



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject:

Jus 102

kode:

Course code: Jus 102

Eksaminand nr.:

Examinee no.:

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai 2009

Ark. nr.

sheet no.

1

av

out of

9

i alt

total no.

## Oppgave 1

Ved stiftelse av aksjeselskaper, må følgende punkter gjennomføres:

1. Oppretting av stiftelsesdokument
2. Innbetaling av egenkapital
3. Registrering i foretaksregisteret

Stiftelsesdokumentet inneholder stifternes (personenes eller foretakenes) navn, personnummer / foretaksnummer, adresser m.v., og opplysninger om aksjeandeler og aksjeinnskudd. Det skal redegjøres for innbetaling av aksjeinnskudd.

I tillegg må stiftelsesdokumentet inneholde opplysninger om selskapets styremedlemmer og revisor, samt selskapets vedtekter. Minstekrav til vedtekter er angitt i asl § 2-2. Dato for stiftelse er den dato dokumentet underskrives av stifterne eller deres representanter.

Innbetaling av aksjekapital (minst nok 100 000 + midler til stiftelsesutgifter dersom disse dekkes av selskapet), må deretter foretas i henhold til stiftelsesdokumentet. Aksjeinnskuddet kan bestå av kontanter, andre virksomheter eller tingsinnskudd. Det er særlig viktig at tingsinnskudd verdsettes til virkelig verdi. Ved stiftelsestidspunktet skal egenkapital være lik aksjekapital, og dette skal



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: JUS 102

Eksaminand nr.:

Examinee no.: 73

Dato og år:

Date and year: 15. mai 2009

Ark. nr.

sheet no. 2

av

out of 9

i alt

total no.

JUS 102  
fremgå av selskapets åpringsbølgse underskrevet  
av revisor.

Registrering i foretaksregisteret skal gjøres  
senest 3 måneder etter dato for stiftelse, og før  
næringsvirksomheten begynner. Ved før sen  
registrering må stiftelsesprosessen gjennomføres  
på nytt. Opplysninger som skal registreres er  
angitt i fregl. § 3-1 og § 3-7, deriblant  
opplysninger om stiftere, styre, daglig leder,  
revisor, firma / signatur / prekura, formål m.v.

Ansvarlige selskaper stiftes i henhold til  
selskapslovens bestemmelser. Det skal opprettes  
en ~~stiftelsesakt~~<sup>selskapsavtale</sup>, der det redegjøres for  
selskapets og deltakernes navn og opplysninger,  
formål, og eventuelle innskudd- og ansvors-  
deling. Ansvarlige selskaper er ikke pålagt å ha  
et styre. Innbetaling av innskudd forfaller straks.

Ansvarlige selskaper er registreringspliktige,  
og skal registreres i foretaksregisteret på  
samme måte som aksjeselskaper. ~~Tillegg til~~  
Opplysninger som skal registreres er langt på  
vei de samme som er oppgitt i selskapsavtalen.



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: Jus102

Eksaminand nr.:

Examinee no.: 73

Dato og år:

Date and year: 15. mai 2009

Ark. nr.

sheet no. 3

av

out of 9

i alt

total no.

## Oppgave 2

Generelle regler om fullmakter er gitt i avtalelovens kapittel 2. Gjennomgående prinsipp er at fullmaktsgiveren står fritt til å bestemme rekkevidden av fullmakten, tidsbegrensning, tidspunkt for inndragelse m.v. Det sies også at dersom fullmektigen handler utover sin rett, er dette fullmaktsgiverens problem/ansvar så lenge tredje parten handler i god tro og ikke kunne ha kjennskap til fullmaktens begrensninger. Fullmakten kan sies å ha to nivåer, der det første nivået er fullmektigens udiskutable rett. Dersom det handles innenfor denne, ~~skal~~ vil fullmaktsgiveren umiddelbart og uten tvil bindes til avtaler med tredje part, sluttet av fullmaktsoverholderen. Hvis derimot grensen for fullmaktens rekkevidde er noe uklar og gjenstand for tolkning, kan man snakke om fullmaktens neste nivå. Det er når fullmektigen handler innenfor dette handlingsrommet at fullmaktsgiveren kan slippe unna ~~hva~~ forpliktelsene, dersom tredje parten har utnyttet eller hatt kjennskap til at handlingen kunne være i strid med hva fullmaktsgiveren ville ha gjort selv.



