

Lokalforeningskurs i Rogaland

21. september 2016.

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
2016



MNEF
= ditt mester-
merke

NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet

ambita Infoland

AMBITA AS

Nettbutikk: www.infoland.no
Telefon: 24 13 35 50
e-post: support@ambita.com

Ambita Infoland er en nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Denne tjenesten gir tilgang til oppdaterte opplysninger innen eiendom, kart-, vei- og plandata, samt foto i Norge, med et enkelt brukergrensesnitt. Her får man hele beslutningsgrunnlaget man trenger for å gjennomføre kjøp, salg, utbygging og forvaltning av eiendom.

- Her finner man informasjon fra Grunnbok og Eiendomsregisteret, samt teknisk nøkkelinformasjon for hele landet fra Matrikkelen
- Kart, eiendomsinformasjon og plandata for ca. 75 % av alle landets eiendommer
- Forvaltningsinformasjon for ca. 70 % av alle borettsandelene
- Omsetningsrapport fra Eiendomsverdi AS og nabolagsprofil fra Eiendomsprofil AS
- eTinglysnings- og eSigneringsløsninger



HELP FORSIKRING AS

Postboks 1470 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
E-post: post@help.no
Web: www.help.no

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringsselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår mer enn 130 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 130 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, rundt 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



Kjøpers tilbakeholdsrett

Rogaland Eiendomsmeglerforening

21. september 2016

Nina Fodstad Skumsrud
Advokat MNA
Norges Eiendomsmeglerforbund
nina@nef.no
Tlf. 45 48 50 89



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



JURIDISK

«Kjøper overtok for en uke
siden, men holdt tilbake
200 000,-. Nå krever han å få
pengene utbetalt.

Han kan vel ikke be om det?»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Dagens agenda



JURIDISK

- Grunnlag og vilkår for kjøpers tilbakeholdsrett
- Råd til kjøper og selger om tilbakehold?
- Situasjonen etter at det er holdt tilbake et beløp på meglers klientkonto
 - Utbetaling?
 - Foreldelse?
 - Renter?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hjemmel



JURIDISK

Tilbakeholdsrett gjelder både ved kjøp av brukt og nyoppført bolig:

- Avhendingslova § 4-6. *Tilbakeholdsrett*

«Har kjøparen krav som følge av forseinkinga, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.»

- Ufravikelige bestemmelser
 - avhl. § 1-2 (2) og buofl. § 3



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Grunnlag for tilbakehold



JURIDISK

1) Forsinkelse

Konstatert/forventet – faktisk/rettslig

- Avhendingslova § 4-6
- Bustadoppføringslova § 24

2) Mangler

Alle type mangler (må være et aktuelt krav)

- Avhendingslova § 4-15
- Bustadoppføringslova § 31



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Vilkår for tilbakehold på meglers klientkonto



JURIDISK

- Kjøper må gi megler/oppgjørsavdelingen en **instruks** om å holde tilbake deler av kjøpesummen
- **Formkrav** til instruksen?
(muntlig/skriftlig/sms/mail/overtagelses-protokoll)
- Er det krav til **spesifikasjon** i fht. for eksempel type mangel?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Vilkår for tilbakehold forts.



JURIDISK

- Kjøper må ha sin instruksjonsrett i behold
- **Hovedregel:**
 - Kjøper har instruksjonsrett **frem til overtagelse**
 - Etter overtakelse tilhører det innbetalte beløpet selger, og kjøper kan ikke lenger instruere over beløpet
 - Eiendomsmeglingsloven § 3-2 og Rt. 2006/31
 - Prinsippet om ytelse mot ytelse



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Vilkår for tilbakehold forts.



JURIDISK

- Emgll. § 6-9 (3):

«Oppdragstakere som forestår oppgjør, skal sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Departementet kan gi nærmere regler i forskrift om gjennomføring av det økonomiske oppgjøret, herunder unntak fra regelen i første punktum.»
- Medføre dette en endring i fht. når kjøper mister instruksjonsretten? Har kjøper instruksjonsrett også etter overtagelse?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Vilkår for tilbakehold forts.



JURIDISK

- **Salg av bolig under oppføring**
 - kjøper har instruksjonsrett **frem til tinglyst (konferert) skjøte.**
 - Kjøper kan gi instruks om tilbakehold i perioden mellom overtakelse og tinglyst skjøte
 - Bustadoppføringslova § 46 og Rt. 2013/1541



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Vilkår for tilbakehold forts.



JURIDISK

Unntak fra hovedregelen:

- 1) Ved svik fra selger har kjøper tilbakeholdsrett også etter overtagelse.
- 2) Hvis selger yter kjøper kreditt (utsatt betaling) beholdes instruksjonsretten frem til betaling skjer.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hvordan skal megler forholde seg til et ønske om tilbakehold?



