



Megleransvar og sikkerhetsrutiner

OSLO, 20. og 21. oktober 2016.

Arrangør er: Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

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.





Megleransvar og sikkerhetsrutiner Oslo, 20. og 21. oktober 2016

Innhold:

1. Program	side	4
Presentasjoner dag 1:		
2. Lovlighetsmangler	side	7
3. Aktuelle skadesaker	side	25
4. Prosedyrer ved salg og oppgjør av overbeheftet eiendom	side	47
5. Ekstraoppgaver megler påtar seg – Hva bør man passe på ?	side	73
Presentasjoner dag 2:		
6. Tilleggsdekning forsikring	side	81
7. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglertjenester	side	89
8. Meglers rolle der det oppstår konflikter mellom selger og kjøper under overtagelsen eller i etterkant	side	105
9. Tilleggsareal til bolig – en tinglysningsfaglig tilnærming	side	111
Vedlegg:		
Til «5. Ekstraoppgaver megler påtar seg – Hva bør man passe på»:		
10. Bestemmelser i Eiendomsmeglerloven og forskriften	side	127
11. Rundskriv 10/2013 fra Finanstilsynet	side	133

PROGRAM:

Torsdag 20. oktober

09.30 – 10.00 **Registrering og kaffe**

10.00 – 10.45 **Lovlighetsmangler**

v/ advokat Margit Himle og advokat Bjørge Skjeldestad, Tryg

- Hva er lovlighetsmangler ?
- Hva kan megler gjøre for å avdekke f eks. manglende godkjenninger fra off. myndigheter ?
- Hva innebærer slike mangler og hvilke konsekvenser kan de ha ?
- Hvordan sikre gode rutiner for å oppdage og avhjelpe manglene ?

10.45 – 11.00 **Pause**

11.00 – 11.45 **Aktuelle skadesaker**

v/ advokat Margit Himle og advokat Bjørge Skjeldestad, Tryg

- Hva kan vi lære av andres feil ?

11.45 – 12.45 **Lunsj**

12.45 – 13.30 **Aktuelle skadesaker forts.**

13.30 – 13.45 **Pause**

13.45 – 14.30 **Prosedyrer ved salg og oppgjør av overbeheftet eiendom**

v/ advokat Rønnaug Ringstad, Advokatfirmaet Ringstad AS

- Sentrale lover, regler og rettspraksis
- Hvilke faresignaler må megler være oppmerksom på ?
- Internkontroll og rutiner for megler og oppgjørsansvarlig på de ulike stadier i prosessen

14.30 – 14.45 **Pause**

14.45-15.30 **Prosedyrer ved salg og oppgjør av overbeheftet eiendom fortsetter**

15.30 – 15.45 **Pause**

15.45 – 16.30 **Ekstraoppgaver megler påtar seg – Hva bør man passe på**

v/ advokat Silje Nesteng Andresen, Help Forsikring

- Typiske ekstraoppgaver, f eks seksjonering eller etablering av sameie i prosjekt
- Hvilke ekstraoppgaver kan megler påta seg ?
- Konsekvenser og risiko
- Ansvar for megler

Fredag 21. oktober

09.30 – 10.00 **Registrering og kaffe**

10.00 – 10.45 **Tilleggsdekning forsikring**

v/ Senior Underwriter Margrethe Salthella, Tryg

- Når er det behov for tilleggsdekning ?
- Hvilken betydning har den ?

10.45– 11.00 **Pause**

11.00 – 11.45 **Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester (RfE)**

v/ Proffessor Trygve Bergsåker, UiO

- Aktuelle saker
- RfE rolle i forhold til konflikthåndtering – fordeler og ulemper
- RfE plassering i forhold til øvrig rettssystem

11.45 – 12.45 **Lunsj**

12.45 – 13.30 **Meglers rolle der det oppstår konflikter mellom selger og kjøper under overtagelsen eller i etterkant**

v/ advokat Marianne Langrind Kvanvik, Legal 24,

- Hvor går grensen i forhold til meglers aktive rolle ?
- De ulike tilfeller; både selger og kjøper har forsikret seg, bare den ene parten har forsikring, ingen av partene har forsikring

13.30 – 13.45 **Pause**

13.45 – 14.30 **Tilleggsareal til bolig – en tinglysingsfaglig tilnærming**

v/ Registerfører Hugo Torgersen, Kartverket

- Typiske konstruksjoner; Realsameie med ideell andel av fellesareal, Seksjonert tilleggsareal, Eget garasjeanlegg med tilhørende plass til boligdelen
- Fallgruver for megler
- Hvordan gå frem for å rette opp feil ?



Oversikt over foredragene



- Innledning
- Om foredragene
- Lovlighetsmangler
 - Ulovlige bruksendringer - seksjonering
- Skadestatistikk 2016
 - Skadeeksempler
 - Hva rører seg i porteføljen

Lovlighetsmangler



- «Case» fra Bergen: Enebolig med 2 godkjente enheter endret til et borettslag med 6 enheter.
- Lovlighetsmangler – en eiendom er ikke i samsvar med de offentligrettslige krav som gjaldt for eiendommen på kjøpstidspunktet
- Offentligrettslige krav
- plan og bygningsloven med tilhørende forskriftsverk(TEK etc.)
- Reguleringsplaner og kommuneplaner

Lovlighetsmangler



- Tekniske krav TEK 10
 - Krav til rom for varig opphold
 - takhøyde, rømning , lysforhold
- Søknadspliktige tiltak
 - Tilbygging, påbygging eller underbygging
 - Bruksendring
 - Vesentlig endring
 - Etablering av nye boenheter

Lovlighetsmangler



- Eksempel, kjeller som brukes som soverom tilfredsstiller ikke forskriftenes krav til «rom for varig opphold»
- I følge teknisk forskrift, kreves det at et rom for varig opphold skal være på minst 15m³. Videre fremgår det av Tek10 at:
 - *For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig (for eksempel kjeller) må romhøyde være minimum 2,20 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 m.*
- Forskriftskrav er endret opp igjennom tiden
- Det er forskriftskravene på søknadstidspunktet /oppføringstidspunktet som er avgjørende

Lovlighetsmangler - problemstillinger



- Problemstillinger om lovlighetsmangler oppstår som regel når boligen skal selges og det er da meglerne kommer på banen
- Kjellere og loft markedsføres som loftstuer, soverom osv - uten at det kommer frem at arealene ikke er godkjente for den aktuelle bruken.
- Det oppstår en rekke spørsmål som det kan være svært vanskelig å avklare
- Når ble bruksendringen foretatt - hvilke forskriftskrav gjaldt på det tidspunktet – tilbakevirkende kraft?
- Hvor mange enheter var boligen opprinnelig godkjent for
- Betydningen av at arealet oppfyller vilkårene for p-areal men ikke forskriftskrav
- Betydningen av manglende søknad – mulighet for disp

Lovlighetsmangler - problemstillinger



- Konsekvenser av at en bolig selges med lovlighetsmangler
- Pålegg om retting og tilbakeføring – i verste tilfelle bøter og straff
- Privatrettslige konsekvenser – tvister om prisavslag, erstatning
- Ulovligheten lar seg rette – men dagens TEK gjelder
- Ulovligheten er uopprettelig – Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig bruk
- Lovlighetsmangler oppdages meget sent – 5 års absolutt reklamasjonsfrist utløpt – eiendomsmegler eneste ansvarssubjekt (20 års foreldelse)
- Problemstillingen er da hvilke plikter eiendomsmegler har i forhold til å avdekke lovlighetsmangler i følge med sitt oppdrag og når eiendomsmegler kan komme i ansvar for å ikke ha oppfylt sine plikter

Lovlighetsmangler - Typetilfeller



- I foredraget vil jeg ha fokus på ulovlige bruksendringer og seksjoneringssakene
1. Ulovlig bruk etter bruksendring
 - Fra tilleggsareal til oppholdsrom, eks bod blir soverom eller loftstue
 2. Ulovlig bruk etter seksjonering
 - Boliger blir delt i flere enheter enn de opprinnelig var godkjent for og seksjonert uten at offentligrettslige krav er ivaretatt
- Annen ulovlighet, ulovlig utleie, strid med reguleringsplaner etc vil jeg ikke behandle i dette foredraget

Lovlighetsmangler – foredraget videre



- De rettslige kravene som stilles til eiendomsmegler etter gjeldende lov
- Den konkrete aktsomhetsvurderingen ved ulike typetilfeller
- Skadeeksempler
- Skadeforebygging

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- Eiendomsmeglingsloven § 6-7, 1 ledd
- Generell undersøkelses og opplysningsplikt
- *«Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen»*
- Ordlyd: *«grunn til å regne med å få»*.
- At det er lovlighetsmangler ved en eiendom vil som regel alltid være en opplysning kjøperen har grunn til å regne med å få

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- 2007 lovens forarbeider drøftet konkret hvilke krav som skulle stilles til megler sitt ansvar knyttet til manglende offentlige godkjenninger:

«Feilaktige opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav, har i praksis av og til skapt problemer. Dette gjelder særlig opplysninger om muligheter for utleie av objektet, manglende godkjenning av utleieenhet som selvstendig boenhet, og manglende godkjenning for beboelse.»

Flertallet mente at «det ville føre for langt å innføre krav om at megleren alltid skal gi opplysninger i salgsoppgaven om hvorvidt eiendommen tilfredsstiller offentligrettslige krav.»

Mindretallet mente derimot at megler skulle ha «plikten til å gi opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller de offentligrettslige krav som gjelder for disse. Mindretallet ønsker at det ikke skal herske tvil om det juridiske utgangspunktet for vurderingen av meglerens ansvar på dette punkt».

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- Departementet og lovgiver sluttet seg til flertallet og i Ot.prp.nr.16 (2006-07) s. 161 fremkommer følgende:

«Departementet vil bemerke at uttrykket «offentligrettslige krav» allerede i dag vil omfatte et bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og boliger under nyoppføring. Videre er disse offentlige kravene gjenstand for forandring over tid. Et krav til at salgsoppgaven opplyser om eiendommens alle rom oppfyller slike krav vil etter departementets vurdering stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. Departementet anser på denne bakgrunn at et krav til å gi slike opplysninger vil bli bedre ivaretatt og hører mer naturlig hjemme innenfor reguleringen av et krav til obligatorisk boligsalgsrapport ved salg av boligeiendom, jf. nærmere nedenfor om dette. Departementet slutter seg derfor til flertallets konklusjon på dette punktet, og vil ikke foreslå et krav om at undersøkelses- og opplysningsplikten skal dekke offentlige krav generelt.»

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- Plikt til å innhente ferdigattest - kan avdekke lovlighetsmangler
- Eiendomsmeglingsloven i § 6-7 (2) nr. 8 : *«Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger: 8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse»*
- Det skal opplyses om ferdigattest foreligger; eksistensen av dokumentene er i utgangspunktet avgjørende.
- Ingen plikt til å foreta en fagmessig undersøkelse av hvorvidt en bygning er oppført, påbygget eller tilbygget i samsvar med ferdigattest
- Men; Megleren må være oppmerksom på "åpenbare misforhold", jf. Ot prp. Nr. 16. /2006-2007) side 155 : *"Ferdigattesten for bygningen er utstedt for mange år siden, men megler observerer at det i nyere tide er gjennomført tiltak som krever søknad, tillatelse og ferdigattest."*

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- Eiendomsmeglingslovens § 6-3 (1)
- «Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser»*
- «god meglerskikk» standarden kan bli trukket inn ved vurderingen av om megler gjorde tilstrekkelige undersøkelser
- Rettspraksis og forarbeider gammel lov: «megler har en undersøkelsesplikt «hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygg e.l.
- Rettstilstanden under ny lov antas å være tilsvarende
- Rettspraksis – nemndpraksis, konkrete avgjørelser

Lovlighetsmangler - rettslige krav til megler



- Oppsummering av jussen
- Generell plikt til å innhente betydningsfulle opplysninger
- Ingen generell plikt til å undersøke om lovlighetsmangler
- Plikt til å innhente ferdigattest – kan ved dette avdekke forhold og da inntreffer utvidet undersøkelsesplikt – opplysningsplikt
- «god meglerskikk» plikt til undersøke grundigere om lovlighetsmangel f eks hos byggesak dersom man burde blitt oppmerksom / mistenksom på ulovlige forhold
- Konkret aktsomhetsvurdering - strengt profesjonsansvar

Lovlighetsmangler – krav til meglers aktsomhet



1. Ulovlig bruk etter bruksendring

- Kjellere / loft som opprinnelig har vært uinnredet tilleggsareal /boder etc. blir endret til rom for varig opphold. Kjellerstue, soverom, loftstuer osv.
- Plbl § 20-1, byggesaksforskriften - § 2-1 bruksendring er søknadspliktig
- Dersom bruken endres uten søknad og tillatelse foreligger ulovlighet
- Hvilke krav stilles til megler for å avdekke slik ulovlighet – konkret aktsomhetsvurdering

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Ingen generell plikt til å avdekke ulovlighet, meglers ansvar må da bygge på om det er forhold som tilsier at megler burde ha undersøkt nærmere – «god meglerskikk»
- Innhenting av ferdigattest gir ofte liten veiledning med tanke på om det har skjedd ulovlige bruksendringer da denne ofte er fra byggeår.
- Dersom megler glemmer å innhente ferdigattest vil dette være en erstatningsbetingende feil – men dersom kun en gammel ferdigattest vil denne feilen ikke omfatte ansvar for eventuelle ulovlige bruksendringer – ikke årsakssammenheng

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Dersom megler innhenter ferdigattest fra byggeåret 1902 og det er åpenbart at det nylig er innredet til oppholdsrom på loft kan dette tilsi ytterligere undersøkelser
- Det samme dersom tilbygg av nyere dato
- Altså misforhold mellom dato på ferdigattest og synlige tiltak i boligen av nyere dato kan tilsi ytterligere undersøkelsesplikt
- at bruken i kjeller / på loft synes å være fra eldre dato (etablert) kan imidlertid tilsi at bruken er fra byggeår og kanskje lovlig
- Her kan det oppstå grensetilfeller
- Betydningen av meglers særskilte kunnskap

**Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet -
Skadeeksempel 1 lovlighetsmangel**



- Tomannsbolig med innredet kjeller hvor det befant seg tre soverom, bad og vaskerom solgt i 2010
- Det viste seg at underetasjen ikke var godkjent for varig opphold. Ny megler i 2015 ble oppmerksom på dette.
- Vi argumenterte slik i forhold til om megler burde ha undersøkt nærmere:
- *Taksten som forelå ved salget gav ingen indikasjoner på at underetasjen ikke oppfylte krav til takhøyde, lysforhold og rømning. Underetasjen hadde vært innredet og bebodd i mange år ingen ny innredning. Så veldig etablert ut.*

**Lovlighetsmangler –krav til meglers
aktsomhet -Skadeeksempel 1
lovlighetsmangel**



- Saken ble klaget inn til nemnda
- KEM 2016042
- Nemndas rettslige utgangspunkt: «grunn til mistanke om ulovlig bruksendring»
- *«Det er ingen opplysninger i taksten som tilsier at underetasjen ikke er godkjent for varig opphold. Spørsmålet er følgende om befaringen megleren foretok forut for salget, tilsa at han burde ha foretatt nærmere undersøkelser i byggesaksmappen i kommunen. Slik saken er opplyst finner nemnda at det ikke er noe som tilsier at megleren, som ikke er bygningskyndig, burde foretatt nærmere undersøkelser»*

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Er det tilstrekkelig aktsomt å stole på taksten sin beskrivelse av de aktuelle rom eller på takstens fravær av bemerkning om rømning lysforhold etc?
- Takstbransjens måleregeler brukes uavhengig av boligens offentligrettslige status – takstmannen sjekker ikke byggesak
- Rom som har minimums takhøyde på 1,90M og som brukes som kjellerstue vil kvalifisere til p-rom – ikke dermed sagt at bruksendring er omsøkt eller at rommet oppfyller forskriftskravene
- Boliger får derfor ofte høyere p-roms areal enn hva som er godkjent hos plan og bygningsmyndigheten
- Megler kan ikke slå seg til ro med at taksten definerer de aktuelle areal som p-rom – likevel stor sjanse for at ikke godkjent hos plan og bygg

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Meglerpakken inneholder ofte originale byggetegninger
- Megler må sammenligne disse med boligens faktiske bruk
- Er loftsarealet betegnet som tilleggsdel / bod, bør megler reagere dersom arealet brukes som loftsstue
- Sjekke byggesak - unnlatelse vil raskt medføre ansvar
- Men ofte mangelfulle byggetegninger / uleselige
- Hvor dypt skal megler grave?

