KONFERANSE

NEFs HØSTKONFERANSE

FAGLIG STERKT | POSITIVT UTBYTTE | BRANSJENS VIKTIGSTE MØTEPLASS

URBAN MIDDAG MED UNDERHOLDNING | NEF-HELP STIPEND PÅ KR 100.000 | PREMIEUTDELING | 7 KURSTIMER

RADISSON BLU SCANDINAVIA HOTEL OSLO

KURS- OG TEMADAGER

17.- 18. NOVEMBER 2016

2 DAGER

7 KURSTIMER

FEST-MIDDAG

DU MØTER:

PROGRAM NEFs HØSTKONFERANSE 2016

KURS TORSDAG 17. NOVEMBER

4 KURSTIMER

09.00-09.10	**Velkommen til NEFs Høstkonferanse 2016!** *v/ Carl O. Geving, administrerende direktør NEF*
09.15-10.00	**Eiendomsmeglerfullmektiger -oppfølging, tilsyn og avlønning** *v/ høyskolelektor Lars Halvor Ova Johnsen, Høgskolen i Sørøst-Norge*
10.00-10.30	**Pause med utstillervandring**
10.30-11.15	**Aktuelle utfordringer for megler når man får i oppdrag å selge eiendom for et dødsbo eller ved skilsmisse/samboeroppgjør** *v/advokat Stine Hjallum, juridisk rådgiver i Aktiv Eiendomsmegling*
11.15-11.30	**Kaffepause**
11.30-12.00	**Tryg Forsikring vs. Am Trust International – Norges Høyesterett oktober 2016** *v/advokat Knut Sørås, Tryg Forsikring*

Kan et eierskifteforsikringsselskap kreve at eiendomsmegleren og hans forsikringsselskap dekker hele eller deler av det prisavslaget eierskifteselskapet har betalt ut til kjøper? Spørsmålet skal behandles av Norges Høyesterett i oktober 2016, og Norges Eiendomsmegler-forbund opptrer - for aller første gang – som partshjelp i en Høyeste-rett sak.

Advokat Knut Sørås prosederte saken for Tryg, og kommer på Høstkonferansen for å gi oss innsyn i saken «fra innsiden»!

12.00-13.00	**Lunsj**
13.00-13.30	**Hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen – en presentasjon fra vinnerne av NEF HELP stipendet 2015** *v/ siviløkonomene Jenny Marie Døli og Peder Olsbø*
13.30-14.00	**NEFs politiske plattform** *v/ Kurt F. Buck, styreleder i NEF*
14.00-14.30	**Pause med utstillervandring**
14.30-15.00	**Sjef i eget liv - hvordan kan vi best mulig takle all verdens press, stress og omstillinger?** *v/professor emeritus Ingvard Wilhelmsen*
15.00-15.15	**Kaffepause**

PARALLELLSESJON RESTEN AV DAGEN

TORSDAG 17. NOVEMBER

FOR SALGSMEGLERE:

15.15-16.00	**Innbo og løsøre – praktiske og rettslige utfordringer** *v/Carsten Pihl, NEFs forbrukerrådgiver i bolighandelen*
16.15-17.00	**Aktuelle saker fra juridisk avdeling i NEF** *v/advokat MNA og eiendomsmegler MNEF Margrethe Røse Solli og advokat MNA Nina Fodstad Skumsrud, juridisk avdeling i NEF*

FOR OPPGJØRSMEGLERE:

15.15-16.00	**Hva kan gå galt i oppgjørene?** *v/eiendomsmegler MNEF Line Rollve Røstad, Kvalitetssjef Eiendomsmegler 1*
16.15-17.00	**Foredraget fortsetter**

FELLES

17.00	**Premieutdeling**
19.00	**Vi møtes til aperitiff i utstillerområdet**
19.30	**Festmiddag i konferansesalen**
21.30	**Vi fortsetter med stemning i Scandinavia Scene med Party DJ John Moss**

KURS FREDAG 18. NOVEMBER

3 KURSTIMER

REGISTERING FRA KL. 09.15

09.45-10.30	**Den digitale hverdagen - markedsføringsmessige utfordringer** v/ Nora Elise Wennberg, juridisk rådgiver Forbrukerombudet og Carsten Pihl, NEFs Forbrukerrådgiver i bolighandelen
10.30-11.00	**Pause med utstillervandring**
11.00-11.15	**Kartverkets løsning for E-tinglysing** v/ Jens Christian Leonthin, leder for juridisk tjeneste i Kartverket
11.15-12.00	**Tinglysing av skjøte og pantobligasjon med «et tastetrykk»** v/ advokat MNA Line Nilsen, Advokatfirmaet Hammervoll Pind
12.00-12.15	**Kaffepause**
12.15-13.00	**«Bare» et kontrakt- og oppgjørsoppdrag?** v/advokat MNA Paul Henning Fjeldheim, førstelektor Handelshøyskolen BI
13.00-14.00	**Lunsj/kursslutt**

VEL HJEM

HØSTKONFERANSEN 2016

Oslo, 17. og 18. november

Temaer torsdag 17. november:

- Eiendomsmeglerfullmektiger – oppfølging, tilsyn og avlønning side 5
- Aktuelle utfordringer for megler ved salg av dødsbo eller ved skilsmisse/samboeroppgjør side 15

For salgsmeglere:

- Innbo og løsøre – praktiske og rettslige utfordringer side 27
- Aktuelle saker fra NEF juridisk avdeling: Fremtidsfullmakter og Videresalg av bolig under oppføring side 39

For oppgjørsmeglere:

- Hva og hvorfor går det galt i oppgjørene? side 51

Temaer fredag 18. november:

- Den digitale hverdagen – markedsføringsmessige utfordringer side 59
- Kartverkets løsning for E-tinglysing side 73
- Tinglysing av skjøter og pantobligasjon med et «tastetrykk» side 85
- «Bare» et kontrakts- og oppgjørsoppdrag? side 93

Vedlegg:

Eiendomsmeglerfullmektiger - oppfølging, tilsyn og avlønning

NEF Høstkonferanse 2016, Oslo

LARS HALVOR OVA JOHNSEN

HØYSKOLELEKTOR OG FAGANSVARLIG FOR EIENDOMSMEGLERSTUDIET VED HØYSKOLEN I SØRØST-NORGE

Avlønning av fullmektiger

Fullmektiger i back-office eller oppgjørsfunksjoner – normalt fast lønn

Fullmektiger som skal selge eiendom

- Hovedsakelig et begrenset fastlønnselement, eller garantilønn, i kombinasjon med et prestasjonsavhengig element
- Ren provisjonslønn
- Ren fast lønn

De fleste skal over på mer rene prestasjonsavhengige lønnsordninger

- Etter 2 måneder
- Etter 6 måneder – kanskje mest vanlig?
- Etter 12 måneder

Veien til å bli eiendomsmegler

Veien til å bli eiendomsmegler med eiendomsmeglerbrev er todelt:

- Krav til 3 år bachelorutdanning, jf. emgll. § 4-2 (1) nr. 2
- I tillegg 2 år praksis, jf. emgll. § 4-2 (1) nr. 3

Eiendomsmeglingsloven deler ansvaret for opplæringen

- Utdanningsinstitusjonene sørger for bachelor grad
- Bransjen sørger for praksis

Bransjen overtar dermed ansvaret for fullmektigens faglige utvikling på vei mot eiendomsmeglerbrev

Eiendomsmeglerfullmektigen står i en «opplæringsstilling»

Prestasjonsavhengige lønninger i fullmektigtiden

Problematisk med store innslag av prestasjonsvariable elementer i fullmektigtiden

- Fordeler og ulemper med prestasjonsavhengige lønnsmodeller

I forhold til fullmektigene, så er det særlig problematisk i forholdt til:

- Fullmektigens faglige og etiske utvikling
- Fullmektigens rettigheter som arbeidstaker

Faglig og etisk utvikling

Eiendomsmeglingslovens formål realiseres best dersom eiendomsmeglerfullmektigen settes i best mulig stand til å opparbeide seg solide faglige og etiske kunnskaper

Rammevilkårene:

- Faglige oppfølging
- Økonomisk trygghet
  - Fullmektigen bør sikres en lønn som er til å leve av

Egeninteressen i å få inn ett oppdrag eller en handel kan bli så stor at det faglige og etiske kommer i bakgrunnen

Noen faktiske eksempler:

Fullmektigen som arbeidstaker – «oppsigelsesvern»

Risiko for dårlig drift overføres til fullmektigen – og øvrige ansatte som jobber på provisjon

- Foretaket kan ansette «ukritisk»
- Oppsigelsene er ofte «frivillige» - oppsigelsesvernet er formelt til stede, men i realiteten svært utvannet
- Kan skape en bruk og kast mentalitet
- Enorm konkurranse om oppdrag – bidrar lønnsmodellen til for mange ansettelser?

Ansettelse av fullmektig

Bør primært ha fast lønn

- Bør ikke avtales at fullmektigen fullt ut skal tjene sin egen lønn
- Begynnerlønnen bør alene være tilstrekkelig til å leve av
- Kan kombineres med prestasjonsavhengige elementer/bonuser

Varighet:

- Fastlønnen bør minimum ha en varighet på 12 mnd – primært hele fullmektig tiden
- Garantilønn som innebærer at den ansatte «blir skyldig» penger til foretaket, om man ikke oppnår tilstrekkelig med salg, bør ikke aksepteres i fullmektigtiden

Tilsyn: Eiendomsmeglingslovens regler

Formål: Sikre den faglige kvaliteten på tjenesten

- Ansvarlig megler per oppdrag, emgll. § 6-2 (1)
- Ansvarlig megler skal føre tilsyn med fullmektigens arbeid, emgll. § 6-2 (3)
- Ansvarlig megler er ansvarlig for arbeidet

Eiendomsmeglerfullmektigen kan utføre alle elementer i meglingen

- (også de «vesentligste elementene», sml. emgll. § 6-2 (2) og emglf. § 6-1 (1), der dette er avtalt med oppdragsgiver, § 6-4 (1) nr. 11
- Ett unntak: Ansvarlig megler må signere oppdragsavtalen, jf. emgll. § 6-4 (3)
- Fullmektigen kan ha en svært selvstendig rolle

Lov og forskrift har ikke noen nærmere regulering av forholdet mellom ansvarlig megler og eiendomsmeglerfullmektig

Fullmektigen må reelt og faglig følges opp

Tilsyn

«Ansvarlig meglers kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger»

- Anne-Kari Tuv: Eiendomsmegleren nr. 12/2013 side 40-41

Tilsynsbestemmelsen, emgll. § 6-2 (3)

Hvor aktivt tilsynet må utøves varierer med bl.a.:

- Fullmektigens selvstendighet
- Kunnskaper og erfaring
- Hvor lenge han/hun har vært ansatt
- Oppdragets kompleksitet
- Skadepotensiale

Trolig avtagende behov for oppfølging med tiden, men tilsvarende intensivt i den tidlige fasen

Oppfølging: Ansvaret for at fullmektigen har noe å gjøre

Hvilket ansvar arbeidsgiver har for å sette eiendomsmeglerfullmektigen i stand til å skaffe seg en akseptabel inntekt, når arbeidsavtalen fastsetter lønnen med større eller mindre innslag av prestasjonsavhengige elementer?

«Da jeg startet fikk jeg utdelt en telefon, en kontorplass og en telefonkatalog, og beskjed om å begynne å ringe for å skaffe meg oppdrag….»

Prestasjonsavhengig lønn

Lovlig å bruke

Arbeidsmiljøloven (aml): stor avtalefrihet i arbeidsavtalen vedrørende avlønning

Aml. § 4-1 oppstiller visse begrensninger avtalefriheten

- Bl.a. relatert til bruk av prestasjonslønn og arbeidstidsordninger

Aml. § 4-1 (2): «*arbeidstakerne ikke utsettes for* ***uheldige fysiske eller psykiske belastninger***»

Prestasjonsavhengige lønnen er i strid med § 4-1 må endres

Alternativt må andre tiltak som avhjelper situasjonen iverksettes

Fullmektigtiden

Emglf. § 4-4 (1): Praksisen skal dekke «*dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge*»

- Bestemmelsen sier da noe om innholdet i «utdanningsforpliktelsen»

Utdanningsansvaret i praksistiden: Innebærer en plikt til å dele oppdrag

- Ikke akseptabelt å alene pålegge fullmektigen ansvaret for å skaffe oppdrag
- Varighet: 2 år

Fullmektigen skal lære seg «håndverket» eiendomsmegling

Kombinerer faglige kunnskaper ervervet på eiendomsmeglerstudiet, med praktiske erfaringer i arbeidslivet

Former mange faglige og etiske holdninger

- Som senere kanskje videreføres til nye fullmektiger

Eiendomsmeglerfullmektigen bør settes i best mulig stand til å opparbeide seg solide faglige og etiske kunnskaper

Arbeidsmiljølovens § 4-2 (2)

Arbeidsmiljøloven utfyller kravene i «utdanningsansvaret»

Arbeidsgiver må organisere og tilrettelegge
- arbeidstakers arbeidsevne, kyndighet, alder og øvrige forutsetninger
- faglig og personlig utvikling
- gi tilstrekkelig informasjon og opplæring
- gi arbeidstaker en meningsfylt arbeidshverdag

Arbeidsgiver må utbetale lønn iht. avtalen

Ansettelsen skal dekke et behov – behovet vurderer arbeidsgiver

Prestasjonsavhengig lønn – urimelig om hele, eller store deler av, risikoen ved ansettelsen overføres til fullmektigen

Koblingen mot lønn

Rimelig forhold mellom pliktene til å sørge for arbeidsoppgaver og avlønningsmodell

Store innslag av prestasjonsavhengig lønn=stor grad tilrettelegge for å realisere arbeidskontraktens prestasjonsavhengige elementer

Fullmektigen bistår ansvarlig megler på oppdrag

Konklusjon

Har arbeidsgiver ansvar for at fullmektigen har noe å gjøre?

- Ja
- Følger av ansettelsesforholdets natur, og lojalitetsplikten i kontraktsforhold
- Det følger av emgll. og «utdanningsansvaret»
- Særlig fremtredende blir plikten der du ansetter i en «opplæringsstilling»

Oppsummering om prestasjonsavhengig lønn benyttes

Stiller *store* krav til foretakets oppfølging av fullmektigen

- Innebærer at foretaket i *stor grad* må bedrive opplæring, oppfølging og sikre fullmektigen arbeidsoppgaver

Fullmektigen må settes i en posisjon til å skaffe seg tilstrekkelig inntjening

- Konkret og god opplæring i systemer og rutiner, og tett faglig oppfølging i oppdragene
- Foretaket må sørge for at fullmektigene som sliter med å skaffe seg egne oppdrag, faktisk får oppdrag
  - Deling av oppdrag internt
  - Jobbe i team – la fullmektigen utføre deler av oppdraget MOT LØNN

Salg for dødsbo eller ved samlivsbrudd

Advokat Stine Hjallum, Aktiv Eiendomsmegling

Agenda

- Salg for dødsbo
- Salg ved samlivsbrudd
- Oppsummering

Aktuelle problemstillinger

Meglers rolle

- Offentlig eller privat skifte?
- Hvem kan inngå salgsoppdrag med megler?
- Bruk av fullmakt?
- Kundekontroll?
- Hvem skal signere hjemmelserklæringen?
- Hvem skal signere øvrige dokumenter?
- Hvem skal oppgjøret utbetales til?

aktiv.

Skifteattest

Privat skifte av dødsbo

- Ved privat skifte må en eller flere av arvingene påta seg gjeldsansvaret etter avdøde, enten alene eller solidarisk
- Skifteattest utstedes av tingretten etter «Erklæring om privat skifte av dødsbo» er innlevert
- 60 dager etter dødsfall

aktiv.

Gjeldsovertagende arving

Opptrer på boets vegne

- De gjeldsovertagende arvingene fremgår av skifteattesten
- Betydningen av å være «gjeldsovertagende»
- En eller flere gjeldsovertagende arvinger?
- Kan inngå salgsoppdrag knyttet til fast eiendom
- Testamentfullbyrder

aktiv.

«Forestå det private skiftet»

Skifteloven § 82

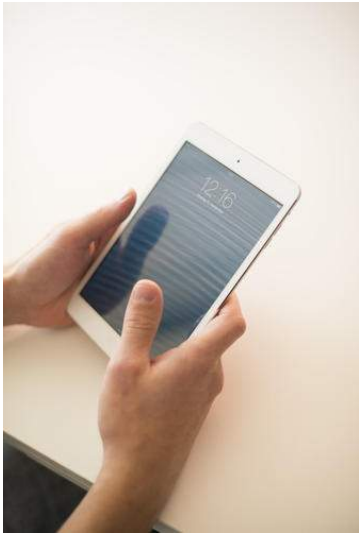
«Med uttrykket «forestå» menes at den/de gjeldsovertagende har **overtatt ansvaret** for forvaltning av boets midler under skifteoppgjøret og for den **praktiske gjennomføringen** av delingsoppgjøret med dekning av gjeldsforpliktelser og utdeling av nettoarven til samtlige arvinger. **Bare de som har påtatt seg solidaransvar for avdødes gjeld, er utad legitimert til å disponere over bomidlene**, f.eks. bankinnskudd eller **salg av fast eiendom.**»

aktiv.

Fullmakt

Salgsfullmakt

- Hensiktsmessig ved flere gjeldsovertagende arvinger
- Fordeler
- Fullmakten fra Domstol.no
  - Fødselsnummer
  - Sivilstand
  - Identifisering av objektet



aktiv.

Sjekkliste ved bruk av fullmakt

Krav hjemlet i tinglysingsregelverket og avtalerettens fullmaktslære

Følgende sjekkliste kan benyttes for å sikre at fullmakter oppfyller tinglysingsmyndighetens krav til klarhet og form.

- **Er fullmaktsgiver tilstrekkelig identifisert?**
  Den som gir en fullmakt, altså den som har grunnbokshjemmel til eiendommen det gjelder, må identifiseres med navn og fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer, jf. tinglysingsforskriftens § 4a.

- **Er fullmektigen tilstrekkelig identifisert?**
  Den som får fullmakten, må identifiseres med navn og fødselsdato. Dette er et krav Kartverket stiller.

aktiv.

Sjekkliste ved bruk av fullmakt

Krav hjemlet i tinglysingsregelverket og avtalerettens fullmaktslære

- **Er eiendommen eller borettslagsandelen tilstrekkelig identifisert?**
  Når en fullmakt skal brukes ved tinglysing, må det stå uttrykkelig i fullmakten hvilken eiendom eller borettslagsandel det gjelder.

- **Kreves ektefelle/registrert partners samtykke etter ekteskapsloven?**
  Det følger av tinglysingsloven § 13 femte ledd, at tinglysingsmyndigheten skal kontrollere om en disposisjon krever samtykke etter ekteskapsloven. Fullmakter må derfor inneholde informasjon om fullmaktsgivers sivilstand. Dersom fullmaktsgiver er gift og eiendommen tjener som felles bolig, må også ektefellen samtykke på fullmakten. Ektefellens signatur må bevitnes.

