillevik pensjonerte seg høsten 2004. Han eide en betydelig boksamling som han ønsket å dele ut til yngre forskere ved fakultetet. Fordi Holm hadde dårlig helse, ba han om at universitetets bibliotek skulle forestå utdelingen. Sjefsbibliotekaren sendte på den bakgrunn ut en melding om at de ansatte ved det historiske fakultet kunne komme til biblioteket for å hente det de ville av bøker.

Stipendiat Marthe Kirkerud kom som førstemann til biblioteket for å forsyne seg. Stor var overraskelsen da hun fant førsteutgaven av det første bind i P.A. Munchs mesterverk "Det norske Folks Historie". "Skal denne virkelig gis vekk?" spurte hun. "Ja", sa bibliotekaren som satt i skranken. "Sjefsbibliotekaren har sagt at alt skal gis bort". Da stipendiat Kirkerud åpnet boken, så hun at det lå en låneseddel inne i den. Professor Holm hadde lånt boken fra biblioteket i 1980. Bibliotekaren fastholdt likevel at boken skulle gis vekk, og Kirkerud tok glad og forundret boken med seg til sitt kontor.

Da sjefsbibliotekaren to uker senere fikk høre at biblioteket hadde gitt bort boken, krevet han den øyeblikkelig tilbakelevert. Han hadde ikke visst at boken opprinnelig hadde tilhørt biblioteket. Stipendiat Kirkerud nektet å gi fra seg boken, og hevdet at han både hadde vært i god tro, og dessuten hadde fått boken overlevert. Sjefsbibliotekaren bestred begge deler. Boken kunne ikke anses overlevert så lenge den fortsatt befant seg på et kontor på fakultetet.

Tromsø, 15. desember 2005



Stian Ørbeck Sørheim

Leder av tredjeavdelingsutvalget