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Seksjoneringstilfellene
- Også her skjer det en ulovlig bruksendring jf ovenfor – de samme problemene
- Ny dimensjon i form av tinglyst seksjonering
- Seksjonering - tosporet system

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Eierseksjonslov – krav til seksjonering
- Plan og bygningslov – søknadsplikt og tekniske krav
- Ingen kobling mellom seksjoneringen og byggesak
- Boliger blir seksjonert uten at bruksendring / oppdeling er byggemeldt

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Kan megler legge til grunn at siden det finnes en tinglyst en seksjonering så er oppdelingen og bruksendringen lovlig?
- Rettspraksis, Gulating LR 2001
- Enhver megler må ha kjennskap til det tosporede systemet *«herunder at en seksjon som er tillatt tinglyst nødvendigvis ikke behøver være byggeanmeldt eller gitt brukstillatelse til beboelse»*
- Dette er fortsatt rettstilstanden
- Megler kan altså ikke legge til grunn at en lovlig og tinglyst seksjonering innebærer at de offentligrettslige kravene er ivaretatt

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet



- Vil plikten til å innhente ferdigattest gjøre at man unngår disse sakene i forhold til gammel lov hvor det ikke var en plikt til å innhente ferdigattest?
- Nei, de samme problemene oppstår, ferdigattest fra byggeår – usikkert hvor mange enheter boligen var godkjent for
- Fordi megler skal kjenne til det tosporede systemet bør megler undersøke byggesak dersom ferdigattesten er fra byggeår og det har skjedd en seksjonering i ettertid
- Men det blir også her en konkret vurdering
- Dersom egne boenheter er ulovlige – kan få store konsekvenser
- Strenge tekniske krav til egne boenheter

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet, Skadeeksempel 2

Tryg

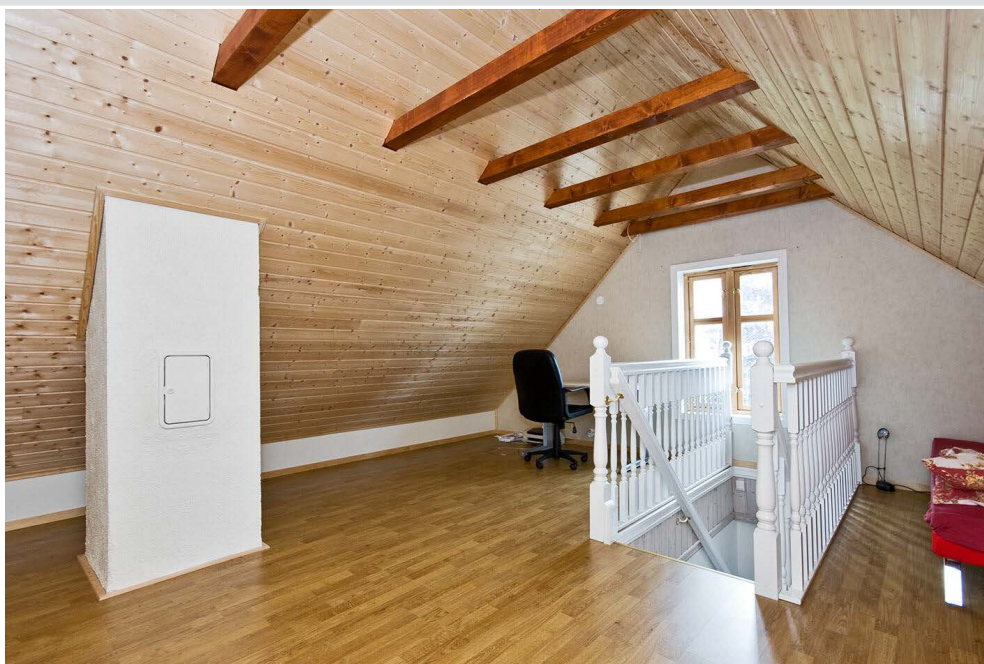
- Seksjonert leilighet - Husets byggeår 1907
- Foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse – ikke uvanlig
- Loftet er måleverdig ihht takstbransjens måleregler – p-areal på 17 m²
- «soverommet» betegnet som soverom i takst og inngår i p-arealet
- Opprinnelige byggetegninger og seksjoneringstegninger var ikke vedlagt oversendelsen fra kommunen / ble ikke innhentet av megler

12.10.2016

Side 27

Bjørge Skjeldestad

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet, Skadeeksempel 2

Tryg

12.10.2016

Side 28

Bjørge Skjeldestad

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet, Skadeeksempel 2



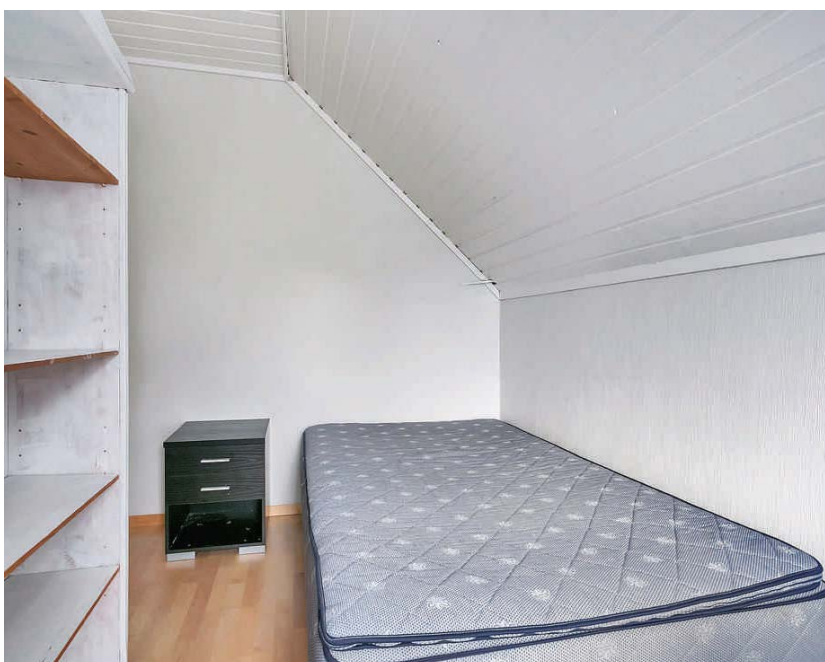
- Viste seg at loftet bare var godkjent som tilleggsdel / bod – ikke søkt om bruksendring i følge med seksjonering i 2008
- Vi har anført:
 - Megler har innhentet, gjennomgått og videreformidlet de opplysningene som han fikk fra kommunen (meglerpakka) slik han skal og slik eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd og annet ledd nr. 8 foreskriver. Det var ingen opplysninger fra kommunen, selger eller fra situasjonen for øvrig som gav megler noen indikasjon på at loftsstuen ikke var godkjent hos plan og bygningsmyndigheten. Det fremgikk av matrikkel opplysningene som megler fikk oversendt at eiendommen bestod av 6 seksjoner. For at en eiendom skal kunne seksjoneres må bl.a. antall enheter kommunen har registrert i sin matrikkel sammenfalle med antall enheter som eiendommen var begjært oppdelt i,- i dette tilfelle 6 enheter. Hadde ikke kommunen i sine arkiver hatt 6 enheter registrert, ville heller ikke objektet kunne bli seksjonert. Dette viser da at kommunen hadde 6 enheter registrert på dette tidspunkt noe som tilsa at seksjonene var lovlige.
 - Videre hadde den aktuelle loftsstuen god takhøyde og den fremstod som veldig «etablert». Taksmannen inkluderte lofts arealet i primærealet. Det var derfor ingen forhold som tilsa at megler burde ha forstått at den aktuelle loftsstuen ikke var lovlig.
 - Selger gav heller ingen opplysninger om at loftsstuen ikke var godkjent hos Plan og bygg.

12.10.2016

Side 29

Bjørge Skjeldestad

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet, Skadeeksempel 2



12.10.2016

Side 30

Bjørge Skjeldestad

Lovlighetsmangler –krav til meglers aktsomhet, Skadeeksempel 2



- Det viste seg også at det ene soverommet ikke tilfredsstilte kravene til soverom pr 2008 - under 15m³. Soverommet var godkjent som kott i originale tegninger
- Vi har anført:
- Det fremkommer av den boligsalgsrapporten som ble utarbeidet i følge med salget fra 2010 at leiligheten inneholdt 2 soverom.
- Eiendomsmegler kan som utgangspunkt legge til grunn takstmannens beskrivelse av de aktuelle rom når han utarbeider prospektet. Det er takstmannen som foretar oppmåling av rommene og vurderer om rom har tilstrekkelig størrelse samt oppfyller andre forskriftskrav, herunder krav til rømning. Det kan ikke kreves at eiendomsmegler er bygningskyndig og at eiendomsmegler skulle overprøve takstmannens vurdering av om det aktuelle soverommet oppfylte forskriftskravet til å være et soverom. Selger gav heller ingen opplysninger om at det aktuelle rommet ikke var godkjent som soverom.

Lovlighetsmangler – Hvordan bør megler opptre for å være tilstrekkelig aktsom - skadeforebygging



- Megler må ha fokus på om eiendommens bruk og utforming er i samsvar med det som opprinnelig var søkt og godkjent
- Ved manglende ferdigattest – megler bør innhente opplysninger fra byggesak herunder opprinnelige tegninger og eventuelle byggesøknader, vedtak
- Megler bør fange opp misforhold mellom ferdigattestens datering og nyere tiltak i boligen
- Når kjeller og loft i gamle hus er innredet bør megler ta en ekstra sjekk med byggesak vedrørende lovligheten
- Megler bør sammenligne originale og byggemeldte tegninger med dagens faktiske bruk

Lovlighetsmangler – Hvordan bør megler opptre for å være tilstrekkelig aktsom - skadeforebygging



- Ved salg av seksjonerte enheter i boliger/bygg som typisk har hatt en annen bruk s. f. eks enebolig og næring bør megler alltid sjekke byggesak
- Sammenlign opprinnelige byggetegninger med seksjoneringstegninger
- Les taksten godt, er det noe som tyder på avvik fra forskrifter
- Megler må være bevisst på at takstmannen arealoppmåling ikke tar hensyn til de aktuelle arealers offentlige rettslige status
- Megler bør snakke med selger om lovligheten og ved uklare svar, kontakte byggesak
- Oppdages ulovligheter – skriv dette klart og tydelig i prospekt. Kjellerstue ikke godkjent. Ikke skriv disponibelt rom

12.10.2016

Side 33

Bjørge Skjeldestad

Lovlighetsmangler




DIREKTE



Siste nytt

Hent siste meldinger

19:06 09.10.16

D

Kronprins Haakon beklager lovstridig boligutleie

Kronprins Haakon beklager at han har drevet utleie av boliger uten brukstillatelse.

Boligene på Skaugum som kalles Gartnerbygningene er ikke tillat å bruke etter plan- og bygningsloven, skriver **Dagbladet**.

Det er snakk om fem boliger fordelt på to bygninger, som har vært leid ut til ansatte.

– Dette har ikke vært i orden, og det er mitt ansvar, sier kronprins Haakon i en pressemelding søndag kveld

18:58 09.10.16

12.10.2016

Side 34

Bjørge Skjeldestad

Avslutning



- Eventuelle spørsmål



Skadestatistikk – Hvilke krav stilles til eiendomsmeglere –
Hvor gjør eiendomsmegler mest feil

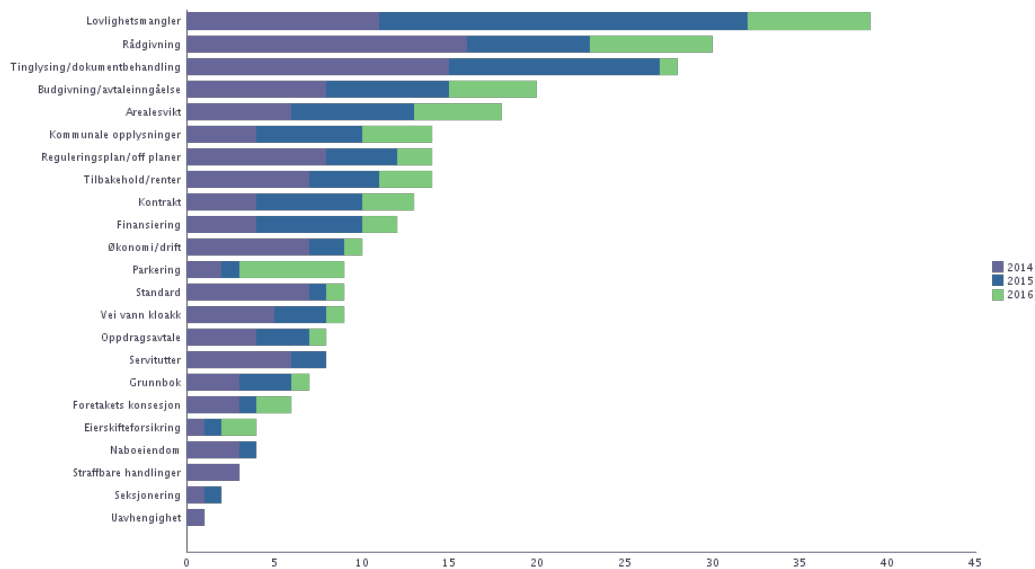
Skadestatistikk – Hvor gjør eiendomsmegler mest feil

Tryg

- Innledning
- Skadestatistikk 2016
- Fokus på de områder hvor megler gjør flest feil
- Hvilke krav stilles til eiendomsmeglere på disse områdene
- Skadeeksempler fra porteføljen



Skadestatistikk: skadeårsak

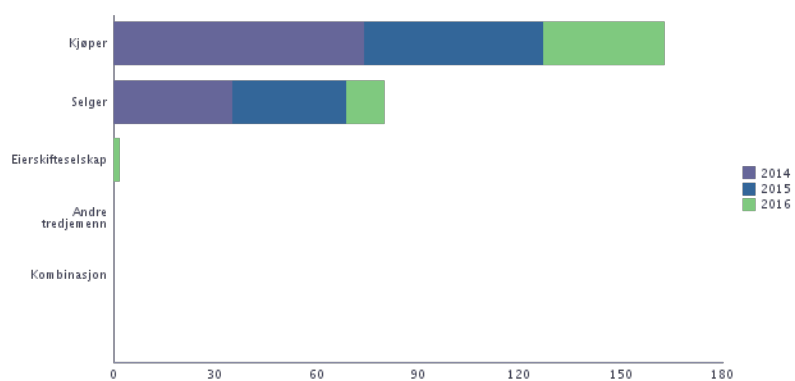


12.10.2016

Side 3



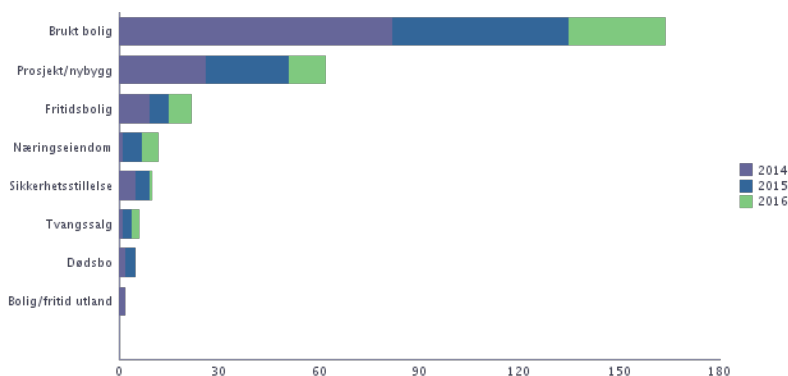
Skadestatistikk: kravstiller



12.10.2016

Side 4

Skadestatistikk: objekt



12.10.2016

Side 5

Skadebildet- 2016



Pr 31.09.16 registrert 83 nye saker

Skadebildet er som tidligere variert og rommer feil fra utarbeidelse av salgsoppgave til avsluttende oppgjør

Saker som utmerker seg i antall:

- 1) Lovlighetsmangler (10)
- 2) Rådgivning (9)
- 3) Budgivning/avtaleinngåelse (7)
- 4) Parkering (6)
- 4) Arealavvik (5)
- 6) Kommunale opplysninger (5)
- 7) Tilbakehold (3)

Foredraget tar utgangspunkt i dette skadebildet

12.10.2016

Side 6

Meglerns opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1)



§ 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

(1) Oppdragstakeren¹ skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Må alltid ses i sammenheng med regelen i emgll. § 6-3 God meglerskikk

Meglerns opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1)



- Bestemmelsen bl.a. utformet etter mønster av mangelsbestemmelsene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 og bustadoppføringslova § 25 flg.
- Selger identifiseres med opplysningene megler gir og lovgiver mente at det ikke var rimelig at selger kom i ansvar fordi megler ga mangelfulle/feil opplysninger om eiendommen; megler burde få tilnærmet samme ansvar for sine mangelfulle/uriktige opplysninger.
- *Men megler har ikke bebodd eiendommen!*
- Bestemmelsen vil omfatte en rekke opplysninger ut over minimumspliktene i emgll. § 6-7 (2). Skjønnsmessig og konkret vurdering

Meglers opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1)



- Forarbeidene gir holdepunkter for å trekke frem noen typer informasjon som kan ligge innenfor opplysningsplikten her:
 - offentligrettslige pålegg,
 - aktuelle nabovarsler,
 - ikke endelige offentlige planer,
 - offentligrettslige krav til eiendommen og de enkelte rom,
 - ikke tinglyste heftelser,
 - forventet økning av fellesgjeld med økte felleskostnader som konsekvens

Opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 (1) Skadetilfelle 1



- Enebolig i Bærum solgt i høsten 2015
- Etter at budet var akseptert ble kjøper kjent med at det forelå planforslag om ny veitrase med tunell rett under/ved boligen.
- Opplysningene fremgikk av kommunedelplanen og forslag til reguleringsplan E18 Lysaker-Ramstadsletta (hvor tunellen var omfattet) skulle være klar våren 2016, på høring høsten 2016 og behandles/vedtas av Bærum kommune våren 2017
- Underveis klarlagt at tunellen ville gå ca. 50 meter fra boligen
- Kjøper ønsket først å heve avtalen, men overtok boligen mot et tilbakehold på kr 500 000,-

Opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 (1) Skadetilfelle 1

- Kjøper har innhentet en markedsvurdering fra en megler hvor det gis uttrykk for redusert markedsverdi på boligen, gradert etter hvor nær eneboligen tunellen skal bygges
- Takstmann som hadde utferdiget Boligsalgsrapporten avgav en tilleggsvurdering hvor det ble lagt til grunn at ny veitrase og bygging av tunell ca. 50 meter fra eiendommen ikke ville ha noen betydning for hans markedsvurdering av eiendommen
- Vi har bestrid kravet
- Saken mot selger og megler enda ikke avsluttet

12.10.2016

Side 11

Opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 (1) Skadetilfelle 2

- Megler solgte seksjon 1 i en nyoppført tomannsbolig etter bustadoppføringsloven
- Tre måneder senere solgte han seksjon 2 etter avhendingsloven
- Kort tid før siste salg sendte første kjøper reklamasjon over en rekke feil og mangler ved boligen, med kopi til megler
- Megler var også innom boligen og konstaterte noe slurv i håndverksmessig utførelse
- Megler opplyste ikke noe om reklamasjonen ved siste salg Boligen ble overtatt uten anmerkninger
- Noen senere reklamerte også siste kjøper, dels over samme feil som første kjøper, kjøperen var da også blitt kjent med reklamasjonen fra første kjøper.

