

NEF 3 timer

Oslo, 1. mars 2017 /Årsmøte i OAEF

Arrangør er: Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2017



MNEF
= ditt mester-
merke

NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet

ambita Infoland

AMBITA AS

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

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

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



HELP FORSIKRING AS

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

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår nå 250 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 150 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, i overkant av 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.



MINDWORKING AS

Værkmestergade 11, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Telefon: +45 8613 9000
Mobil: +47 46622616
www.mindworking.dk

Mindworking er meglerens digitale omnichannel Markedsførings plattform. Med Mindworking får du som megler/franchisetaker et arbeidsredskap som gjør det mulig å effektivt produsere og administrere all markedsmateriell nødvendig for å selge bolig med bare «et klikk». Tusenvis av meglere i hele Norden benytter daglig vårt system til befaring, prisfastsettelse, markedsføring og salgsstyring av kundenes eiendommer. Vi forenkler hverdagen - profesjonelt og entusiastisk.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

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

Kurs og årsmøte i Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening 1. mars 2017

Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening inviterer til årets begivenhet på Hotel Continental.

KURSPROGRAM – 3 kurstimer

Kl. 11.30-12.00 Registrering og enkel servering før kurset

Kl. 12.00-12.45 Meglers rolle der det oppstår konflikter mellom selger og kjøper v/ Advokat

Marianne Kvanvik, Legal 24 Advokatkontor

- Problemer mellom kjøper og selger der de allerede har inngått avtale (Oppgjørsoppdrag)
- Konflikter som kan oppstå i perioden fra budaksept til overtagelse
- Typiske konflikter på overtagelsen rundt avtale om utbedringer som skulle vært ferdig eller inventar som skal følge med
- Klargjøre hva partene er uenig om og hvilken sum som skal holdes tilbake
- Meglers generelle plikt til å rådggi kjøper og selger om deres rettigheter, særlig i forhold til tilbakehold
- Konflikter mellom partene etter at boligen er overtatt
- Kan partenes tegning av forsikringer få betydning for fremgangsmåte ved konflikt/reklamasjon?

Kl. 12.45-13.00 Kaffepause

Kl. 13.00-13.45 Meglers rolle der det oppstår konflikter mellom selger og kjøper fortsetter

Kl. 13.45-14.00 Kaffepause

Kl. 14.00-14.45 Ekstraoppgaver som megler påtar seg – hva må megler passe på?

v/ Advokat Silje Nesteng Andresen, HELP Forsikring

- Praktiske oppgaver som rydding, snømåking, vasking
- Formelle gjøremål som seksjonering, forretningsførsel osv.
- Hvor langt rekker selve eiendomsmeglingsoppdraget?
- Hva bør man inngå tilleggsavtale om?
- Når kan meglers uavhengighet i hovedoppdraget komme i fare?

Kl. 14.45-15.00 Kaffepause

Kl. 15.00-16.00 «Hverdagspsyk»

v/ Forfatterne Rebekka Egeland og Carina Poulsen

De er psykologer, men først og fremst mennesker som alle andre – viser på en tilgjengelig og ekte måte hvordan våre personlige egenskaper spiller seg ut i relasjoner med andre. Boken er et praktisk verktøy til alle som ønsker å håndtere utfordringene man står ovenfor på en konstruktiv og god måte. En guide til å få det bedre, både med oss selv og omgivelsene.

(Medlemmer av OAEF som deltar på årsmøtet vil motta hvert sitt eksemplar av boken.)

Årsmøte

Kl. 16.00-16.30 Registrering og enkel servering

Kl. 16.30- Årsmøte i OAEF og etterfølgende orientering fra styret i NEF

v/ styreleder Kurt F. Buck

(Egen innkalling med årsmøtedokumenter sendes ut to uker før årsmøtet)

Kl. 19.00- Årsmøtemiddag i Theatercafeen

3-retters meny med drikke til maten

Gratis for medlemmer av OAEF og kr. 500,- for ikke-medlemmer av OAEF. Bindende påmelding!

Prisen for årsmøtemiddagen må betales enten man møter opp til middag eller ikke. Medlemmer av OAEF som melder seg på og ikke møter må betale kr. 500,-.

Kurs og årsmøte i Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening

Advokat Marianne Langrind Kvanvik
Legal24 Advokatfirma AS



«Meglernes rolle der det oppstår konflikt mellom kjøper og selger»



Hva regulerer meglers rolle i en konflikt mellom partene?

- Ingen uttrykkelig lovregulering som sier noe om dette.
- Men! Kan utledes av kravet til «god meglerskikk» emgl. § 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.
 - God meglerskikk standarden angir hva man kvalitativt og kvantitativt kan forvente av råd og opplysninger (plikstens intensitet)
 - (2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for **handelen og gjennomføringen av denne**.
 - 2.ledd angir en ramme for hva megler plikter å gi opplysninger og råd om



Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund

§ 5 Rådgivning:

- Medlemmene skal ikke gi råd og anbefalinger om forhold eller på områder som de ikke behersker. Hvis vedkommende ikke er sakkyndig innenfor et fagområde, bør han ikke uttale seg, men henvise til spesialister.
- Ved tvist mellom partene skal et medlem, uten å ta parti, veilede i fremgangsmåten for tvisteløsning.