- **Konklusjon**
  Kan være hensiktsmessig å anvende fullmakten som ligger på Kartverkets hjemmesider for å slippe unødvendige returer av dokumenter

aktiv.

Kundekontroll

Avklaring i Finanstilsynets rundskriv 6/2016

4.4 Fullmakter, vergemål, skifte

Ved bruk av fullmektig skal både fullmaktsgivers og fullmektigens identitet bekreftes på grunnlag av gyldig legitimasjon.

I vergetilfeller skal både personer under vergemål og vergen kontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon.

Ved dødsbo som skiftes privat, skal alle gjeldsovertakende arvinger kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon. Øvrige arvinger kontrolleres på grunnlag av "egnede tiltak", hvor fremleggelse av skifteattest normalt er tilstrekkelig.

Eksempler:

- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger, må alle tre kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon
- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger og disse har gitt fullmakt til f.eks. en advokat, skal alle tre og advokaten kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon
- Dersom det er tre gjeldsovertakende arvinger og én av disse har fått fullmakt fra de to andre, skal likevel alle tre kundekontrolleres på grunnlag av gyldig legitimasjon.

aktiv.

Hjemmelserklæringen

- Alle arvingene, eller de gjeldsovertagende, må signere på hjemmelserklæringen
- Alternativer:
  - ✓ Fullmektig
  - ✓ Testamentfullbyrder
  - ✓ Advokat
  - ✓ Eiendomsmegler
  - ✓ Megler
- Tidspunkt for tinglysing av urådighetserklæringen

aktiv.

Skjøte

Signatur

- Gjeldsovertagende arvinger skal signere skjøtet
- Forsendelsen til Kartverket
- Returadressen (rekvirent) må være lik på begge dokumentene slik at fakturaen for gebyr og dokumentavgift blir sendt til riktig person

aktiv.

Informasjon

Testament

- Må alltid innhentes
- Kreves fremlagt ved tinglysing
- Fremgår av skifteattesten dersom testament foreligger

Salgsoppgaven

- Informasjon i salgsoppgaven
- Egenerklæringsskjema
- Avhl. § 3-7
- Forkjøpsrett

Skatt

- Omfattende regelverk
- Hyppige endringer
- Kjenn din begrensning

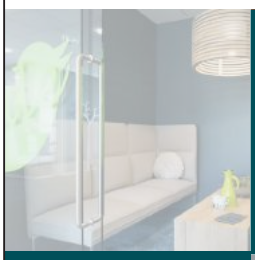
Dokumentavgift

- En rekke unntak ved arv og skifte
- God oversikt hos Kartverket
- Rundskriv om dokumentavgift for 2016, kap. 3

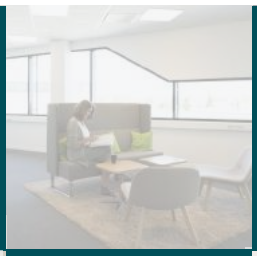
aktiv.

Oppgjøret

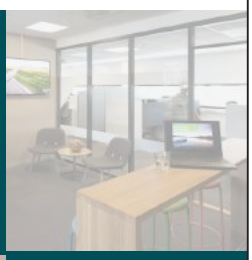
Meglers rolle

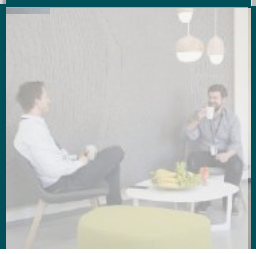


Klientkonto

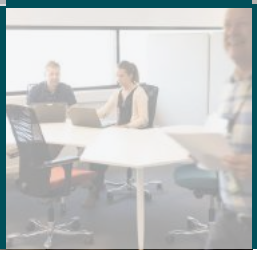


Oppgjørs-instruks





Skjevdeling eller likedeling?



aktiv.

Agenda

Salg for dødsbo

Salg ved samlivsbrudd

Oppsummering

Råderett over felles bolig

Ekteskapsloven § 32

«En ektefelle kan **ikke uten skriftlig samtykke** fra den andre ektefellen:
a) **Overdra**, pantsette, forpakte bort, eller inngå eller si opp en leie- eller framleieavtale for en eiendom som brukes som **felles bolig**.

b) Overdra, pantsette en **andel, aksje eller obligasjon** som leieretten til **felles bolig** er knyttet til.

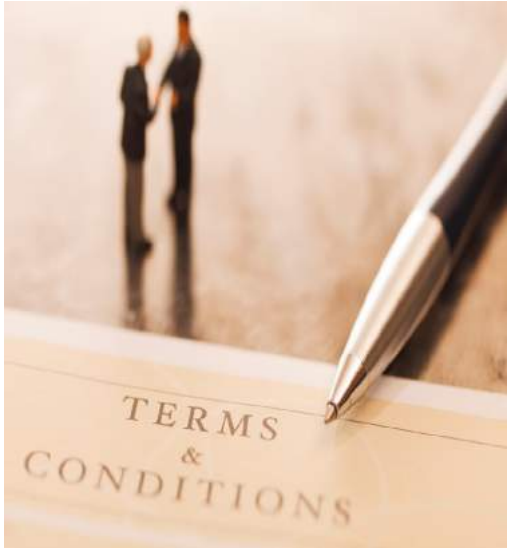
Dersom samtykke blir nektet eller ikke kan skaffes innen rimelig tid, kan ektefellen eller den andre parten i avtalen **kreve at tingretten** avgjør spørsmålet om disposisjonen skal tillates. Tillatelse skal gis hvis retten finner at det ikke foreligger rimelig grunn for den andre ektefellen til å nekte samtykke. Avgjørelsen treffes ved kjennelse. Bestemmelsene i skifteloven fjerde kapittel får tilsvarende anvendelse.»

Formuesordning vs. eierforhold
Felleseie, særeie vs. sameie, eneeie

aktiv.

Råderett ved opphør av ekteskap

Ekteskapsloven § 34



Hovedpunkter

- Fremkommer av el. § 34 at el. § 32 gjelder inntil det er avgjort hva som skal skje med den enkelte eiendel. Må ikke være enige om hele fordelingen
- Note 6 i skjøtet gir tilsvarende informasjon
- Uavhengig offentlig eller privat skifte
- Tingrettens tillatelse etter el. § 32 tredje ledd dersom en av partene forsinker prosessen unødig

aktiv.

Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører

Aktuell for samboere

§ 1
Reglene i denne loven gjelder når to eller flere ugifte personer over 18 år har bodd sammen i en husstand, og husstandsfellesskapet opphører ved at en av dem dør, eller ved at husstandsfellesskapet opphører på annen måte enn ved død. Reglene gjelder likevel bare når partene har bodd sammen i minst to år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

→ Kan gi rett til å beholde bolig fremfor den annen part eller øvrige arvinger. Krav om «sterke grunner» og «særlige grunner». Mao høye krav.

aktiv.

Praktiske utfordringer

- Verdivurdering uten tilgang på eiendommen
- Verdivurdering for en part som ikke er hjemmelshaver. Skal hjemmelshaver få innsyn?
- Forkjøpsrett etter sameieloven
- Instruks fra en av partene, eller partens advokat, om utbetaling av oppgjør
- Utbetaling av oppgjør hvor tinglyste heftelser overstiger beløpet som skal tilfalle en part, men hvor det er frie midler hos den andre part

aktiv.

Agenda

Salg for dødsbo

Salg ved samlivsbrudd

Oppsummering

Oppsummering

- Vær tydelig med kunden mtp. rollen din
- Kjenn din begrensning
- Ikke vær gratis juridisk rådgiver
- Oppdraget ditt er salg av eiendom, ikke fordeling av penger og eiendeler mellom arvinger eller ektefeller
- Ikke bli sittende som megler og rådgiver mellom partene
- Ha nødvendig dokumentasjon dersom det skal foretas utbetalinger o.l.

Takk for meg!

aktiv.

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.

Innbo og løsøre

Praktiske og rettslige utfordringer

Carsten Henrik Pihl
Forbrukerrådgiver
Norges Eiendomsmeglerforbund

Mange spørsmål

Regelverket

Utfordringen – avhendingslovens § 3-5

Til eit bustadhus og ein bygning til hotell, restaurant, kontor eller anna forretningsdrift, høyrer varig innreiing og utstyr som anten er **fast montert** eller som er **særskilt tilpassa** bygningen.

Dette gjeld mellom anna faste anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner, faste golvteppe, dobbeltvindauge, innebygde kjøkkenapparat og -maskinar og andre innebygde ting.

«Så langt ikkje anna følgjer av avtale»

avhendingslovens § 3-4 (1)

Løsøre og tilbehør

Gjelder fra februar 2012.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER,** uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.

   Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER,** uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP,** selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND ■ NEF.NO

Problemområdene

Kjøkkenet har praktiske løsninger med vaskemaskin og sikringsskap lett tilgjengelig

Lamper

Henge igjen

- Kupler
- Lystoffarmatur
- **Fastmontert spotlights**
- **Oppheng og skinner med spotlights**
- Utebelysning
- Hagebelysning

Ta med

- Vegglamper
- Krokhengte lamper…
- …herunder lysekroner
- Prismelamper
- …og lignende

«fastmontert»

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
NEF.NO

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
NEF.NO

Nye ting =
Stadig nye
spørsmål!

Eiendomsmeglerens rolle

«Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne»

eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

Eiendomsmeglers ansvar

- Orientere om reglene – selgere (og kjøpere) kjenner de ikke
- «Omsorg for begge parter» – sørge for at det er forstått
- Bidra til oppklaring for begge parter
- Dokumentere avtaler som gjøres mellom selger og kjøper

Tips: «go the extra mile»

Oppsummering

Spør selger aktivt!

- Kjøleskap
- Andre hvitevarer
- Lamper!
- Gardiner: Lift, lamell og rull! (LLR)
- Spesielle gjenstander

Prosessen:

- Dokumentér kommunikasjon med selger
- Gjør tydelige unntak i salgsoppgaven
- Sørg for tydelige forbehold i bud

Høstkonferansen 17.-18. november 2016

Foredrag av advokatene

Nina Fodstad Skumsrud og Margrethe Røse Solli, juridisk avdeling i NEF

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Temaer

JURIDISK

- Fremtidsfullmakter
  - Hva er en fremtidsfullmakt?
  - Når brukes den?
  - Hvordan brukes den?
- Videresalg av bolig under oppføring
  - Videresalg fra næringsdrivende eller transport fra en forbruker?
  - Grensedragning næringsdrivende vs. forbruker
  - Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Fremtidsfullmakter

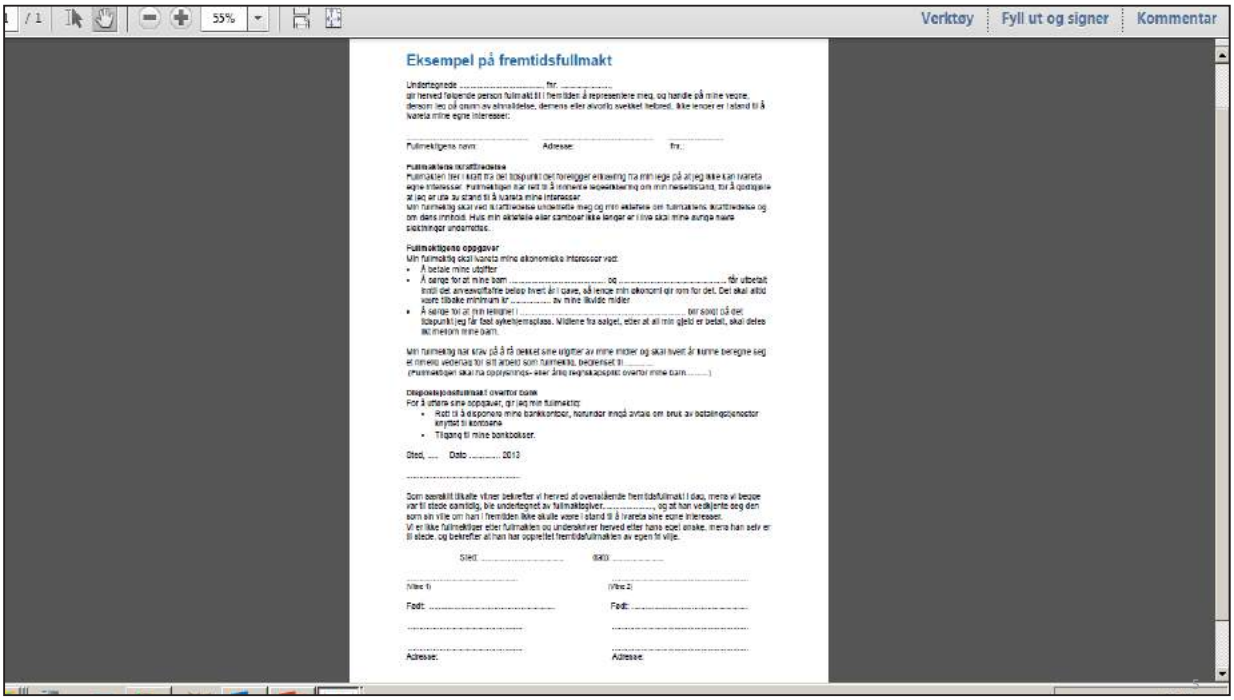
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hva er en fremtidsfullmakt?

JURIDISK

- En fullmakt til
  - en eller flere personer
  - om å representere fullmaktsgiveren
  - når denne ikke er i stand til å ivareta sine interesser
  - innen de områdene som omfattes av fullmakten

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



Verktøy | Fyll ut og signer | Kommentar

Eksempel på fremtidsfullmakt

Undertegnede ..... fnr. .....
gir herved følgende person fullmakt til i fremtiden å representere meg, og handle på mine vegne, dersom jeg på grunn av sinnslidelse, demens eller alvorlig svekket helbred, ikke lenger er i stand til å ivareta mine egne interesser.

....
Fullmektigens navn: Adresse: fnr.:

Fullmaktens ikrafttredelse
Fullmakten trer i kraft fra det tidspunkt det foreligger erklæring fra min lege på at jeg ikke kan ivareta egne interesser. Fullmektigen har ikke rett til å innhente legeerklæring om min helsetilstand, for å oppfylle at jeg er ute av stand til å ivareta mine interesser.
Min fullmektig skal ved ikrafttredelse underrette meg og min ektefelle om fullmaktens ikrafttredelse og om dens innhold. Hvis min ektefelle eller samboer ikke lenger er i live skal mine arvinger have slektninger underrettes.

Fullmektigens oppgaver
Min fullmektig skal ivareta mine økonomiske interesser ved:

- Å betale mine utgifter
- Å sørge for at mine barn ..... og ..... får utbetalt inntil det anvendelsesfrie beløp hvert år i lønn, så lenge min økonomi gir rom for det. Det skal alltid være tilbake minimum kr ..... av mine likvide midler
- Å sørge for at min bolig i ..... (er solgt) på det tidspunkt jeg får bad sykehjemsplass. Midlene fra salget, eller at all min gjeld er betalt, skal deles likt mellom mine barn.

Min fullmektig har krav på å få dekket sine utgifter av mine midler og skal hvert år kunne beregne seg et rimelig vederlag for sitt arbeid som fullmektig, begrenset til .....
(Fullmektigen skal ha opplysnings- eller årlig regnskapsplikt overfor mine barn.....)

Disposisjonsfullmakt overfor bank
For å utføre sine oppgaver, gir jeg min fullmektig:

- Rett til å disponere mine bankkontoer, herunder inngå avtale om bruk av betalingstjenester knyttet til kontoene
- Tilgang til mine bankbokser.

Oslo, ... Oslo 2013

.....

Som bekreftelse av ovenstående fremtidsfullmakt i dag, men vi begge var til stede samtidig, ble undertegnet av fullmaktsgiver ....., og vi har valgte deg den som vi ville om han i fremtiden ikke skulle være i stand til å ivareta sine egne interesser.
Vi er ikke fullmektiger eller fullmakten og underskriver herved etter hans egen anmoding, men han selv er til stede, og bekrefter at han har opprettet fremtidsfullmakten av egen fri vilje.

Sted: ..... Sted: .....

....
(Vitne 1) (Vitne 2)

Født: ..... Født: .....

....

....
Adresse: Adresse:

Fremtidsfullmakt - innhold

JURIDISK

- Fullmakten kan omfatte både økonomiske og personlige forhold
  - Kan begrenses til å gjelde kun bestemte områder, eksempelvis ivaretakelse av økonomi og salg av en bestemt eiendom
- Der fullmakten omfatter salg av fast eiendom
  - Dersom det er mulig bør eiendommen identifiseres med kommunenummer, gnr., bnr. og eventuelt feste/snr. For borettslag: organisasjonsnummer og andelsnummer
  - Ikke nødvendigvis klart hvilken eiendom fullmaktsgiver eier når fullmakten trer i kraft
  - Eksempelvis: «Fullmektigen skal sørge for at min bolig i Kirkeveien 2, 1912 Enebakk eller den jeg eier når fullmakten trer i kraft, blir solgt ...»