12.10.2016

Side 12

Opplysningsplikten etter emgll § 6-7 (1) Skadetilfelle 2



- Krav fremsatt mot selger og megler. Anført at mottatt reklamasjon var opplysninger megler skulle gitt i medhold av emgll. § 6-7 (1), jf. § 6-3
- Kravet avvist, megler ikke bygningskyndig og kan heller ikke ha en plikt til å opplyse om en reklamasjon som ikke var underbygget med sakkyndig uttalelse
- Kravstiller tok ut søksmål mot selger og fikk tilkjent et prisavslag på ca. 270 000,-. Selger betalte kr 125 00,- før han gikk konkurs
- Kravet mot megler var opprettholdt
- Vi fastholdt manglende ansvarsgrunnlag, men løste saken med en mindre utbetaling

12.10.2016

Side 13

God meglerskikk emgll. § 6-3 Rådgivningsplikt



- Emgll. § 6-3
- (1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.*
- (2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.*

12.10.2016

Side 14

God meglerskikk emgll. § 6-3 Rådgivningsplikt i budfasen



- Et bredt felt; – spanner over hele området for meglers salgsoppdrag
- I salgsforberedelsen
- Budsituasjoner :
 - Fraråding ved "usikre" bud
 - Råd til interessenter / kjøpere
- Tilbakehold:
 - Råd til kjøper
 - Råd til selger
- Meglertakster

12.10.2016

Side 15

Rådgivning i salgsfasen - mønehøyde Skadeeksempel 1



- Megler skulle bistå ved salg av to nylig fradelte tomter
- Tomtene skulle være underlagt en høydebegrensningsklausul
- Max høyde skulle være 5,3
- Det ble laget prospekt- under punket "regulering" fremgikk :

"Maks høyde på hus vil være 5,3m over plenen"

- Det ble ikke tinglyst noen høydebegrensning på de fraskilte tomtene
- Den ene tomten solgt
- Kjøper av tomten sendte senere ut nabovarsler hvor mønehøyde var på 7,2 m

12.10.2016

Side 16

Bjørge Skjeldstad

Rådgivning i salgsfasen - mønehøyde Skadeeksempel 1



- Eieren av huset bak som høydebegrensningen skulle beskytte kontaktet da advokat
- Kjøper hevdet at han på grunn av at opplysningen om høydebegrensning sto under punktet «regulering» hadde kontaktet kommunen
- Kommunen hadde opplyst at det ikke var noen høydebegrensning i tilknytning til reguleringen
- Privatrettslig – offentligrettslig
- Det ble ikke tatt kontakt med selger eller megler om høyden
- Både eier av huset bak og kjøper har varslet megler om krav
- Megler har varslet kjøper om regress
- Byggesøknad er til behandling hos Plan og bygg-klagebehandling- tyder på at han får godkjent 7,2 M
- Her blir det etterspill – megler kan nok klandres, men det kan kjøper også

12.10.2016

Side 17

Bjørge Skjeldestad

Rådgivning i salgsfasen – megler fikk opplysning om ekte hussopp på visning Skadeeksempel 2



- Megler (visningsassistent) gjennomførte visning i gammelt hus
- På visning var det en interessent som hadde med seg en bygningskyndig (det oppfordrer man jo om i salgsoppgaven)
- Huset ble kjøpt av en annen enn den interessenten
- Det ble etter hvert reklamert og påvist ekte hussopp
- Kjøper engasjerte egen takstmann (det var den samme takstmann som var på visning med annen interessent)
- Han påviste ekte hussopp og sa at dette visste dere vel fordi jeg opplyste om dette til megleren på visningen!
- Det var ikke kommet frem noe om dette til ny kjøper
- Sendt varsel til megler- megler klarer ikke å finne ut hvem som holdt visningen!
- Bevissak – mulig "dårlig" sak for megler/Tryg

12.10.2016

Side 18

Bjørge Skjeldestad

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



- Megler fikk i oppdrag å selge en bygård.
- Selger hadde i forkant fått antydnet en pris på ca. kr. 20 mill., vår megler antydnet først en pris på kr. 25-30 mill. ut fra en tanke om at kjøper av naboeiendommen kunne være interessert
- Megler kontaktet tidlig mulige interessenter som alle mente at prisen var for høy
- Det ble innhentet takst på eiendommen hvor det ble påpekt et omfattende vedlikeholdsbehov.
- Salgsoppgave utarbeidet – prisantydning kr. 20 mill.
- Flere dagers annonsering på Finn.no
- Avtalt visning

12.10.2016

Side 19

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



- 10-11 interessenter på visning – alle samme dag
- Et bud på kr. 19,2 mill. fremsatt under visning. Frist kl. 17.00 samme dag. Budet ble ikke akseptert
- Kl. 16.38 fremsatte en annen interessent fra visningen et bud på kr. 20 mill. Frist kl. 18.00 samme dag
- Kl. 17.54 mottok megler en SMS fra en tredje interessent (X) hvor det sto at de fortsatt var interessert, men trengte noe mer tid til vurdering. «Hold meg orientert om den blir solgt eller ikke 18.00»
- Megler svarte «Fare for at den blir solgt, melder deg»
- Ved akseptfristens utløp ba selgerne om mer tid og budgiver aksepterte det, men da under forutsetning av at andre budgivere ikke ble kontaktet, mao. et forbehold om eksklusivitet/hemmelighold.

12.10.2016

Side 20

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



- Idet det rene budet gikk ut kl. 18.00, ble nytt bud med forbehold om eksklusivitet/hemmelighold fremsatt litt over kl. 18.00 m/akseptfrist samme kveld kl. 20.00. Budet ble akseptert innen fristen.
- X ble varslet om salget kl.20.03
- X tar noen dager senere kontakt med megler og ba han undersøke om kjøper var interessert i å videreselge - til slutt for kr. 23,2 mill. Avvist av kjøper.
- En uke senere ble megler kontaktet av advokat som da representerte selgerne. Det ble først hevdet at handelen m/kjøper var ugyldig (feil under budprosessen, press mv.) og at de nå ville selge til X for kr 23,2 mill.
- Ugyldighetsanførselen senere frafalt og selgerne rettet i stedet et erstatningskrav mot megler som endte med stevning

12.10.2016

Side 21

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



Sør-Trøndelags dom av 09.09.16 (15-185314TVI-STOR)

Retten definerer ansvarsspørsmålet slik:

«Var det uaktsom av megler å råde selgerne til å ta det eneste budet som forelå, og som var samsvarende med prisantydningen, da han ikke anså det som sannsynlig at det ville komme andre høyere bud?»

Selgerne anførte bl.a.:

- 1)at hele salgsprosess gikk for fort, de fikk ikke tid til å foreta nødvendige vurderinger, de forsto ikke at det skulle gis bud og at salget alt skulle avgjøres denne dagen
- 2)at megler brøt reglene for god meglerskikk da han ikke varslet de om interessenten som meldte seg like før kl. 18.00
- 3)at de ikke var varslet om at budet var hemmelig, at det var feil å godta hemmelig/eksklusivt bud, interessenten skulle vært varslet om dette budet

12.10.2016

Side 22

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



Ad 1) Retten sier nei. Megler kan ikke styre at budgivere gir korte frister og kan ikke se at dette er i strid m/bransjens retningslinjer Næringsmegling, unntatt fra forskriftens § 6-3 (4)

Ad 2) Retten svarer nei. Viser til at meglers kontakt med denne interessenten på ettermiddagen, hvor de ga uttrykk for interesse, men trengte mer tid pga. fullmakt fra styreformann som var i utlandet, samt avklaring på finansiering (ny bankforbindelse). Megler opplyste at han vurderte interessentens interesse som «lunken», hvilket retten sluttet seg til

Ad 3) Retten fant bevist at megler hadde varslet selgerne om at siste bud var eksklusivt, la til grunn at eksklusive bud er lovlige og akseptert i bransjen og at megler dermed var avskåret fra å varsle interessenten (x)

12.10.2016

Side 23

Rådgivningsplikt i budfasen

Skadeeksempel 1



- På s. 21 i dommen skriver dommeren:
- *«Retten sitter igjen med et klart inntrykk av at søksmålet bygger på etterpåkløkskap og spekulasjoner om at de kunne fått mye mer ved salget om megler hadde brukt mer tid»*
- Megler og Tryg frifunnet og tilkjent saksomkostninger
- Uklart om dommen blir anket

12.10.2016

Side 24

Rådgivningsplikt i budfasen; oppsummering



Meglers plikter:

- Informasjon til selger
- Følgen av å ikke overholde eksklusivitetsforbeholdet
- Når skal selger varsles om interessenter som melder seg like før budfristens utløp
- Hva skal føres i budjournalen ? illustrerende rettsavgjørelser: LG-2000-604 (27.07.2001) og LG 2010-180804 (17.06.2011)

Meglertakster/Verdivurdering



- Saker der tredjemenn – banker - fremmer krav overfor megler fordi man har basert seg på avgitt verdivurdering / meglertakst av eiendommen
- Meglers vurdering av eiendommens verdi er benyttet til å vurdere bankens sikkerhet for låneengasjement
- Mulig sammenheng med LB-2012-107531 (Meum-saken) og med informasjonsansvaret, Rt. 2008/1078 og Rt. 2015/556
- Vi har avvist disse kravene og vunnet vår første sak for tingretten.

Meglertakster/Verdivurdering Skadeeksempel 1



- Oslo tingretts dom av 26.05.2016 (15-178468TVI-OTIR/04)
- Landkreditt Bank innvilget i 2012 et lån på kr. 11 836 834 til kjøp av landbrukseiendom. Sikkerhet var 1. prioritet i gården m/løsøre og 2. prioritet i kjøpers boligeiendom
- Kjøper hadde i forkant innhentet en verdivurdering på sin boligeiendom fra megler som han fremla for banken, antatt markedsverdi satt til kr. 4,5 mill.
- Lånet ble etter kort tid misligholdt, og boligeiendommen ble etter begjæring fra banken tvangssolgt for kr. 2 mill. i 2014.
- Banken saksøkte meglers forsikringsselskap/Tryg og krevde erstatning tilsvarende ytterligere beløp som ville ha tilfalt banken om dersom eiendommen hadde hatt en verdi på kr. 4,5 mill.

12.10.2016

Side 27

Meglertakster/Verdivurdering Skadeeksempel 1



Banken påberopte seg informasjonsansvaret :

- 1) Anførte at informasjonen (taksten) var villedende og at dette skyltes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i profesjonell sammenheng (megler)
 - 2) Skadelidte (banken) hadde rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen (taksten)
 - 3) En verdivurdering må være ment for en gruppe som banken
- Banken hevdet at verdivurderingen var erstatningsbetingende uaktsom fordi megler burde skjönt at dette var alt for høy verdi på eiendommen. Hadde verdivurderingen vært i nærheten av salgssummen ville banken ikke innvilget kreditten.

12.10.2016

Side 28

Meglertakster/Verdivurdering Skadeeksempel 1



- Tryg enig i at verdivurdering var høy, men bestred uaktsomhet. Spesiell eiendom, megler sammenlignet med småbruk. Senere avdekkede feil og mangler samt generell nedgang i markedet hadde også betydning. Betydelig rom for skjønn.
- Uenig i at låntaker hadde berettiget grunn til å innrette seg etter verdivurderingen. Megler hadde gjort en enkel, skjønnsmessig og kostnadsfri vurdering av eiendommen med håp om å få et salgsoppdrag. Megler ukjent m/at den skulle benyttes overfor banken.
- Banken burde supplert m/egne undersøkelser og er selv ansvarlig for sin kredittvurdering og tap.

12.10.2016

Side 29

Meglertakster/Verdivurdering Skadeeksempel 1



Rettens vurdering:

- Retten fant bevist at verdivurderingen var betydelig høyere enn markedsverdien og derfor villedende.
- Retten fant likevel ikke at megler hadde opptrådt uaktsomt. Retten påpekte at eiendommen var spesiell (stor tomt, flere bygg) og at det var vanskelig å finne tilsvarende eiendommer i Eiendomsverdi, samt at megler var ukjent med manglende ferdigattest og feil/mangler.
- Retten tok ikke stilling til de øvrige vilkår, om banken hadde rimelig og berettiget grunn til å innrette seg etter meglertaksten og tilhørte en begrenset gruppe denne var ment for

12.10.2016

Side 30

Meglertakster/Verdivurdering Skadeeksempel 1



Retten uttaler bl.a.:

«Etter rettens syn bør verdivurderinger som meglere i markedsføringsøyemed utferdiger vederlagsfritt til private boligeiere normalt ikke gi sterke forventninger hos låneinstitusjoner. Det er vel kjent at arbeidsinnsatsen som ligger i slike vurderinger er begrenset, at verdivurderinger kan være vanskelig, og (at banken) har egne muligheter til å undersøke omsetningshistorikk i nærområdet gjennom databaser som Eiendomsverdi. I den aktuelle verdivurderingen, under overskriften «Forutsetninger for meglers verdivurdering» går det også frem at den ikke må oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for boligen, men er et fornuftig utgangspunkt for markedsføring av boligen»

12.10.2016

Side 31

Meglertakster/Verdivurdering Uaktsomhetsterskelen ved skjønnsutøvelse



- RG-1992-123 uttalte Gulating lagmannsrett dette om en takstmanns skjønsmessige vurdering av tilstand og pris:
- *"Lagmannsretten er enig med A i at det ved culpavurderingen har betydning hvorvidt det er tale om faktiske feil eller om det er den rent skjønsmessige vurdering av tilstand og priser som er feil. For feil i det siste vil det i regelen vanskelig kunne statueres culpa med mindre det foreligger nokså kvalifiserte feil."*

12.10.2016

Side 32

Meglertakster/Verdivurdering
Uaktsomhetsterskelen ved skjønnsutøvelse



- LB-2013-128340
- « En verdivurdering er et uttrykk for hva megleren mener markedet vil gi for eiendommen og vurderingen vil nødvendigvis være skjønsmessig. Lagmannsretten tar som utgangspunkt at det må være et betydelig rom for skjønn. Retten legger til grunn at dette også er i overensstemmelse med praksis i eiendomsbransjen. Det vises til forklaring fra professor Tore Braaten, som blant annet forklarte seg om praksis i sin tid som leder for reklamasjonsnemnda, og eiendomsmegler Anders Langtind, som forklarte seg om sin erfaring som eiendomsmegler. Braaten redegjorde også for undervisningen om verdifastsettelse ved meglerstudiet.

12.10.2016

Side 33

Meglertakster/Verdivurdering
Uaktsomhetsterskelen ved skjønnsutøvelse



- De ga begge uttrykk for at verdivurdering for særpregete eiendommer kan være spesielt vanskelig, blant annet fordi det da er færre sammenlignbare eiendommer og således færre holdepunkter for hva markedet er villig til å gi. Lagmannsretten har fått dokumentert eksempler på en rekke kjøp der avviket mellom kjøpesum og prisvurdering har vært betydelig. Lagmannsretten legger imidlertid til grunn at det vil være i strid med markedsføringsloven og god meglerskikk dersom megleren går ut med en pris som bevisst er satt feil, herunder en pris som bevisst er satt høyere enn det selgeren kan ha realistiske forhåpninger om å få for eiendommen, jf. NOU 2006 nr. 1.»

12.10.2016

Side 34

Meglertakster/Verdivurdering

Uaktsomhetsterskelen ved utøvelse av skjønn Skadeeksempel 2



- Kjøper var interessert i leilighet i et prosjekt megler hadde for salg (pris ca. kr. 4 mill.) Megler foretok befaring i kjøpers leilighet med sikte på salg, og overleverte samtidig prospekt på ønsket leilighet.
- Selger ga ved befaringen uttrykk for høye forventninger om pris på egen leilighet
- Megler ga en verdivurdering hvor kjøpers leilighet ble vurdert til kr 3 850 000,-.
- Eier kjøpte på prospekt og la egen leilighet ut for salg, prisantydning kr 3 850 000,-
- Det kom ingen bud og leiligheten prisantydning ble redusert i flere omganger
- Ca. 1 år senere solgt for kr 2 990 000,-
- Kjøper problemer med å finansiere ny bolig
- Søksmål mot megler. Saken løst ved forlik fordi prisantydningen mangler forankring i Eiendomsverdi

12.10.2016

Side 35



Rådgivning tilbakehold

- Der mangler blir påberopt før overtakelse (kjøper har sin instruksjonsrett i behold) kan situasjonen tilsa at megler ut fra sin omsorgsplikt vil ha plikt til å veilede kjøper i forhold til om det skal utøves tilbakehold av kjøpesum
- Viktig å være klar over at megler ikke skal realitetsbehandle tvist mellom kjøper og selger, eller ta stilling til om det foreligger grunnlag for tilbakehold (mangel som gir kjøper et berettiget krav). En feilvurdering her kan gjøre megler erstatningsansvarlig, jf. KEM 161/01
- En anbefaling til megler kan være å lage et likelydende brev til kjøper og selger. Kan virke konfliktforebyggende mellom partene, og vil bidra til at megler ikke kan kritiseres for å ivareta den ene partens interesse bedre enn den annens

12.10.2016

Side 36

Rådgivning tilbakehold



- Tilbakehold kan også være aktuelt hvor selger skal fremskaffe en fremtidig kontraktsforpliktelse
- Megler må i alle tilfelle påse at det fremkommer klar dokumentasjon på om et tilbakehold er ensidig eller avtalt
- Megler må også sørge for dokumentasjon på at vilkårene for utbetaling av tilbakeholdte midler er oppfylt før utbetaling
- Alltid ryddig å varsle begge kontraktspartene før utbetaling

Feilutbetalinger av tilbakeholdte midler



- Salg av 9 hyttetomter
- Partene enige om at kr. 200 000,- pr tomt skulle tilbakeholdes inntil vei, vann og kloakk var ferdigstilt (avtalt tilbakehold)
- Selger varslet megler feilaktig om at veien var ferdigstilt og at det var sendt søknad til kommunen om ferdigattest. VA var på nær ferdig
- Beløpene utbetalt selger
- Megler har krevd beløpet tilbakebetalt fra selger og har fått pant i resteiendom til sikring av kravet
- Selger nå konkurs
- Veien tilnærmet ferdig, men ikke VA anlegget
- Ansvarsgrunnlag erkjent
- Partene har i dag konstruktivt samarbeid om tapsbegrensende tiltak

Direktekrav fra eierskifteselskap



Noen utgangspunkter:

- Uriktige opplysninger i salgsoppgaven kan gi grunnlag for mangelskrav som gir kjøper rett til prisavslag hos selger og erstatning hos megler
- Eierskifteforsikring – overtar selgers risiko mot en forsikringspremie – og de fleste sakene ender med krav til eierskifteselskapet. For selger er realiteten v/utbetaling fra eierskifte at han blir sittende igjen m/hele kjøpesummen og har fått mer enn eiendommen er verdt (uberettiget gevinst/berikelse)
- Eierskifteselskapene begynte etterhvert å se etter andre mulige ansvarlige for mangelsopplysningene og søke hel eller delvis tilbakebetaling av sine utbetalinger.
- Første sak ble rettet mot takstmann. Hvor feilopplysningen om eiendommen stammet fra en takst, f.eks. feilmåling av areal, anført de å ha et direktekrav mot takstmann

12.10.2016

Side 39

Direktekrav fra eierskifteselskap mot takstmann.



HR har slått fast at eierskifteselskapene har en direktekravsadgang mot takstmann i 2 dommer (RT-2008-1078 og Rt-2015-556)

Rt-2015-556 – Sammendrag:

«Et eierskifteforsikringsselskap hadde dekket en boligkjøpers prisavslagskrav mot selgeren på grunn av setningsskader som takstmannen uaktsomt hadde oversett. Høyesterett kom som de tidligere instanser til at takstmannens ansvarsforsikringsselskap heftet direkte overfor eierforsikringsselskapet for det tap takstmannens feil hadde medført. Det hindret ikke erstatningskravet at det var basert på selskapets dekning av kjøperens prisavslagskrav mot selgeren. Eierskifteforsikringsselskapet hadde også rimelig og berettiget grunn til å stole på at taksten var utført på aktsomt vis. Da det var adgang til å sette ned takstmannens ansvar ut fra en nærmere vurdering av aktørenes innbyrdes forhold, kunne ansvaret reduseres til en halvpart, slik lagmannsretten hadde gjort, på grunn av selgernes egen uaktsomhet. Ankene over lagmannsrettens dom ble forkastet.»