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject:

kode:

Course code: JUS102

Eksaminand nr.:

Examinee no.:

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai

2009

Ark. nr.

sheet no.

4

av

out of

9

i alt

total no.

Eksempler på fullmakter som ~~er~~ er tidsbegrensede og som gjelder for en bestemt handling, er anskaffelsesfullmakt eller fullmakt til å selge noe. Her gjelder kontraktsrettens formfrihet, og det er ikke krav til hvilken form fullmakten skal ha, med mindre den rammes av spesielle lover. En anskaffelsesfullmakt kan f.eks. være en avtale om å kjøpe et TV-apparat for sin gamle mor, og en slik avtale er sjeldent formalisert, men dreier seg om en muntlig avtale. Å gi en eiendomsmegler et salgsoppdrag, vil derimot være nøye avtalefestet (dog med meglers standardformular som grunnlag for avtalen / fullmakten).

Andre typer fullmakter kan være tegning av firmaets signatur, procura eller en stillingsfullmakt. De to første har det formkrav at de skal registreres i foretaksregisteret, og må således være skriftlig og nedfelt i selskapets dokumenter og avtaler. Signatur og procura (som er en noe mer begrenset fullmakt enn ~~procur~~ signatur) gjelder sannsynligvis til styret vedtar at denne skal opphøre, og endringen meldes til foretaksregisteret. En stillingsfullmakt er gjerne en del av en ansettelsesavtale, og således skriftlig, uten at det er krav om det. Det kan tenkes at rekkevidden av en slik type fullmakt kan bli



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: JUS102

Eksaminand nr.:

Examinee no.: .....

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai 2009

Ark. nr.

sheet no.

5

av

out of

9

i alt

total no.

gjenstand for tolkning, og at det kan være situasjoner der en ansatt handler utover sitt mandat selvom dette mandatet ikke står skrevet noe sted. En stillingsfullmakt slutter å gjelde når ansettesforholdet opphører, og er således tidsbegrenset.

Et siste eksempel på fullmakt er vergemål. Denne type fullmakt er strengt regulert av lover som vergemålsloven og umyndiggjørelsesloven. En slik fullmakt kan gjelde på ubestemt tid, der en hjelpeverge med hjemmel i lov og enkeltvedtak kan representere fullmaktsgiveren og ta viktige avgjørelser for denne. Det kan tenkes at personer satt under vergemål ikke alltid er i stand til å velge dette eller vite sitt eget beste, og i slike tilfeller gjelder ikke prinsippene om kontraktsfrihet og frihet til å utstede og inndra fullmakter.



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: Jus 102

Eksaminand nr.:

Examinee no.:

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai

2009

Ark. nr.

sheet no.

6

av

out of

9

i alt

total no.

### Oppgave 3

Kjøpet gjelder omsetning av fast eiendom mellom private aktører, og omfattes dermed av avhendingsloven. Dersom selger hadde solgt i næringsvirksomhet, ville kjøpet rammes av § 1-2 (2) og loven ville fungert preseptorisk siden huset var nyoppført. Selger er imidlertid privat aktør, og det gir anledning til å fravike loven ved avtale, på enkelte punkter.

Det må antas at det er benyttet en standardisert kjøpekontrakt for fast eiendom til boligformål ved avtaleinngåelse. I tillegg til ordlyden i avtalen, må opplysningene som fremgår av prospektet tolkes som en del av avtalens beskrivelse av solgstingen. I tillegg skal Marte ha gitt muntlige opplysninger om offentlige tillatelser på visningen, og også dette må sees på som en del av avtaleforberedelsene. Følgende informasjon lå altså til grunn da Lars valgte å inngå avtale om kjøp:

- Eneboligen hadde kennelanlegg
- Kennelanlegget og eiendommen forøvrig hadde "alle offentlige tillatelser i ordren", det vil si byggetillatelser, brukstillatelser mv.
- Huset var nyoppført. ~~Dette~~
- Huset var bygget med "økologisk riktige



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: JUS.102

Eksaminand nr.:

Examinee no.: .....