- Opplysningsplikt om **retten** til tilbakehold og om **innholdet** i tilbakeholdsretten – emgll. § 6-3
 - Tilbakehold skjer for kjøpers «regning og risiko»
- Har det noen betydning om selger har tegnet eierskifteforsikring?
- Skal megler
 - anbefale kjøper å holde tilbake et beløp?
 - vurdere grunnlaget (f.eks. om det foreligger mangel)?
 - gi anvisninger på beløpets størrelse?
- Hvor mye kan kjøper holde tilbake? Slingringsmonn?
 - Rt.2006/31
 - Rt.2007/1587



Oppsummering



- Grunnlag kan være forsinkelse eller mangel
- Ingen formkrav – husk at instruksen kan komme muntlig!
- Kjøper må ha instruksjonsrett i behold
- Meglers omsorgsplikt tilsier at megler skal informere om tilbakeholdsrett
- Tilbakehold er en RETT for kjøper - samtykke fra selger er IKKE nødvendig



Ensidig eller avtalt tilbakehold?



JURIDISK

- I fht. den praktiske håndtering av et tilbakehold beløp (f.eks. utbetaling) må det skilles mellom ensidige og avtalte tilbakehold
 - Ensidig – forhold dere til kjøper!
 - Avtalt – forhold dere til det som fremgår av avtalen!
- Tolkningsmomenter:
 - Hvor fremgår instruks og hvordan?
 - Ordlyden?
 - Hvem har tatt initiativ?
- At selger har signert på overtakelsesprotokollen gjør ikke at instruks automatisk skal ansees som «avtalt»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

9. SPØRRE Kjøper			
10. Trappeveranse			

Håndverkerne kan ta seg inn i boligen for utbedring av punkter frem til

(dato)..... Klokken Etter avtale.
Etter dette skal tilgang til boligen avklares med eier.

Kr Deponert beløp ved tvist/manglende eller uriktig leveranse Kr. 225.000
+ 100.000 tillegg tilst

For omvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49. Ved overtakelse kan mæglers klientkonto benyttes for ev. tilbakeholdt beløp ved at beløp og tilhørende mangler protokollføres ved overtakelsesforretning.

L: Underskrift ved overtakelse:

Selger er ikke bundet av ovennevnte frister dersom arbeider som skal utføres av kjøper hindrer dette, ev. utbedringen hindres av andre forhold som skyldes kjøper eller noen han har ansvar for. Eiendommen er overlevert og overtatt fra og med underskrift av denne protokoll.

Kjøper er kjent med at ved overtakelse:

- går risikoen for eiendommen over fra selger til kjøper
- begynner 5 års reklamasjonstid og garantitid å løpe, og kjøper plikter iht. Bustadoppføringslova § 30 å varsle om reklamasjonsberettigede forhold uten opphold dersom reklamasjonsrett ikke skal tapes
- Oppgjør (foruten ev. påført tilbakeholdt beløp/dagbøtskrav) utbetales til selger når skjøte er konferert.

Ovenstående tekst er gjennomgått og forstått.



JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Ensidig eller avtalt tilbakehold?



JURIDISK

- RfE 2013-25:

Overtakelsesprotokoll; «Avtalt mellom partene at det holdes tilbake kr. 20 000,- til forhold vedr eventuell lekkasje/skade tak inngangsparti er avdekket/utført.»

Reklamasjonsnemda:

«Det er en forskjell på et tilbakehold når kjøper ensidig har instruert megler om å holde tilbake et beløp og når kjøper og selger er enige om et tilbakehold.»

«i det første tilfellet vil kjøper ha en instruksjonsrett over beløpet, men det er ikke situasjonen i saken her.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Ensidig eller avtalt tilbakehold?



JURIDISK

Kryss av:

☐ Oppgjør gjennomføres som avtalt i kontrakt.

☐ Kjøperen instruerer om tilbakehold av kr _____ (angi beløp) som sikkerhet for feil/mangler/krav som nevnt under kommentarene ovenfor. Kjøper har råderetten over beløpet og rentene tilfaller kjøper.

☐ Partene er enige om at kr _____ (angi beløp) deponeres på meglers klientkonto grunnet feil/mangler/krav som nevnt under kommentarene ovenfor. Beløpet utbetales når kjøper og selger bekrefter overfor megler at de er enige om hvem som skal ha pengene. Renter på beløpet tilfaller kjøper.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hvordan skal megler håndtere beløpet – krav om å utbetale



- Når kan eller må megler foreta seg noe?
- Hvem skal megler forholde seg til?
- Forskjellige problemstillinger/aktuelle situasjoner
 - Ombytting av mangler



Hvordan skal megler håndtere beløpet forts.



- Kan megler oppstille vilkår i forbindelse med utbetaling?
- Skal megler varsle selger før en eventuell utbetaling av det tilbakeholdte beløpet?
- Mulighet til å deponere det tilbakeholdte i Norges bank?



Hvordan skal megler håndtere beløpet forts.



- Hva hvis det blir konstatert ved dom at det ikke forelå en forsinkelse/mangel?
 - Kjøper har misligholdt sin forpliktelse til å betale kjøpesummen
 - Selger har krav på oppgjør/restbeløpet, forsinkelsesrenter og erstatning for eventuelt økonomisk tap (jf. Avhl. § 5-1)
- Kan megler utbetale beløpet til selger på basis av dommen uten medvirkning fra kjøper?