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Fremtidsfullmakt

JURIDISK

- Hvem kan opprette en fremtidsfullmakt?
  - I utgangspunktet enhver person over 18 år som ikke er satt under vergemål
- Hvem kan være fullmektig
  - Over 18 år og ikke selv har verge
  - En juridisk person kan ikke være fullmektig (for eksempel et advokatfirma)
  - Som regel vil det være nær slekt som har slik fullmakt, som oftest et eller flere av barna til fullmaktsgiver

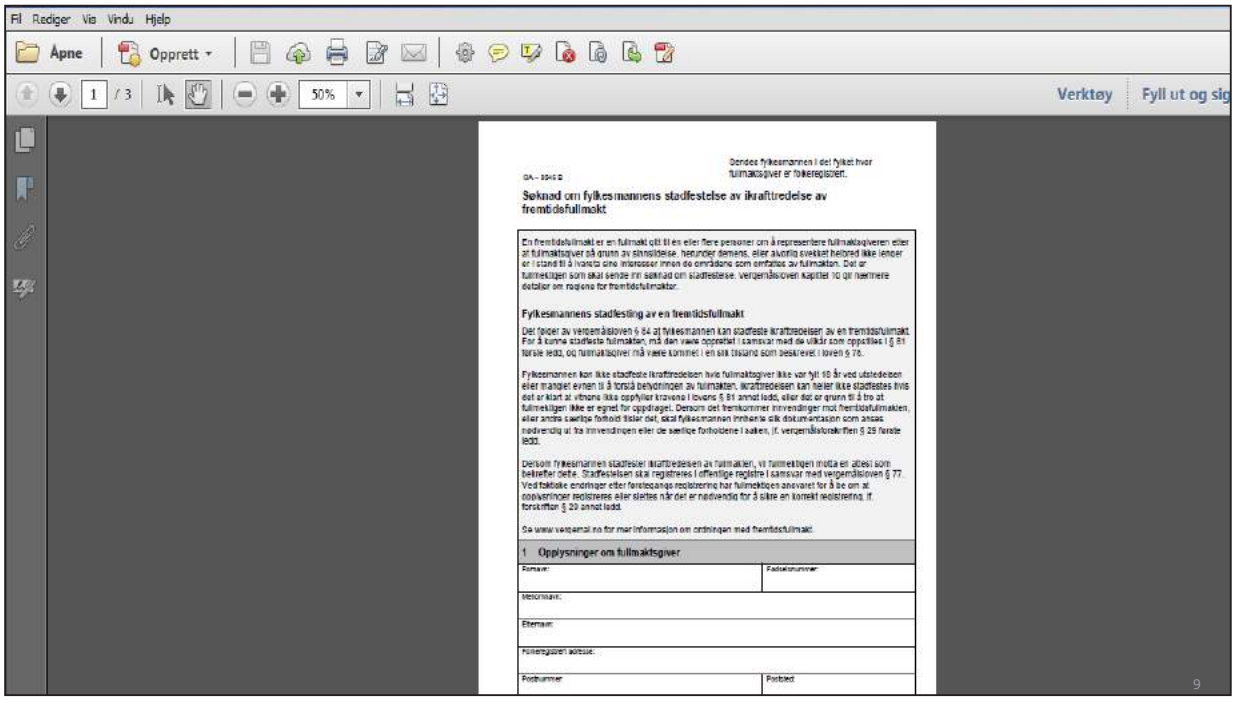
Fremtidsfullmakt - ikrafttredelse

JURIDISK

- Når trer fullmakten i kraft?
  - Når fullmaktsgiver

  «på grunn av sinnslidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta sine interesser»

- Hvordan trer fullmakten i kraft?
  - Utgangspunktet: Fullmektigen må vurdere om fullmaktsgiveren er kommet i en tilstand som gjør at fremtidsfullmakten er trådt i kraft
    - Det kan være definert i fremtidsfullmakten når den skal tre i kraft; *«fullmakten trer i kraft fra det tidspunkt det foreligger erklæring fra min lege på at jeg ikke kan ivareta egne interesser»*
  - Hvis fullmakten skal brukes ved salg av fast eiendom krever Kartverket at Fylkesmannen har stadfestet at fullmakten har trådt i kraft



Sendes fylkesmannen i det fylket hvor fullmaktsgiver er folkeregistrert.

GA - 3043 B

Søknad om fylkesmannens stadfestelse av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

En fremtidsfullmakt er en fullmakt gitt til en eller flere personer om å representere fullmaktsgiveren eller at fullmaktsgiver på grunn av sinnssykdom, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta sine interesser innen de områdene som omfattes av fullmakten. Det er fullmektigen som skal sende inn søknad om stadfestelse. Vergemålsloven kapittel 10 gir nærmere detaljer om reglene for fremtidsfullmakter.

Fylkesmannens stadfesting av en fremtidsfullmakt

Det følger av vergemålsloven § 84 at fylkesmannen kan stadfeste ikrafttredelsen av en fremtidsfullmakt. For å kunne stadfeste fullmakten, må den være opprettet i samsvar med de vilkår som oppstilles i § 81 første ledd, og fullmaktsgiver må være kommet i en slik tilstand som beskrevet i loven § 76.

Fylkesmannen kan ikke stadfeste ikrafttredelsen hvis fullmaktsgiver ikke var fylt 18 år ved utstedelsen eller manglet evnen til å forstå betydningen av fullmakten. Ikrafttredelsen kan heller ikke stadfestes hvis det er klart at vilkårene ikke oppfyller kravene i lovens § 81 annet ledd, eller det er grunn til å tro at fullmektigen ikke er egnet for oppdraget. Dersom det fremkommer innvendinger mot fremtidsfullmakten, eller andre særlige forhold tilsier det, skal fylkesmannen innhente slik dokumentasjon som anses nødvendig ut fra innvendingen eller de særlige forholdene i saken, jf. vergemålsforskriften § 29 første ledd.

Dersom fylkesmannen stadfester ikrafttredelsen av fullmakten, vil fullmektigen motta en attest som bekrefter dette. Stadfestelsen skal registreres i offentlige registre i samsvar med vergemålsloven § 77. Ved faktiske endringer etter foretagende registrering har fullmektigen ansvaret for å be om at opplysninger registreres eller slettes når det er nødvendig for å sikre en korrekt registrering, jf. forskriften § 29 annet ledd.

Se www.vergemal.no for mer informasjon om ordningen med fremtidsfullmakt.

1 Opplysninger om fullmaktsgiver

Fornavn:	Fødselsnummer:
Mellomnavn:	
Etternavn:	
Folkeregistrert adresse:	
Postnummer	Poststed

9

Fremtidsfullmakt - tinglysing

JURIDISK

- Stadfestelse av Fylkesmannen
  - Fullmektigen må be Fylkesmannen stadfeste at fullmakten er i kraft
  - Eget søknadsskjema tilgjengelig på Fylkesmannens side
  - Dokumentasjon på at fullmaktsgivers nærmeste pårørende er varslet om fullmaktens innhold og ikrafttredelse
  - Legeerklæring om fullmaktsgivers helsetilstand
- Kartverket krever at fullmaktens ikrafttredelse er stadfestet av Fylkesmannen
  - Fullmektigen vil motta en attest fra Fylkesmannen om stadfestelsen
  - Stadfestelsen skal registreres i grunnboken av Fylkesmannen

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Fremtidsfullmakt - begrensninger

JURIDISK

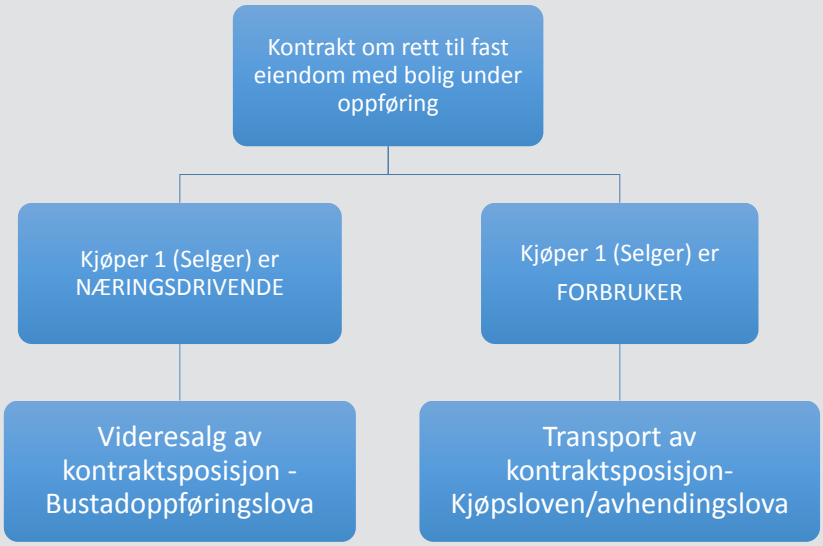
- Fullmektigen kan ikke overdra en eiendom til seg selv, med mindre fremtidsfullmakten uttrykker at fullmektigen kan overdra til seg selv
- Fremtidsfullmakten kan utpeke en fullmektig som skal tre inn når opprinnelig fullmektig blir inhabil
- Fullmektigen kan dekke sine nødvendige utgifter av fullmaktsgiverens midler, når det er rimelig kan han også beregne seg et passende honorar

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Videresalg av kontrakt for bolig under oppføring –

salg fra næringsdrivende eller transport fra forbruker?

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



Videresalg og transport av kontraktsposisjon

JURIDISK

- Bakgrunn for bestemmelsen om at en næringsdrivende må videreselge etter reglene i buofl.
  - Hindre spekulasjon
- Bakgrunn for at forbrukerne kan transportere sin kontraktsposisjonen
  - Hjelpe forbruker der han trenger å komme ut av kontrakten som følge av f.eks. en endret livssituasjon
- Utfordring: Der en privatperson har kjøpt i prosjekt – spekulasjon eller forbrukerkjøper?
  - Det er også her et ønske om å hindre spekulasjon, hvor går grensen?

Når er kjøper 1 å regne som forbruker?

JURIDISK

Bustadoppføringslova § 2

«Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.»

«Dersom formålet med den første avtalen klart er gevinst ved videresalg, kan det argumenteres for at det å kjøpe helt ned til to boliger innenfor et tidsrom på noen måneder (selv om videresalget kommer senere) bør regnes som «i næringsvirksomhet».»

Finanstilsynets rundskriv 6/2015

JURIDISK

- Det reiser en særlig problemstilling der videreselgeren (kjøper 1) sitt opprinnelige formål har vært investering/spekulasjon og ikke eget boligbehov, men uten at slik investering er videreselgeren sin hovedvirksomhet
- Hensikten med å gi forbrukere mulighet til å videreselge kontraktsposisjonen uten å måtte ta på seg oppfyllingsansvaret etter buofl. , er behovet disse kan ha for å komme seg ut av avtalen på grunn av senere endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomisk evne
- **Megler må ha rutiner som sikrer at slike videresalg ikke faller utenfor bustadoppføringslova** i større utstrekning enn det reguleringen og hensikten med reguleringen tilsier
- Omsetningen **bør som utgangspunkt bli regulert av buofl., med mindre videreselgeren sitt opprinnelige formål med kjøpet var å skaffe bolig til eget bruk eller til bruk for familiemedlemmer**
- **Det vil normalt være tilstrekkelig om videreselgeren sin skriftlige erklæring om formålet** med kjøpet legges til grunn, med mindre megleren har eller bør ha annen kunnskap om videreselgeren sitt opprinnelige kjøp

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5

JURIDISK

- § 1-5 (3) Det skal fremgå **tydelig i all markedsføring** at handelen gjelder en kontraktsposisjon

- § 1-5 (4) Den skriftlige oppgaven etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal minst inneholde opplysninger om:
  a) hva kontraktsposisjonen gjelder og at kjøperen overtar selgerens rettigheter og plikter etter kontrakten, som skal vedlegges den skriftlige oppgaven,

Eksempel: «Salget gjelder overdragelse av kontrakt med tilhørende rettigheter og forpliktelser til bolig som ikke er fullført. Ny kjøper vil tre inn i en inngått kontrakt med utbygger som følger vedlagt. Salget reguleres av kjøpsloven og avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Selve kontrakten som transporteres reguleres av bestemmelsene i bustadoppføringsloven.»

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5

JURIDISK

c) **prisforlangende eller prisantydning** for kontraktsposisjonen, **kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet**, andel fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt **summen** av disse beløpene,

d) **hva som er avtalt om betaling av kjøpesummen i det underliggende kontraktsforholdet**, samt hva som gjelder for garantistillelser etter bustadoppføringslova § 12 og § 47,

Eksempel; «*Kjøpesum for kontraktsposisjon og eventuelle forfalte delinnbetalinger og tilvalg betales ved kontraktssignering. Rest kjøpesum ihht. opprinnelig kontrakt, omkostninger og eventuelle tilvalg som fortsatt ikke har forfalt til betaling, betales ved overtagelse av boligen jf, bestemmelsene i kontrakten som transporteres. Se vedlegg.*»

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5

JURIDISK

Forslag til tekst;

«Forskudd: Ved signering av transportavtalen må kjøper 2 innbetale til eiendomsmegler det forskudd som kjøper 1 har betalt til entreprenør/utbygger. Beløpet kommer i tillegg til den avtalte kjøpesum for kontrakten. Entreprenør/utbygger har stilt de garantier som er pålagt i medhold av bustadoppføringslova § 12 (og eventuelt § 47).

Forskuddsbeløpet utgjør kr xxx xxx,- (10 % av opprinnelig kjøpesum). Kjøper 2 gjøres oppmerksom på at dette beløpet vil kunne disponeres til fordel for selger (kjøper 1) så snart utbygger har fått melding om videresalget.»

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Oppgjør ved transport av kontraktsposisjon

JURIDISK

- Avhl. § 1-1 (4)

Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. ***Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet****. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.*

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Finanstilsynets Rundskriv 6/2015

JURIDISK

«Meklaren skal i det økonomiske oppgjeret ta imot vederlaget for kontraktsposisjonen, etablere rettsvern for kjøpar 2 sitt erverv av kontraktsposisjonen og deretter frigi vederlaget til kjøpar 1.

Meklaren skal sørgje for at entreprenøren får skriftleg melding om vidaresalet, slik at kjøpar 2 oppnår rettsvern for rettane sine etter avtala. *Ved sal til forbrukar må meklaren dessutan sjå til at kjøpar 2 har teke over bustaden og fått rettsvern for han før meirverdien kan disponerast til fordel for kjøpar 1.* ***Når det gjeld beløp som er innbetalt av kjøpar 2 til å dekkje forskot som alt er innbetalt av kjøpar 1, kan det avtalast at dette kan disponerast til fordel for kjøpar 1 så snart kjøpar 2 sin kontraktsposisjon har oppnådd rettsvern.»***

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hva og hvorfor går det galt i oppgjørene?

Line Røstad, Høstkonferansen, 17.11.2016

EiendomsMegler 1

Oppdragsavtalen - Forholdet til og kommunikasjonen med salgsmegler

- Utfylling
- Følgefeil i meglersystemet
- Rabatter
- Dokumentasjon på bestillinger som avtales etter at oppdragsavtalen er signert
- Fordeling av oppgjør

Grunnboken - Forholdet til og kommunikasjonen med salgsmegler

- Grundig gjennomgang og forberedelser
- Rydding (2, 5 og 30 år)
- Private panteretter
- Tilleggsdeler (ideelle andeler, realsameie)
- Hjemmel til den faste eiendommen og tinglysing av innskudd
- Opprettelse av borettslag, ingen forutsetning at borettslaget eier fast eiendom

Elektronisk tinglysing

- I april 2017 utgår de tradisjonelle pantattestene
- Fra samme tidspunkt blir grunnboksutskriftene endret
- De nye grunnboksutskriften vil vise et fullstendig bilde av registrerte heftelser og prioritetsforholdet
- Hjemmelsforhold og grunndata vil vises som før, mens heftelsene vil bli kronologisk opplistet
- Dvs. dagens skille mellom pengeheftelser og servitutter forsvinner
- Ingen materiell forskjell fra i dag, men panthaver må vurdere hvilke heftelser som har betydning for dekningsmuligheten

Mortifikasjon

- Informer selger og avtal skriftlig videre fremdrift
- Er arbeidet en del av oppdraget eller en ny oppgave?
- Fornuftig å starte prosess med en gang
- Hva kan selger gjøre? Avvente salg eller oppgjør til mortifikasjonen er gjennomført
- Risikovurdering av hver enkelt sak
- Hva sier kjøpsavtalen? Er det opprettet tilleggsavtaler?
- Har kjøper stilt særlige betalingsforutsetninger?
- Hvilke betalingsforutsetninger er stilt av kjøpers långiver?

Hastemortifikasjon

- Rask prosess
- Risikovurdering
- Ikke arbeidskrevende
- Kjøper får det han skal, uavhengig av det som skjer på selgersiden
- Sperre pålydende på klientkonto og avgi erklæring (FA)

Overbeheftet

- Megler har bl. a. ansvar for tinglysing av skjøte og gjennomføring av oppgjøret
- Hvilken gjeld hviler på eiendommen?
- Hva skal til for at kjøper får en heftelsesfri eiendom?
- Fortløpende og god kontakt med panthaverne
- Stilles det forutsetning for pantefrafallet?
- Er oppdragsgiver innforstått med og aksepterer disse?
- Overbeheftelse betyr ikke nødvendigvis tvangssalg eller at det ikke er dekning i andre formuesgoder
- Prioritetsrekkefølge
- Inkassoforetaket gir pantefrafall, kreditor nekter?

Kontrakt og kontraktsmøte

- Hva har megler gitt av info?
- Uforutsette ting, gi skriftlig info underveis
- Forskudd
- Transportkontrakter – utbetaling av merverdi
- Hva sier kontrakten om når oppgjøret skal utbetales?
- Megler lover selger utbetaling tidligere enn det som er mulig
- Enkelte inkassoforetak bruker inntil en uke på å gi restsaldo

Partene blir ikke enig om fordeling av oppgjøret

- Hva skal til for at kjøper får en heftelsesfri eiendom?
- Hvilke forutsetninger har kjøpers bank satt for disponering av oppgjøret?
- Kontrakt må gi megler/oppgjør rett til å innfri pengeheftelsene
- Kan oppgjøret fordeles etter eierbrøk?
- Megler har ingen rolle i forbindelse med fordelingen fordi han ikke har noen oversikt over «boet»

Tinglysing/dokumentavgift

- Tilleggsdeler - 2 mål
- Forkjøpsretter eller urådigheter på selgersiden stopper prosessen
- Selgerkreditter, gjeldsbrev og panterett, prioritet?

Blanco transaksjoner

- Hvordan ser grunnboken ut?
- Ikke blanco på blanco
- Gi selger en vurdering av budet og risiki
- Avklare hva kjøper egentlig vil; blanco skjøte, blanco skjøte og generalfullmakt, generalfullmakt
- Gi kjøper en vurdering av risiki
- Samtykker kjøpers bank i at hjemmel ikke overføres?
- Skal kjøper ha lån som forutsettes tinglyst?
- Panteretten må være tinglyst før oppgjøret utbetales
- Megler skal ikke slette sikringen, men den kan vike

Tilbakehold

- Farlig å gi kjøper innspill på størrelsen
- Kjøper må få beskjed om risiko for morarenter
- Eierskifteforsikring, behov for tilbakehold i det hele tatt?
- Kjøper holder tilbake beløpet, kjøper må samtykke i utbetaling
- Kan kjøper få utbetalt beløpet som er tilbakeholdt?

Tilbakehold

- Hjelp partene med å utforme et tydelig tilbakehold, der frister og hva som skal skje etter utløpet, kommer tydelig frem
- Utform tilbakeholdet slik at vi kan frigi tilbakeholdt beløp og renter uten samtykke
- Enighet om tilbakehold, både selger og kjøper må samtykke i utbetaling
- Kan selger nekte overlevering?

Renter/morarenter

- Beregningen må kunne dokumenteres selv om det ikke utbetales renter
- Kjøper skal ha renter av omkostningene – Kartverksfaktura betales ved forfall
- Frigivelse av tilbakeholdt beløp, hvem skal ha rentene?
- Megler beregner morarenter og har ansvaret for at beregningen er riktig
- Kjøper betaler ikke morarentene – hva kan megler gjøre?
- Slette sikring?

Takk for meg !