73

Dato og år:

Date and year: 15. mai 2009

Ark. nr.

sheet no. 7

av

out of 9

i alt

total no.

materialer"

Disse punktene var alle mer eller mindre viktige for Lars da han vurderte eiendommen. ~~At~~ At det fantes et kenneanlegg, var svært vesentlig siden han var ivrig med hundesport. Det kan tenkes at egnethet for hundehold var et avgjørende kriterium for kjøp av eiendom. Siden nødvendige tillatelser var en forutsetning for å kunne benytte eiendommens fasiliteter, var også dette momentet av svært vesentlig karakter.

Huset var nyoppført, noe som kan ha vært viktig for Lars. Et nyoppført hus gir forventninger om god stand og standard, og lite behov for renovering og utbedring i nær fremtid. Det er mulig at dette var et viktig forhold for Lars, slik at han kunne bruke mer tid på hundene og mindre tid på utbedring av bolighus enn om han hadde valgt å kjøpe f.eks. et småbruk med gamle bygninger.

At huset var bygd "med økologisk riktige materialer" var muligens noe Lars fant positivt, om ikke like vesentlig som kenneanlegget.

Ut fra dette må det vurderes om det foreligger mangler ved eiendommen, og



Eksamen i emne/fag:

Examination in subject: .....

kode:

Course code: JUS 102

Eksaminand nr.:

Examinee no.:

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai

2009

Ark. nr.

sheet no.

8

av

out of

9

i alt

total no.

kontraktsbrudd. At veggene var isolert med det forlige materialet fylsønskum, var uten tvil en mangel. Både at huset var nyoppført, godkjent og solgt til en normalt høy pris, tilsier at hus og byggematerialer er i en akseptabel stand. Spørsmålet er om dette alene er nok til å <sup>kanne</sup> heve kjøpet? Sannsynligvis ikke. Dersom Marte tilbyr seg å sørge for å utbedre mangelen, det vil si å bytte til vanlig isolasjon, må sannsynligvis Lars akseptere dette. Det forutsetter at feilen utbedres innen rimelig tid, og at Marte betaler merkostnaden Lars får ved å flytte igjen og evt. leie et midlertidig sted å bo mens skaden utbedres. Her plikter Lars å være behjelpelig med å finne et midlertidig sted for seg å hundene til en rimelig pris. Han bør ikke plassere hundene på en dyr kennel dersom han kan leie et småbruk i perioden (skadebegrensning). Sannsynligvis kan Marte få erstattet både direkte og indirekte kostnader med utbedringen ~~§~~ av leverandøren Alaska Gas Consulting, som har et produktansvar og ansvar for at deres vare holder mål. Dersom Marte har pier-skiftelørsikring, vil forsikrings-selskapet ta for seg dette. Vonnlekkasjene alene er ~~§~~ sannsynligvis heller ikke grunnlag for heving. Dersom





Eksamen i emne/fag:

Examination in subject:

kode:

Course code: Jus 10

Eksaminand nr.:

Examinee no.:

73

Dato og år:

Date and year:

15. mai

2009

Ark. nr.

sheet no.

9

av

out of

9

i alt

total no.

ikke problemene med isolasjon hadde vært tilstede, kan det hende at lekkasjene kunne utbedres for Martes regning mens Lars bodde i huset. Et tilsvarende prisoverslag måtte Lars sannsynligvis akseptere dersom vannlekkasjen var den eneste mangelen.

Dersom "den økologiske" <sup>riktige</sup> "isolasjonen" byttes ut med vanlig isolasjon, kan det hende at beskrivelsen i prospektet ikke lenger stemmer. Dette antas å være mindre vesentlig for Lars, og før ingen konsekvenser.

Det som derimot er særdeles ugunstig for Lars, er at informasjonen om tiltakelser vedrørende kennelanlegg og kenneldrift viste seg å være feil. Siden kommunen har varslet at en eventuell dispensasjonssøknad vil bli avslått, har Marte ingen mulighet til å utbedre eller erstatte denne mangelen. Uansett om Marte lag eller satt med uriktig informasjon, foreligger en vesentlig, uopprettelig mangel og kontraktsbrudd. Man kan også spørre seg om en evt. eiendomsmøgler dersom dette har vært benyttet har innhentet tilstrekkelige opplysninger om eiendommen.

På grunnlag av dette mener jeg at Lars kan heve kjøpet.