Bistand ved overtakelsen

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



Meglens plikter etter at handelen er gjennomført

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

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

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

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



Meglers rolle før det oppstår konflikt

- Megler må kunne sies å ha en plikt til å forhindre konflikter. Et område som skaper mye konflikt er bud med forbehold.
- Har megler noen råd- eller veiledningsplikt ved mottak av bud med forbehold?
- Spesielt forbehold om utbedringer på eiendommen er egnet til å skape tvister.
- De er spesielle i den forstand at selger blir pålagt en aktivitetsplikt, en naturaloppfyllelse. Samt at rettsvirkningen av ikke-oppfyllelse er svært differensiert.
- Manglende oppfyllelse gir som oftest ikke grunnlag for å gå fra avtalen.
- Megler bør råde budgiver til å presisere forbeholdet for å skape klarhet rundt innholdet.
- Er budet gitt uten meglers forutgående kontakt bør megler råde budgiver til å kalle det tilbake og gi et nytt mer presist krav.



Eksempel forbehold om utbedring og kvalitet

- Eiendom oppført i 1962, men opplyst rehabilitert i 2012.
- TEK10 nevnes ikke i salgsdokumentene.
- Boligen fremstod på salgstidspunktet som ny, med ny drenering, takteking, kledning, terrasse, kjøkken, to nye bad, og for øvrig nye overflater, men det gjenstod noen mindre arbeider.
- Kjøperen la inn bud med omfattende forbehold, blant annet at gjenstående arbeider skulle utføres av selger, og at alt skulle være i henhold til TEK10.
- Megler reagerer ikke verken i forhold til budgiver eller oppdragstaker, og budet aksepteres og megler inkorporerer forbeholdet/avtalen i kjøpekontrakten.
- Oppstår tvist rundt forståelsen og oppfyllelsen av avtalen.



Forbeholdets ordlyd

FDV

- Etter som dette huset bygges iht. TEK 10, skal FDV-dokumentasjon utarbeides iht. § 4-1. dokumentasjon for driftsfasen, Boligbygning.
- Som en del av FDV skal det også foreligge en samsvarserklæring fra utførende elektriker.
- FDV skal overleveres i form av perm, med oversiktlig inndeling med skilleark.

Ventilasjon

- Ventilasjonsanlegg skal ferdigstilles og i drift iht. TEK 10 § 13-2. ventilasjon i boenhet, før det godkjennes av kjøper. Samtlige rom skal ha tiluft og avtrekk, med luftmengder gitt i tabell 1. (Se vedlegg 2.)
- Dette skal dokumenteres i en innreguleringsrapport som legges ved FDV dokumentasjonen.
- Det skal monteres tilstrekkelig med lydfeller, og alle kanaler skal avsluttes med ventilstusser.

Ferdigattest

- Det skal leveres ferdigattest for boenheten og veranda/carport. Evt. utbedringer som må utføres for å få ferdigattest på plass skal bekostes av selger. Det forutsettes at veranda/carport ikke fjernes i sin helhet, og at forslag til løsning drøftes med kjøper.

Dører

- Glippe utbedres, pakning skal klemme ved hele karmen på samtlige dører.



Eksempel forbehold om utbedring og kvalitet

Det aksepterte forbeholdet ble lagt inn med følgende tekst i kjøpekontrakten:

«11. SPESIELLE OPPLYSNINGER

Kjøper er forelagt tilstandsrapport datert 10.12.2015 og har gjennomgått denne.

Denne kjøpekontrakt er for øvrig inngått på følgende vilkår: Budet er avgitt med følgende forbehold: 1.FDV i henhold til TEK 10 vedlegg 1 overleveres. Samles sammen i en perm uten flere retningslinjer for oppsett etc. av denne. Samsvarserklæring fra elektriker framlegges. 2. Ventilasjonsanlegg skal ferdigstilles i hht. TEK10. 3. Ferdigattest for bolig/carport skal forelegges, og utbedringer/endinger av carport for å få dette på plass skal bekostes av selger. 4.Glippe ved pakning på ytterdør og verandadør må utbedres. Pakning skal klemme ved hele karmen på samtlige dører. 5. 10% av kjøpesum skal holdes tilbake på megler klientkonto i påvente av utbedring av manglene. Men deles opp i 5% for ferdigattest og 5% for resterende mangler. 6. Avtaledokument med detaljert beskrivelse av disse forbehold må signeres av selger om budet godtas, med unntak av pnkt. om oppsett for perm til FDV. 7. Sokkel må klargjøres for det "3" soverommet med branddør og å ved å kle igjen vegg mot gangen i hoveddel.»

- Etter overtakelsen oppstod det konflikt mellom kjøper og selger blant annet knyttet til utbedring av dører og FDV dokumentasjon. Selger hadde store problemer med å fremskaffe denne dokumentasjonen. Det oppstod også uenighet om hvor stort beløp kjøper hadde rett til å holde tilbake.
- Megler forsøkte å megler mellom partene, og uttalte at kjøper ikke kan forvente FDV dokumentasjon eller TEK10 for en bolig fra 1962.



Twister mellom kjøper og selger i et oppgjørsoppdrag

Er meglers rolle ved konflikt mellom partene annerledes ved et oppgjørsoppdrag enn ved et ordinært salgsoppdrag?

- Tvilstomt at megler har noen generell plikt til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger til kjøper etter emgl. §6-7(2) ved et oppgjørsoppdrag. Også hvor det omfatter utarbeidelse av kontrakt.
- Men, megler må ovenfor partene påpeke åpenbare svakheter i avtalen oppgjøret skal gjennomføres på grunnlag av, jf. 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 påta seg oppgjørsoppdraget.