EiendomsMegler 1

Markedsføring i en digital verden

Nora Elise Wennberg
Juridisk rådgiver
Forbrukerombudet

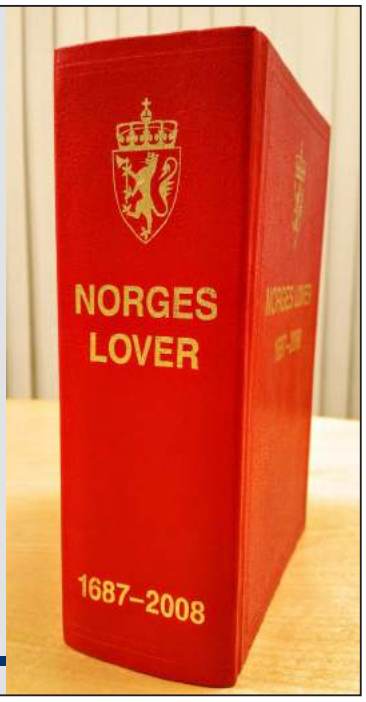
Carsten Henrik Pihl
Forbrukerrådgiver
Norges Eiendomsmeglerforbund

Regelverket

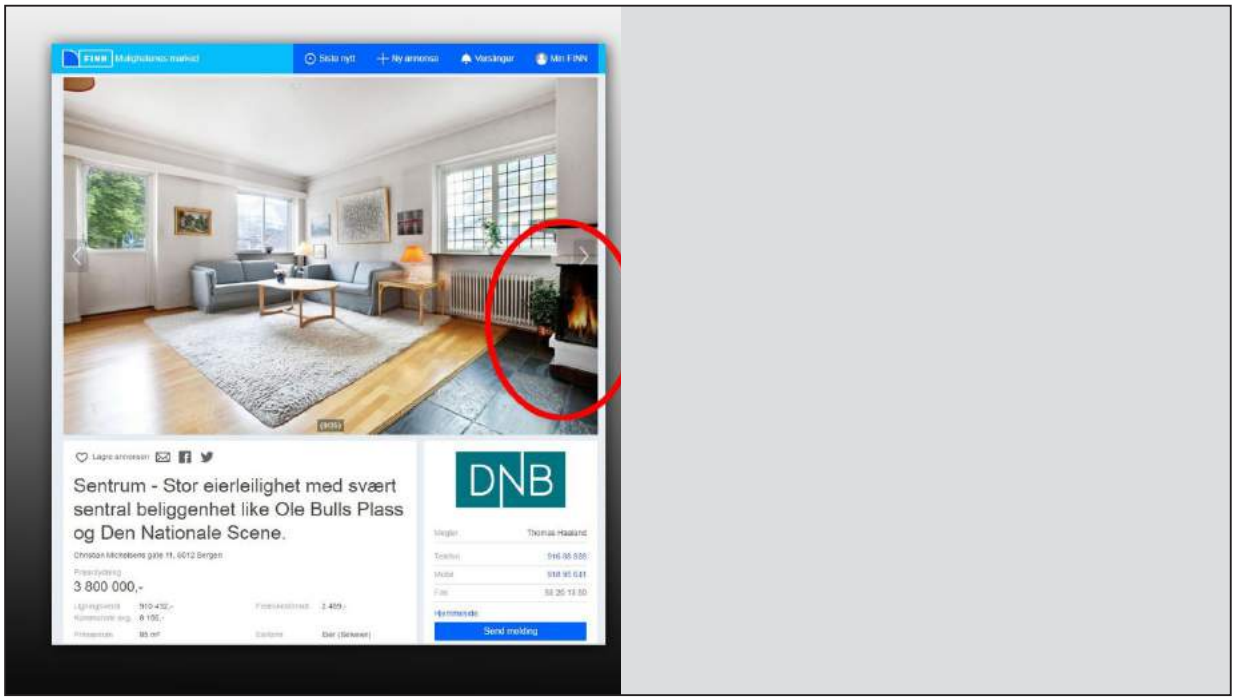
- Markedsføringsloven
- Eiendomsmeglingsloven
- Bransjenormen

- Avhendingsloven
- Opphavsrettslovgivningen

Er dette annerledes i sosiale medier?



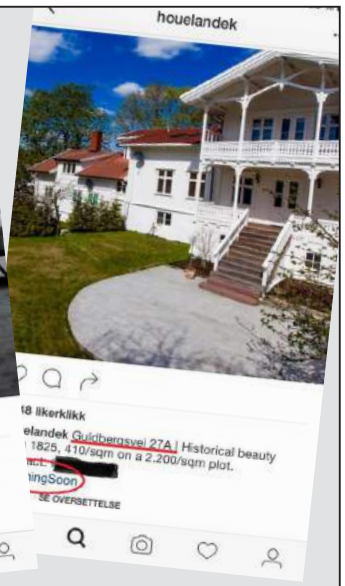
Photoshop-tabbene


FINN
Siste nytt
Ny annonse
Varsinger
Min FINN
Sentrum - Stor eierleilighet med svært sentral beliggenhet like Ole Bulls Plass og Den Nationale Scene.
3 800 000,-
DNB
Send melding

DIAKRIT
DIAKRIT
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
NEF.NO

Følger med i tiden…

Kommer for salg



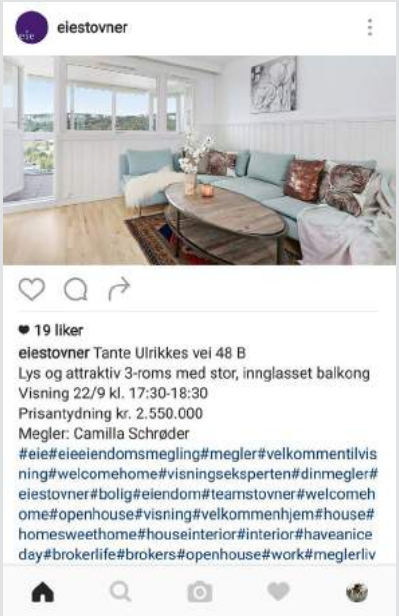
«Men det er jo min feed!»

Prisinformasjon – hva skal man skrive?

…men slik da?

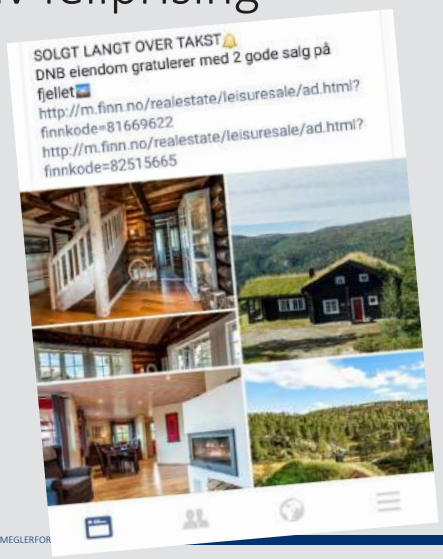
Prisopplysninger: Sånn!

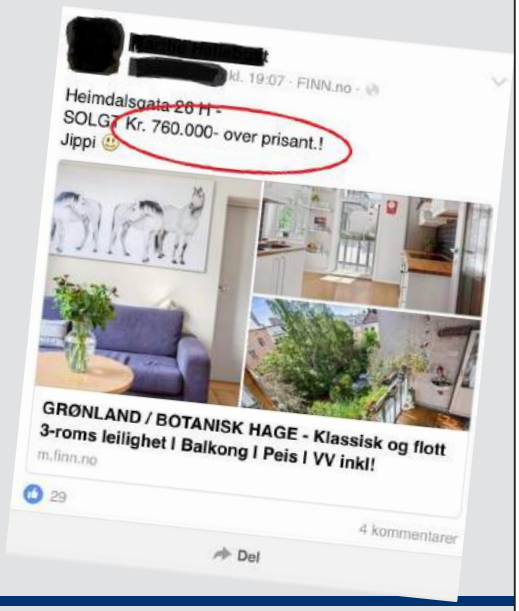
Men…

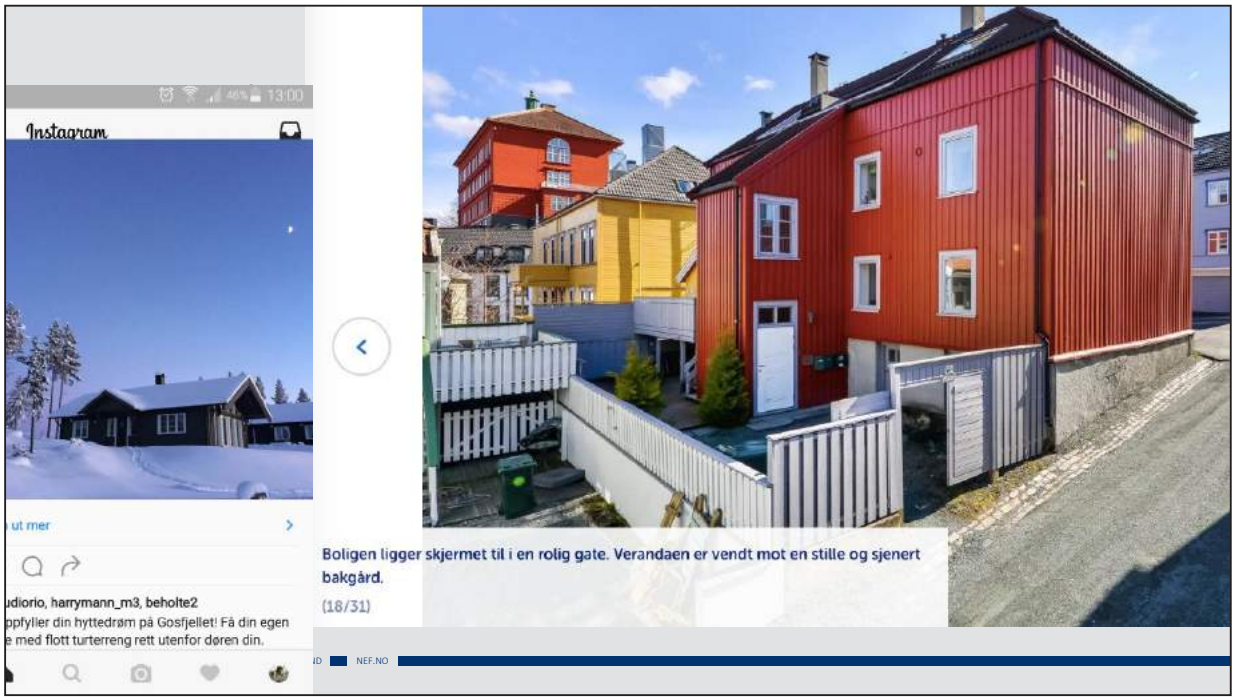


«Kreativ» prising:

Skryt av feilprising



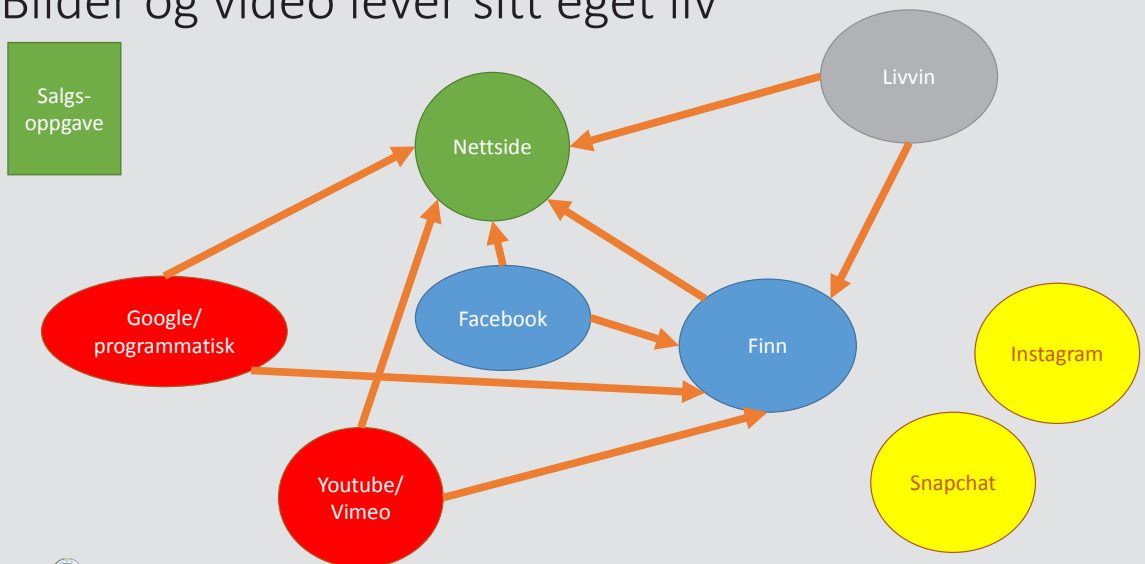



Instagram
ut mer
udiorio, harrymann_m3, beholte2
ppfyller din hyttedrøm på Gosfjellet! Få din egen
e med flott turterreng rett utenfor døren din.
Boligen ligger skjermet til i en rolig gate. Verandaen er vendt mot en stille og sjenert bakgård.
(18/31)
NEF.NO

«Megler Smekk har gleden av å presentere…»
Boligmyheter
Eiendomsmegler 1 Heimdal
Eiendomsmegler Kjetil Sandmo presenterer: Kolstadflata 3
Velkommen til visning: mandag 24.okt. kl. 17:00-18:00!
Saupstad: 4-roms leilighet med innglas veranda - vedovn - rikelig med bodplass
Eiendomsmegler 1 Sotra
Eiendomsmegler Thomas Tellefsen Waardal presenterer:
TELAVÅG - Meget pen enebolig m/ integrert garasje.
Boligen ligger i et nyere boligfelt på Telavåg. Huset er lettstelt og har livsløpsstandard. Gode kvaliteter og planløsning. Kort vei til butikk og ca. 10 min kjøring til Skogsvåg. Ca. 25 min til Sartor senter på Straume.
EIENDOMSMEGLER1.NO
eieeiendom
Sponset
NEF.NO

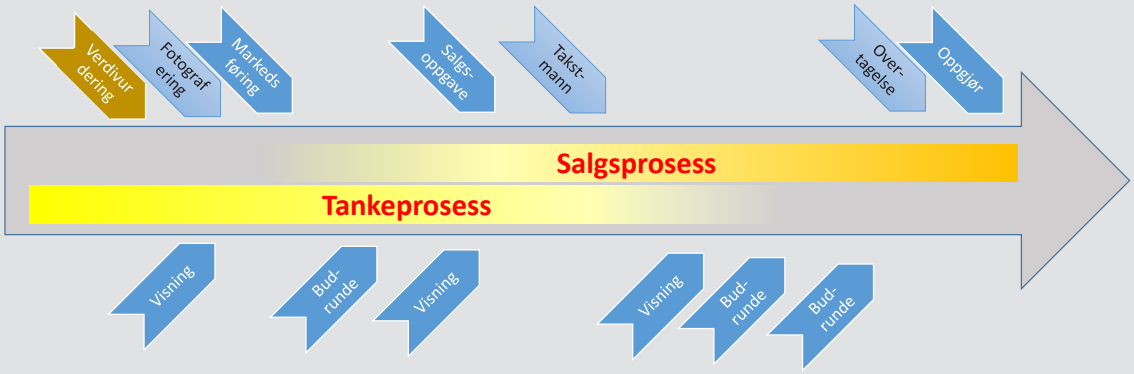
Noen generelle problemstillinger

Bilder og video lever sitt eget liv



Utfordring: Selger agerer på egenhånd!

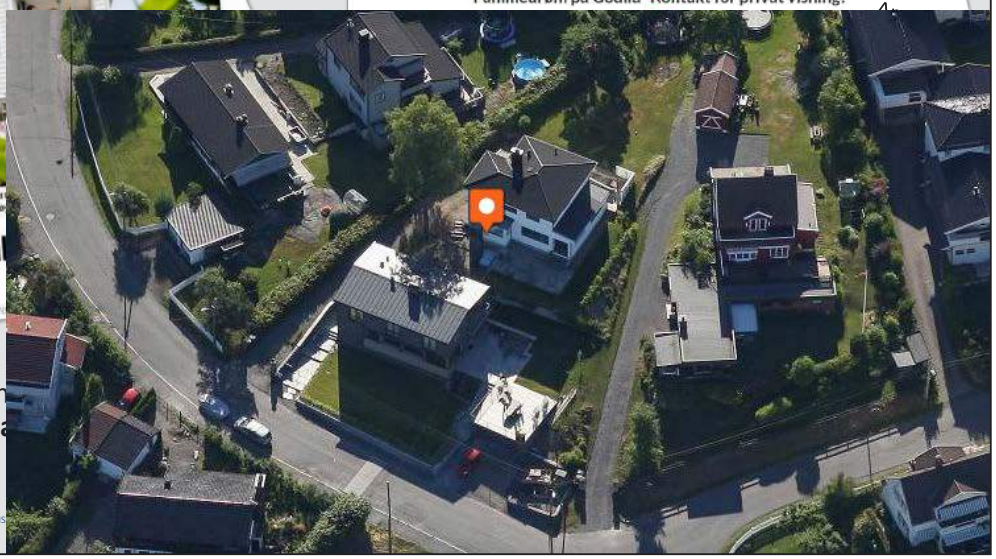
Ny «boligsalgsreise» gir nye utfordringer



Selger har «testet markedet»

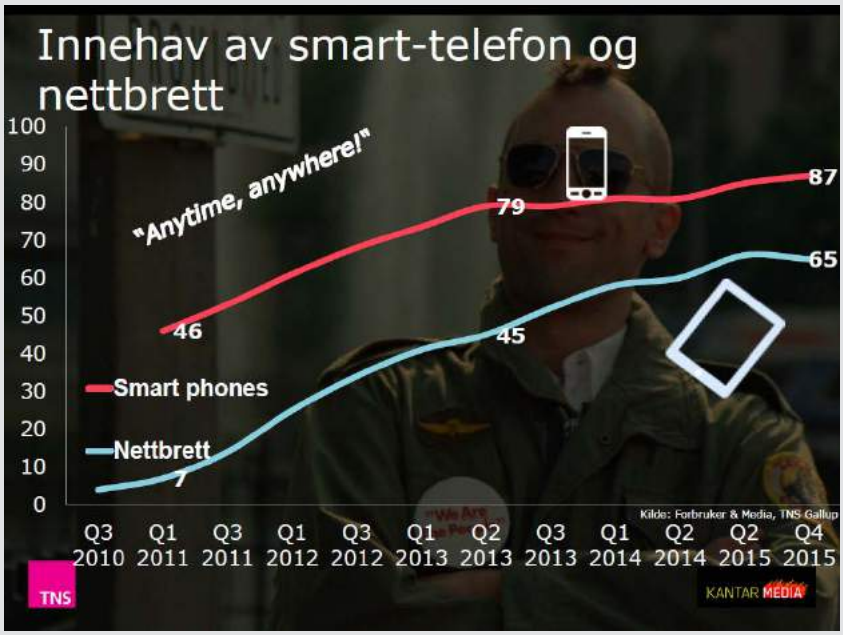
164 ord!

Familiedrøm på Godlia -Kontakt for privat visning!



«Du må ta boligen
kontrakt, **må du sa**
hva du kjøper!»

Hva bruker folk når de leser?



Oppsummering

- Markedsføringsloven og bransjenormen gjelder OVERALT
- Digitalisering er spennende og kan gi nye markedsføringsmuligheter, men husk:

1. Forbrukere skal ikke bli villedet.
2. Du skal gi tilstrekkelig, korrekt og forståelig informasjon om boligen.

Mål: Trygg bolighandel!

Er du usikker på om det du gjør er OK? Kontakt NEF eller Forbrukerombudet og spør!