12.10.2016

Side 40

Direktekrav fra eierskifteselskap mot megler. Kommende sak for Høyesterett



- Eierskifteselskapet reiste første direktekravsak for retten mot megler/Tryg i 2012
- Saken gjelder mangelfulle opplysninger i salgsoppgaven (lovlighetsmangel). På det rene at megler har opptrådt uaktsomt. Megler/Tryg tapt i 2 instanser. Lagmannsretten uttalte at de ikke kan se at det er noen forskjell på om det er feil i en takst eller en salgsoppgave
- Tryg og meglerbransjen uenig i dette og anfører at en salgsoppgave er et annet dokument enn en takst. Salgsoppgaven er et lovregulert dokument utarbeidet med tanke på interessenter, budgivere og kjøper – og er ikke noe vilkår for at selger får tegnet eierskifteforsikring

12.10.2016

Side 41

Direktekrav fra eierskifteselskap mot megler. Kommende sak for Høyesterett



Fra anken:

- *«Eiendomsmeglernes rolle er vesentlig annerledes enn for takstmenn. Eiendomsmeglernes oppgaver er strengt lovregulert og der megler har lovsatt plikt til å ivareta interessene til parter i en eiendomshandel. Eierskifteforsikringen hører ikke til den gruppe loven har vernet, og det anføres at megler da ikke kan ha slike plikter overfor Am Trust som kan begrunne et informasjonsansvar som lagmannsretten har lagt til grunn.»*
- Saken skal behandles av Høyesterett 25. og 26. oktober d.å.
- Utfallet av dommen vi bli formidlet på Høstkonferansen
- Hvis Høyesterett legger til grunn en direktekravsadgang også mot megler må det antas å medføre en endring i skadeutbetalinger under meglernes forsikringsordninger

12.10.2016

Side 42

Advokatfirma Ringstad AS

Salg av overbeheftet eiendom Prosedyrer og problemer

11.10.2016

1

Opplegg & tema

- Sentrale lover, regler og rettspraksis
- Hvilke faresignaler må megler være oppmerksom på?
- Internkontroll og rutiner for megler og oppgjørsansvarlig på de ulike stadier i prosessen

Advokatfirma Ringstad AS

2

Opplegg & tema

- Overbeheftet eiendom – hva er det ?
- Meglers rolle og ansvar
- Grensen mellom tvangssalg og frivillig salg
- Prosedyrer – oppdrag
- Prosedyrer – oppgjør
- Når blir det "trøbbel" ?
- Meglers vederlag
- Praktiske eksempler fra nemnds- og rettspraksis

Overbeheftet eiendom

- At en eiendom er overbeheftet betyr at eiendommens markedsverdi er lavere enn eiendommens pengeheftelser
- Et aktuelt tema ved et eventuelt brått og betydelig fall i markedsverdi for en belånt eiendom, eller for eiendomsmarkedet som sådan
- Ved salg av eiendom som er overbeheftet på salgstidspunktet er man avhengig av selgers banks/kreditorens samtykke til salget
- I de fleste tilfeller vil profesjonelle pantekreditorer samtykke til at det gjennomføres et ordinært frivillig salg – vil normalt gi bedre avkastning på pantesikkerheten enn ved tvangssalg

Grensen mellom tvangssalg og frivillig salg

- Tvangssalg : Annet regelsett og domstols-styrt prosess
- Meglers rolle annerledes; oppnevnt av domstolen; medhjelper-rollen. Vederlag sikret fortrinnsrett i kraft av lov
- Frivillig salg : Ordinært salgsoppdrag. Skjerpet omsorgs- og opplysningsplikt mht heftelsessituasjonen. Vederlag usikret – krever kreditorenes samtykke + at selger kan tilbakeholde.
- Foredraget avgrenses mot tvangssalgssituasjonen

Eiendomsmeglingsloven

- Eiendomsmeglers overordnede oppgave ved ethvert salgsoppdrag :

Eiendomsmeglingsloven § 1-1 :

"Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand."

Stikkord ved salg av overbeheftet eiendom :

- Kontroll på heftelsene
- Kontroll på grunnboken
- Dokumentasjon / notoritet

Eiendomsmeglingsloven

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 :

§ 6-3. God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

(2) Oppdragstakeren¹ skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

RFT-2014-7

- Pkt. 3.1. annet avsnitt :

Megler må allerede ved oppdragsinngåelsen kartlegge om det er særskilte forhold ved oppdraget som har betydning for oppgjøret. Dette omfatter primært hva som er tinglyst på eiendommen, men også andre forhold om oppdragsgivers økonomiske situasjon som megler er kjent med.

- Pkt. 3.2.

For å sikre at eksisterende pengeheftelser på eiendommen som ikke skal overtas av kjøper blir slettet i grunnboken, må megler som utgangspunkt innhente pantedokumentet kvittert for avlysning, før kjøpesummen disponeres på vegne av selger og benyttes til innfrielse av det underliggende pengekravet. Det vil likevel normalt være forsvarlig å foreta utbetalinger mot inneståelseserklæring fra panthaver om sletting av pantet når panthaver er finansinstitusjoner som har tillatelse til å drive slik virksomhet i Norge. Det samme gjelder der stat eller kommune er panthaver. Megler skal imidlertid på forhånd ha innhentet skriftlig oppgave fra panthaver over restsaldo og renter/omkostninger.

Overbeheftet eiendom Salgsklargjøring

- Inngåelse av oppdragsavtalen :
 - Informasjon til selger/oppdragsgiver og OM selger/oppdragsgiver
 - Meglers vederlag
- Kontroll over pengeheftelsene (tinglyste pant og legalpant): lar handel seg gjennomføre? Vurdering av heftelsenes art; hvem de ulike panthavere er.
- Forsvarlig margin på heftelsessiden ut fra:
 - Forventet salgssum,
 - Muligheter for at kjøper kan utøve sin tilbakeholdsrett etter avhendingsloven § 4-6,
 - Sannsynligheten for at eiendommen kan beheftes ytterligere gjennom tvangspant
- En konkret vurdering av behovet for å tinglyse sikringspantedokument med urådighet på et tidlig tidspunkt.

Meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt

-Grundig gjennomgang av grunnboksutskriften – før salgsprosess igangsettes

Dette for å avklare om salget overhodet kan gjennomføres som frivillig

1. Kartlegge panthaverne – hvem er de?
2. Kontakte de aktuelle ad pantefrafall
3. Særskilte behov , f.eks. mortifikasjon

Pantefrafall fra panthavere

- Arbeidet med å skaffe pantefrafall for panthavere som ikke vil få dekning bør starte med en gang oppdragsavtalen er inngått
- Før oversikt over dette er på plass; ikke nedlegge for mye arbeide i salgsforberedelse.
- Tydelighet overfor panthavere mht. at tvangssalg er prisdempende, tar lang tid osv.
- Understreke at panthaverne ikke "mister" kravet overfor sin debitor. Ikke snakk om å gi avkall på pantekravet, men på panteretten. En anmodning om å frafalle selve kravet kan fort ødelegge for muligheten til å få pantefrafall på plass
- Margin – en vurdering av sannsynlig salgssum – worst case

Pantefrafall fra panthavere – avtalens innhold

- Avtalen med den enkelte panthaver bør være ubetinget; dvs. ikke inneholde betingelser fra panthavers side knyttet til salgssum, dekningsprosent eller tilsvarende
- Urimelige og "vanskelige" panthavere bør gjøres oppmerksom på at de har en lojalitetsplikt som i ytterste konsekvens kan føre til et erstatningsansvar dersom samtykke nektes uten saklig grunn.
- Høyesterett har i flere dommer lagt til grunn at panthavere må opptre aktsomt og lojalt overfor eier og andre panthavere, og at panthaver kan bli erstatningsansvarlig dersom de velger et alternativ som klart er til skade for andre panthavere og eiere uten utsikt til selv å få dekning. Panthaver kan ikke benytte sin mulighet til å forholde seg til tvangsloven (nekte pantefrafall) til å tiltvinge seg en posisjon med hel/delvis dekning som de ikke ville ha fått ved et tvangssalg

LB- 2010-4981

- Eiendomsmegler frifunnet for krav om erstatning i forbindelse med kjøp av seksjonert eiendom. Kontrakt om salg ble inngått mellom to selskaper hvor samme person var daglig leder, styreleder og aksjonær. Det var tinglyst panteheftelser på eiendommen da den ble solgt, en av panthaverne var advokat.
- Hovedspørsmålet i saken var om megleren var ansvarlig for manglende sletting av pantobligasjonen til advokaten fordi han hadde stolt på uklar "forsikring/erklæring" om at obligasjonen ville bli slettet og ikke krevde pantobligasjonen innlevert

LB-2010-4981

- *Etter det som kom frem under ankeforhandlingen, legger lagmannsretten til grunn at det er vanlig at megleren innhenter panteattest ved salg av fast eiendom. Heftelser på eiendommen blir deretter kontrollert, og ut i fra salgssummen ser megleren på om det er tilstrekkelige midler til å dekke pantekravene. Hvis dette ikke er tilfellet, blir panthaverne kontaktet med spørsmål om man likevel kan slette pantet. Det vanlige er da at det gis en erklæring om pantefrafall. Det er dette megler skal gjøre, og han har da «kontroll» over panteobjektet. Dette har vært alminnelig fremgangsmåte når panthaver er bank, advokat eller kredittinstitusjon. Hvor panthaver f eks har vært privatperson, er rutinene at megleren krever pantobligasjonen innlevert*

LB-2010-4981

- *Lagmannsretten legger til grunn at de to seksjonene var klart overbeheftet. De to seksjonenes samlede verdi var nok til å gi dekning til 1. prioritetspantet til Nolith Invest ved advokat Christiansen på 2,2 millioner kroner, men det ville ikke bli full dekning til 3. prioritetspantet til advokat Christiansen.*
- *DnB NOR Eiendom har anført at advokat Christiansen som disponerte både 1. og 3. prioritetspantet, ved sin erklæring til megler i telefaksen som ble sendt 21. januar 2004, har avgitt en gyldig erklæring om pantefrafall. Videre måtte erklæringen tolkes slik at vilkåret for pantefrafallet var at Storebrand Bank/Finansbankens tilbud ikke lenger var avhengig av kredittkomiteens behandling, og at Christiansen i så fall frafalt pantobligasjonene mot betaling av til sammen 2 489 100 kroner. Lagmannsretten er enig i DnB NOR Eiendoms forståelse av erklæringen.*

LB-2010-4981

- *Ankende part har under henvisning til rundskriv fra Finanstilsynet av 5. februar 2010, 6/2010, om rutiner for oppgjør og klientbehandling punkt 3.2 tredje avsnitt, anført at det ikke var i samsvar med god meglerskikk å stole på et slikt tilsagn selv om panthaver var advokat, og at megler burde sikret seg ytterligere før han la dette tilsagnet til grunn. DnB NOR Eiendom har vist til at rundskrivet ikke forelå da oppdraget ble utført, og at rundskrivet ikke er skrevet med advokaters virksomhet for øye. Det er videre anført at advokater har særlig betrodde stillinger, noe som også medfører krav om å tegne forsikringer, og at det er gode grunner til å ikke kreve så stor grad av sikkerhet vedrørende pantefrafall når det er advokater som avgir slike erklæringer. Lagmannsretten er enig i DnB NOR Eiendom sin forståelse av dette.*

LB–2010-4981

- Falch har forklart at han etter dette ikke hørte noe mer fra panthaverne, og la til grunn at de nevnte erklæringene var tilstrekkelige til at det var grunnlag for slette både 1. og 3. prioritetspantet. Etter dette kan lagmannsretten ikke se at det kan bebreides megler at han ikke ba om å få obligasjonene innlevert.

- Ankende part har videre anført at advokat Christiansen på et senere tidspunkt ga beskjed om at han ikke lenger var bundet av pantefrafallet, og at megler uansett burde forstått at advokat Christiansen ikke anså seg bundet av dette. Falch har imidlertid forklart at han etter at erklæringen ble avgitt, ikke på noe tidspunkt ble kontaktet av advokat Christiansen angående obligasjonene. Lagmannsretten bemerker at det etter alminnelige bevisbyrderegler er ankende part som må sannsynliggjøre sin påstand om at slik kontakt ble tatt, og lagmannsretten finner ikke at ankende part har gjort dette.

Meglernes opplysnings- og undersøkelsesplikt

- Opplysninger / informasjon til kjøper/budgivere :
- At eiendommen er overbeheftet
- At det er risiko for at handelen ikke lar seg gjennomføre ?
- Ingen opplysninger så lenge tilstrekkelig pantefrafall er innhentet ?

Tidspunktet for informasjon :

- Salgsoppgave
- I forbindelse med inngivelse av bud
- Budaksept / når handel inngås
- På kontraktsmøte

LB-1996-1340

- Ved overtagelsen av en boligeiendom konstaterte kjøperne at eiendommen hadde mangler.
- Eiendommen var overbeheftet, og en gjennomføring av handelen var derfor avhengig av at panthaver – et forsikringsselskap - godtok en slettelse av panteheftelsen mot kjøpesummen.
- Panthaver ga slik aksept, men godtok ikke noe fradrag i kjøpesummen på grunn av manglene.
- Kjøperne, som hadde igangsatt betydelige oppussingsarbeider, ønsket ikke å heve kjøpet, og kjøpesummen ble i sin helhet betalt til panthaver. Prisavslagskravet var dermed langt på vei tapt, siden selgerne ikke var søkegode. Kjøperne gjorde gjeldende at megleren burde ha advart dem mot å flytte inn i eiendommen før forholdet til panthaver var avklart, men fikk ikke medhold.

LB-1996-1340

- Dissensavgjørelse – rettens syn på saken var delt
- *Flertallet : Kritikkverdig av megler å ikke avklare forholdet til panthaverne; i alle fall umiddelbart etter at bindende avtale forelå slik at pantefrafall kunne ha vært klarlagt i god tid før overtagelsesdatoen, som etter kontrakten var 15. oktober 1993.*
- *At forutsetningene for gjennomføringen av handelen bør avklares før utvekslingen av partenes ytelser er, slik flertallet ser det, innlysende. Flertallet er også enig med Skogens i at grunnlaget for kritikken mot Aktiv skjerpes hvis årsaken til at man unnlot å ta kontakt med Vesta var en anmodning fra selgers advokat, som var i forhandlinger med Vesta med sikte på å redusere gjeldsbelastningen. Flertallet legger til at kjøperne ikke ble orientert om forsinkelsen og grunnen til den.*

LB-1996-1340

- Problemstillingen er dermed om Aktiv kan holdes ansvarlig for ikke å ha fremhevet for kjøperne at de tok en risiko i forhold til panthaverinteressene ved å flytte inn før forholdet til panthaverne var ordnet.

- Flertallet viser til at det, som tidligere bemerket, klart fremgår av kjøpekontraktens § 11 at eiendommen var overbeheftet og at en gjennomføring av transaksjonen var avhengig av panthavernes aksept. Begge kjøperne er økonomiutdannet og med gode forutsetninger for å oppfatte betydningen av bestemmelsen; at de gjorde det er heller ikke tvilsomt. Selv om kjøperne kan ha trodd at Aktiv hadde ordnet med et pantefrafall allerede før overtagelsen, må de ha forstått at en redusert utbetaling til panthaverne ville forutsette at en ny aksept ble gitt.

LB-1996-1340

- Tilbakeholdsretten gjelder forholdet mellom kjøper og selger i en situasjon hvor salgsgjenstanden er mangelfull, som i dette tilfellet. Kjøperne burde ha innsett at hva enten de utøvet tilbakeholdsretten selv, eller megleren lovet å ville gjøre det på deres vegne, ville en gjennomføring av handelen - med den kjøpesum som gjensto etter et mangelsfradrag - være avhengig av at forholdet til panthaverinteressene også ble tilfredsstillende løst.

- Det kan ikke sees at megleren kan bebreides for å ha regnet med at disse kjøperne var på det rene med dette. Det kan dermed heller ikke karakteriseres som uaktsomt at megleren unnlot å minne kjøperne om betydningen av panthaverinteressene før de flyttet inn i eiendommen.

LB-1996-1340

- Flertallet legger i denne forbindelse til at det ikke er holdepunkter for å anta at Aktiv på noe tidspunkt ga en garanti for at forholdet til panthaverne ville gå i orden. Selv om megleren kan ha gitt uttrykk for at et pantefrafall, mot en rimelig kjøpesum, regelmessig er uproblematisk overfor profesjonelle kredittyttere, kan et slikt utsagn som hovedregel ikke medføre et ansvar om forventningen svikter.

- Det er for øvrig heller ikke noen grunn til å tro at kjøperne hadde opptrådt annerledes om Aktiv allerede før overtagelsen hadde innhentet panthavernes aksept, slik man burde ha gjort, eller hadde orientert kjøperne om at panthaverne foreløpig ikke var kontaktet. Flertallet legger til at Vesta neppe ville ha vært mer innstilt på å akseptere et fradrag for manglene hvis Aktiv allerede før overtagelsen hadde innhentet en aksept til slettelse av panteheftelsen mot innbetaling av hele kjøpesummen

LB-1996-1340

- Mindretallet :

I likhet med flertallet legger mindretallet således til grunn at megleren utvilsomt utviste kritikkverdig forsømmelse i tiden frem til overtagelsesforretningen, men at dette forhold ikke står i noen årsakssammenheng med det fremsatte krav. Et eventuelt ansvar må i tilfelle bygges på meglerens opptreden fra 17. oktober 1993 til Skogens noen dager senere faktisk overtok eiendommen. Om dette skal mindretallet bemerke:

På overtagelsestidspunktet hadde megleren ikke vært i kontakt med panthaverne, og det er ikke noe som tyder på at han hadde orientert Skogens om at forholdet til panthaverne fortsatt var uavklart. Ettersom megleren ikke kom tilbake til forholdet i den relativt lange perioden fra 1. september til 17. oktober 1993 er det naturlig å anta at Skogens - i den utstrekning de hadde denne problemstillingen i tankene - regnet med at dette var en ren formalitet, slik de har opplyst at de hadde oppfattet forholdet på bakgrunn av utsagn fra megleren. Dette var situasjonen da Skogens under overtagelsesforretningen den 17. oktober oppdaget mangler som de utvilsomt har forutsatt skulle gjøres opp ved fradrag i den avtalte kjøpesum. Mindretallet legger til grunn at Skogens var klar over at dette kunne være et problem, og at de kom til at man måtte finne en løsning før kjøpesummen ble innbetalt. Videre legger mindretallet til grunn at Skogens antok at man i første rekke måtte finne en ordning og en forståelse i forhold til selgerne. I denne forbindelse kan nok Skogens også ha tenkt på forholdet til panthaverne. Ut fra meglerens passive holdning, som vil bli nærmere omtalt nedenfor, er det imidlertid ikke holdepunkter for å anta at Skogens forsto at mangelsfradrag i siste omgang var avhengig av panthavernes holdning. Under de foreliggende omstendigheter kan de - etter mindretallets vurdering - ikke bebreides for å ha tatt feil på dette punkt, eller eventuelt for å ha unnlatt å avklare spørsmålet nærmere.