Twister mellom kjøper og selger i et oppgjørsoppdrag

- Finanstilsynet har uttalt at dersom megler gjennom sin håndtering av oppgjørsoppdraget får eller bør ha kjennskap til opplysninger av ikke uvesentlig betydning for handelen som ikke er fremlagt av selger, eller megler blir oppmerksom på at opplysningene selger har gitt om eiendommen ikke er riktige, kan det utløse en **informasjons- og rådgivningsplikt** overfor kjøper i tråd med meglers generelle omsorgsplikt.
- I en situasjon hvor det avdekkes forhold som skaper uenighet mellom partene, så må megler bistå partene med råd og veiledning om deres rettsstilling i forbindelse med avtalen som allerede er inngått, herunder lovens regler knyttet til mangler og sanksjoner som følge av dette og retten til å holde tilbake deler av kjøpesummen i forbindelse med oppgjøret.
- Meglers rådgivning når det gjelder rettslige vurderinger strekker ikke så langt, og må også vurderes opp mot hvilket rettsområde man befinner seg på. Et råd vil kunne være å henvise partene til hver sin advokat dersom partene ikke blir enige om den videre gjennomføringen av handelen.



Konflikt før og i forbindelse med overtakelsen

- Ikke sjelden avdekkes det forhold etter budaksept, men før/eller på overtakelsen som skaper konflikt mellom selger og kjøper.
- Disse forholdene/feilene kan deles inn i tre kategorier:
 1. Forhold som avdekkes i denne perioden, men har oppstått tidligere. Eksempel er sviktende drenering som først kommer til syne når kjelleren er tom, råteskader i konstruksjonen etc.
 2. Den andre typen er skader som oppstår etter budaksept, men før overtakelse. Eksempel er vannlekkasje/rørbrudd, brann, knuste vinduer etc.
 3. Skader som oppstår før risikoens overgang, men som har sammenheng med skjulte feil ved eiendommen.
- Rettslig sett så vil selgers ansvar være ulikt i forhold til når skaden oppstod, og selgers eierskifteforsikring vil også slå ulikt ut i forhold til de to typetilfellene.



Forhold som oppstår mellom budaksept og overtakelse

- Hvordan skal megler håndtere og bidra i situasjoner hvor det oppstår skader på eiendommen etter budaksept, men før overtakelse?
- Typisk eksempel er rørbrudd og vannlekkasje.
- Selger må informere megler, og kjøper må også informeres. Gi veiledning i forhold til håndtering.
- Slike tilfeller er ofte dekket av bygningsforsikring, men skadene og utbedringsarbeidet vil ta lang tid og påvirke overtakelsen.
- Ved manglende forsikringsdekning eller uenighet rundt håndteringen oppstår det ofte tvil rundt det rettslige grunnlaget – er selger ansvarlig eller må kjøper avfinne seg med forholdet etter en mangelsvurdering?
- Denne spørsmålsstillingen har vært i Høyesterett til behandling og dom nylig avsagt.



HR-2017-345 – dom 15.02.2017

- Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av en leilighet hvor det oppsto fuktskade i perioden mellom besiktigelsen og kjøpernes overtakelse av eiendommen.
- Spørsmålet er om skaden må anses som dekket av et «som den er»-forbehold i kjøpekontrakten.
- Leiligheten ble solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9». Opplyst om bad fra 1995 som ikke tilfredsstilte gjeldende krav til våtrom.
- Rett etter kontraktsinngåelsen ble det oppdaget vannlekkasje fra et av leilighetens to bad. Kort tid senere ble det konstatert lekkasje også fra det andre badet. Årsaken var en kombinasjon av lekkasjer i gårdens røropplegg og mangelfull utførelse av og tetting ved slukene på badegulvet. Det er enighet mellom partene om at selgerne ikke var klar over svakhetene ved badene, og at de heller ikke kan bebreides for at lekkasjene oppsto.
- Skadene i etasjen under og i røropplegget ble dekket av sameiets forsikring. Tvisten i denne saken er knyttet til skadene på badene i leiligheten.
- Kjøperne overtok leiligheten som avtalt, men holdt tilbake kr. 200 000,- av kjøpesummen til utbedring av badene.



HR-2017-345 – Selgernes (ankende part) anførsler

- Mangelsvurderingen gjøres med utgangspunkt i at leiligheten er solgt «som den er». Kjøperne har risikoen for alle ukjente omstendigheter ved leiligheten.
- Skaden er en følge av ukjente feil og svakheter som var til stede ved besiktigelsen. Skaden må derfor være kjøpernes risiko.
- En annen regel vil gi en tilfeldig fordel for kjøperne, fordi skaden like gjerne kunne ha oppstått etter overtakelsen. Det har ikke vært tilsiktet ved den ansvarsfraskrivelsen «som den er»-klausulen innebærer.
- Avhl. §2-4 om risikoens overgang regulerer ikke et tilfelle som det foreliggende, hvor skaden har utviklet seg fra en ukjent feil som kjøperne har risikoen for. Bestemmelsen regulerer risikoen for uforutsette hendelser som lynnedslag, branner og andre skader som fullt ut påføres utenfra.
- Badene er fra 1995, og påregnelig med skader/feil. Det ble priset inn i kjøpekontrakten at badene var gamle. Hvis kjøperne ikke skal bære konsekvensen av at den ukjente feilen materialiserte seg før de overtok leiligheten, vil de i realiteten få fradrag for de gamle badene to ganger; først i form av lavere pris og deretter i form av prisavslag.
- Lagmannsrettens forståelse av «som den er»-forbeholdet innebærer også en dårlig retts teknisk løsning. Den bygger på uklare kriterier som vil føre til flere tvister