Markedsføring i en digital verden

Nora Elise Wennberg
Juridisk rådgiver
Forbrukerombudet

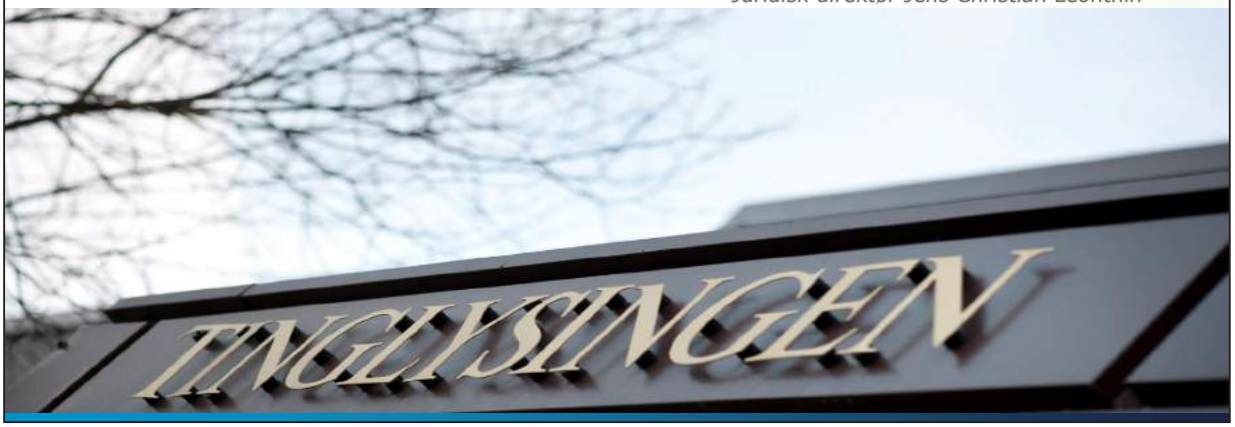
Carsten Henrik Pihl
Forbrukerrådgiver
Norges Eiendomsmeglerforbund

Kartverket

«E-tinglysing på 15 minutter»

NEF høstkonferanse 2016

18. november 2016
Juridisk direktør Jens Christian Leonthin

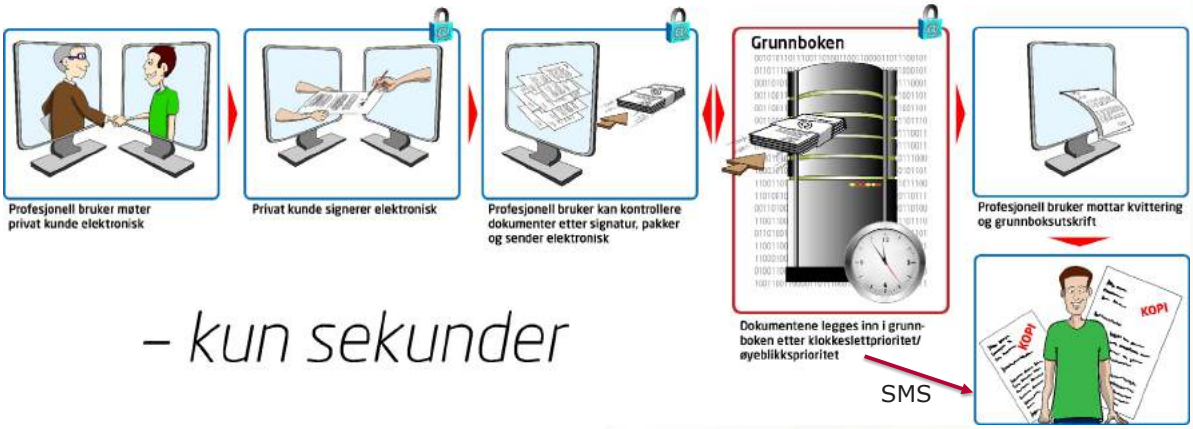


Elektronisk tinglysing 2017

- helt nytt saksbehandlingssystem som kan forholde seg til et regime med både døgnåpen forvaltning og vanlig papirbasert tinglysing.
- et maskin til maskin basert grensesnitt for oversendelser av signerte elektroniske dokumenter m/valdieringstjenester fra profesjonelle brukere til tinglysingsmyndigheten
- dokumenthåndteringsløsning
- publikumsportal for innsending av elektroniske dokumenter
- enkel tilgang til grunnbok gjennom innsynsløsning og enkle tjenester for søk
- muliggjør store effektivisering i finans og eiendomsmarkedet

Kartverket

Brukerreise



– kun sekunder

Kartverket

Følgende eksterne tjenester i 1.0 oppstart etter påsken 2017

- Utleggspant fra Statens Innkrevingssentral
- Konkursmeldinger fra Konkursregisteret
- Meldinger fra matrikkelen (opprettelse av matrikkelenhet etc)
- Pant (inkludert «Sikringsobligasjon» og tjenester for samtykke)
- Sletting av pant
- Skjøter
- Fullmaktsregister

- Løsning for innsendelse av dokumentpakker ved hjelp av Altinn utvikles parallelt – kommer tilbake til oppstartstidspunkt.

Etter leveranse vil nye dokumenter klargjøres for innsendelse og arbeidet med publikumsportal

Kartverket

Elektronisk pantedokument

- Tilnærmet likt oppsett som dagens pantedokumenter
- Fullsignert dokument (BankID) (gjenpartsløsning ut)
- Standardtekst på pantedokument – på signeringsvisning og panteboksgjenpart
  - Valgbar
    - *«Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen.*
      Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4.»

Kartverket

Elektronisk pantedokumenter

- Tinglysing av flere pantedokumenter i samme melding, med angivelse av prioritet
  - Flere pantedokumenter kan sendes inn i samme melding, og det kan vikes prioritet mellom disse
    - Noen særregler til første versjon; prioritetsvikelsen må være en rettsstiftelse på pantedokumentet som skal vike (ikke eget dokument), kan kun vike for andre rettsstiftelser i samme melding, ikke krav om signatur for prioritetsvikelsen (siden den kommer i samme dokument som pantedokumentet som skal vike – tilsvarende som skjer på papir i dag)

Kartverket

Elektronisk sikringsobligasjon

- Tinglysing av «sikringsobligasjon»
  - Består av to rettsstiftelser; panterett og råderettsbegrensning
  - Disse to rettsstiftelsene kan kombineres i et dokument, og til sammen danne en «sikringsobligasjon»
  - Kan sendes inn elektronisk – krav om signaturer som vanlig, samt evt. rettighetshavere til allerede tinglyste råderettsbegrensninger som hindrer fri disposisjonsrett
  - Standard tekster utarbeidet i samråd med Eiendom Norge

Kartverket

Elektronisk sikringsobligasjon

- Standardtekst på råderettsbegrensningen som tinglyses i en «sikringsobligasjon» - på signeringsvisning og panteboksgjenpart
  - *Ikke valgbar – vises alltid*
    - *«Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.»*

Kartverket

Skjøtepakker/dokumentpakker

- Tinglysing av skjøtepakker/dokumentpakker (i en melding)
  - Består av to eller flere dokumenter (typisk skjøte, pantedokument og sletting)
  - Rekkefølgen disse dokumentene kombineres i har betydning mht. krav om samtykke/signering fra rettighetshaver til råderettsbegrensningen
  - Kan sendes inn elektronisk – krav om signaturer som vanlig, samt evt. rettighetshavere til allerede tinglyste råderettsbegrensninger som hindrer fri disposisjonsrett
  - Greit å huske; dersom et av dokumentene i meldingen feiler, vil alle feile - hele meldingen avvises

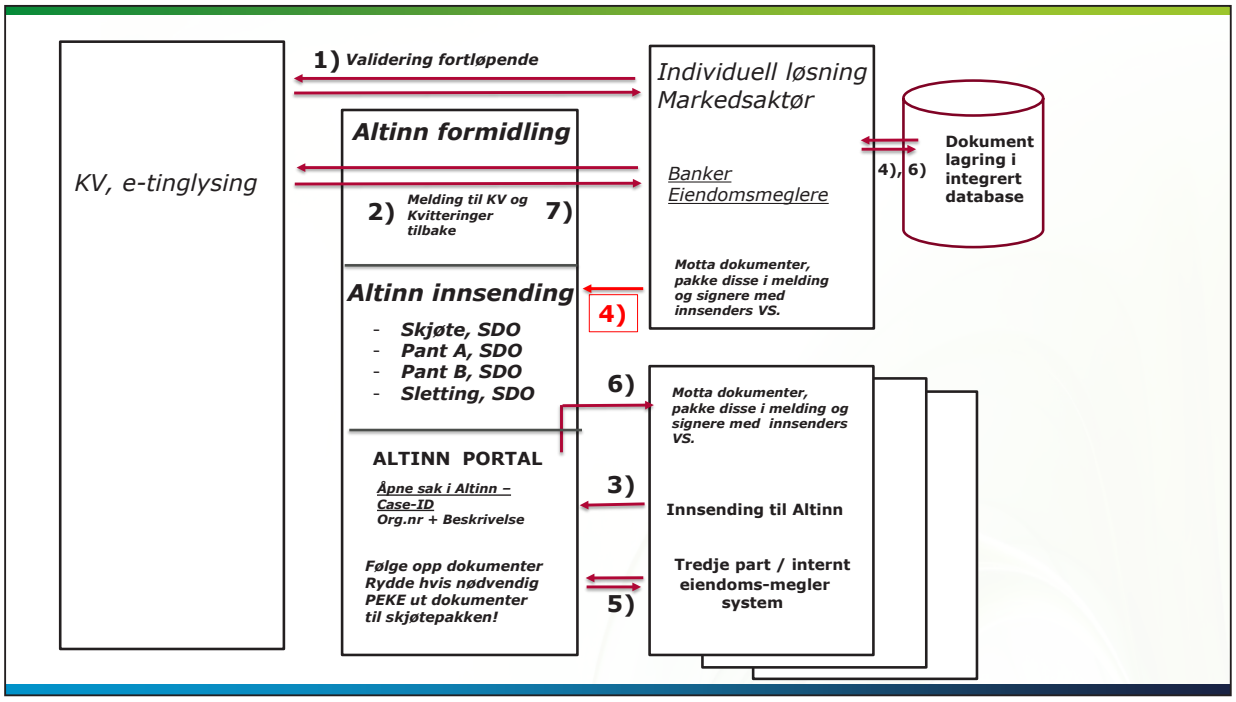
Kartverket

Dokumenthåndtering

Et samarbeid med Finans Norge, Bits, Eiendom Norge, KMD og Kartverket

- Muliggjøre samling av dokumenter fra ulike aktører (eiendomsmegler, bank, oppgjørsselskap osv.), til for eksempel en skjøtepakke/dokumentpakke
- Typisk: bank sender pantedokument til eiendomsmegler som sender inn dette samme med skjøte og eventuelt en sletting av urådighet eller samtykke til tinglysing)
- Vi har møtt stor etterspørsel fra brukerne om å legge tilrette for statlig løsning ved bruk av Altinn – Vi er i dialog med Finans Norge, Eiendom Norge, Bits, KMD og store aktører om en slik løsning og hva den i så fall skal inneholde.

Kartverket



Status lov og forskrift m.m.

- Endringslov til tinglysingsloven – publisert 20.06.2014
- Tinglysingsforskrift (høring avsluttet)
- Konsesjonsregler (høring avsluttet)
- Endringer i tvangsfullbyrdelseslov og tinglysingslov (sendt Stortinget)

Kartverket

Lovendringer

De vesentlige endringene:

- Lovbestemt to-sporet opplegg med både e-tinglysing og papirtinglysing
- Klokkeslettsprioritet (obs utlegg)
- Dagbokføring fjernes som begrep (og konsept)
- Teknologinøytrale lovbestemmelser
- Fjerner rubriseringsskille mellom pengeheftelse og servitutter (ingen materiell endring utover endring av erstatningsbestemmelse – dere må sjekke)
- Grunnboksutskrift ved alle tinglysinger (panteattest forsvinner)
- Nye forskriftshjemler om etinglysing (signering, grensesnitt etc)

Kartverket

Lovendringer 2

- Sletting av Negotiable vs. ikke-negotiable pantedokumenter (finansforetak kan slette alle egne dokumenter elektronisk - erstatningsansvar for egne feil)
- Overdragelse og frempantsettelse av panterett – alltid rettsvern ved tinglysing i grunnboken for e-dokumenter (utvikle løsning for transport/vurdere gebyrendring)
- Tvangsfullbyrdelsesloven – elektroniske dokumenter direkte tvangsgrunnlag
- Ingen endring i finansavtaleloven om realkausjon – men kan tinglyses

Kartverket

Endringer i forskrift

- Bestemmelser knyttet til elektronisk kommunikasjon
- Standardiserte grensesnitt bestemt av Kartverket (en del av tinglysingskontrollen)
- Innlevering av gjenpart ved papirtinglysing (i en periode)
- Prioritetstidspunkt for papirdokumenter (kl. 21)
- Innlevering av papirdokumenter frem til 14, stengt for papir jule- og nyttårsaften
- Melding til rettighetshaver ved tinglysing eller sletting hendelser på rettighet
- Tinglysingsattest og grunnboksutskrift
- Retting av inkurietilfeller – dagens praksis videreføres

Kartverket

Endringer i konsesjonsregler

I forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434 endres § 4:

*Egenerklæring som nevnt i § 2 skal sendes kommunen som **snarest mulig registrerer opplysningene i matrikkelen.** Kommunen skal informere innsenderen umiddelbart etter at opplysningene er ferdig registrert i matrikkelen.*

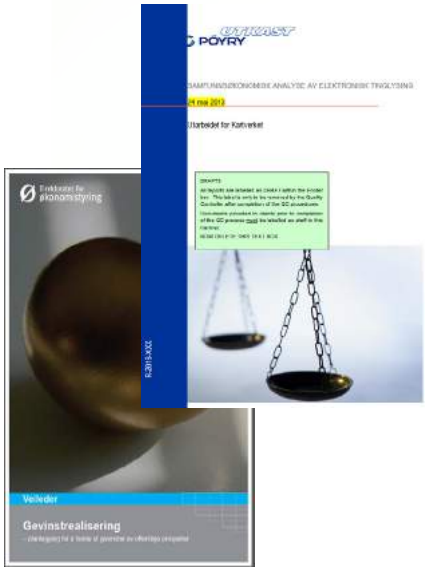
Tinglysingsmyndigheten kan kreve at kommunen oversender egenerklæringer som nevnt i § 2 i de tilfeller der disse ikke kan registreres i matrikkelen. Kommunen og tinglysingsmyndigheten kan for øvrig kreve den dokumentasjon de anser nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet."

Kartverket

Konsesjon – delvis elektronisk løsning

- Etter 18. april skal ikke konsesjonspapirer sendes Kartverket, men tinglysingen vil fortsatt sjekke konsesjonsstatus på eiendommen ved tinglysing
- Kommunene (som er lokal konsesjonsmyndighet) skal registrere avklart konsesjonsforhold i matrikkelen.
- Det er laget en løsning i tinglysingssystemet for konsesjonskontroll mot matrikkelen
- I tillegg et sett med regler som kan validere de enkleste unntakene fra unntakene
- De saker som ikke blir fanget om av disse kontrollene vil bli tatt til manuell behandling og enten tinglyst eller nektet.
- Eiendomsmeglerne må være med å sørge for god dialog med kommunene

Kartverket



Gevinstrealisering

Antatt samfunnsgevinst på 1,3 milliarder

Prosjektmål:

- **50 % kommer inn elektronisk innen 31.12.2017,**
- **25 % saksbehandles automatisk innen 31.12.2017,**
- **80 % kommer inn elektronisk innen 31.12.2019,**
- **60 % saksbehandles automatisk innen 31.12.2019.**

Kartverket

Gevinstbildet

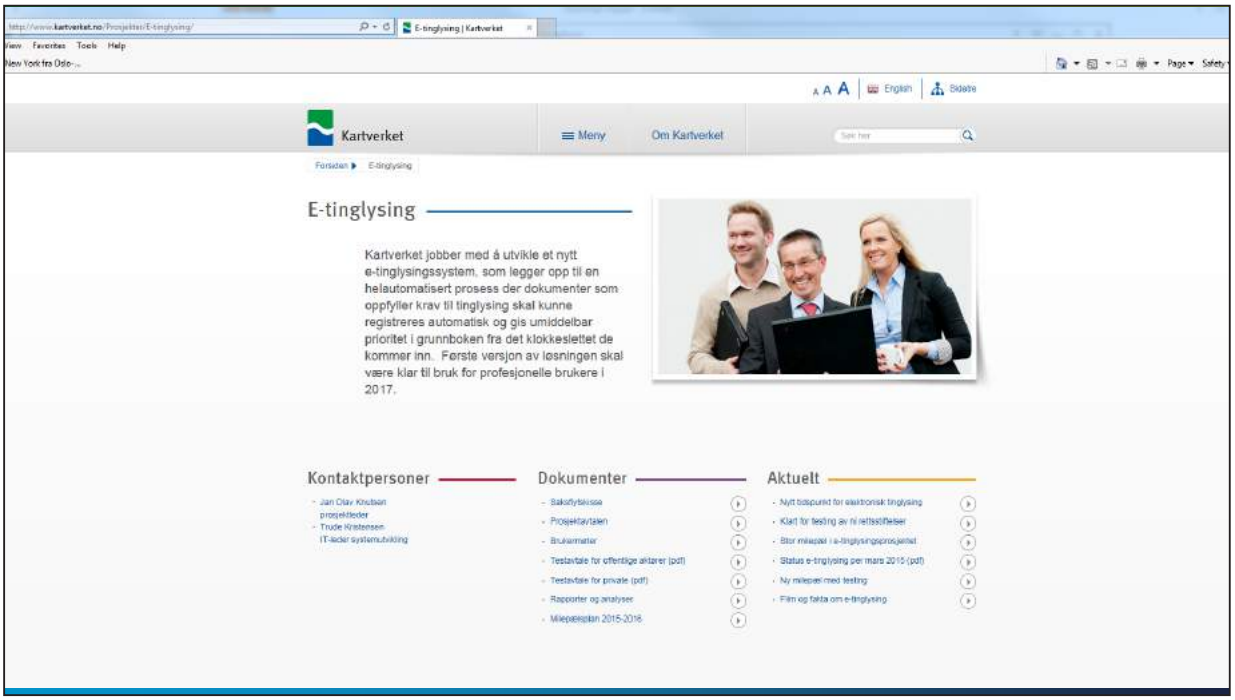
- Effektiviseringsgevinst for Kartverket
  (Poyry: 50 ÅV + 9 mill kr i porto)
- Kvalitative gevinster for Kartverket
- **Effektiviseringsgevinst for profesjonelle/innsender**
  (Poyry: «ca 100 ÅV» + 14 mill kr i porto)
- **Kvalitative gevinster for profesjonelle/innsender**
- Finansielle gevinster for borgerne
- **Andre gevinster for samfunnet – digitalisering av saksflyt hos de profesjonelle**

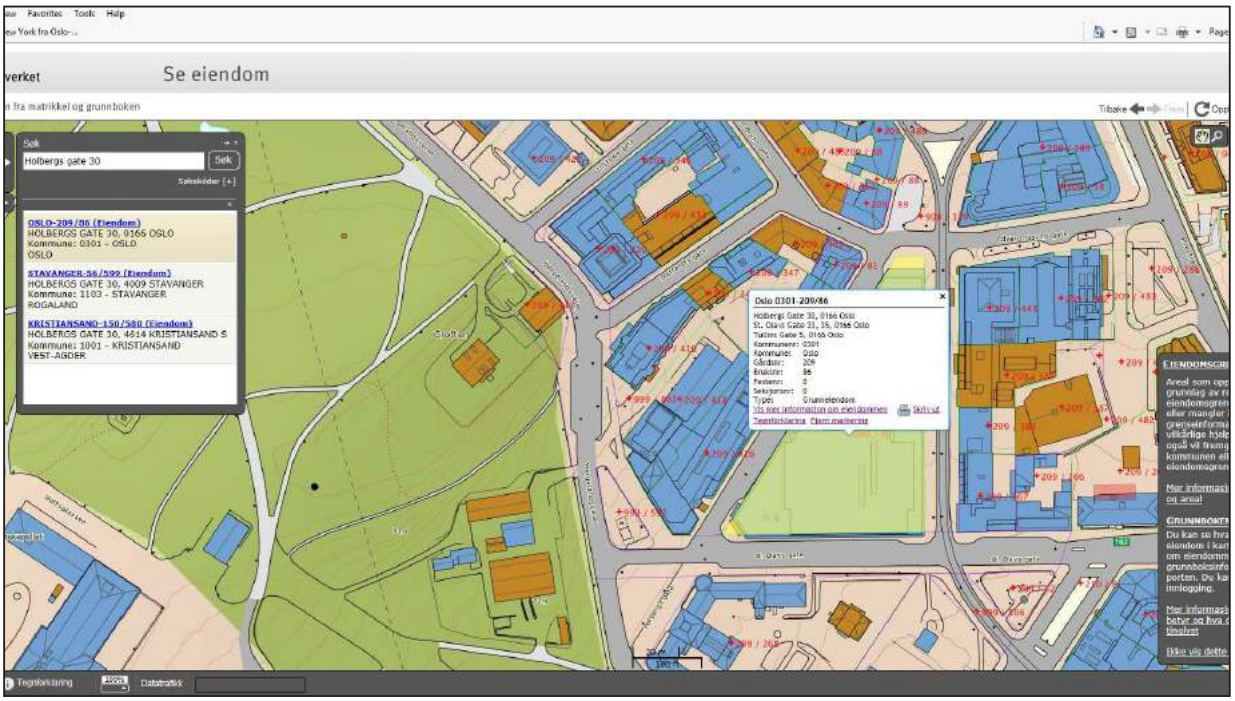
Kartverket

Noe av det som er nytt!