LB-1996-1340

- Mindretallet :

Sverre Skogen har opplyst at han i telefonsamtale med megleren den 18. oktober reiste spørsmål om tilbakehold av et passende beløp i den kjøpesum han da var i ferd med å innbetale. Hva som nøyaktig har vært uttalt ved den anledning kan være usikkert. Ettersom selgerne v/Rolf Kjærnsmo Jensen i overtagelseserklæringen hadde akseptert utbedring av manglene uten kostnad for kjøperne, samt det faktum at kjøpesummen ble overført ved brev av 19. oktober fra Skogens bank, holder mindretallet det for mest sannsynlig at megleren ga inntrykk av at dette kunne ordnes. I hvert fall er det ikke noe som taler for at megleren uttrykkelig advarte Skogen mot å innbetale kjøpesummen under den gitte forutsetning, eller i det minste orienterte ham om at fradrag i kjøpesummen for utbedring av manglene i siste omgang måtte klareres med panthaverne.

I den situasjon som forelå hadde megleren, etter mindretallets vurdering, en særlig foranledning til å gi informasjon av denne art. At dette ikke ble gjort bedømmes som en uaktsom forsømmelse fra meglerens side som utløser erstatningsplikt i forhold til Skogens, idet det her foreligger årsakssammenheng. Det er nok så at innbetalingen av kjøpesummen ikke var til hinder for at Skogens senere eventuelt kunne heve kjøpet og i så fall kreve beløpet ubeskåret tilbake. Det sentrale poeng i denne forbindelsen er at overtagelsesforretningen og betalingen av kjøpesummen øyeblikkelig ble etterfulgt av faktisk overtagelse av eiendommen, idet Skogens straks satte i gang med omfattende oppussingsarbeider som de neppe kunne få godtgjort dersom de senere gikk fra kjøpet. Dette må megleren ha vært klar over eller regnet som en sannsynlig utvikling.

Hva hvis kreditor nekte å slette sitt pant ?

- Der selgers kreditor(er) ikke vil slette sin(e) pant, vil man ikke kunne gi kjøper et heftelsesfritt skjøte
- I forholdet mellom kjøper og selger er det imidlertid avtalefrihet, hvilket betyr at det likevel er mulig å selge et skjøte med heftelser, men da vanligvis til en lavere pris og på nærmere avtalte vilkår
- Likevel : Rundskriv 7/2014 : Megler bør være tilbakeholden med å legge til rette for at kjøper og selger avtaler vilkår som strider mot normalordningen i avhendingslova. Krever stødig tilnærming til avtalens innhold og solid rådgivning til partene.

"Innenfor de fravelige rammene vil det også kunne være i strid med god meglerskikk å formidle avtalevilkår som avviker fra normalordningen i kontraktlovene. Under enhver omstendighet skjerpes meglers opplysningsplikt ved vilkår som avviker fra kontraktlovens normalordning. Megler må kunne dokumentere sin informasjon og rådgivning overfor partene."

RFE- 2014 - 109

- Salgsoppdrag med prisantydning som ikke gav respons i markedet. Nedsatt prisantydning gav bud under prisantydning; kr. 1 100 000,-. Belåningen på eiendommen var kr. 1 400 000,- og dermed høyere enn kjøpesummen = overbeheftet eiendom.
- Megler forklarte selger at det måtte foreligge en skriftlig bekreftelse fra långiver på sletting av pant mot delvis innfrielse.
- Banken tilbød lån for restgjelden, men med krav om at samboer ble satt opp som medskyldner. Tilbudet ble ikke akseptert av selger.
- Avtalen med kjøper ble hevet – heldigvis uten problemer
- Megler sendte så faktura for gjennomført salg som ble bestridt av selger.
- Selger mente at megler burde ha avklart heftelsessituasjonen før budet ble akseptert slik at salget ikke hadde kommet i stand
- Megler ble dømt for brudd på god meglerskikk. Nedsatt honorar.

Pantefrafall fra panthavere - meglers vederlag

- I motsetning til ved ordinært salgsoppdrag har megler ved salg av overbeheftet eiendom ingen mulighet til å avtale avsetning på klientkonto til dekning av vederlag mv.
- Meglers vederlag og salgskostnader har ingen fortrinnsrett foran panthaverne, og må derfor sikres fortrinnsrett ved avtale med disse
- Avtalen med panthaverne må derfor omfatte dekning for meglers oppdragsgodtgjørelse : vederlag og utlegg
- De fleste panthavere vil se seg tjent med en slik forlods dekning av meglers vederlag, blant annet fordi ordningen er den samme ved et eventuelt tvangssalg, jf. tvangsloven § 11-36 annet ledd

RFE- 2015- 42

- Uenighet mellom selger og megler ad prisantydning. Selger sa til slutt opp oppdraget
- Selger nektet å betale vederlag for oppdraget og hevdet at det var uaktsom av megler å kontakte kreditorene og informere om at oppdraget var sagt opp
- Eiendommen var svært beheftet og innhenting av alle krav var en stor jobb som tok mange timer. Det forelå allerede en begjæring om tvangssalg, men megler fikk i sin kommunikasjon med kreditor stilt tvangssalg i bero.
- Nemnda frifinner megler og tilkjenner vederlag for utført arbeide – uttaler:

Ved salg av overbeheftet eiendom som krever samtykke fra panthavere, er det en forutsetning at megler har fortløpende kontakt med panthaverne i salgsprosessen. Det er i samsvar med god meglerskikk at innklagde varslet panthaverne etter at oppdraget ble sagt opp."

Tvangssalg tinglyses etter inngått salgsoppdrag

- Notering av tvangssalg i grunnboken forhindrer ikke at selger kan fortsette et frivillig salg, mao. ikke noe rådighetsforbud for eier av eiendommen
- Dersom oppnevnt medhjelper annonserer tvangssalg, blir imidlertid frivillig salg umulig å få gjennomført
- Megler bør/kan da bidra til å få stanset tvangssalget i påvente av forsøk på frivillig salg
- Medhjelper vil normalt være positiv til stansing, men rettens kompetanse til å berostille tvangssalget er betinget av samtykke fra den/de panthaver(e) som har begjært tvangssalget
- Meglers oppgave: Kontakte panthaver og anmode om å berostille tvangssalget. Argumentasjon : Pris, tidsaspekt,
- Dersom panthaver nekter berostillelse : Eier kan be retten om berostillelse, jf. tvangsloven 6-1 annet ledd. Skal mye til. Vurdering av progresjon mv.

Endringer i heftelser underveis i salgsprosessen

- Skal megler følge med på heftelsesbildet i grunnboken i tiden mellom kontrakt og overtakelse ?
- Hva skjer hvis heftelsesbildet endrer seg slik at handel ikke kan gjennomføres som forutsatt ?
- Hvilken informasjon skal megler gi til kjøper ?

-> Megler må følge med på om det blir tinglyst eventuelle nye pant slik at det fortløpende kan inngås avtale med disse.

RFE- 2010-67

- Overbeheftet eiendom solgt gjennom eiendomsmegler
- Skjøtet ble beheftet med nytt utleggspant før oppgjør var gjennomført
- Oppgjøret tok ca. 8 uker – spørsmål om dette er rimelig tid
- Klager (selger) krevde meglers vederlag skjønnsmessig nedsatt + dekning av advokatutgifter

Nemnda :

- Uklart etter kontrakten hvorvidt oppgjør skulle foretas mot sikringsobligasjon eller skjøte.
- Nemnda mener det er kritikk verdig å utforme en kontrakt som etterlater tvil om hvordan oppgjøret skulle gjennomføres
- Årsaken til forsinkelsen var hovedsakelig at forholdet til panthaverne ikke var avklart ved avtaleinngåelsen
- Megler kunne bidratt til å unngå forsinkelse ved å utforme kontrakten slik at det ble tatt høyde for at eiendommen var overbeheftet og at det kunne bli tinglyst utleggsforretninger som det måtte ryddes i. Kritikkverdige å ikke ta høyde for dette i kontrakten
- Nedsettelse av vederlag med kr. 80 000,-

Oppsummert : Hva er viktige forutsetninger for å lykkes med et salg av overbeheftet eiendom

- Profesjonell bistand ved mellommann : Eiendomsmegler
- Etablering av et godt samarbeide mellom eiendomsmegler og kreditorene
- Tidsaspektet – starte arbeidet med pantefrafall med en gang oppdragsavtalen er inngått
- Kunnskap om reglene om legalpant og prioritetsreglene for tinglyste pant
- Ad inngåelse av oppdragsavtalen :
 - Avtale om avsetning av vederlag/salgskostnader vil ikke være effektiv; dette må avtales med panthaverne
 - Megler må overfor oppdragsgiver være tydelig på at pengekravene som det gjøres pantefrafall for vil bestå

Overbeheftet eiendom Oppgjør

- Meglers oppgave å sørge for at oppgjøret blir korrekt og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko
- Gjeldende oppgjørsordning innebærer at megler påtar seg ansvar for å oppfylle partenes og deres långiveres oppgjørsforutsetninger i følgende relasjoner:
 - overfor kjøper: mottak av kjøpesum under forutsetning av overføring av hjemmel til heftelsesfri eiendom
 - overfor kjøpers långiver: mottak av lånebeløp under forutsetning av rettidig rettsvern for pant på forutsatt prioritet

Overbeheftet eiendom Oppgjør

- overfor selgers panthavere : mottak av pantedokument fra panthaver signert til sletting under forutsetning av overføring av tilgodehavende
- overfor selgers panthavere (finansforetak) : innfrielse skjer ved utbetaling av innfrielsessum mot at långiver innestår for sletting av pant
- overfor selger : mottak av signert skjøte under forutsetning av overføring av (eventuelt) nettopproveny

Legalpanteretter og prioritetsregler

- Legalpanteretter må iakttas ved planlegging av arbeidet med å få tilstrekkelig pantefrafall
- Legalpant er når en panterettighet gis med hjemmel direkte i lov uten at det er en forutgående avtale om pant eller at det er ved at det er tatt pant ved utleggsforretning. Sett fra en kreditors ståsted er det stor fordel å ha legalpant, både fordi tiden en tvangssalgssprosess tar kortes betydelig ned samt at legalpant gis automatisk førsteprioritet foran allerede etablerte pant. Med andre ord er kreditor nesten garantert å få dekning av kravet sitt.
- Kommunen har legalpant i fast eiendom jf. Lov om pant (panteloven) for avfallsgebyr, feieavgift samt årsgebyr for vann og kloakk. I eierseksjoner har sameierne en tilsvarende panterett på krav fra sameiet begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp (1G).
- Når det gjelder borettslagsleiligheter så har borettslaget legalpant med hjemmel i lov om burettslag §5-20 hvor det gis panterett for fellekostnader (det som ofte omtales som husleie i borettslag) begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Legalpanteretter og prioritetsregler

- Prioritetsreglene fyller i utgangspunktet to hovedfunksjoner. For det første skal de skape klarhet på dekningsstadiet, dersom realisasjonssummen ikke er tilstrekkelig til å dekke alle panteheftelser. Dersom A's eiendom er pantsatt ovenfor B og C, vil det altså være behov for å klargjøre hvem som skal ha dekning først av disse to. At en panterett har bedre prioritet, betyr altså ikke at de øvrige panteretter faller bort, men de er i stedet gitt dårligere prioritet med hensyn til dekningsrekkefølgen ved realisasjon av pantet.

LE- 1994 – 986 .

- Ved salg av overbeheftet eiendom utbetalte megleren et beløp av salgssummen til ikke prioriterte fordringshavere.
- Etter protest fra den skadelidende panthaver forhandlet megleren med denne og betalte av egne penger en omforent kompensasjon.
- Megleren krevet deretter beløpet av selgeren (debitor) og fikk medhold i sitt tilbakesøkningskrav.
- Regress ble godkjent fordi det forelå et solidarskyldnerforhold, - overfor panthaver var megleren ansvarlig på culpagrunnlag.
- Noe tap for selger var ikke dokumentert
- Lagmannsretten retter kritikk mot megler mht. avklaring/ dokumentasjon – i 1994

LG-2015-62572

Saksforhold: Erstatningskrav mot eiendomsmegler etter innfrielse av pantegjeld i forbindelse med frivillig salg av overbeheftet eiendom

- Eiendomsmegler hadde et oppdrag som medhjelper ved besluttet tvangssalg av saksøkers eiendom
- I 2013 fikk saksøker (med bistand fra megler) tingrettens medhold i å stille tvangssalget i bero, mens man forsøkte et frivillig salg av eiendommen. Tingretten oppstilte en rekke betingelser for frivillig salg. Eiendomsmegler fortsatte sitt oppdrag; nå som et ordinært salgsoppdrag
- Eiendommen ble solgt i august 2013
- Eiendomsmegler innfridde pantesikrede krav etter prioritet i henhold til grunnboken.

LG-2015-62572

- I kjøpekontrakten ble det på sedvanlig vis tatt inn følgende passuser :
"Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta."

Videre :

"Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning."

(jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9)

LG-2015-62572

- Saksøker/kravstillers anførsler :
- Eiendomsmegler hadde handlet uten nødvendig fullmakt, og under enhver omstendighet ut over den fullmakt som forelå. Kjøpekontrakten regulere kun forholdet mellom kjøper og selger.
- At det er uaktsomt å innfri heftelser man vet er omstridt mellom skyldner og kreditor
- Megler varslet ikke saksøkers advokat før utbetalingene
- Megler hadde ikke grunnlag for å utbetale sakskostnader knyttet til tvangsprosessene, i det slike ikke var tilkjent i tingrettens hevningskjennelse av tvangssalget. Det forelå dermed ikke noe etablert tvangsgrunnlag for disse

LG-2015 -062572

- Eiendomsmegler ble dømt til å betale erstatning og sakskostnader i tingretten
- Tryg/Eiendomsmegler anket saken til Gulating lagmannsrett
- Lagmannsrettens dom av 4. desember 2015 :
 - Basert på ordlyden i kjøpekontrakten legger retten til grunn at megler hadde en ugjenkallelig fullmakt til å innfri samtlige pengeheftelser i eiendommen med det formål å fremskaffe heftelsesfritt skjøte til kjøper. Dette også i tråd med vilkår satt av tingretten for det frivillige salget.
 - Kjøpekontrakten regulerer i så henseende også forholdet mellom megler og selger.

LG-2015 -062572

- *Lagmannsretten finner for øvrig grunn til å fremheve at det var A selv som ønsket at salget skulle forestås som et frivillig salg, fremfor tvangssalg. Lagmannsretten legger til grunn at både A selv og i alle fall hans advokat må ha vært klar over at salget ikke ville kunne gjennomføres uten at det forelå et heftelsesfritt skjøte. Det fremstår da for lagmannsretten som uforståelig at det ikke forut for salget i større grad var søkt å skape klarhet i det underliggende kravet fra Gården, dersom man mente at dette ikke var reelt. Når dette først ble et tema etter at salget var gjennomført og megler under tidspress var forpliktet til å fremskaffe heftelsesfritt skjøte til kjøper, kan ikke ansvaret for dette veltes over på megler slik ankemotparten hevder. Lagmannsretten finner i den forbindelse grunn til å fremheve at A kort tid etter salget klarte å fremforhandle en reduksjon av kravet på kr 100.000, hvilket viser at han selv fullt ut var i stand til å følge opp og forhandle om kravet*

LG-2015 -062572

- *Slik lagmannsretten ser det er det intet i denne oppgjørprosessen som tilsier at megler har gått utenfor sin fullmakt eller har handlet uaktsomt. Hun har tvert imot på vanlig måte innhentet opplysninger om de underliggende pantekrav og det var ikke noe i korrespondanse med Kreditorforeningen som gav megler grunn til å betvile at det oppgitte underliggende kravet var riktig. Det forelå for øvrig et alminnelig tvangsgrunnlag for kravet i form av en uteblivelsesdom. Etter lagmannsrettens syn, i et tilfelle som det foreliggende, mener lagmannsretten at det ikke kan forventes at megler skulle har foretatt seg ytterligere eller forholdt seg annerledes ved utføring av oppgjøret. Tvert imot er lagmannsretten av den oppfatning at den alternative handlemåte som A har vist til, nemlig at megler skulle ha unnlatt å foreta oppgjør av kravet fra Gården, eventuelt satt det omtvistede beløpet på sperret konto, med all sannsynlighet ville ha medført at det frivillige salget ville blitt hevet, med den faren for tap for A dette ville innebære både når det gjaldt pris og omkostninger. I en slik situasjon, der det frivillige salget også var kommet i stand på forespørsel fra A, mener lagmannsretten at det ikke kan legges til grunn at megler handlet uaktsomt eller i strid med «god meglerskikk» da hun innfridde kravet fra Gården.*

LG-2015 -062572

- Ved vurderingen har lagmannsretten også sett hen til at megler i oppgjøret også hadde en forpliktelse til å ivareta kjøpers interesser i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-3.
- Under henvisning til vitneforklaring fra eiendomsmegler legger lagmannsretten til grunn at det ikke ville vært mulig å fremskaffe et heftelsesfritt skjøte uten innfrielse av de aktuelle pantekravene i eiendommen. Megler hadde gjennom kjøpekontrakten påtatt seg et ansvar overfor kjøper om å fremskaffe heftelsesfritt skjøte og kunne slik lagmannsretten ser det, ha risikert å komme i ansvar både overfor kjøper og kjøpers bank om dette ikke hadde blitt fremskaffet samtidig med overføring av kjøpesummen.

LG-2015 -062572

- I forhold til anførselen vedrørende omkostningskravene :

Tilsvarende mener lagmannsretten at megler ikke har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved innfrielse av omkostningskravene fra DnB og Gården. Hovedregelen er at omkostninger ved inndrivelsen av pantekravet omfattes av panteretten for hovedkravet såfremt ikke annet følger av stiftelsesgrunnlaget, jf. [panteloven § 1-5](#) første ledd bokstav a. Det kan da vanskelig legges til grunn at megler har handlet uaktsomt når hun i tillegg til hovedkravet, har innfridd de omkostninger som kreditor har hatt i forbindelse med tvangsinndrivelsen av kravet, selv om disse kravene ikke fremgår av selve slutningen i hevingskjennelsene for tvangssalget.