HR-2017-345 – Kjøpers (ankemotpart) anførsler

- «Som den er»-klausulen får ikke anvendelse på feil oppstått og avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse. Ansvarsfraskrivelsen gjelder først fra det tidspunktet kjøperne har overtatt leiligheten.
- Reglene om risikoens overgang gjelder fullt ut ved siden av «som den er»-klausulen. Frem til risikoens overgang er det selger som har risikoen for skader som oppstår. En plutselig tilstandsendring som er påført etter besiktigelsen, men før overtakelsen, vil dermed innebære et kontraktsbrudd, hvis ikke selgeren utbedrer skaden før levering. Dette underbygges av at det er selgeren som har forsikringsplikten i denne perioden.
- Selgeren har hånd om eiendommen frem til kjøperen overtar den. Selgeren er derfor nærmest til å bære risikoen i denne perioden.
- Den løsningen de ankende parter argumenterer for, vil gi store bevismessige utfordringer for å avklare hva som er årsaken til en ny skade, og dermed være konfliktskapende.



HR-2017-345– Høyesteretts begrunnelse

- Om skadene på badene utgjør en mangel må vurderes med utgangspunkt i kjøpekontrakten. Leiligheten er solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhl. §3-9», jf. kjøpekontrakten § 8 nr. 1. Kjøperne har altså krav på å overta eiendommen i den tilstanden den var ved besiktigelsen.
- Avvik fra tilstanden ved besiktigelsen vil i utgangspunktet utgjøre en mangel etter avhl. §3-1(1), mens eventuelle skjulte feil og mangler som var til stede ved besiktigelsen, i utgangspunktet er kjøperens risiko. Typiske eksempler på slike skjulte feil og mangler kan være skjulte råteskader eller ukjente konstruksjonssvakheter.
- «As is»-klausulen begrenser hvilke omstendigheter kjøperne kan påberope som mangel. Om det foreligger mangel, skal vurderes etter avhl. §3-9. Bestemmelsen fastsetter at omstendigheter som var til stede ved besiktigelsen, likevel kan være en mangel hvis selgerne har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med.
- **MEN!** Nye skader som ikke var til stede ved besiktigelsen, er derimot ikke dekket av selgerens ansvarsbegrensning, ettersom slike skader innebærer at eiendommen ikke lenger er «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse».



HR-2017-345 – Høyesteretts begrunnelse

- Skader som oppstår før risikoens overgang, må vurderes mot selgerens leveringsforpliktelse.
- Det er utvilsomt at leiligheten ved overleveringen ikke var i samme stand som ved besiktigelse. Ved besiktigelsen hadde leiligheten to 19 år gamle fungerende bad uten fuktproblemer. Ved overtakelsen var badene ubrukelige.
- De nye skadene oppstod før kjøperne overtok risikoen for leiligheten, hvilket i utgangspunktet innebærer at kjøperne ikke skal ha risikoen for skadene, og at selgerne dermed ikke har levert kontraktsmessig.
- Selgerne har imidlertid anført at skadene er nært knyttet til skjulte svakheter ved leiligheten som var til stede ved besiktigelsen og som kjøperne har overtatt risikoen for gjennom «som den er»-klausulen i kjøpekontrakten. Det var tilfeldig at feilen viste seg før overleveringen, den kunne like gjerne blitt avdekket etterpå og ville da vært kjøpernes risiko. Selgerne mener det er mest nærliggende at kjøperne har risikoen for denne typen skader.
- **Spørsmålet er dermed om «som den er»-ansvarsfraskrivelsen også omfatter nye skader som oppstår før risikoens overgang, når skaden har sammenheng med skjulte feil ved eiendommen.**



HR-2017-345 – Høyesteretts begrunnelse

- Høyesterett presiserer at nye skader er noe annet enn eksisterende skader som blir avdekket. Skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen, vil være feil som kjøperne har overtatt risikoen for etter kjøpekontrakten.
- Tidspunktet for oppdagelsen av feilen er uten betydning etter kontrakten. Om feilen likevel utgjør en mangel, må vurderes etter avhendingslova § 3-9.
- Det blir også presisert at på samme måte som vanlig slitasje i perioden mellom besiktigelsen og overtakelsen ikke innebærer at det foreligger en mangel, vil heller ikke normal videreutvikling av en eksisterende skjult feil i denne perioden utgjøre en mangel.
- I den foreliggende saken er det imidlertid ikke alene tidens tann som har tæret fra besiktigelsen til overtakelsen, men det har oppstått nye skader; lekkasjer som gjør at badene ikke kan brukes.