- Elektronisk signert og innsendt – tinglysing på sekunder
- Dagens gjenpartsløsning – blir borte
- Utlån av dokumenter for retting – blir borte
- Innsender og mottager av dokumentene kan være forskjellig
- Skjøter kan sendes inn elektronisk
- Elektronisk signatur – ikke vitner
- Konsesjon skal føres i matrikkelen
- Ferdig tinglyst, retur grunnboksutskrift – ikke pantattest
- Servitutter og pengeheftelser kommer samlet
- Grunnboksutskriften viser «foreløpig registrert»

Kartverket


Kartverket
Meny
Om Kartverket
E-tinglysing
Kartverket jobber med å utvikle et nytt e-tinglysingssystem, som legger opp til en helautomatisert prosess der dokumenter som oppfyller krav til tinglysing skal kunne registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboken fra det klokkeslettet de kommer inn. Første versjon av løsningen skal være klar til bruk for profesjonelle brukere i 2017.
Kontaktpersoner
Dokumenter
Aktuelt


Se eiendom
Holbergs gate 30
Søk
OSLO-209/86 (Eiendom)
HOLBERGS GATE 30, 0166 OSLO
Kommune: 0301 - OSLO
STAVANGER-56/599 (Eiendom)
HOLBERGS GATE 30, 4009 STAVANGER
Kommune: 1103 - STAVANGER
KRISTIANSAND-150/580 (Eiendom)
HOLBERGS GATE 30, 4614 KRISTIANSAND S
Kommune: 1001 - KRISTIANSAND

HAMMERVOLL ◇ PIND

NEF
HØSTKONFERANSEN 2016

- ***Tinglysing av skjøte og pantedokument med «et tastetrykk»***

Advokat Line Nilsen

Agenda

1. Fra dagbokføring til klokkeslettprioritet
2. Signering. Vitnepåtegning?
3. Konsesjoner – hva nå?
4. Retting og inkuriepåtegning. Nytt?

Video

3

Dagens løsning

Nytt!

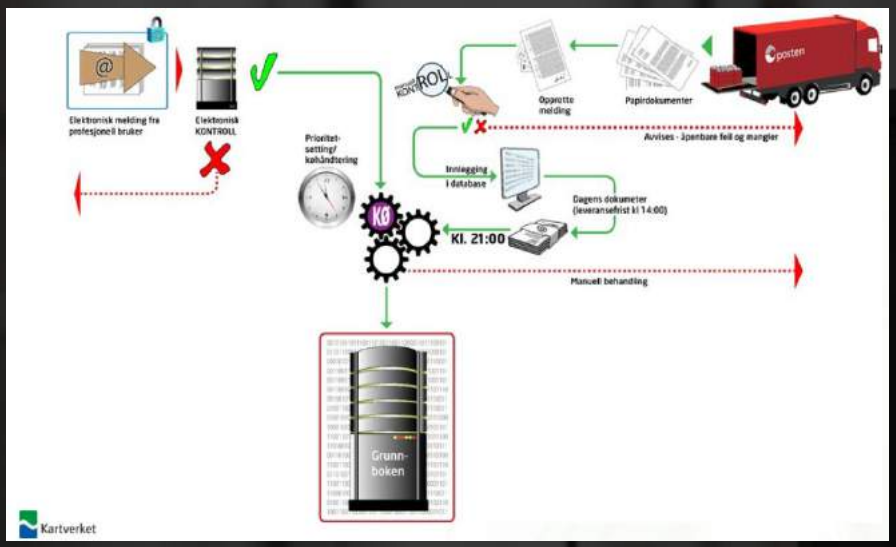
- skjøter
- fullmaktsregister
- skjøtepakker/dokumentpakker

3

1. Fra dagbokføring til klokkeslettsprioritet

Hvordan vil elektroniske dokumenter og papirdokumenter fungere sammen i tinglysingsprosessen?

3



3

1. Fra dagbokføring til klokkeslettprioritet

Løpende *klokkeslettsprioritet for de elektronisk innsendte dokumentene -* ***felles*** *klokkeslettsprioritet (kl 21.00) for dokumentene som sendes pr post*

- tilfeller hvor et e-tinglyst dokument gis prioritet foran et papirdokument
- tilfeller hvor et e-tinglyst dokument og papirdokument gis lik prioritet

3

1. Fra dagbokføring til klokkeslettprioritet

- tilfeller hvor to dokumenter e-tinglyses og hvor ett er utleggspant og ett er frivillig pant
- meldinger fra konkursregisteret
- kontroll av dokumenter/avvising/retur – hva skjer med prioriteten?
- helautomatisert?

3

1. Fra dagbokføring til klokkeslettprioritet

Ny grunnboksutskrift – foreløpig registrert

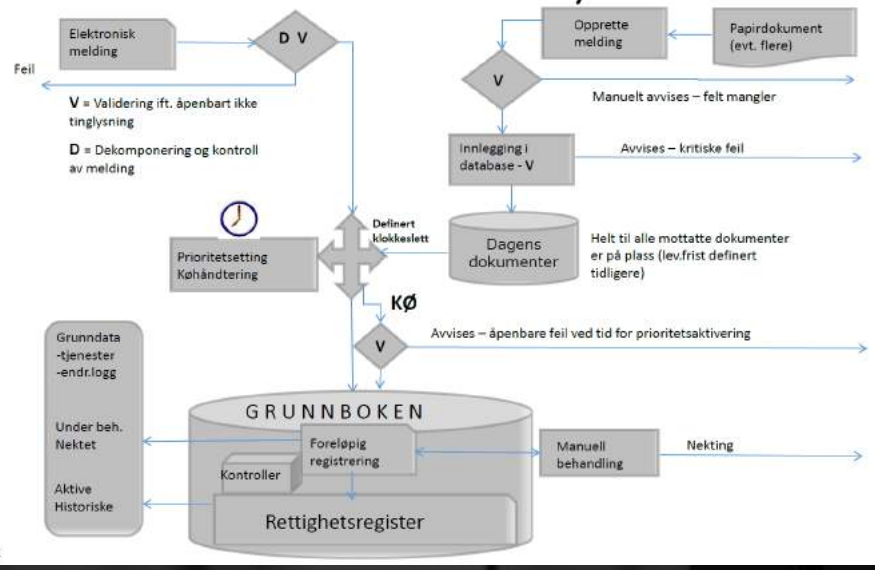
FORELØPIGE REGISTRERINGER

9001262-1 30/05/2016	HJEMMEL TIL GRUNN VEDERLAG: 6.000.000 GJELDER: KNR:0605 GNR:47 BNR:252 EIENDOMSRETT SELGER: FINNMARKSEIENDOMMEN ORG. KJØP [redacted] AS ORG.	FORELØPIG
9001265-1 30/05/2016	BESTEMMELSE OM VEG HEFTER I: KNR:0605 GNR:47 BNR:252 EIENDOMSRETT	FORELØPIG
9001266-1 30/05/2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 500.000 HEFTER I: KNR:0605 GNR:47 BNR:252 EIENDOMSRETT	FORELØPIG

Kartverket

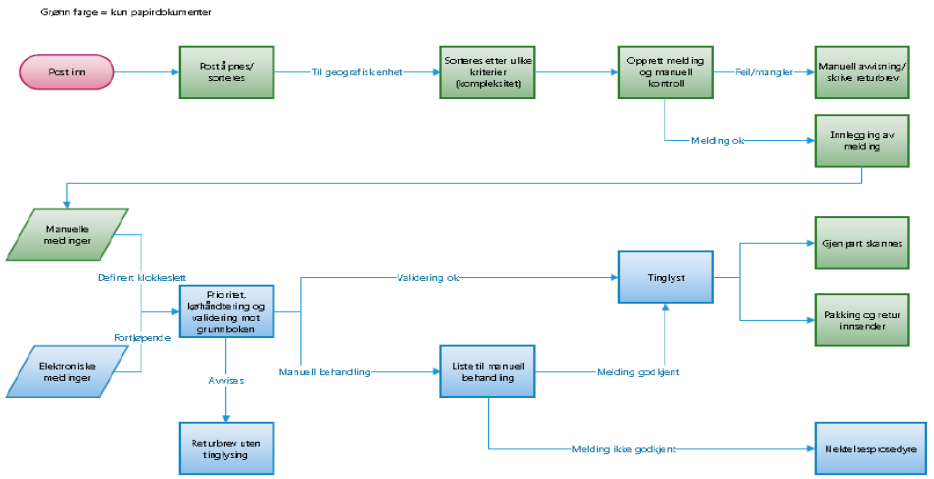
3

Forenklet saksflyt



Kartverket

Saksflyt - saksbehandler



3

2. Signering. Vitnepåtegning?

Papirløsning

Elektronisk løsning

Signeringen gjøres ved bruk av elektronisk sertifikat– krav om sikkerhetsnivå

3

3. Konsesjoner – hva nå?

4. Retting og inkuriepåtegning. Nytt?

Lov av 20. juni 2014 nr. 45 om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) § 18 annet ledd første punktum gir følgende forskriftshjemmel:

"Departementet kan fastsette forskrift om retting av et dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, og om betaling av tinglysingsgebyr for slik retting."

Nytt?

Takk for meg!

Kontaktinfo:
Line Nilsen
Mobil: 958 65 465
E-post: line.nilsen@hammervollpind.no

HAMMERVOLL ◇ PIND

3

Vi har kontorer i Oslo, Bergen, Stavanger og Halden

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA er et bransjeorientert advokatfirma innenfor eiendom, entreprise og kontrakt. Hammervoll Pind vil fra årsskiftet 2016/17 slå seg sammen med Ryger Advokatfirma i Stavanger, og vil da være ca. 80 ansatte representert i Oslo, Bergen, Stavanger og Halden.

11

«Bare» et kontrakt- og oppgjørsoppdrag?

Paul Henning Fjeldheim
Advokat MNA / Eiendomsmegler MNEF
(paul.h.fjeldheim@bi.no)

Eiendomsmeglingslovens formål § 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."

Lovdefinert formuesgode

Selvstendig i forhold til partene i handelen

Korrekte Beslutnings-grunnlag og økonomisk trygghet i gjennomføring av handelen (kontrakt og oppgjør)

Oversiktlig, notoritet, journalføring av formidlinger, identitietskontroll mv.

Priskonkurranse, forbud mot kobling, kostnadsbesparende

Uavhengig - Forbud mot: egenhandel, deltagelse i eiendoms-markedet for egen regning og returprovisjon

«Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet», jf. Rt-1995-1350 (Rudi-dommen).

Eiendomsmeglingslovens virkeområde § 1-2

(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.

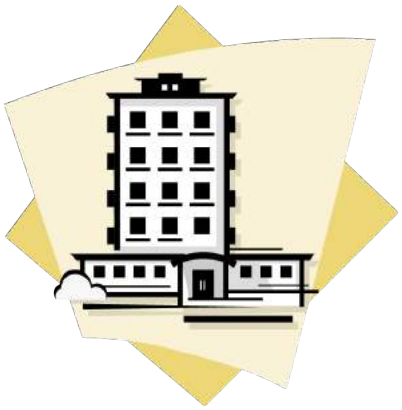
(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør …

Fravikelighet utenfor forbrukerforhold § 1-3

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 første og tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Fravikelighet ved næringsmegling, eiendomsmeglingsforskriften § 1-2

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.



Eiendomsmeglingsloven § 6-3

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters 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 opplysning av betydning for handelen og gjennomføringen av denne

Oppdragsavtalen § 6-4

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. oppdragstakerens navn, adresse og organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,

2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),

3. …

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester sak 2007/046

Klagerne kjøpte landbrukseiendom, og innklagede bisto i deler av salgsprosessen gjennom et såkalt honoraroppdrag.

Det første Reklamasjonsnemnda må ta stilling til er om innklagede kan holdes ansvarlig for den påståtte arealsvikt. Innklagede hevder at han har et rent oppgjørsoppdrag som ikke kan utløse ansvar for arealsvikt.

Ved salget er det utarbeidet en salgsoppgave som er svært lik en ordinær salgsoppgave. Riktignok er salgsoppgaven ikke påført meglerforetakets logo, men meglerens navn er angitt som megler uten at det uttrykkelig står at han er uten ansvar for salgsoppgavens innhold. Den eneste indikasjon på at innklagede kan ha hatt et begrenset oppdrag, er formuleringen under overskriften «Visning/budgivning», hvor det står

> *«Eier markedsfører eiendommen selv, og står også selv for visninger etter avtale med seriøse kjøpere. Det blir ikke avholdt fellesvisninger. Bud leveres skriftlig eller pr fax til. . [eiendomsmegler] ved ... eiendomsmegler ... ».*

Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning er dette ikke tilstrekkelig til at interessenter kan skjønne at innklagedes oppdrag er begrenset til et oppgjørsoppdrag uten ansvar for de opplysninger som en eiendomsmegler hefter for etter emgll. § 3-7 jf. § 3-6 og § 3-1 [nå §§ 6-7, 6-3] ved et ordinært salgsoppdrag. Spesielt gjelder dette i et tilfelle hvor innklagede også skal forestå budgivningen.

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester - sak 178/2012

Meglers forpliktelser ved gjennomføring av oppgjørsoppdrag;

Et rent oppgjørsoppdrag innebærer normalt mottagelse av kjøpesum fra kjøperen ellers kjøperens långiver, sletting av gamle heftelser og tinglysing av nye heftelser, tinglysing av skjøte og utbetaling til selgeren eller dennes långivere, jf. Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 29. Den som påtar seg et oppgjørsoppdrag, må derfor i utgangspunktet gjennom avtale med kjøperen og selgeren, eller på annen måte, sørge for at eventuelle begrensninger i hva den oppdragsansvarlige skal utføre og ha ansvaret for, kommer klart frem.

Vederlaget §§ 7-2, 7-4

§ 7-2 Generelt om vederlaget

(1) Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentsats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.

(2) Oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget.

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive rekning. Rekningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.

(4) Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale oppdragstakerens vederlag, herunder utlegg.

…

§ 7-4. Betaling av vederlag

(1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

…

Oppdragstakerens plikter ved kontraktsslutningen § 6-8

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen.

(2) Kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt dette.

Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen § 6-9

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysing av skjøte,

2. utferdigelse og eventuell tinglysing av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,

3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l. og

4. gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

(2) Oppdragstakere som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

(3) Oppdragstakere som forestår oppgjør, skal sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Departementet kan gi nærmere regler i forskrift om gjennomføring av det økonomiske oppgjøret, herunder unntak fra regelen i første punktum.

0 Endret ved lover 11 apr 2014 nr. 12 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 11 apr 2014 nr. 547), 4 des 2015 nr. 96 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 des 2015 nr. 1399).

Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen, eiendomsmeglingsforskriften § 6-5

(1) Megler kan fravike bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum der kjøper og selger har inngått avtale om dette, forutsatt at forhold på kjøpers side hindrer etablering av rettsvern innen rimelig tid.

(2) Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for at kjøper får oppfylt vilkår om hjemmelsdokument uten tinglysing.

(3) Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for avtaler med vilkår som nevnt i bustadoppføringslova § 47.

0 Endret ved forskrift 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014).

Oppgjørsoppdrag og forholdet til undersøkelses- og opplysningsplikten;

Eiendomsmeglers plikter ved oppgjørsoppdrag er angitt i NOU 2006:1 punkt 10.6.3, hvor det bl.a. heter:

«Utvalget forstår departementets uttalelser i foregående punkt slik at det ikke er ment at megleren må utarbeide salgsoppgave, men at det er opplysningene som nevnt i emgll. § 3-6 [nå; § 6-7] megleren må sikre at partene får. Selve det økonomiske oppgjøret foretas i praksis ofte noen dager etter at eiendommen overtas. Når dette skjer, mener utvalget at pliktene etter emgll. § 3-6 [nå; § 6-7] må tillempes til før overtakelse skal finne sted. Med disse presiseringene slutter utvalget seg til departementets uttalelser om eiendomsmeglers plikter hvor han eller hun kun påtar seg å gjennomføre selve det økonomiske oppgjøret. Det ville være urimelig å pålegge megleren en undersøkelsesplikt om forhold som ikke har direkte betydning for oppgjøret. Utvalget mener imidlertid at megleren, for å opptre i samsvar med god meglerskikk, også har en plikt til å påpeke åpenbare svakheter megleren ser vedrørende den kontrakt han eller hun skal gjennomføre oppgjøret på grunnlag av, selv om de åpenbare svakhetene ikke har direkte betydning for selve oppgjøret. En slik regel, som utvalget har inntrykk av at også langt på vei praktiseres i dag, bidrar til å redusere tvister som ellers kunne oppstå. At det kun er opplysninger som har betydning for det økonomiske oppgjøret megleren plikter å undersøke, i tillegg til å påpeke åpenbare svakheter han eller hun ser i den foreliggende kjøpekontrakten, innebærer på den annen side at den som velger å selge/kjøpe mv. fast eiendom uten at eiendomsmegler involveres før oppgjøret skal foretas, tar en risiko for at ikke alle forhold omkring handelen blir opplyst, avtalt eller skriftlig nedtegnet.»