LB-2005-8686

- Eiendom solgt i mai 2003
- I budaksept var det (av megler) inntatt et forbehold om at eiendommen var overbeheftet og skulle slettes før overtakelse
- Selger fikk problemer med å få slettet heftelsene. Dette arbeidet ble satt i gang av selgers advokat først etter aksepten.
- I juli 2003 solgte han eiendommen på nytt til sin kone, som i september 2003 solgte den videre til en tredjemann.
- Arbeidet med å slette heftelsene fortsatte, og lyktes omsider 21.10.2003
- Første kjøper saksøkte kona og siste kjøper med krav om å få kjøpe eiendommen til avtalt pris. Han vant frem i tingrett og lagmannsrett

LB – 2005-8686

- For retten spørsmål om selgers adgang til å påberope forbeholdet – hvilken aktivitetsplikt foreligger mht. sletting av heftelsene ?

Når det gjelder selgers adgang til å påberope seg forbeholdet, er de sentrale spørsmålene hvilken aktivitetsplikt selger hadde for å få slettet heftelsene og hvor lenge han måtte forsøke å slette heftelsene før han hadde adgang til å fri seg fra avtalen. Forbeholdets ordlyd gir liten veiledning her. Lagmannsretten legger stor vekt på at det var inngått en bindende avtale. For at dette skulle ha en realitet må det stilles relativt store krav til selgers aktivitet og hvor lang tid det måtte gå før selger kunne påberope seg forbeholdet. Lagmannsretten legger også noe vekt på at forbeholdet er utformet av selgersiden, det tilsier en relativt streng fortolkning overfor selger. Her lot heftelsene seg slette etter en del innsats og ved å betale 400.000 kroner. Heftelsene har latt seg slette, lagmannsretten behøver da ikke ta nærmere stilling til hvilken aktivitetsplikt selger hadde.

LB – 2005-8686

- *Man oppnådde å få slette heftelsene først den 21. oktober 2003. Lagmannsretten må ta stilling til om det var knyttet noen tidsfrist til forbeholdet for selger. Overtagelse var avtalt til 15. august 2003. Lagmannsretten peker på følgende tre momenter: For det første var forbeholdet etter sin ordlyd knyttet til overtagelsen, ikke datoen 15. august. For det annet hadde Jarre i sitt bud tilkjennegitt at han kunne akseptere overtagelse etter 15. august. For det tredje utgangspunktet om at det var inngått bindende avtale og at det derfor skal mye til for at selger skal kunne påberope seg forbeholdet. Lagmannsretten finner det etter dette klart at selger ikke kunne påberope seg forbeholdet allerede 15. august. Situasjonen var her at kjøper hadde gitt uttrykk for at han ville stå ved avtalen og at selger arbeidet med å få slettet heftelsene. Lagmannsretten finner på denne bakgrunn at selger i oktober 2003 ikke hadde adgang til å påberope forbeholdet.*

Forebygging av tvister – gode råd

- Innhente, gjennomgå, kontrollere grunnbok i en så tidlig fase i oppdraget som mulig, vurdere situasjonen grundig
- Sørge for tilstrekkelig og ubetingede pantefrafall, selvfølgelig : skriftlighet
- Sørge for nødvendige og tydelige forbehold overfor kjøper
- Tilstrekkelig informasjon til kjøper om at eiendommen er overbeheftet, og herunder hvilke risikoer dette kan innebære. Også her : Notoritet
- Internt i meglerforetaket : Utarbeide rutine for oppdrag der eiendom er / kan bli overbeheftet

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN!

E~post :

ronnaug@advokatringstad.no

Telefon :

48 04 86 55

www.advokatringstad.no

Ekstraoppgaver megler påtar seg

v/ advokat Silje Andresen,
Fagsjef Boligkjøperforsikring HELP
Forsikring



Temaet

- Ekstraoppgaver som megler kan påta seg
- Risiko forbundet med dette

Vidt spekter av oppgaver megler påtar seg i tilknytning til meglingsoppdrag

- Fra «uvanlige» gjøremål tilknyttet virksomhet som ellers er eiendomsmegling jf emgl § 1-2, til oppgaver som defineres som «annen virksomhet», jf emgl § 5-1 (foretaket) og § 5-2 flg (ansatte)
- Fra rene «praktiske gjøremål» til «formelle gjøremål» av juridisk/økonomisk karakter

Eiendomsmeglingslovens rammer

- Rekkevidden av et eiendomsmeglingsoppdrag, emgl § 1-2 (2)
 - Mellommannsvirksomhet, transaksjoner som angitt i emgll. § 1-2 (2) og (3)
 - God meglerskikk
 - Hva som ligger bør ligge inni oppdraget
 - Omsorg
 - Grense mot uhildethet
 - Sidevirksomhet
- Hva en eiendomsmegler ellers kan ta på seg/ engasjere seg i
 - Emgll. § 5-1: «...(foretak og advokater) kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet».
 - Emgl § FOR 2007/1318 § 5-1
- Særbestemmelse om formidling av eierskifteforsikring, FOR § 5-1 (2)

«Ekstraoppgaver» - eksempler

I eiendomsmeglingsvirksomhet:

- Uvanlige ekstraoppgaver i «vanlige» salg (megling av bruktbolig hvor oppdragsgiver er forbruker)
 - Snømåking, tenning/ slukking av lys, fyring i peis o.l.
 - Bistand med klargjøring – råd & tips til salgsfremmende tiltak
 - Grense mot (aktiv) «prosjektledelse» av renovering/ oppussingsarbeider før salg
 - Spesielle plikter mht tilsyn ved tvangssalgssoppdrag/ fraveket eiendom?
- Oppgjørsoppdrag

Andre oppdrag enn eiendomsmeglingsvirksomhet som er tillatt, jf. emgl. § 5-1 og FOR § 5-1

- Naturlig sammenheng - ikke egnet til å svekke tilliten:
 - Forretningsførsel
 - Taksering (markedsaktivitet/ verdivurdering)
 - Seksjonering og stiftelse av borettslag
 - Formidling av strøm, flyttetjenester, kreditt og *forsikringer
- » Visse skranker

Oppgjørsoppdrag

- Hvitvaskingsrisiko
- Risiko for lånebedragerier

Eksempler fra praksis

LB-2014-107531

- Eiendomsmekler mottok tre såkalte oppgjørsoppdrag fra selgerne av tre faste eiendommer.
- I alle tre kontraktene som mekler da utformet, var kjøpesummen angitt vesentlig høyere enn den reelle. At ikke hele kjøpesummen skulle betales gjennom mekler, framgikk bare av tilleggsk dokumenter.
- Eiendommenes verdi var vesentlig lavere enn kjøpesummene i kontraktene, og banken som gav lån til kjøper, led tap.

- Lagmannsretten la blant annet til grunn at mekler plikter å tilstrebe å utforme kontrakten i samsvar med de vilkår partene reelt sett er blitt enige om, eventuelt frasi seg oppdraget, at mekler i så måte ikke hadde utvist tilstrekkelig aktsomhet, og at en kjøpers långiver må anses erstatningsrettslig vernet mot slike brudd på god meklerskikk som skjedde ved omsetning av eiendommene.
- Kravet om at mekler og ansvarsforsikringsselskapet erstattet bankens tap, ble tatt til følge, idet mekler hadde brutt god meklerskikk.

Verdivurdering/ taksering

- Aktuelt både i og utenfor meglingsoppdrag
- Benyttes av kunde for økonomisk planlegging, herunder valg av megler ved fremtidig salg
- Benyttes ved (re-)finansiering
- E-takster
- Aktsomhetsplikt
- Aktivitetsplikt/ befaring
- Dokumenterbare vurderinger
- «Lokkeprisdiskusjonen»

Andre tilleggsoppgaver

- FOR § 5-1 – utenfor meglingsoppdrag
- Slike oppgaver betydning for senere/ parallelt meglingsoppdrag?
 - Seksjonering
 - Ulovligheter - eierseksjonslovens bestemmelser om seksjonering hensynstar ikke «lovlighet»
 - Økt kunnskap, skjerpet opplysningsplikt?
 - Risiko for forsinkelser i prosjektet, grensesnittet mellom megler og selgers ytelse. Skyldes forsinkelsen meglers «tilleggsoppgave» eller selgers forhold?

Formidling av forsikringer

- Eierskifte- og Boligkjøperforsikring
 - Eiendomsmevlingsvirksomhet?
 - Dekningsomfang på meglers ansvarsforsikring/ sikkerhetsstillelse
 - «Kalvetangen-dommen», LB-2014-27053
- FOR § 5-2 (2) forbud mot formidling av eierskifteforsikring *mot vederlag*
 - Forbud mot både direkte og indirekte provisjon
 - Forslag om endring - ikke vedtatt
- Boligkjøperforsikring tillatt, også mot vederlag (kostnadsgodtgjørelse)
 - Krav om at det informeres om vederlag
 - Krav om at det informeres om vederlagets størrelse, jf. Forsikringsformidlingsforskriften § 3-1 (1) nr 4, utdypet i Rundskriv, RFT 2013-10

Takk for oppmerksomheten!

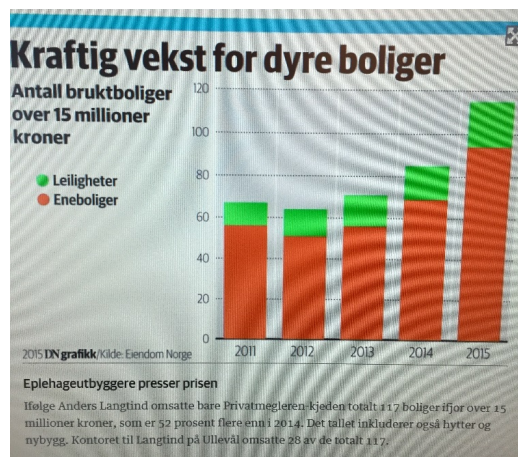


MEGLERANSVAR OG SIKKERHETSROUTINER

TILLEGGSDEKNING FORSIKRING

21. Oktober 2016

Margrethe Salthella



Vallegata 19 ble solgt for kr. 25 millioner kroner. Foto: Privatmegleren

Bolig Boligpriser

Aldri før omsatt så mange dyre boliger

Det er omsatt dobbelt så mange bruktboliger over 15 millioner kroner i år som for tre år siden. "Et rekordår" ifølge eiendomsmegler Anders Langtind i Privatmegleren.

Krav til sikkerhetsstillelse



- Krav i henhold til **lov og forskrift** er at eiendomsmegler skal ha en sikkerhetsstillelse på NOK 45.000.000,-. Som igjen er begrenset til NOK 15.000.000,- per oppdrag per skadelidt.
- Det er **ikke et lovpålagt** krav om høyere sum selv om oppgjørsbeløpet overstiger dette beløpet.
- Praksis for tilleggsdekninger har vokst frem som følge av krav fra oppgjørsbank og selgere samt økt fokus fra fagansvarlige hos meglerne om at man har «nok» dekning. (Det samme gjelder for advokater som driver innen eiendom/eiendomsoppgjør)

Behov for tilleggsdekning?



- Økt fokus på kundemidler fra myndighetene
- Flere boligeiendommer med verdi over 15 mill som omsettes
- Høy aktivitet i kjøp og salg av næringseiendommer
- Bankene har blitt strengere – spesielt:
 - Handelsbanken
 - DnB
 - Nordea
 - Danske Bank
- Det kreves ofte at både sikkerhet (krim/underslag) og ansvarsforsikringen (formuesdekning) utvides.
- Økende henvendelser til Tryg med spørsmål om tilleggsdekning

Gjennomføring av oppgjør - Hva er risikoen?



- Megler skal sørge for et korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppgjøret.
- Megler påtar seg i praksis hele den økonomiske risikoen for gjennomføring av handelen mellom partene.
- Megler påtar seg også risikoen for økonomisk tap som kan oppstå på långivers side (at de får pant med rett prioritet)
- Det går store pengestrømmer fra meglerne til banken hver dag
 - Man kan utsettes for kriminelle handlinger

Hva kan skje?



- Dataangrep
 - Utenforstående (kriminelle) kan skaffe seg tilgang til pengestrøm, eller tekniske løsninger pengestrømmen skal igjennom
 - Endre kontoopplysninger i systemene uten at det kan oppdages
- Manipulasjon, tvang, trusler
- Oppgjørsfeil og feilutbetalinger
- Utro ansatte
 - Endre kontonummer for utbetaling
- Sterkt forbrukervern i Norge

Erfaring fra Tryg



- Det har ikke vært mange slike saker i Tryg
- Vårt inntrykk er at meglerne har god kontroll på oppgjørsfunksjonen
- MEN antall anmeldte underslag øker generelt i samfunnet og det samme gjør antall dataangrep
- Kriminelle er kreative.....
- Banken er i utgangspunktet ansvarlig for uautoriserte betalingstransaksjoner, men ikke ved grov uaktsomhet
- Økt fokus i Norge på å finne «noen» som er ansvarlig for mitt tap

Tilleggsdekning:



Opplysninger:

- Eiendomsmeglerforetakets navn
- Organisasjonsnummer
- Oppdragsnummer
- Skal eventuelt oppgjørsselskap være medforsikret?
- Eiendommens benevnelse (gnr/bnr og gate, kommune)
- Navn på kjøper (ev også org nr/fødselsnr)
- Navn på selger (ev også org nr/fødselsnr)
- Transaksjonsdato
- Oppgjørsperiode
 - Utvider som standard for 3 måneder
 - Gi oss beskjed om det er et mer omfattende oppdrag så lager vi tilleggsforsikringen for en lenger periode

Tilleggsdekning



- Tilleggsforsikring for den delen som overstiger dekningen gjennom den kollektive ordningen
- Standardpriser for utvidelser inntil NOK 50 mill
- Individuell vurdering ved oppgjør som er større enn NOK 50 mill
- Ved fastsettelse av premie tas det hensyn til følgende:
 - Forsikringssum utover 15 mill
 - Oppgjørskompleksitet
 - Privatbolig
 - Næringseiendom
 - Mange kjøpere og selgere
 - Mange gnr/bnr
 - Oppgjørsperiode

Standard priser:



- Fra 1.7.16 er det avtalt følgende faste priser – dette er pris per oppdrag
- Det utstedes en avtale per eiendom samt forsikringsattest/bevis som sendes fremvises til oppgjørsbank

Forsikringssum over NOK 15 mill (som er tegnet gjennom Forsikringsfondet)	Total forsikringssum	Pris
5.000.000	20.000.000	3.500
10.000.000	25.000.000	4.500
15.000.000	30.000.000	5.500
20.000.000	35.000.000	6.500
25.000.000	40.000.000	7.500
30.000.000	45.000.000	8.500

Hvilken betydning har tilleggsdekningen?



- Skaper høyere sikkerhet for kunden sine penger
- Oppgjørsbank «vil» foreta oppgjøret
- Sikrer eiendomsmeglerens egenkapital
 - Man kan bli ansvarlig for høyere beløp enn man har forsikringsdekning for

Vær litt i forkant...



- Vår erfaring er at forsikringen er det «siste» som tenkes på i oppgjøret – de fleste henvendelsene til Tryg kommer dagen før oppgjøret skal skje....
 - (Fredag ettermiddag om oppgjøret skal skje mandag)
- Medlemmer av ForsikringsFondet er selvsagt prioritert, men det forekommer fravær, ferie etc – så veldig fint om dere kan gi oss noen dager til å ordne med både forsikringen og forsikringsattest
- SPØRSMÅL???????

Kontaktpersoner i TRYG:



- Hugo Mowinckel Nilsen
 - nilhug@tryg.no
 - 92 69 39 00
- Margrethe Salthella
 - salmar@tryg.no
 - 97 98 57 80
- Hege Sande
 - sanheg@tryg.no
 - 90 82 37 55

Det vil legges ut informasjon (og skjema) om tilleggsdekninger på ForsikringsFondets nye nettsider.



UiO • Institutt for privatrett
Det juridiske fakultet

MEGLERANSVAR OG SIKKERHETSRUTINER

Om Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

NEF, 21. oktober 2016

Trygve Bergsåker



UiO • Institutt for privatrett
Det juridiske fakultet

Om foredraget

- RfEs rolle i konflikthåndtering, fordeler og ulemper ved nemndsbehandling av tvister
- RfEs plassering i systemet – forholdet til domstolene
- Aktuelle saker (aktuelle saker vil delvis bli kommentert ved omtalen av nemndas rolle og plassering i systemet)

RfE: Rolle – fordeler og ulemper

- RfE er en av mange klagenemnder, organisert etter omtrent samme mønster, bl. a. Finansklagenemnda
- Rolle, fordeler og ulemper er som for andre nemnder
- Rolle: Lavterskeltilbud, gratis (eller i hvert fall billig), ikke nødvendig med advokat (men brukes en del – særlig av megleren – kan være uheldig), uttalelsene er rådgivende (ikke bindende for partene)

RfE: Fordeler

- Rask behandling
- Billig behandling
- Sakkyndig behandling – representasjon fra både bransjesiden og forbrukersiden gjør at begge siders behov og syn tas i betraktning – nemndas uttalelse hviler likevel på strengt juridisk grunnlag

RfE: Ulemper

- Skriftlig behandling, sakene er ikke like godt belyst som for domstolene
- Saker som ikke lar seg belyse tilstrekkelig på skriftlig basis, kan avvises fra nemnda. Mange eksempler på dette, særlig ved påstand mot påstand
- Anvendelse av bevisbyrderegler kan være et alternativ til avvisning, særlig når megleren hevder å korrigert skriftlige opplysninger muntlig (kommer tilbake til dette)

RfE: Plass i systemet, forholdet til domstolene

- Nemndas uttalelser er rådgivende, ikke bindende for partene
- Ifølge nemndsavtalen punkt 8, femte ledd må megler som ikke vil godta nemndas uttalelse, gi begrunnet melding om dette innen tre uker etter mottak av uttalelsen
- Dette betyr vel at manglende tilbakemelding innen tre uker medfører at uttalelsen er bindende for megleren (men kan ikke tvangsfullbyrdes)

RfE: Plass i systemet, forholdet til domstolene

- Bør Reklamasjonsnemndas følge opp (respektere) tidligere dom fra tingrett og lagmannsrett?
- Ikke ut fra en hierarki-betraktning
- Oppfølging av praksis fra tingrett og lagmannsrett må i tilfelle skyldes kvaliteten på dommene
- Langvarig og fast domspraksis kan likevel ha egenvekt for Reklamasjonsnemnda

RfE: Plass i systemet, forholdet til domstolene

- Høyesteretts avgjørelser må ubetinget respekteres av Reklamasjonsnemnda, på samme måte som av andre rettsanvendere

RfE: Plass i systemet, forholdet til domstolene

- Betydningen av RfEs praksis for domstolene
- Mange eksempler på at domstolene viser til uttalelser fra reklamasjonsnemnder
- Kjent eksempel fra eiendomsmegling: Høyesteretts dom i Rt. 1995 s. 1350
- Har en uttalelse som ikke er akseptert av eiendomsmegleren av den grunn svekket verdi i fremtidige saker, herunder saker for domstolene?