HR-2017-345 – Høyesteretts begrunnelse

- Begge partene anførte reelle hensyn til støtte for sitt syn. Et sentralt punkt at selgeren har hånd om eiendommen i perioden mellom besiktigelsen og overtakelsen. Selger er den som har best forutsetninger for å forebygge at skade og/eller begrense skadens omfang hvis den inntreffer. Dette er ett av de bærende hensyn bak lovens hovedregel om at risikoen går over når kjøperen overtar bruken av eiendommen, jf. § 2-4. Men hensynet gjør seg altså også gjeldende for skjulte feil som gir seg utslag i nye skader før overleveringen. Dette taler for å legge risikoen for denne typen hendelser på selgeren frem til kjøperen har overtatt bruken av eiendommen.
- Begge parter har anført at deres løsning vil medføre mindre tvister og bevisproblemer. Etter mitt syn vil begge løsninger kunne medføre bevisvansker og gi grunnlag for tvister, slik at dette reelle hensynet ikke tilsier at den ene løsningen velges fremfor den andre.
- Selgerne har anført at det at badene er 19 år gamle, er reflektert i prisen, at risikoen for skader er prisdempende, og at det blir en tilfeldig fordel om kjøperne skal få prisreduksjon i tillegg fordi skadene materialiserer seg før leveringen. Et stykke på vei følger retten synspunktet. Kjøperne har kjøpt en leilighet med eldre bad. Ved overtakelsen kunne imidlertid badene ikke brukes. Dette er en skade som går lenger enn det som med rimelighet kan forventes at var kalkulert inn i prisen.



HR-2017-345 – Høyesteretts begrunnelse

- Avsnitt 43 - Uansett hvordan man måtte vurdere det økonomiske, er det etter Høyesteretts syn ikke grunnlag for å fravike kontrakten - og lovens - utgangspunkt om at leiligheten skulle ha vært levert «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse».

At skjulte feil og svakheter ved badene gir seg utslag i nye skader før overtakelsen, er dermed omstendigheter selgerne er nærmest til å bære risikoen for i et tilfelle som her hvor det ikke dreier seg om en gradvis utvikling av en eksisterende skade.

- Anken ble forkastet og kjøperne vant frem i alle instanser.



Konflikt før og i forbindelse med overtakelsen

- Ikke sjelden avdekkes det forhold etter budaksept, men før/eller på overtakelsen som skaper konflikt mellom selger og kjøper. Kjøper får tilgang til boligen for å planlegge innflytting, boligen er tom, og feil og mangler blir synlige.
- På overtakelsen kan meglers tilstedeværelse kan avhjelpe eventuelt forhindre en konflikt, sørge for ryddighet og avklaringer m.m.
- Mindre forhold – megler bør forsøke å bidra til å løse konflikten.
- Større konflikter – bidra med å klargjøre, veilede og gi råd
 - Tilbakehold - Informere kjøper om anledning til å holde tilbake penger etter avhl. §4-15 og bufol.§31
 - Forbehold i overtakelsesprotokollen/betydningen av uforbeholden overtakelse
 - Avtale mellom partene – bistå med utformingen
 - Sørge for notoritet for ettertiden



Kjøpers tilbakeholdsrett

Avhendingslova

▪ § 4-15. Tilbakeholdsrett

Har kjøperen krav som følge av mangelen, kan kjøperen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Bustadoppføringslova

▪ § 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Tilbakeholdsrett gjelder tilsvarende ved forsinkelse, ikke bare ved mangler.



Meglers plikt til å informere om retten til tilbakehold

- **LB-2010-160565** - Når det foreligger mangel, har kjøper i henhold til avhl.§4-15 krav på å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen. Uten at lagmannsretten tar eksplisitt stilling til hva som skjedde under kontraktsmøtet, burde denne bestemmelsen vært anvendt. **Megler har åpenbart ikke kjent til og forstått bestemmelsen.**
- **RfE-2016** - En megler har **plikt** til å informere kjøper i et slikt prosjekt – før overtagelse – om de rettigheter kjøperen har vedrørende reklamasjoner og tilbakehold av kjøpesummen m.m. Det er i strid med god meglerskikk at slik informasjon ikke ble gitt skriftlig. En megler må sørge for å sikre at informasjon om dette i ettertid kan fremlegges.
- **RfE 2007-152** - Når det gjelder innklagedes manglende tilbakehold av del av kjøpesummen, kan ikke Reklamasjonsnemnda se at det er dokumentert at klagerne har krevd slik tilbakehold. En eiendomsmegler kan normalt ikke på eget initiativ holde tilbake penger for en kjøper. **Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning må imidlertid en eiendomsmegler gjøre kjøper oppmerksom på hans rettigheter etter bustadoppføringslova der forholdene tilsier dette.**
- **RfE 2009-6** -Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning er det her ikke gitt tilstrekkelige opplysninger om kjøperens rettigheter ved forsinkelse. Slik kontrakten er formulert, kan det synes som om retten til dagbøter inntreer automatisk ved forsinkelse og uten at kjøperen må ta noe initiativ. **I den foreliggende situasjon burde innklagede orientert om klagerens rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen etter bustadoppføringslova § 31 jf § 24 for dekning av dagmulkt, samt deponeringsretten etter § 49.** Når innklagede ikke har sørget for dette, har innklagede ikke opptrådt i tråd med god meglerskikk.



Meglers plikt til å informere om retten til tilbakehold

Meglers plikter er:

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



Eksempel ordlyd overtakelsesprotokoll

Kryss-av:¶

¶

Oppgjør gjennomføres som avtalt i kontrakt.¶

¶

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

¶

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

¶



Forbehold ved overtakelse – uforbeholden overtakelse

- Megler må informere og anbefale en kjøper om muligheten til å påpeke/ta forbehold om forholdet i overtakelsesprotokollen.
- Megler må være klar over konsekvensene av en uforbeholden overtakelse.
- Hvis kjøper ikke gjør anmerkninger eller tar forbehold, og utbetaler hele kjøpesummen (uforbeholden overtakelse) kan kjøper bli ansett for å ha tapt sin reklamasjonsrett.
 - Se Rt-1966-1327 – ikke tatt forbehold og betalte kjøpesummen fullt ut etter råd fra megler – kjøper ansett for å ha akseptert forholdet.