Hva er et oppgjørsoppdrag?

Bergsåker: Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk (2010) s. 213:

Opplysning om at det dreier seg om et oppgjørsoppdrag må gis allerede i salgsoppgaven.

Men utforming av salgsoppgave innebærer normalt at megler har bidratt til å bringe partene sammen, og da foreligger ikke noe oppgjørsoppdrag (men et ordinært oppdrag), jf. Finanstilsynets brev 19.12.2011, ref 11/5357.

Finanstilsynets uttalelser om meglers plikter ved oppgjørsoppdrag;

- Plikten til å kontrollere om det foreligger ferdigattest før overtagelse og oppgjør gjelder også ved rene oppgjørsoppdrag, jf. NOU 2006:1 s. 129 sml. Finanstilsynets rundskriv 21/2011 punkt 3.3
- «Megler kan kun påta seg oppgjørsoppdrag der de avtalte oppgjørsvilkårene ikke er i strid med reguleringen av meglers plikter». FT Rundskriv 7/2014.
- «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». FT Rundskriv 7/2014.

Finanstilsynets uttalelser om meglers plikter ved oppgjørsoppdrag (forts.);

- 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 innståelseserklæring 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. FT Rundskriv 7/2014.

Hastemortifikasjon

Etter begjæring kan det i særlige tilfeller bli avsagt kjennelse for at avgjørelse om å fremme saken skal gis samme virkning som en avsagt dom, jf. mortifikasjonsloven § 13. Når kjennelse om å fremme saken blir avsagt, kan rettighetshaver umiddelbart kreve dokumentet slettet som heftelse i grunnboken. Bestemmelsen er en hastehjemmel som innebærer at beslutning skal treffes raskt. For å få medhold i en begjæring om mortifikasjon etter ml. § 13, må det foreligge "serhøve" og søkeren må "ha gjeve fullgod trygd til dess mortifikasjonsdom er gjeven". Det er domstolen som etter begjæring avgjør om fremme av saken skal ha slik virkning, om den tilbudte sikkerhet er "fullgod" samt om det anses å foreligge "serhøve". Medhold i en begjæring i henhold til ml. § 13 vil således medføre at sletting av dokumentet kan skje ca. tre måneder tidligere enn dersom man følger den normale fremgangsmåte.

TfR 2012;2 s. 73-82
http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/93676/Fjeldheim_TFE_2012.pdf?sequence=1

WE11116000 Pengeheftelser

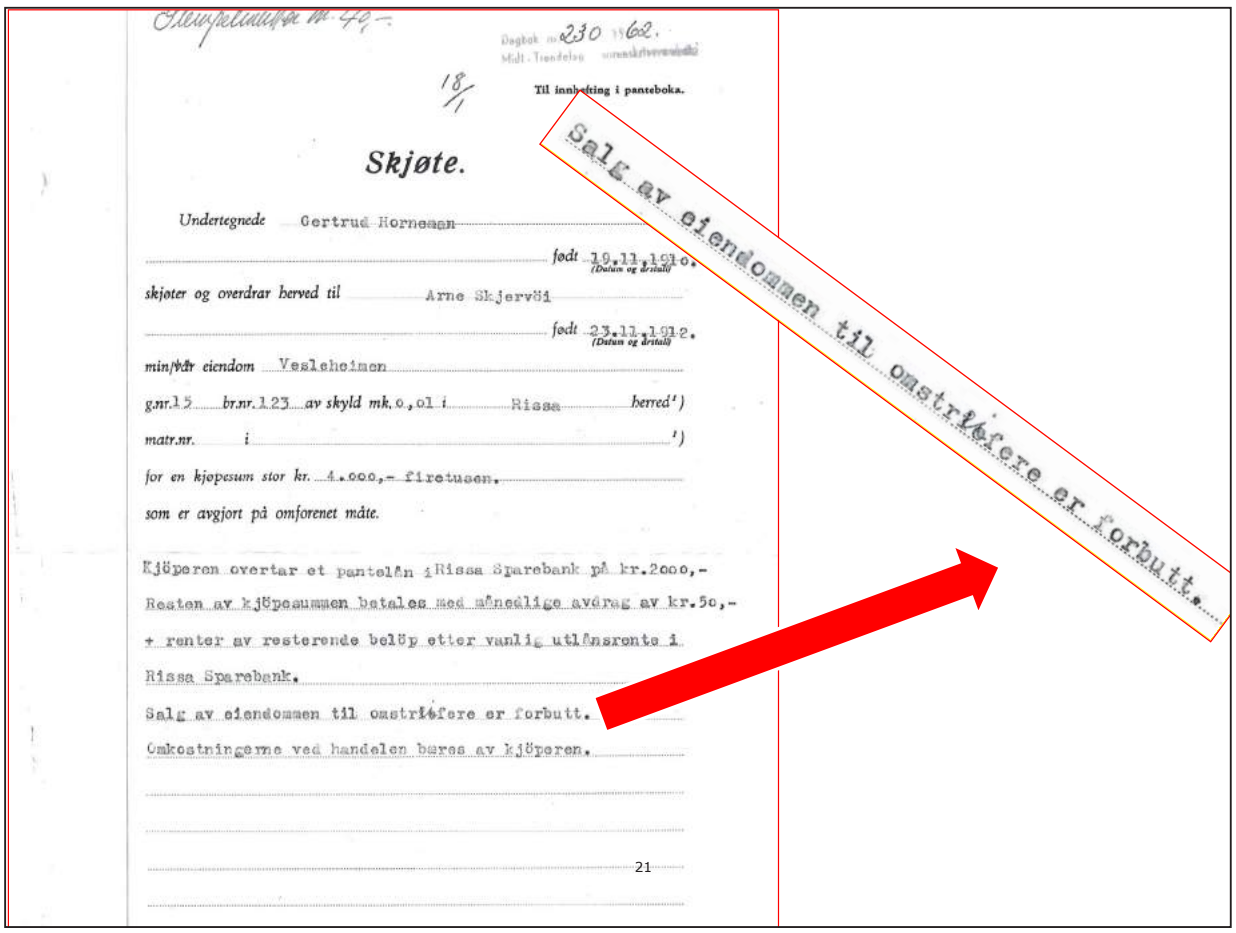
Aktiv

Du har søkt på: Knr.: 1624 Gnr.: 124 Bnr.: 123 Fnr.: Snr.:
Pengeheftelser:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN **Ajour pr.: 31.03.2016**

31.07.1991 103683
URÅDIGHET
Forbud mot salg til omstreifere
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

22.07.2014 614829
PANTEDOKUMENT
Beløp: 3 000 000 NOK
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937901003



Til innbetting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Gertrud Horneaan

født 19.11.1910.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arne Skjervøi

født 23.11.1912.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Veslehelmen

g.nr.15 br.nr.123 av skyld mk.0,01 i Rissa herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 4.000,- firetusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen overtar et pantelån i Rissa Sparebank på kr.2000,-
Resten av kjöpesummen betales med månedlige avdrag av kr.50,-
+ renter av resterende beløp etter vanlig utlånsrente i
Rissa Sparebank.
Salg av eiendommen til omstrifere er forbutt.
Omkostningene ved handelen bæres av kjöperen.

21

Salg av eiendommen til omstrifere er forbutt.

Finanstilsynets Rundskriv 7/2014, pkt. 3.2:
«Før megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon av at alle vilkår for handelen er oppfylt».

Megler må altså sørge for at oppgjørsforutsetningene er til stede.

Megler bærer risikoen for at det lar seg dokumentere at partene er forespurt og har avgitt et svar som ikke ga grunnlag for ytterligere undersøkelser.

Meglers plikter i forhold til andre sider ved kontraktsforholdet er imidlertid begrenset, jf. f.eks. LB-2010-197527

Oppgjøret må gjennomføres slik at partene ikke påføres større risiko enn lovens risikofordeling, jf. bl.a. Rt-2012-335, LE-2001-580.

LØRDAG 21. MAI 2016 | Finansavisen | 19

118-årig servitutt kostet 2,1 millioner

BOLIG: En servitutt fra 1898 ble avgjørende i en nabostrid i Drammen om et funkishus til 16 millioner.

Trysilhus-grunnlegger Helge Jordanger slipper å rive funkisboligen til 16 millioner kroner på Toppenhaug i Drammen, men har tapt på alle andre punkter i rettssaken mot naboen Einar Låker. Det skriver Drammens Tidende.

I en dom fra Drammen tingrett heter det at Jordanger har oppført boligen i strid med en servitutt fra 1898, som sier at tomten ikke skal bebygges uten samtykke.

Jordanger slipper altså å måtte rive, men han er dømt til å betale erstatning på 1,7 millioner til Låker for økonomisk tap, «stjålet» utsikt og den personlige belastningen saken har vært for ham og familien, ifølge Drammens Tidende.

I tillegg må Jordanger dekke Lákers saksomkostninger på vel 400.000 kroner, som betyr at Jordanger må hoste opp totalt 2,1 millioner kroner – dersom han godtar dommen og ikke anker til lagmannsretten.

«STJÅLET» UTSIKT: Helge Jordangers funkishus midt i bildet får stå, mens nabo Einar Låker tilkjennes millionerstatning. FOTO: BBL.ND

Kunne vært unngått

I retten pekte Jordangers advokat, Fredrik Edvardsen fra Svensson Nøkleby, på at den aktuelle servitutten er personlig og ikke kan påberopes Låker, men dette førte ikke frem, ifølge drammensavisen.

Det hjalp angivelig heller ikke med argumenter om at servitutten gikk ut på dato da gårdsdriften opphørte i området eller at den strider mot arealformålet i sentrumsplanen i Drammen.

I stedet mener retten, ifølge Drammens Tidende, at Jordanger har opptrådt klanderverdig, men ikke bevisst kalkulerende. Retten viser da til at han ikke gjorde nærmere undersøkelser da han under kontraktsmøtet i forbindelse med kjøpet av tomten ble gjort oppmerksom på at det forelå en servitutt på eiendommen.

Retten peker også på at Jordanger ikke viste servitutten til Låker, og at dersom han hadde gjort dette, så kunne rettssaken trolig vært unngått. Låker skal ikke ha motsatt seg selve byggingen av funkisboligen, men ønsket en redusert høyde eller at huset ble lagt lavere i terrenget. Ifølge dommen har Jordanger ikke vist vilje til å diskutere dette. FA

---

§ 2
OPPSTILLING OMKOSTNINGER OG KJØPESUM

2.1 Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto før overtakelse:

Nedenfor følger en samlet oppstilling:

a.	Kjøpesum tomt	kr.	700.000,-
b.	Tilknytning vei, vann og avløp	kr.	~~198 000~~
c.	Tinglysningsgebyr skjøte	kr.	~~1 060~~
	= innbetaling (a) (b) (c)	**kr.**	700.000,-

§ 2
OPPSTILLING OMKOSTNINGER OG KJØPESUM

(1) Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto før overtakelse.

Nedenfor følger en samlet oppstilling: Troll hytte: 745.000

Kjøpesum tomt	kr.	245.000
Tinglysningsgebyr skjøte	kr.	1 935 + tillegg
Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum tomt	kr.	tillegg
Tilknytning vei, vann og avløp levert	kr.	167 000
.....	kr.	.....
.....	kr.	.....
Totalt, kjøpesum og omkostninger	**kr.**	1157.000,-

Ref § 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

3.6 Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør for tomt og infrastruktur utover jf. pkt. 3.3 før skjøte og eventuelt kjøpers pantedokument er tinglyst.

For de tomter der infrastrukturen – vei, vann og kloakk – ikke er opparbeidet frem til tomtegrense på tidspunkt for tinglysing av skjøte, holder oppgjørsadvokat tilbake kr. 100.000,- som sikkerhet for selgers oppfyllelse overfor kjøper.

3.7 Avtalen mellom partene er inngått uten medvirkning fra megler. Oppgjørsansvarliges arbeid i forbindelse med salget begrenser seg til gjennomføring av det økonomiske oppgjøret samt utarbeidelse og tinglysning av de nødvendige dokumenter ved overføring av hjemmel.

3.2 Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt med unntak av pkt. 3.3, innbetales til klientkonto hos oppgjørsansvarlig, **og merkes med navn på hyttefelt samt tomtenummer**. Hvis kjøper mangler informasjon for å gjennomføre innbetalingen, skal han kontakte oppgjørsansvarlig for slik å skaffe seg nødvendig informasjon.

3.3 Samtidig med undertegning av denne kontrakt skal kjøper uoppfordret betale et forskudd stort kr. 175.000 som betales av kjøper direkte til selgers konto nr. [redacted] merket med navn på hyttefelt samt tomtenummer. Dette er deloppgjør og dekker deler av selgers kostnad knyttet til feltet og salg av tomt, og dette fordyrer ikke tomt da dette går uavkortet til fradrag på kjøpesum jf. § 2.

§ 13

DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

(1) Selger leverer for noen tomter kum for kloakk m. pumpe samt varmekabel for vann/avløp (inklusiv i pris). Dette overtas vederlagsfritt og driftes av kjøper.

(2) Ev. annet: Det er ingen muntlige Avtaler

Ikea Gavekort kr 40.000,-
1 stk Sommer gun Bit

Ekstraytelse / oppgjørsforutsetning?

Tidspunkt for erleggelsen ligger frem i tid eller er uavhengig av overføring av eiendommen. Innebærer ekstraytelsen noe som ligger fjernt fra eiendomsmeglerens normale oppdrag?

Kan likevel medføre ansvar da megler ikke har opptrådt i samsvar med god meglerskikk ved ikke å avklare hvordan kontrakten er å forstå, jf. emgll. § 6-3.

VÅR REFERANSE	DERES REFERANSE	DATO
		12.08.2016

Merknader - endelig rapport etter stedlig tilsyn

Det vises til Finanstilsynets stedlige tilsyn av Deres eiendomsmeglingsvirksomhet den 3. mars 2016, foreløpig rapport av 21. april 2016 samt Deres tilsvar til rapporten av 8. juni 2016.

Sentralt for tilsynet var Deres befatning med omsetning av hytteeiendommer i et prosjekt der utbygger/selger i etterkant er gått konkurs, og hvor flere kjøpere ikke har mottatt full kontraktsytelse og dermed har lidd økonomisk tap. I kjøpekontraktene var det blant annet lagt til rette for at kjøperne skulle betale forskudd direkte til selger. Denne forskuddsbetalingen var ikke avtalt å skulle være sikret med pant i eiendommen eller lignende.

Deres rolle i nevnte transaksjoner har vært at De har stått for oppgjør mellom partene. Vi legger til grunn at kontrakter er blitt utformet av selger eller tredjepart, uten bistand fra Dem.

Meglers opplysnings- og rådgivningsplikt ved rene oppgjørsoppdrag reguleres av eiendomsmeglingsloven § 6-3 hvor det følger av første ledd at oppdraget skal utføres i tråd med god meglerskikk og med omsorg for begge parters interesser. Megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, jf. annet ledd i samme bestemmelse. I tråd med formålsbestemmelsen om sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom gjennom mellommann, jf § 1-1, forutsetter god meglerskikk at handelen gjennomføres på en slik måte at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko forbundet med dette.

For å kunne gjennomføre handelen på en forsvarlig måte, må megler overfor partene påpeke eventuelle åpenbare svakheter i avtalen oppgjøret skal gjennomføres på grunnlag av, jf. rådgivningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2). Det vises her til Eiendomsmeglingslovutvalgets syn på dette i NOU 2006:1 side 129, hvor det fremgår at hensikten med en slik regel er å bidra til å redusere tvister som kan oppstå. Det vil også kunne være nødvendig at partene inngår tilleggsavtale med nye eller endrede vilkår for at megler finner det forsvarlig å gjennomføre oppgjørsoppdraget.

Finanstilsynet er av den oppfatning at kjøpekontraktenes bestemmelser om direkte oppgjør mellom partene er en slik åpenbar svakhet som skulle vært påpekt av Dem, og at De skulle ha sikret kjøpers interesser f.eks. ved å kreve endring i avtalen, tilbakehold av midler e.l.

I tilsvaret til den foreløpige rapporten fremgår det at De mener at De ikke har en slik omsorgsplikt.

Finanstilsynet fastholder sin vurdering av at De har brutt god meglerskikk ved å gjennomføre oppgjør uten å i tilstrekkelig grad å ha ivaretatt kjøpernes interesser ved rådgivning i forbindelse med gjennomføringen av oppgjørene.

I avtalene fremgikk det at selgers ytelse – foruten overlevering tomt - også omfattet arbeider knyttet til infrastruktur, veiretter, rekkefølgekrav, og diverse tomtearbeider. De har foretatt sluttoppgjør i oppdragene uten å kontrollere at selger hadde levert disse ytelsene. Under tilsynet forklarte De at infrastruktur mv. skulle dekkes av forskuddsbeløpet, og at De derfor ikke hadde ansvaret for å kontrollere hvorvidt infrastruktur mv. var etablert. Uavhengig av om forskuddsbeløpet var ment å dekke infrastruktur, plikter megler – for å ivareta omsorgsplikten - å forsikre seg om at alle forutsetninger for oppgjør er oppfylt, og eventuelt rådgi kjøper om f.eks. tilbakehold som følgende av mangelfull ytelse fra selgers side. Dette ble ikke gjort. Det fremgår av Deres tilsvar at rutinene nå er endret.