Utbetaling mot rettskraftig dom?



• Borgarting lagmannsrett 24.02.14

Kjøper påstod mangel ved bad mm., og mente på ha rett på prisavslag/erstatning. Kjøper holdt tilbake kr. 200 000,- på meglers klientkonto. Selger krevde beløpet utbetalt. Lagmannsretten tilkjente kjøper et prisavslag på kr. 90 000,-.

• Lagmannsretten uttaler;

«Lagmannsrettens resultat innebærer at [kjøper] tilpliktes å betale kr. 110 000,- til [selger] med tillegg av forsinkelsesrente fra 1. desember 2011 til betaling skjer. Lagmannsretten legger til grunn at opptjente renter på meglers klientkonto tilfaller [kjøper].»



Utbetaling mot rettskraftig dom?



JURIDISK

DOMSSLUTNING

«[Kjøper] betaler til [selger] kroner 110 000,- - etthunderogtitusen – med tillegg av forsinkelsesrenter fra 1. desember 2011 og til betaling skjer.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Utbetaling mot rettskraftig dom?



JURIDISK

«Vedlagt oversendes en kopi av Borgarting lagmannsretts dom av 24. februar 2014 samt Høyesteretts beslutning om nektelse av å tillate anke fremmet, av 9. mai 2014. Jeg anmoder om at det sperrede beløpet på Deres klientkonto, stort kr 200 000,-, nå bli avregnet slik at [kjøper] blir godskrevet kr. 90 000 i prisavslag, justert for forsinkelsesrente. Renter på klientkonto skal i sin helhet godskrives henne, jfr lagmannsrettsdommen side 12 øverst..

Nettobeløpet kan overføres direkte til hennes bankkonto [xxxx.xx.xxxx].»

Med vennlig hilsen / Best regards

Jon Rike
Attorney-at-law/Advokat
Partner
Advokatfirma Arvesen & Co. DA
Postboks 1697 Vika
0120 OSLO - NORWAY



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Oppsummering



- Megler må vite om instruks om tilbakehold er gitt ensidig fra kjøper eller om det følger av avtale mellom partene
 - Ensidig instruks – utbetaling etter instruks fra kjøper alene
 - Avtale om tilbakehold – utbetaling i hht. avtalen
- Megler kan ikke på eget initiativ;
 - utbetale, stille vilkår, deponere beløpet i Norges Bank
- Utbetaling etter rettskraftig dom?
 - Vurder domsslutningen!



Foreldelse



- Hva skjer med det tilbakeholdte beløpet når det har gått tre år?
- Foreldelsesloven § 1 (1) «Fordring på penger eller andre ytelser foreldes etter reglene i denne lov når ikke annet er lovbestemt.»
- Foreldelsesloven § 2 «Den alminnelige foreldelsesfrist er 3 år.»
- Er det kjøpers fordring på selger (f eks. erstatningskrav) som står i fare for å bli foreldet eller er det selgers fordring på kjøper (krav på restkjøpesummen) som står i fare for å bli foreldet?
- Hvem må avbryte foreldelse?



Renter på det tilbakeholdte beløpet



JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Renter på det tilbakeholdte beløpet



JURIDISK

- Renter – hvem har rett til opptjente renter på det beløp som er tilbakeholdt?
- Kan rentene deles hvis det var delvis grunnlag/holdt tilbake for mye?
- Har partene avtalefrihet?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Takk for oppmerksomheten!

INFORMASJON OM KURS LEGGES FORTLØPENDE UT PÅ WWW.NEF.NO

PÅMELDING

På www.nef.no eller ved firmapost@nef.no

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursansvarlige:

Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no

Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

FOR DE BESTE MEGLERNE... ... ER KUN DEN BESTE ETTERUTDANNING GOD NOK!



«- For å kunne yte maksimal service og gjøre et godt meglerhåndverk, er det helt avgjørende å ha høy faglig kunnskap. En meglers hverdag er og kommer til å være krevende. Våre kunder forventer at vi har den beste kompetansen. NEF er i en særklasse når det gjelder å tilby relevante og meget gode kurs. Dette er helt avgjørende for meg som megler for å holde et høyt faglig nivå.»

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners

– På kurssiden er NEF overlegne
– vi prioriterer å delta på NEF-kurs.

CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo



DET ER FLERE GODE GRUNNER FOR Å TA ETTERUTDANNING GJENNOM NEF:

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursportefølje innen eiendomsmeglingsjus
- NEF holder kurs over hele landet
- Deltagelse på NEF-kurs inspirerer, motiverer og bidrar til nettverksbygging
- På NEF-kurs har vi diskusjoner på et høyt faglig nivå
- Økt kompetanse gir økt trygghet og større trivsel på arbeidsplassen
- Det er nær sammenheng mellom kompetanse og lønnsomhet
- NEF engasjerer landets beste foredragsholdere på alle felt



ambita
Infoland



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo

Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06 - E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no