Rettslig utgangspunkt

- Kjøper kan frasi seg retten til å påberope seg kontraktsbruddet, men først når kontraktsbruddet avdekkes.
 - Forholdet til lovens preseptoriske bestemmelser jf § 1-2.
- Avkallet kan skje både uttrykkelig eller ved konkludent adferd.
- Rekkevidden av avkallet beror på en tolking.
- Et avkall vil kunne ha betydning i flere sammenhenger:
 - Forholdet til innvirkningskriteriet i avhl §§ 3-7 og 3-8
 - Spørsmål om eiendommen er i vesentlig dårligere stand jf. avhl § 3-9, 2.pkt.
 - Spørsmål om reklamasjon jf avhl § 4-19



Rettslige utgangspunkter

- Hvis korrekt opplysning er tatt inn i kjøpekontrakten, må man normalt se det slik at kjøperen har godtatt forholdet, og at han derfor ikke senere kan gjøre gjeldende at det foreligger en mangel.
- Hvis kjøper betaler kjøpesummen uten forbehold etter at mangelen er oppdaget, kan reklamasjonsretten være tapt.
- Selger må ut fra de individuelle omstendighetene hatt grunn til å oppfatte kjøperens betaling som en bekreftelse på at mangelen ikke ville bli gjort gjeldende.



Avkall ved konkludent adferd

Særlig om forholdet til avhl § 3-8 (2):

- Det anses ikke å foreligge uriktige opplysninger dersom opplysningene *i tide* er rettet på en tydelig måte
- "I tide" betyr i denne sammenheng før partene har bundet seg ved tilbud og aksept,
- En ensidig retting foretatt på kontraktstidspunktet (kjøpekontrakt) vil som utgangspunkt være for sent.
 - Unntak: Hvis rettelsen må anses som akseptert av kjøper, men man er da i realiteten utenfor § 3-8 (2)



Avkall ved konkludent adferd

▪ Særlig om forholdet til avhl § 3-10:

- Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått
- Det avgjørende tidspunkt er da partene ble bundet ved tilbud og aksept,
- Omstendigheter som kjøper ble kjent med etter dette tidspunkt kan han som hovedregel gjøre gjeldende som mangel.



Rt-1966-1327

- Før oppgjør og overtakelse hadde det vært diskusjoner mellom kjøper og selger om et mulig arealsvikt, men kom ikke til noen enighet.
- Kjøper ble etter avtaletidspunktet klar over at hun hadde fått et mindre areal enn hun hadde betalt for, men valgte - etter råd fra eiendomsmegler - å innbetale kjøpesummen fullt ut uten å ta forbehold.
- *"På bakgrunn av min forståelse av avtalen har jeg ikke grunn til å gå inn på reklamasjonsspørsmålet men tilføyer at det er vanskelig å godta en reklamasjon når kjøperen, etter 13. januar 1955 å være blitt kjent med at hun fikk 1/2 istedenfor 3/4 dekar, unnlot å ta forbehold ved oppgjøret to uker senere."*



Avkall ved konkludent adferd

LB-1995-1254:

- Det var i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger om at det var utleieleilighet i kjelleretasjen. Opplysningene var imidlertid korrigeret i kjøpekontrakten hvor det fremgikk at underetasjen ikke var godkjent som egen leilighet, men som hybel med to ekstra rom.
- Kjøper saksøkte selger for tapte leieinntekter. Vant i tingretten, men tapte i lagmannsretten.
- «Rett nok ble det i salgsannonsen nevnt at det var en utleieleilighet i underetasjen, men dette ble uttrykkelig korrigeret i kjøpekontraktens § 11, jf avhl. § 3-8(2).»



Avkall ved konkludent adferd

▪ LB-1996-578:

- Halve kjelleretasjen var innredet som hybelleilighet med egen inngang, dusj og kjøkken. Hybelleiligheten og de leieinntekter den ga, var fremhevet i salgsoppgave, i takst og på visning.
- Opplysningene ble korrigeret i kjøpekontrakt hvor følgende fremgikk:
 - "Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at den innredede del av kjeller med inngang fra utsiden, etter byggforskriftene, ikke er en selvstendig boenhet, men til bruk for eier. Det forutsettes dog at bygningsmyndighetene ikke krever leiligheten fjernet."



Avkall ved konkludent adferd

▪ LB-1996-578:

- "Som det fremgår av sitatet foran, har kjøpekontraktens § 6 særskilte bestemmelser om kjellerleiligheten.
- Partene er enige om at ordlyden er uklar, men etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn at de begge mente å avtale at kjøper ikke kunne påberope seg som mangel at kjellerleiligheten ikke lovlig kunne leies ut, men at det ville være en mangel om myndighetene krevet forandringer så den ikke lenger fysisk egnert seg for utleie.«
- Av så vel salgsoppgaven som taksten fremgår det at hybelleiligheten var leid ut.
- Ifølge lagmannsretten er det klart kritikkverdig at opplysningene om at utleie ikke var lovlig først ble gitt etter at kjøpesum var avtalt og kontrakten skulle skrives under.
- Likevel finner lagmannsretten at kjøper har akseptert dette og er bundet av avtalen.