Sakstyper som går igjen i nemnda

- Budgivning, med selger, kjøper eller budgiver som klager
- Offentligrettslige mangler, herunder ulovlig bruk
- Undersøkelses- og opplysningsplikt
- Vederlag og dekning av utlegg

Generelt om nemndas uttalelser

- Hovedinntrykket av nemndas arbeid er en reell prøving av sakene, uten høy terskel for å gi klageren medhold helt eller delvis
- Ingen dissenser?
- Nemnda bør kanskje tilstrebe flere henvisninger til egen tidligere praksis – kan skape klare retningslinjer for bransjen
- Må samtidig kunne ta brudd med egen tidligere praksis hvis forholdene tilsier det

Generelt om nemndas uttalelser

- Nemnda har en overdreven tendens til å konkludere med at meglerens opptreden er i strid med god meglerskikk
- Ikke nødvendig å gå veien om god meglerskikk når det er tale om brudd på bestemte plikter etter loven, f. eks. brudd på opplysningsplikten
- God meglerskikk bør reserveres for opptreden som ikke reguleres uttrykkelig i loven

Generelt om nemndas uttalelser

- For øvrig viktig å være oppmerksom på at god meglerskikk rekker langt utover en etisk standard for god opptreden
- God meglerskikk krever først og fremst at megleren opptrer i samsvar med de rettslige kjennetegn og de grunnleggende prinsipper som gjelder for eiendomsmeglere og eiendomsmegling – uavhengig av om man vil kalle disse kjennetegnene og prinsippene for etisk nødvendige

Generelt om nemndas uttalelser

- Eksempel på sak som måtte vurderes opp mot god meglerskikk: RFE-2015-150, klage over at eiendomsmegleren på oppdrag fra klagerens søster gjorde en verdivurdering av hytte som klageren hadde overtatt fra faren i uskiftet bo. Grunnen til oppdrag var mistanke om utilstrekkelig vederlag for hytta. Klagen førte ikke frem

Generelt om nemndas uttalelser

- Annet eksempel: RFE-2016-25:
- Verdivurdering i forbindelse med skilsmisseoppgjør
- Megleren revurderte verdien etter innspill fra klagerens tidligere kone
- I strid med god meglerskikk

Generelt om nemndas uttalelser

- Annet eksempel: RFE-2015-135 om at eiendomsmegleren skulle ha innhentet skriftlig fullmakt fra oppdragsgiver (hjemmelshaver) til datteren, som opptrådte overfor megleren og til sist sa opp oppdraget

Generelt om nemndas uttalelser

- God meglerskikk kan også brukes som referanse når megleren opptrer i strid med bransjenorm e. l.
- Se f. eks. RFE-2016-28 om brudd på bransjenorm om forbud mot lokkepris (megleren gikk ut med pris 8.950.000 til tross for at selgeren var klar på at han måtte ha 9.550.000 – i strid med god meglerskikk)
- Mer om lokkepris senere

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- Utgangspunkt: Påstand om muntlig korreksjon eller muntlig forbehold står tilbake for skriftlige opplysninger i dokumentasjonen
- Skriftlighet og dokumentasjon er et sentralt element i god meglerskikk

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- RfE-2015-163 harmonerer ikke godt med dette: Uriktig opplysning om båt plass i salgsoppgaven. Megleren hevdet at dette var korrigert muntlig før bindende avtale var inngått, noe klageren benektet. Nemnda avviste saken. Kanskje burde den heller ha vært avgjort i favør av klageren?

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- RFE-2015-140: Utendørs badestamp, som var senket ned i terrassen og koblet til med vann og strøm, var fjernet ved overtakelsen. Badestampen var med i salgsoppgaven og markedsføringen. Kjøpet skjedde ved forkjøpsrett, badestampen var ikke unntatt i kontrakten med første kjøper. Innklagde hevdet å ha opplyst i telefonsamtale med klageren før forkjøpsretten ble benyttet at stampen ikke fulgte med. To kolleger kunne bevitne dette.

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- (RFE-2015-140 forts.) Nemnda uttalte at innklagde burde ha sørget for tilstrekkelig dokumentasjon for å ha informert om forholdet før forkjøpsretten ble utøvet. Det var i strid med god meglerskikk at dette ikke kunne dokumenteres. Skjønnsmessig erstatning på 30.000 kroner for utgifter til kjøp og montering av brukt badestamp.

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- RFE-2015-55: Opplysning i salgsoppgaven om at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, var uriktig. Innklagde hevdet å ha korrigert dette muntlig, noe kjøperen benektet. Nemnda mente at innklagde skulle ha sikret dokumentasjon for opplysningen, ved e-post eller på annen måte. I strid med god meglerskikk ikke å sørge for dette

Avvisning eller bevisbyrde? Særlig om korrigerende opplysninger

- Se også RFE-2015-107: Salgsoppgaven beskrev våtrom med noen småfeil. Selgeren hadde før salget sendt en e-post til megleren med opplysning om alvorlige feil og mangler ved våtrom. Megleren hevder å ha gitt kjøperen denne e-posten, noe kjøperen benektet. At megleren ikke kunne dokumentere at kjøperen hadde fått e-posten, var i strid med god meglerskikk. Erstatningsansvar for megleren

Budgivning

- Klager på budgivning fører av gode grunner sjelden frem, med det er unntak
- RFE-2015-105: I denne saken ga megleren informasjon til budgiveren (kjøperen) om at selgeren hadde gitt motbud til annen budgiver på 6.150.000. Kjøperen la inn tilsvarende bud, som ble akseptert. Det viste seg at motbudet var på 6.100.000. I strid med god meglerskikk å gi uriktig opplysning om annet bud (i dette tilfellet motbud)

Budgivning

- (RFE-2015-105 forts.) Ved vurderingen av erstatning viste nemnda til at prisantydning var 6.200.000, og at det ikke var opplysninger om at selgeren ville ha akseptert et lavere bud enn 6.150.000. Er dette for defensivt av nemnda? Når budet er løftet som følge av uriktig opplysning om annet bud, bør vel megleren ha bevisbyrden for at lavere bud ikke ville ha blitt akseptert?

Forbehold i bud

- RFE-2016-15: Ikke opplyst om forbehold i bud
- Megleren var ansvarlig overfor kjøperen for høyere kjøpesum enn det ellers ville ha blitt
- Erstatningen fastsatt skjønnsmessig

Forbehold i bud

- RFE-2016-5: Ikke opplyst om forbehold i bud (finansieringsforbehold)
- Megleren var ansvarlig overfor kjøperen for høyere kjøpesum enn det ellers ville ha blitt
- Erstatningen fastsatt ut fra en antakelse av hvilket bud kjøperen ville ha gitt dersom forbeholdet var blitt opplyst
- Erstatning: 50.000 kroner

Forbehold i bud

- RFE-2015-102: Forbehold i bud om kommunal finansiering ble overfor annen budgiver betegnet som en ren formalitet. Etter bud og overbud la kjøperen inn bud på 1.960.000, selv om den konkurrerende budgiveren hadde lagt inn bud på 2.000.000 forbehold. Budet på 1.960.000 ble akseptert. Kjøperen mente at megleren hadde forsømt sin opplysnings- og rådgivningsplikt.

Forbehold i bud

- (RFE-2016-5 forts.) Nemnda fant at det var i strid med god meglerskikk at megleren ikke ga budgiveren (kjøperen) råd om hvordan man bør forholde seg til konkurrerende bud uten bekreftet finansiering, samt unnlatt opplysning om at konkurrerende budgivers finansiering ikke var bekreftet. Erstatning 60.000, idet nemnda fant det sannsynlig at kjøperen ville ha budt 1.900.000 med korrekte opplysninger og god rådgivning

Budgivning - forkjøpsrett

- RFE-2015-58: Budgivning – forkjøpsrett
- Bud på 1.880.000 var akseptert av selgeren, kjøperen forhøyet deretter sitt bud til 1.920.000.
- Leiligheten ble tatt på forkjøpsrett til denne prisen, klageren krevde 40.000 i erstatning av megleren for å ha tillatt forhøyelsen
- Klageren fikk ikke medhold

Lokkepris

- RFE-2015-55: Lokkepris. Nemnda forklarer «lokkepris» som «pris som blir satt vesentlig lavere enn det nivå selgeren på det tidspunkt prisen blir fastsatt kan tenke seg å selge for». Tilsvarende formulering brukes også i andre saker. I denne saken var eiendommen i salgsoppgaven markedsført til prisantydning 6.000.000 til tross for at selgeren ikke ville selge under 7.000.000. I strid med god meglerskikk

Mer om lokkepris

- Også andre saker om lokkepris. Ingen andre medhold fra den senere tiden. Viktig å være oppmerksom på nemndas definisjon. Ikke uten videre i strid med god meglerskikk at selgeren rådes til ikke å godta bud til prisantydning

«Meglers rolle der det oppstår konflikt mellom kjøper og selger under overtagelsen eller i etterkant»

Megleransvar og sikkerhetsrutiner
20-21 oktober 2016

Advokat Marianne Langrind Kvanvik
Legal24 Advokatfirma AS



Bistand ved overtakelsen

- Ikke hjemmel i eiendomsmeglingsloven å kreve at megler er til stede ved overtakelsen.
- Megler kan ha en slik plikt etter emgl. §6-3(1) og kravet til god meglerskikk etter en konkret vurdering.
 - Forhold hos selger og/eller kjøper tilsier meglers deltakelse
 - Type objekt
 - Forbehold om utbedringer etc. som skal være ferdigstilt til overtakelsen
 - Forbehold som kan avstedkomme diskusjoner
 - Forholdet mellom selger og kjøper
- Megler kan ha forpliktet seg til å delta på overtakelsen etter avtale.
- Alltid en fordel at megler er til stede uavhengig av plikt eller ikke for sørge for notoritet rundt overtakelsen.



Meglers plikter etter at handelen er gjennomført

Megler er ikke pålagt noen særskilte plikter etter eiendomsmeglingsloven i tiden etter at handelen er gjennomført, med unntak av:

- Eiendomsmeglingsforskriften §3-2(f) angir at oppdragets varighet skal fremgå av oppdragsjournalen.
- Forskriften pålegger meglerforetaket plikt til å sende oppgjørsoppstilling til partene straks oppgjøret er gjennomført §3-13(1), også senere om partene ber om det §3-13(2).
- Plikter å sende oversikt over dokumenter som er til oppbevaring – depotjournal §3-13(2)2.pkt. jf. §3-6
- Regler om arkivering av kontrakter og dokumenter jf. §3-7

Om megler har noen plikter utover dette må vurderes etter kravet til god meglerskikk, jf. Emgl §6-3.

- Kravet til å opptre i samsvar med god meglerskikk gjelder ikke bare frem til kontraktsslutningen, men så lenge det foreligger et virksomt oppdrag.
 - LB-2006-129842 – «E18 Vestkorridoren»



Konflikt på overtakelsen

- Ikke sjelden avdekkes det forhold på overtakelsen som skaper konflikt mellom selger og kjøper. Boligen er tom, og feil og mangler blir synlige.
- Meglers tilstedeværelse kan avhjelpe eventuelt forhindre en konflikt, sørge for ryddighet og avklaringer m.m.
- Mindre forhold – megler bør forsøke å bidra til å løse konflikten.
- Større konflikter – bidra med å klargjøre, veilede og gi råd
 - Tilbakehold - Informere kjøper om anledning til å holde tilbake penger etter avhl. §4-15 og bufol. §31
 - Forbehold i overtakelsesprotokollen
 - Avtale mellom partene
 - Sørge for notoritet for ettertiden



Meglers plikt til å informere om retten til tilbakehold

- **LB-2010-160565** - Når det foreligger mangel, har kjøper i henhold til avhl. §4-15 krav på å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen. Uten at lagmannsretten tar eksplisitt stilling til hva som skjedde under kontraktsmøtet den 9. oktober 2009, burde denne bestemmelsen vært anvendt. **Megler har åpenbart ikke kjent til og forstått bestemmelsen.**
- **RfE 2007-152** - Når det gjelder innklagedes manglende tilbakehold av del av kjøpesummen, kan ikke Reklamasjonsnemnda se at det er dokumentert at klagerne har krevd slik tilbakehold. En eiendomsmegler kan normalt ikke på eget initiativ holde tilbake penger for en kjøper. **Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning må imidlertid en eiendomsmegler gjøre kjøper oppmerksom på hans rettigheter etter bustadoppføringslova der forholdene tilsier dette.**
- **RfE 2009-6** - Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning er det her ikke gitt tilstrekkelige opplysninger om kjøperens rettigheter ved forsinkelse. Slik kontrakten er formulert, kan det synes som om retten til dagbøter inntreffer automatisk ved forsinkelse og uten at kjøperen må ta noe initiativ. **I den foreliggende situasjon burde innklagede orientert om klagerens rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen etter bustadoppføringslova § 31 jf § 24 for dekning av dagmulk, samt deponeringsretten etter § 49.** Når innklagede ikke har sørget for dette, har innklagede ikke opptrådt i tråd med god meglerskikk.



Meglers plikt til å informere om retten til tilbakehold

Meglers plikter er:

- Informere om tilbakeholdsretten og undersøke om kjøper har sin instruksjonsrett i behold.
- Må etterkomme kjøpers instruksjon, hvis ikke kan megler komme i ansvar.
- Ikke realitetsbehandle tvist mellom kjøper og selger, men gi veiledning og informasjon. Megler bør nok gi uttrykk for sitt syn på saken, og konsekvenser av et uriktig tilbakehold.
- Det er vurderingen av om kjøper har sin instruksjonsrett i behold som oftest skaper usikkerhet, særlig overgangen fra kjøper til selger når penger er innbetalt meglers klientkonto.
- Klargjøre om det er et ensidig tilbakehold, eller om det er gjensidig knyttet til for eksempel en avtale. Ulike ordninger i meglerforetakenes overtakelsesprotokoller.



Eksempel ordlyd overtakelsesprotokoll

Kryss av: ¶

¶

☐ Oppgjør gjennomføres som avtalt i kontrakt. ¶

¶

☐ Kjøperen instruerer om tilbakehold av kr. _____, 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. _____ 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. ¶

¶



Utforming av forbehold/avtale

- Megler må informere en kjøper om muligheten til å påpeke/ta forbehold om forholdet i overtakelsesprotokollen.
- Hvis kjøper ikke gjør anmerkninger eller tar forbehold, og utbetaler hele kjøpesummen (uforbeholden overtakelse) kan kjøper bli ansett for å ha tapt sin reklamasjonsrett.
 - Se Rt-1966-1327 – ikke tatt forbehold og betalte kjøpesummen fullt ut etter råd fra megler – kjøper ansett for å ha akseptert forholdet.
- Megler bør bistå med å skape klarhet i forholdet – hva er det kjøper mener er avvik?
- Megler bør bistå med å sørge for at ordlyden i forbeholdet er tydelig og ikke skaper tolkningstvil i etterkant.
- Dersom selger og kjøper velger å inngå avtale så bør megler sørge for:
 - Felles forståelse av avtalens innhold
 - Avklare konsekvenser av avtalen
 - Bistå i utformingen av avtalen



Meglers rolle i typiske konfliktsituasjoner

Megler må være klar over sin rolle som mellommann og ikke ta parti med en part.

- Megler «får» selger til å påta seg ansvar for å utbedre, ordne etc. forhold som ikke er en mangel etter avhendingsloven, spesielt ved as-is salg.
 - Selger påtar seg å betale for en ødelagt kjøkkenkran, sprekk i en flis etc. Nedfeller avtale om dette i overtakelsesprotokollen. Oppstår tvist om omfanget av kostnadene, dekkes ikke av forsikringen (selgerforpliktelse).
- Selger påtar seg arbeider, utbedringer m.m. som ikke er mangel pga. opplysninger i salgsoppgave, takst, egenerklæring m.m. Altså påtar seg en større risiko enn avtalen tilsier ved aksept av budet.
 - Bolig solgt uten ferdigattest, selger påtar seg likevel etter avtaleinngåelsen og sørge for ferdigattest. Når det ikke lar seg gjøre, eller koster mye å få på plass så er ikke dette dekket av eierskifteforsikringen.
 - Megler bør veilede og bistå partene i utformingen av slike avtaler.
 - Megler må synliggjøre for selger hvilke konsekvenser dette har/kan ha.



Forholdet til forsikringsordninger

- Selgers eierskifteforsikring har ingen rettslig betydning for kjøpers tilbakeholdsrett, eller for mangelsvurderingen.
- Megler kan opplyse at behovet for å holde tilbake penger er mindre når selger har en forsikring, men ikke knytte en anbefaling til dette.
- Megler må være klar over/avklare (i en viss utstrekning) om forholdet som er oppdaget faller utenfor forsikringsdekningen.
- Har kjøper tegnet boligkjøperforsikring så er dette kun en rettshjelpsforsikring, og megler kan anbefale å ta kontakt med selskapet for å få juridisk bistand og råd.



Meglers plikter etter at handelen er gjennomført

Megler kan i den enkelte sak bli ansett å være forpliktet til å yte en viss bistand etter et gjennomført oppdrag, herunder eksempelvis:

- Megler er nærmest til å bringe på det rene hva som er blitt avtalt eller sagt om eiendommen
- Ikke kreve at megler bidrar med juridiske vurderinger etc, men henvise parten(e) å søke juridisk bistand.
- Men! Dersom megler likevel begir seg inn på forhold han ikke er forpliktet til blir han vurdert etter normen for god meglerskikk – altså som profesjonell mellommann og rådgiver.



Forholdet til forsikringsordninger

- Selv om selger har tegnet eierskifteforsikring så kan ikke megler overlate sine plikter etter emgl.§6-3 til eierskifteforsikringen. Forsikringsselskapet er part i saken på selgers side, mens megler er en nøytral part.
- Også der hvor kjøper har tegnet en boligkjøperforsikring bør megler yte en viss innsats dersom megler ut fra sin kjennskap til eiendommen og handelen kan bidra til å klargjøre forhold i tilknytning til den oppståtte tvisten.
- Erfaringen viser at mange megler gjør det til automatikk å be partene henvende seg til de respektive forsikringsordningene, og ikke selv bidrar i situasjonen. Er det ok?