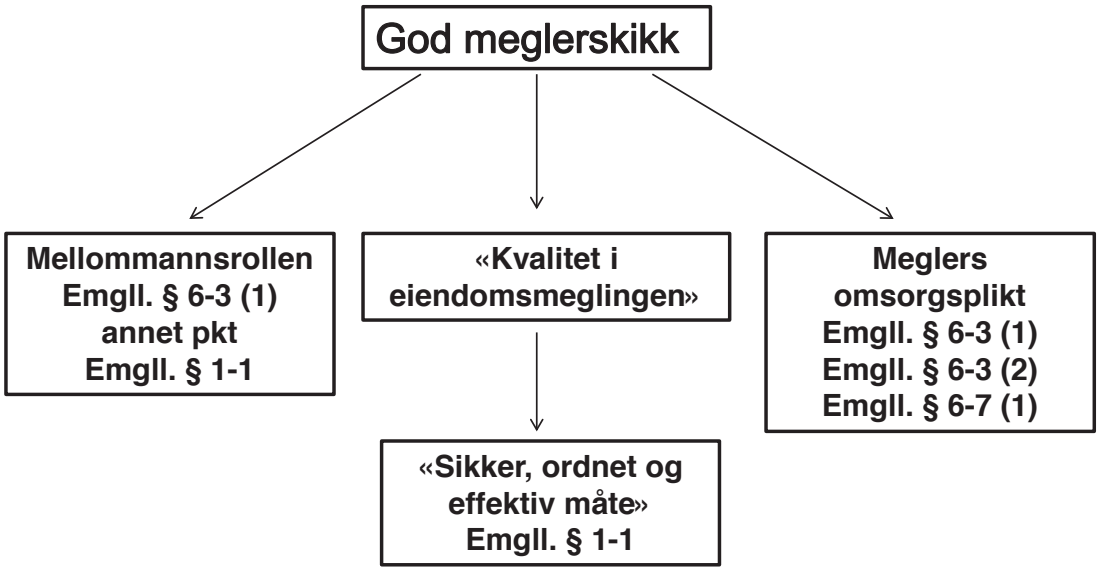
Det er Finanstilsynets oppfatning at de forhold som ble avdekket isolert sett er av en slik karakter at det kvalifiserer til tilbakekall av retten til å drive eiendomsmegling for advokaten, hvilket kan bli resultatet dersom lignende forhold avdekkes ved et oppfølgingstilsyn. Når Finanstilsynet likevel velger å ikke tilbakekalle, er dette basert på en konkret totalvurdering, hvor det er lagt vesentlig vekt på at de aktuelle oppgjørene ligger langt tilbake i tid, og at det ved gjennomgang av nyere saker ikke ble avdekket vesentlige feil.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Geir Haatveit
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Borgarting lagmannsrett – LB-2012-107531 avsagt den 16.01.2014

«Eiendomsmekler mottok [i 2006 / 2007] 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 tilleggsdokumenter. Eiendommenes verdi var vesentlig lavere enn kjøpesummene i kontraktene, og banken som gav lån til kjøper, led tap. Kravet om at mekler og ansvarsforsikringsselskapet erstattet bankens tap, ble tatt til følge, idet mekler hadde brutt god meklerskikk. 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».

Eiendomsmegler mottok tre oppgjørsoppdrag fra selgerne av tre faste eiendommer. Det fremgikk av oppdragsavtalene at megler fikk «i oppdrag å arbeide med salg av» eiendommen. Meklerprovisjonen var satt til kr 10 000 pluss merverdiavgift. I alle tre kontraktene som megler da utformet, var kjøpesummen angitt vesentlig høyere enn den reelle. I kjøpekontrakten fremgikk derimot at : «Oppgjøret mellom partene foretas av megleren. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerhuset [...] sin klientkonto [...].» At ikke hele kjøpesummen skulle betales gjennom megler, framgikk bare av tilleggsdokumenter. « … det ble utstedt erklæringer som etter sitt innhold gikk ut på at den delen av kjøpesummen som ikke ble finansiert av Skandiabanken, ikke skulle betales gjennom mekler.» Megler varslet Økokrim p.g.a. «raske resalg med unormal høy fortjeneste. Deler av kjøpesummen gjøres opp kontant». Straffesak mot selger. Ikke reell markedsverdi. Forfalskede lønnsslipper.

Megler kjente til at banken krevde kjøpekontrakten tilsendt. Tvilsomt om megler har tenkt over at kjøpekontrakten fungerte som informasjonsbærer for banken.

«God meklerskikk og normer for meklere

Slik som vanlig er, har eiendomsmekler bare påtatt seg en kontraktsmessig forpliktelse overfor selgerne av de tre eiendommene. Det er ikke til hinder for at mekleren kan ha en omsorgsplikt overfor andre aktører.

De skrevne normer om eiendomsmekleres virksomhet gir begrenset veiledning for omsorgsplikten overfor slike tredjeparter som banken. Den dagjeldende eiendomsmeglerloven av 1989 hadde bare regler som ivaretok interessene til dem som var parter i den handel som blir sluttet som følge av meklers virksomhet, jf. § 3-1 om omsorgsplikt som gir mekler pålegg om å utføre oppdraget i samsvar med «god meglerskikk» og om at mekleren «skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne».»

«Det er naturlig å lese någjeldende lov slik at den iallfall i all hovedsak innebærer tilsvarende begrensninger med hensyn til hvem sine interesser som mekleren skal ivareta, se § 6-3 om god meklerskikk. Eiendomsmeglingsloven av 2007 har også en formålsparagraf i § 1-1 der det heter at 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». Ordlyden i bestemmelsen, er nokså generelt utformet. Men det er likevel noe som taler i retning av at loven har til formål å rekke lenger enn til å ivareta interessene til oppdragsmottakers kontraktsmotpart eller personer som kan bli det.»

«Ut fra den samlede bevisførsel legger lagmannsretten videre til grunn at alle eller de aller fleste kjøperne var innvandrere, og at mange av dem hadde norskkunnskaper som var så ufullstendige at de bare i svært begrenset grad kunne forstå meningen med de formuleringene som var nedtegnet i kjøpekontraktene, som ble utformet hos […], og som alle var utformet på norsk.»

«Den rest av kjøpesummen for ---veien 527 som ikke ble brukt til innfrielse av heftelser, kr 828 545, ble av mekler ikke utbetalt til As bankkonto, men ble utbetalt ved bruk av sjekk.»

«Felles for både --- vei 11, ---veien 19 og ---veien 527 er at A ved salgene innvant en betydelig verdistigning etter å ha kjøpt eiendommen en kort tid tidligere. For --- vei 11 utgjorde prisstigningen 130 prosent på to år og fire måneder, for ---veien 19 utgjorde den 33 prosent på to måneder, og for ---veien 527 utgjorde den 68 prosent på en drøy måned. Dette er tall som framkommer ved å sammenholde kjøpesummen i kjøpekontraktene med de forrige kjøpesummene som var angitt i de grunnbokutskrifter mekler innhentet.»

Megler ble «på vårparten 2006 … oppringt av … , som da var blitt kjent med at hans oppdragsgiver var blitt avvist av … . Under samtalen omtalte … salg av en eiendom som skulle oppgjøres ved at deler av kjøpesummen skulle betales direkte mellom partene, utenom mekler. … så ikke betenkeligheter ved det. … mener han da svarte noe slikt som at «du skal holde deg unna de folka der».»

«Ved … s oppfordring om å betale kr. 300 000 til hans meklerkonto hadde kjøper vedgått at pengene ikke var betalt selger, og at kontrakten skulle settes opp slik fordi det var mangel på egenkapital. … hadde da avslått å bidra til gjennomføring av oppgjørsoppdraget.»

«Lagmannsrettens samlede vurdering er at … har brutt god meklerskikk ved de tre eiendomshandlene saken gjelder. Flere forhold er tatt i betraktning ved den samlede vurdering.»

«Slik … har forklart seg, må det for det første legges til grunn at han for partene verken har lest opp kontrakten eller forklart dem hva de enkelte punktene går ut på.»

«Mye taler for at denne unnlatelsen av å forsikre seg om at kjøper har forstått hva kontrakten går ut på, er i strid med god meklerskikk.»

«…s forklaring tilsier også at han overfor kjøperne ikke har gitt noen redegjørelse om hvilken redusert sikkerhet for selgers oppfyllelse av kontrakten det innebærer, at deler av kjøpesummen utbetales selger før skjøtet er utstedt. Det er selvsagt ikke ulovlig å avtale slike forskudd. Men etter lagmannsrettens syn er det mye som taler for at det er i strid med god meklerskikk at kjøper ikke blir minnet på at slike forskudd innebærer en risiko som det ikke er vanlig at kjøpere tar, og at det heller er vanlig å la mekler vente med utbetaling til selger til skjøtet kan utstedes.

Lagmannsretten tar ikke uttrykkelig stilling til om disse unnlatelsene i seg selv er brudd på god meklerskikk. Uansett må de sammenholdes med meklers øvrige atferd under utførelsen av oppdragene.

Lagmannsretten legger til grunn at det følger av god meklerskikk at mekler tilstreber at den kontrakt han hjelper til med å utforme, samsvarer med det partene er blitt enige om.»

«Ved den samlede vurdering av om mekler har utvist tilstrekkelig aktsomhet ved utførelsen av oppdragene, har lagmannsretten tatt i betraktning flere momenter.»

- *manglende nærhet mellom kontraktspartene*
- *påfallende høye priser*
- *uklart om kjøperne, som var innvandrere og hadde begrensede språkkunnskaper, var orientert om prisnivået.*
- *oppgjørsvilkårene var uvanlige*
- *for en av eiendommene var «mest trolig» megler klar over at kjøpesummen ikke var reell*

«Samlet sett gav momentene nevnt foran et slikt uvanlig, uryddig og sprikende bilde av omsetningssituasjonen og partenes innbyrdes styrkeforhold, at mekler ved alle tre oppgjørsoppdragene burde ha gjort nærmere undersøkelser eller avstått fra å påta seg oppdragene.»

«Selv om det legges til grunn at god meklerskikk ikke innebærer noen plikt for mekler til å ha aktiv omsorg for kjøpers långivere, kan det ikke uten videre være til hinder for at det utløses erstatningsansvar overfor denne interessentgruppen dersom mekler har tilsidesatt sine plikter til å opptre i samsvar med god meklerskikk. Denne normen er hovedsakelig rettet mot ivaretakelse av interessene til selger og kjøper, samt dem som viser interesse for å kjøpe. Men som påpekt foran må også hensynet til samfunnsmessig betryggende omsetning vektlegges ved vurderingen av hva god meklerskikk går ut på.»

«Mekler var mye nærmere enn banken til å fatte mistanke om at kjøpekontraktene ikke var fullt ut reelle.»

«Lagmannsretten har lagt til grunn at det foreligger et klart brudd på god meklerskikk som utgjør meklers svikt, og som danner en del av grunnlaget for konklusjonen om at det ikke var aktsomt å legge til grunn at kontraktenes kjøpesummer var reelle.»

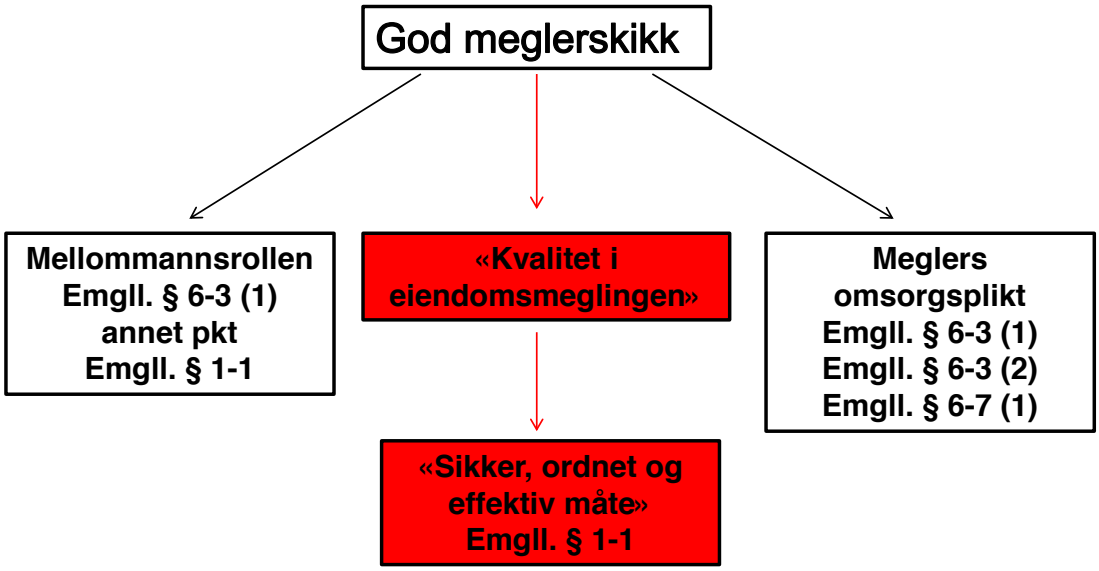
«Om mekler hadde opptrådt i samsvar med god meklerskikk, er det trolig at han ikke ville ha påtatt seg de tre oppdragene i det hele tatt, og dette ville ha medført at banken ikke ville ha gitt de tre lånene, jf. blant annet det som er framkommet om at bankens lånetildelinger var basert på at eiendomskjøpene gikk gjennom mekler. Det må antas at de fleste meklere henholder seg til god meklerskikk, og det er ikke framkommet noe som tilsier at andre meklere ville ha påtatt seg de tre oppgjørs-oppdragene denne saken gjelder. Det kan uansett ikke frita for ansvar at andre meklere ville ha gjennomført tilsvarende oppdrag i strid med god meklerskikk.»

«Domsslutning

1. … og Tryg Forsikring betaler til Skandiabanken AB én for begge og begge for én 6.435.184 - seksmillionerfirehundreogtrettifemtusenetthundreogåttifire - kroner med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 20. januar 2011 til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.

2. I sakskostnader for tingrett og lagmannsrett betaler … og Tryg Forsikring - én for begge og begge for én - 1.287.879 - énmilliontohundreogåttisjutusenåttehundreogsyttini - kroner til Skandiabanken AB innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dommen.

(Anke til Høyesterett ikke tillatt fremmet)



Oslo tingrett, saksnr: 15-064031MED-OTIR/02 (ikke rettskraftig)

Fra Økokrims tiltalebeslutning:

[oppgjørsadvokaten] … satt under tiltale ved Oslo tingrett for overtredelse av: Straffeloven § 271a jf § 270 første ledd jf § 271 for ved grov uaktsomhet å ha skaffet seg eller andre en uberettiget vinning ved å fremkalle, styrke eller utnytte en villfarelse, rettsstridig forlede noen til en handling som voldte fare for tap, eller bruker uriktige eller ufullstendige opplysninger, idet bedrageriet anses som grovt, særlig fordi handlingen har voldt betydelig økonomisk skade,
Grunnlag er følgende forhold:
…
I egenskap av advokat og oppgjørsansvarlig utarbeidet han egenkapitalbekreftelser som ble brukt overfor bankene som en del av lånesøknadene, og unnlot å gjøre tilstrekkelige undersøkelser om at egenkapitalen faktisk var gjort opp. Videre fortiet han ovenfor bankene at kjøpesummen i kjøpekontraktene var for høy og/eller at hele kjøpesummen ikke ble innbetalt til hans klientkonto som forutsatt i kjøpekontraktenes § 2.

Oslo tingrett, saksnr: 15-064031MED-OTIR/02 (ikke rettskraftig)

Fra Økokrims tiltalebeslutning:

Eiendomsmeglingsloven § 8-9 jf 3-1 jf forskrift om eiendomsmegling § 3-1 Journalføring *)jf. § 3-2, § 3-3 og § 3-6
Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, plikter å føre journal over mottatte og utførte oppdrag etter forskrift fastsatt av departementet.
Føring av journaler, skal være innrettet på betryggende måte. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i journal som føres i elektronisk form, skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt.
Grunnlag er følgende forhold:
I perioden januar 2012 til august 2013 i Oslo, som advokat og oppgjørsansvarlig for salg av tomter i Iveland kommune, unnlot han helt eller delvis å føre oppdragsjournal, meglingsjournal og/eller depotjournal over mottatte og utførte oppdrag for …

Oslo tingrett, saksnr: 15-064031MED-OTIR/02 (ikke rettskraftig)

Fra Økokrims tiltalebeslutning:

Eiendomsmeglingsloven § 8-9 jf § 3-2 (gjeldende frem til 1.7.2014) jf Forskrift om eiendomsmegling § 3-9 (gjeldende frem til 1.7.2014)
midler som noen har innbetalt til eiendomsmeglingsforetaket (klientmidler) i forbindelse med et oppdrag er vedkommendes midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt
Grunnlag er følgende forhold:
a)
I perioden juli 2012 til august 2013 i Oslo, som advokat og oppgjørsansvarlig for X og/eller Y ved salg av tomter i Iveland kommune, utbetalte han oppgjøret til selger i forholdene i post I a og b, uten å sikre långiverne Nordea og/eller Sparebank 1 1. prioritets pant i de aktuelle eiendommene eller å overføre hjemmelen til eiendommen til kjøperne, som forutsatt av bankene ved overføringene av lånebeløpene til [oppgjørsadvokaten] klientkonti.
b)
Onsdag 28. august 2013 i Oslo, i egenskap av advokat og oppgjørsansvarlig for X og/eller Y ved salg av tomter i Iveland kommune, disponerte han over kr 684 581 fra Z sin klientkontonr 0000.00.00000 uten at dette var avtalt. [IVb]

Oslo tingrett, saksnr: 15-064031MED-OTIR/02 (ikke rettskraftig)

DOMSSLUTNING

Gjelder [oppgjørsadvokaten]:

1. [oppgjørsadvokaten], født 05.02.1954, frifinnes for tiltalebeslutningen post IV b og VI. [gjelder hvitvasking]
2. [oppgjørsadvokaten], født 05.02.1954, dømmes for overtredelse av straffeloven (1902) § 270 første ledd nr. 1 jf. annet ledd jf. § 271, straffeloven (1902) § 271a jf. § 270 første ledd jf. § 271, eiendomsmeglingsloven § 8-9 jf. 3-1 jf. forskrift om eiendomsmegling §§ 3-1, 3-2, 3-3 og 3-6, eiendomsmeglingsloven § 8-9 jf. § 3-2 (gjeldende frem til 1.7.2014) jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-9 (gjeldende frem til 1.7.2014), eiendomsmeglingsloven § 8-9 jf. § 3-2 (gjeldende frem til 1.7.2014) jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-12, jf. straffeloven § 62, til **fengsel i 3 – tre – år og 3 – tre – måneder.** Varetekt kommer til fradrag med 3 – tre – dager.
3. I medhold av straffeloven § 34 inndras 274 306 – tohundreogsyttifiretusentrehundreogseks – kroner til statskassen.
4. [oppgjørsadvokaten] dømmes innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse til å betale erstatning til SpareBank 1 - Bank 1 Oslo og Akershus AS med 7 686 028 – syvmillionersekshundreogåttisekstusenogtjueåtte – kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.
5. [oppgjørsadvokaten] frifinnes for krav om saksomkostninger.

Eiendomsmeglingslovens formål § 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."

Lovdefinert formuesgode

Selvstendig i forhold til partene i handelen

Korrekte Beslutnings-grunnlag og økonomisk trygghet i gjennomføring av handelen (kontrakt og oppgjør)

Oversiktlig, notoritet, journalføring av formidlinger, identitietskontroll mv.

Priskonkurranse, forbud mot kobling, kostnadsbesparende

Uavhengig - Forbud mot: egenhandel, deltagelse i eiendoms-markedet for egen regning og returprovisjon

Takk for oppmerksomheten!

Paul Henning Fjeldheim
Advokat MNA / Eiendomsmegler MNEF
(paul.h.fjeldheim@bi.no)

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

PÅMELDING

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

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursanvarlige:
Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no
Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

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

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

TERJE TINHOLT
- partner/megler MNEF Nordvik & Partners

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

CHRISTIAN HAATUFT
- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND
Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06 - E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no