LE-2015-161847 - Tomtegrense

- Kjøper saksøkte selger av eiendommen fordi en del av tomten lå på «feil» side av tomtegrensen.
- Spørsmålet er således om det forhold at tredjemannsarealet var gjerdet inn, og at det delvis var plassert et lite uthus på arealet, var egnet til å gi en kjøper inntrykk av at arealet fulgte med i handelen på en slik måte at det utgjør en mangel når det viser seg at arealet likevel ikke fulgte med.
- Selger anførte at det forhold at kjøperne overtok eiendommen uten forbehold, gjorde at evt. mangler må anses akseptert. Det er vist til Rt-1966-1327.



LE-2015-161847 - Tomtegrense

- Partene har vært uenige om selger allerede under visningen understreket at tredjemannsarealet ikke var en del av den solgte eiendommen.
- Slik lagmannsretten ser det, er det overveiende sannsynlig at det ble gjort, bl.a. ved selgers påvisning av grensemerkene. Dette spiller likevel mindre rolle, idet kjøperne ved overtakelsen 30. november 2012 utvilsomt ble gjort kjent med det.
- Til tross for at de på dette tidspunkt visste hvor grenselinjene gikk og at tredjemannsarealet ikke var eid av selger, ble eiendommen overtatt uten merknader.



LE-2015-161847 - Tomtegrense

Om meglers rolle sier lagmannsretten:

- Det fremstår derfor som uheldig og i dårlig samsvar med kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-7 at forholdet ikke ble nevnt i salgsoppgaven. Det er en viss risiko for at en interessent skal legge for stor vekt på det visuelle inntrykket eiendommen gir, og videre en risiko for at en selger kan fristes til å overbetone verdien av slike tilleggsarealer.
- Det er særlig uheldig at det ikke fremgår av salgsoppgaven at tredjemansarealet ikke inngår i handelen, når det samtidig er uttrykkelig fremhevet at det befinner seg «et lite [men isolert] «dukkehus» på tomten som har vært brukt til kaninunger og kyllinger». Deler av dette dukkehuset (en del av takutspringet) ligger på tredjemansarealet. Samlet sett er det ikke urimelig om en interessent legger til grunn at det inngjerdede arealet følger med den solgte eiendommen.



Avkall ved konkludent adferd

LA-1997-1134:

- Kjøper ble etter avtaletidspunktet og etter at kjøpekontrakt var undertegnet, klar over betydelige og "svært alarmerende" råteskader.
- De betalte likevel kjøpesummen fullt ut. (Kjøpesummen ble betalt ca. 3 uker etter at forholdene ble oppdaget)
- Lagmannsrettens uttalelse:
 - «De betalte kjøpesummen 20. september 1994, med andre ord på et tidspunkt da det vesentligste av de mangler de nå påberoper seg var avdekket.
 - Dette kan etter lagmannsrettens vurdering ikke forstås annerledes enn at de ankende parter aksepterte manglene."



Avkall ved konkludent adferd

LA-1997-1134:

- Lagmannsretten fant det heller ikke avgjørende at selger mest sannsynlig hadde vært klar over de råteskader som nå var avdekket:

"I september 1995 fortalte takstmannen at han i 1993 hadde undersøkt huset etter oppdrag fra Selger, og at han da hadde oppdaget omfattende råteskader. Kjøper oppfattet det da slik at Selger hadde holdt tilbake opplysninger om mangler ved huset, og de følte seg derfor lurt»

- De skader kjøper mente å ha funnet, var med andre ord i vesentlig grad de samme skader som de ble ansett for å ha akseptert.
- Dette medførte at kjøper da var avskåret fra å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende mot selger.



Avkall ved konkludent adferd

LB-1998-1305:

- Det var i salgsoppgaven gitt opplysninger om at festeavgiften var kr. 66 000,- pr år. Det viste seg imidlertid at festeavgiften hadde blitt oppregulert til ca. kr. 99 000,- pr år de to siste år før salg.
- Kopi av festeavtale ble oversendt kjøpers representant et par uker før kjøpekontrakt ble undertegnet. Kjøpekontrakten ble undertegnet uten forbehold.
- Selger hevdet at opplysningene var korrigeret og at forholdet ikke utgjorde en mangel, men fikk ikke medhold.
- Dokumentoversendelsen oppfyller ikke de krav til tydelighet og effektivitet ved retting som må oppstilles, jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) side 91.
- Kjøper var heller ikke forberedt på noen rettelse. Han hadde ikke fått noe signal om det, og forholdt seg til opplysninger han hadde fått i salgsoppgaven.



Oppsummering:

1. Kjøper kan tape sin rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom han etter å ha oppdaget mangel ved eiendommen, betaler kjøpesummen uten forbehold.
2. Reklamasjonsretten kan være tapt også dersom kjøper undertegner kjøpekontrakt eller overtakelsesprotokoll uten å ta forbehold, eller uten å ta med en opplysning om forholdet i kontrakten/protokollen.
3. Det er selger som har bevisbyrden for at kjøper har gitt avkall på å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
4. En (ensidig) korreksjon i kjøpekontrakt vil som hovedregel ikke være tilstrekkelig til at kjøper må sies å ha gitt avkall på retten til å påberope seg misligholdsbeføyelser.



Oppsummering:

5. Det er nok ikke holdbart at korreksjoner som kun fremgår av bilag til kjøpekontrakten er tilstrekkelig hvis kjøper nekter for at forholdet har vært omtalt under kontraktsmøtet.
6. Selger skal med andre ord ikke kunne slippe unna ansvar ved å "gjemme" opplysninger i kontrakt eller vedlegg til kontrakt.
7. Hvem skal ha ansvaret for at det korrigerede forhold viser seg å være verre enn først antatt ?