Kartverket

Tilleggsareal til bolig – en tinglysingsfaglig tilnærming

*Norges Eiendomsmeglerforbund
Oslo, 21.10.2016
Registerfører Hugo Torgersen*



Tilleggsareal – et mangfoldig begrep

- Tilleggsdel i eierseksjonssameie
- Tilleggsareal som realsameie
- Tilleggsareal som realkoblet eneeie
- Tilleggsareal som personlig sameie
- Tilleggsareal i borettslag

Tilleggsdel i eierseksjonssameie

- En seksjon er en sameieandel i en fast eiendom, i en formalisert kombinasjon med en eksklusiv og evigvarende bruksrett til en spesifikk bruksenhet.
Eierseksjonsloven (esl) § 1

- En seksjon er følgelig ikke identisk med en bruksenhet. En seksjon er mer enn bruksenheten.
- Bruksenhet (som inngår i en seksjon,) må ha en hoveddel.
Esl § 6 første ledd, annet punktum
- Bruksenheten kan i tillegg ha én eller flere **tilleggsdeler**.
Esl § 6 første ledd, fjerde punktum

- Eksempler på tilleggsdel:
 - bod (i kjeller, på loft, i garasje)
 - terrasse, balkong, platting
 - p-plass (innendørs, utendørs)
 - andre utendørs arealer
 - liten leilighet.

HR-2004-01884 Svelland-dommen

- En tilleggsdel er en integrert del av bruksenheten («seksjonen»), og har stort sett samme status som bruksenhetens hoveddel.
- Tilleggsdelen kan kun endres ved reseksjonering. Da må den aktuelle seksjonseier medvirke.

- Ved å etablere en tilleggsdel, har man skapt en varig kobling mellom tilleggsdelen og hoveddelen. Bruksenheten er del av seksjonen, og (bruksrett til) tilleggsdelen medfølger følgelig ved avhending og pantsettelse.

- Eksempel:
En boligseksjon etableres av utbygger, og selges. Salget inkluderer også én p-plass i garasjeanlegg, i samme eiendom. Utbygger/avhender har etablert p-plassen som tilleggsdel. P-plassen blir slik automatisk en del av salgsobjektet, hva gjelder bruksrett.

- Merk:
Man kan ikke etablere en tilleggsdel på en annen matrikkelenhet («eiendom»). Tilleggsdelen må være på samme matrikkelenhet, typisk en grunneiendom (bruksnummer).
Esl §§ 6 og 8: Seksjonering over kun én matrikkelenhet!

- Merk:
Oppmålingsplikt for etablering av utendørs tilleggsdel. Også ved endring av allerede etablert, utendørs tilleggsdel.
Matrikeloven § 6 og esl § 7

- Fordel med å etablere tilleggsdel, og ikke ha ideell, personlig sameieandel i en felles seksjon: Man slipper forglemmelser og senere inkurie-tinglysinger. Koblingen er gjort, «en gang for alle».

- Tilleggsdel, contra midlertidig eksklusiv bruksrett (esl § 19 femte ledd).

- **Budskap overfor eiendomsmegler:**
 - Ved avhending av seksjon må kopi av tinglyst seksjoneringsdokumentasjon innhentes!
 - Sameiestrukturen må studeres!
 - Hvor ligger p-plassene / det aktuelle areal? På fellesareal? I en hoveddel? Som tilleggsdel?

- Er plantegningene samsvarende med felt 3 i seksjoneringsbegjæringen?

Tilleggsareal som realsameie

- Avhendingsloven § 3-4 annet ledd d) forutsetter at en sameieandel i en annen fast eiendom kan utgjøre et tilbehør til en hovedeiendom.
- Sameieandelen vil da følge hovedeiendommen ved avhending.

- Tilsvarende gjelder ved avtalepantsettelse, jf panteloven § 2-2 og § 2-3. Tilsvarende ved utleggspant, jf panteloven § 5-2.

- Eksempel:
Fire eneboliger på hver sin grunn-
eiendom (bruksnummer). Felles
adkomstvei på egen grunneiendom.
De fire skal hver eie 1/4 av
adkomst-eiendommen. Realsameie
er en god løsning.



Skjøte ¹⁾	
Eiere/leies person Adresse Postnr. Poststid. Grundeier og garasje/overfarter. Refus.	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken	
1. Eiendomsnummer(s) Kommun. Kommun. Dist. Bld. Fiskev. Skogbruks. Ideell skjøte 0301 0540 53 1 53 5 1/4	
Overtagelsen gjelder bygg på/for grunn ☐ Nei ☐ Ja	Overtagelsen omfatter transport av biler eller ☐ Nei ☐ Ja
Gulvbelegg for beredelse er nødvendig iht. kapittel 4 eller annet ☐ Nei ☐ Ja	Bereder har godkjent overtagelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bokstaver ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overtagelsen ideell andel, herunder eiendoms on, ska andens skatteleg og/eller ☐ Ja ☐ Nei	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhenger av § 5-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☒ Ja
Enebolig ☐ 1 Delbygd ☐ 2 Udelbygd	
Bruk av grunn ☐ S Bolig eiendom ☐ F Fritids eiendom ☐ V Forretnings/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. osv ☐ A Annet	
Type bolig ☐ EB Enebolig ☐ TB Tomtebygg ☐ RK Raskhus kjede ☐ BL Bickelkjede ☐ AN Annet	
2. Kjøpesum Kr. Utbetalt til selger på dat. 1/1 2000 ☐ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype ☐ 1 Fritids ☐ 2 Gave/hest ☐ 3 Fiske- ☐ 4 Topp- ☐ 5 Skifte ☐ 6 Skifte- ☐ 7 Opplyst ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte 3. Salgsverdivalggrunnlag Kr.	
4. Overdras fra Fadsel nr. 41 Navn Ideell andel	



- Fordelen med å etablere real-sameie er at man senere slipper å glemme å overskjøte sameieandelen når boligen overskjøtes. Sameieandelen er et tilbehør som følger hoved-eiendommen.

- Det bør av dokumentet som tinglyses, fremgå i hvis interesse koblingen er gjort. Det forekommer ofte at noen i ettertid begjærer koblingen løst opp.

- Ofte vil det være kommunal planmyndighet som er rettighetshaver. Det bør da av dokumentet som tinglyses, fremgå at koblingen ikke kan endres / oppheves uten kommunens samtykke.

- **Budskap overfor eiendomsmegler:**
 - Bli kjent med eiendomsstrukturen i matrikkelen. www.seeiendom.no
 - Forholder man seg til et realsameie, selv om grunnboken ikke gjenspeiler dette?
 - Grunnbokens opplysninger om strukturen er ikke avgjørende.
- LB-2013-79399

Tilleggsareal som realkoblet eneie

- Hvis tilleggsarealet ikke eies av flere, men av kun én, forholder man seg ikke til noe sameie.
- To matrikkelenheter kan kobles til hverandre i grunnboken.
- De kan da ikke avhendes separat.

- Heller ikke pantsettes separat, jf panteloven § 1-3 annet ledd.
- Det må da tinglyses en erklæring som kobler de to eiendommene. Erklæringen må føres i grunnboken som en tinglysingssperre.
- Det bør fremgå i hvis interesse koblingen er gjort.

- **Budskap overfor eiendomsmegler:**
 - Undersøk stiftelsesgrunnlaget.
 - Er bindingen fortsatt aktuell?
 - Er det tidligere tinglyst dokument (skjøte / pantedokument) i strid med koblingen?

Tilleggsareal som personlig sameie

- Sameieandelen vil da ikke være koblet til noen hovedeiendom; andelen vil leve sitt eget liv.
- Kan som hovedregel fritt avhendes og pantsettes.
- Forkjøpsrett for øvrige sameiere.

- Mange etablerer nok ubevisst et personlig sameie, mens meningen nok var at sameieandelen skulle være organisert i et realsameie.
- Forglemmelse ved senere overskjøting. Sameiandelen blir feilaktig ikke overskjøtet.

- Inkurie-skjøte. Må dokumenteres ved kjøpekontrakt.
- **Budskap overfor eiendomsmegler:** Få med i kjøpekontrakten at avhendingen også omfatter sameieandelen!

Tilleggsdel i borettslagsandel

- Det er bygge- og finansieringsplanen som skal angi hvilken bruksenhet som ligger til hvilken andel. Da må man i denne planen angi f.eks hvilke boder og andre eksterne arealer som skal inngå i bruksenheten.

- Kan det tinglyses en bruksrett i borettslagets faste eiendom, i favør av andelshaveren?

L29.06.2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling.**§ 1-2. Virkeområde**

(1) Loven får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge . Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,

2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpakting,

3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,

4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,

5. omsetning av deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv.

6. omsetning av avtale om erverv av rettigheter som nevnt i nr. 1 til 5.

(3) Som mellommann etter annet ledd nr. 2 regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(4) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv.

(5) Som eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke tjenester som utøves for foretak innen samme konsern, jf. aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3, eller for foretak innen en gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(6) Når det i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som nevnt i annet ledd.

L29.06.2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1. Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

(2) Første ledd er ikke til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet etter første og annet ledd. Departementet kan i forskrift eller i enkeltvedtak gjøre unntak fra første og annet ledd.

§ 5-2. Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om føring av register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i første ledd og om plikt for slike personer til å gi opplysninger om sine rettigheter i fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til drive annen virksomhet etter første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra første ledd.

§ 5-3. Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Personer som nevnt i første og annet punktum kan heller ikke kjøpe eiendom eller erverve andre rettigheter som nevnt i § 1-2 annet ledd som den aktuelle virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kjøp eller salg for:

1. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med personer nevnt i første ledd,
2. mindreårige barn av personer nevnt i første ledd, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som personer nevnt i første ledd bor sammen med, og
3. foretak hvor personer som nevnt i første ledd eller annet ledd nr. 1 og 2, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke formidle bud for personer og foretak som nevnt i første og annet ledd. Foretaket kan heller ikke på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part.

(4) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,
2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd,
3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2,
4. foretak hvor personer eller foretak som nevnt i dette ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(6) Forbudet i første til femte ledd omfatter ikke

1. ansatte i andre filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller
2. ansatte i filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

(7) Dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gi opplysning om dette.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om egenhandel, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsen her.

§ 5-4. Forholdet til andre tjenesteytere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det.

Forskrift om eiendomsmegling

F23.11.2007 nr 1318

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1. Foretakets adgang til å drive annen virksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan i tillegg drive:

- a) forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning,
- b) taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle,
- c) bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og stiftelse av borettslag,
- d) formidling av rengjørings- og flyttetjenester og strømprodukter,
- e) formidling av innbo- og villaforsikringer, og
- f) virksomhet nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 4, når omsetningen ikke hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 nr. 1 til 3, og foretaket skriftlig gjør partene oppmerksomme på at virksomheten ikke er eiendomsmegling og at sikkerhetsstillelsen, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7, ikke gjelder, og
- g) formidling av kreditt når den ikke krever tillatelse etter annen lovgivning.

(2) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke drive:

- a) formidling av eierskifteforsikring mot vederlag, eller
- b) bistand som i det vesentligste omfatter annonsering eller annen markedsføring av fast eiendom, eller på annen måte opptre som representant for bare én part i forbindelse med omsetning av fast eiendom.

§ 5-2. Særlige regler om formidling av kreditt

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, og som mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt, skal gi selger og kjøper skriftlig informasjon om dette før handel sluttes.

(2) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak kan ikke motta inntekter eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen. Tilsvarende gjelder for ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke til personer som nevnt i annet ledd, utbetale noen form for vederlag eller gi andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen.

§ 5-3. Opplysning om rettigheter i fast eiendom

Personer som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 5-2 første ledd, skal holde det foretak eller den advokat de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom. Slike rettigheter

omfatter også andeler i eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte, hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.

§ 5-4. Register over rettigheter i fast eiendom

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal føre register over rettigheter som nevnt i § 5-3. Følgende opplysninger skal framkomme av registeret:

- a) type rettighet,
- b) tidspunkt for erverv og eventuelt avhending av rettigheten,
- c) hvordan rettigheten er ervervet eller avhendet,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) eventuelt vederlag, og
- f) ved erverv eller avhending av andeler eller aksjer; selskapets navn og organisasjonsnummer.

(2) Opplysningene skal snarest mulig innføres i registeret. Det som er ført i registeret må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig.

(3) Det skal utarbeides rutiner for å sikre at registeret til en hver tid er fullstendig og oppdatert.

2013-11-04. 10/2013. Forsikringsagentane si informasjonsplikt om provisjon

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Livsforsikringsselskap

Skadeforsikringsselskap

Forsikringsformidlarar

Rundskrivet gjeld Finanstilsynets tolking av forsikringsagentane si informasjonsplikt om provisjon og anna godtgjering som agenten mottok frå forsikringsselskapet.

1 Rettsleg utgangspunkt

I forsikringsformidlingsforskrifta 9. desember 2005 nr. 1421 § 3-1 første ledd nr. 4 a) går det fram at forsikringsformidlarar skal gi informasjon om

størrelsen på provisjon og/eller anna godtgjering som forsikringsformidlingsforetaket mottar frå forsikringsselskapet i tilknytning til inngåelsen av avtale om angjeldende forsikring

2 Informasjonskravet

I tilfelle der agentforetaket mottok ein del av premien eller eit kronebeløp knytt opp mot kvar enkelt forsikringsavtale, skal foretaket informere om enten det faktiske kronebeløpet som agenten mottok i provisjon eller ein prosentsats. I tilfelle der provisjonen blir kunngjort som ein prosentsats, er det viktig at det går tydeleg fram for forsikringstakaren kva for beløp som er grunnlaget for berekning av provisjonen. Agentforetaket skal informere om den konkrete provisjonen som agenten mottok frå selskapet. Det er ikkje tilstrekkeleg å nemne provisjonen som eit intervall.

Informasjonsplikta gjeld alle typar godtgjeringar og fordelar eit agentforetak mottok frå forsikringsselskapet for forsikringsformidlinga. Det vil ikkje ha betydning kva godtgjeringa/ytinga blir kalla. I dette rundskrivet blir det nytta omgrepet provisjon om alle typar godtgjeringar/fordelar.

Finanstilsynet legg til grunn eit prinsipp om vesentlegheit (sjå under) slik at det vil vere lågare krav til konkret informasjon om beskjedne godtgjeringar/fordelar.

3 Indirekte provisjonar

Informasjonsplikt gjeld alle provisjonar som agenten mottok frå forsikringsselskapet for forsikringsformidlinga, også provisjonar som ikkje er direkte knytte opp mot ein konkret forsikringsavtale, men mot porteføljen, forsikringsformidlingsverksemda i seg sjølv m.m. Eksempel på denne typen provisjonar er presenterte i punkta 3.1, 3.2 og 3.3 under.

3.1 Volumbonusar og provisjon for lønsemd

Volumbonus er ein avtale om at agenten får høgare provisjon dersom salet i ein periode overstig eit nærmare nemnd nivå. Provisjon for lønsemd er ein bonus som ein agent mottok dersom skadeomfanget i ein portefølje kjem under nærmare fastsett nivå. Dette er provisjonar som det på informasjonstidspunktet kan vere usikkert om agenten vil få, og kva for beløp det eventuelt dreier seg om. For denne typen provisjonar skal agenten opplyse om korleis provisjonen blir utrekna.

3.2 Dekning av utgifter og naturalytingar

I saker der eit forsikringsselskap dekkjer heile eller delar av husleiga til agenten, skal det vere opplyst om dette. Det skal òg opplysast om agenten har fordelar ved at husleiga er lågare enn marknadsleige

og om andre fordelar/utgiftsdekningar som agenten får av selskapet. Dette kan dreie seg om bruk av datasystemet til selskapet, sentralbord og kantine, og dekning av lønsutgiftene til agentføretaket.

Agentføretaket skal informere om kva for utgifter eller ytingar som selskapet dekkjer. Det er normalt ikkje nødvendig å oppgi beløp sidan dette normalt utgjør ein låg del av inntekta til agentføretaket. Dersom denne typen provisjonar utgjør ein vesentleg del av inntekta til agentføretaket, vil kravet til detaljering auke som følgje av vesentlegprinsippet, jf. omtale under.

3.3 Mindre bonusar (påskjønningar)

Det hender at agentar får mindre bonusar/påskjønningar, som turar eller gjenstandar ved nærmare bestemte oppnådde mål. Dette kan for eksempel vere når ein har nådd eit salsmål. Denne typen provisjonar vil i utgangspunktet vere omfatta av informasjonsplikta. Finanstilsynet antek at dette dreier seg om marginale beløp og viser til vesentlegprinsippet som er omtala under.

4 Vesentlegprinsippet

Dess høgare del av det som agenten mottok frå forsikringsselskapet som kjem frå aktuelle provisjonsartar/-typar, dess større vil kravet til presis informasjon vere. For eksempel vil det vere mindre krav til presis informasjon om ein liten salsbonus enn til informasjon om provisjon ved nysal.

5 Tidspunkt for når føretak skal gi informasjon

I forskrifta § 3-1 første ledd første punktum går det fram at føretaket skal gi informasjon om provisjon på same måte før ein forsikringsavtale blir inngått, ved seinere endringar og ved fornyingar av avtalane. Derfor skal føretaket gi informasjonen allereie i tilbudsfasen. Dersom provisjonen har endra seg frå tidspunktet for tilbodet til teikning, skal føretaket òg gi informasjon i samband med teikninga. Finanstilsynet meiner det vil vere beste praksis alltid å informere om provisjon ved teikning, sjølv om provisjonen ikkje har endra seg frå tilbodet.

6 Kommuniserbare provisjonsavtalar

Hovudføremålet med informasjonsplikta er at forsikringstakar på ein enkel og oversiktleg måte skal kunne sjå kva for type provisjon/godtgjering og kva for andre fordelar ein agent får frå forsikringsselskapet. Det er derfor viktig at informasjonen er tydeleg. Dersom agenten og forsikringsselskapet har avtalt ein provisjonsstruktur som ikkje kan formidlast til forsikringstakarane på ein lettfatteleg måte, må avtalen endrast.

7 Agenten si tilknytning til forsikringsselskapet

Forskjellige typar agentføretak har ulik grad av tilknytning til forsikringsselskapet det har avtale med. Multiagentar har avtale med fleire selskap, gjerne utanlandske, og tilknytninga til selskapet kan vere svak. Andre agentar har berre avtale med eitt selskap, og fungerer i praksis som eit avdelingskontor for forsikringsselskapet. Reglane om informasjonsplikt gjeld for alle typar agentføretak uavhengig av tilknytning til forsikringsselskapet.