Utforming av forbehold/avtale

- Megler bør bistå med å skape klarhet i forholdet – hva er det kjøper mener er avvik?
- Megler bør bistå med å sørge for at ordlyden i forbeholdet er tydelig og ikke skaper tolkningstil i etterkant.
- Dersom selger og kjøper velger å inngå avtale så bør megler sørge for:
 - Felles forståelse av avtalens innhold
 - Avklare konsekvenser av avtalen
 - Bistå i utformingen av avtalen



Meglers rolle i typiske konfliktsituasjoner

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

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



LB-2008-82516 - Selger påtar seg økt risiko etter avtaleinngåelse

- Nyoppført enebolig solgt uten ferdigattest. Etter aksept av bud påtar selger seg følgende:
- «Pr d.d. foreligger det midlertidig brukstillatelse på boligen. Selger plikter innen 3 måneder etter overtakelsen å sørge for ferdigattest på boligen. Alle kostnader forbundet med dette vil dekkes av selger».
- Begge parter var av den oppfatning at dette kun var en formalitet, noe som viste seg å være feil.
- Feil ved boligens 5 bad m.m. medførte at arbeidet og kostnadene med å få ferdigattest ble svært høyt, ca. kr. 800.000,-.
- Lagmannsretten uttaler: «Når selgeren påtok seg ansvaret med å skaffe ferdigattest, må dette innebære at alle de arbeidene som må utføres for å få ferdigattest er selgerens forpliktelse, og krav knyttet til dette kan ikke rettes mot forsikringselskapet, jf vilkårenes punkt 3.2.»



Uklar avtale om omfanget av selgers ansvar

- Selger av eiendommen eide også eiendommen rundt den som ble solgt.
- Eiendommens grenser var ikke helt klare, kun gammel skylddelingsforetning.
- Etter budaksept ble det inngått inngås en avtale om at "Selger skal være behjelpelig med grensejustering for plassering av garasje".
- Kartforretning ble gjennomført og grensene gikk slik at det blir vanskelig med garasjeplassering.
- Utfordring: hva ligger i "behjelpelig med"? Hva var partenes intensjoner? Selger påtok seg å holde kartforretning, mens kjøper mener han har påtatt seg å avgi tilleggstomt gratis slik at garasje kunne plasseres.
- Avtalen burde vært klarere i forhold til hva selger skulle bidra med, og megler skulle bidratt til dette i forkant.



Forholdet til forsikringsordninger

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



Meglers plikter etter at handelen er gjennomført

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

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

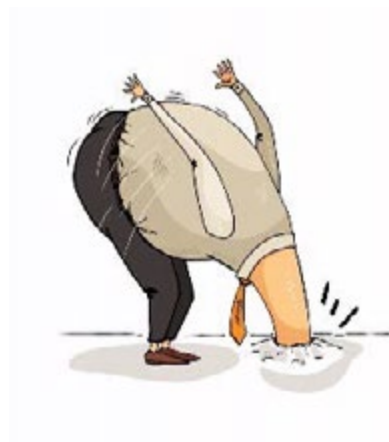


Forholdet til forsikringsordninger

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



En ting er imidlertid sikkert - å stikke hodet i sanden hjelper ingen 😊



Ekstraoppgaver som megler påtar seg

- Hva må man passe på?

v/ Advokat Sirije Andresen



Temaet

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

Vidt spekter av oppgaver megler (kan tenkes å) påtar seg i tilknytning til meglingsoppdrag

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



Eiendomsmeglingslovens rammer

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



«Ekstraoppgaver» - eksempler

I eiendomsmeglingsvirksomhet:

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

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

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



Oppgjørsoppdrag

- Hvitvaskingsrisiko
- Risiko for lånebedragerier



Eksempler fra praksis



LB-2014-107531 - Meum

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



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



Verdivurdering/ taksering

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



Andre tilleggsoppgaver

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



Formidling av forsikringer

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





www.help.no

Finn oss på Twitter og LinkedIn

L29.06.2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling.

§ 1-2. Virkeområde

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

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

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,
2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpakting,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,
4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,
5. omsetning av deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv.
6. omsetning av avtale om erverv av rettigheter som nevnt i nr. 1 til 5.

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

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

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

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

L29.06.2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,

2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd,

3. ektefelle og person som bor i ekteskaplignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2,

4. foretak hvor personer eller foretak som nevnt i dette ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(6) Forbudet i første til femte ledd omfatter ikke

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

2. ansatte i filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

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

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

§ 5-4. Forholdet til andre tjenesteytere

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

Forskrift om eiendomsmegling

F23.11.2007 nr 1318

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

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

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

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

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

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

§ 5-2. Særlige regler om formidling av kreditt

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

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

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

§ 5-3. Opplysning om rettigheter i fast eiendom

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

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

§ 5-4. Register over rettigheter i fast eiendom

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

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

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

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

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

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Livsforsikringsselskap

Skadeforsikringsselskap

Forsikringsformidlarar

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

1 Rettsleg utgangspunkt

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

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

2 Informasjonskravet

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

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

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

3 Indirekte provisjonar

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

3.1 Volumbonusar og provisjon for lønsemd

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

3.2 Dekning av utgifter og naturalytingar

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

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

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

3.3 Mindre bonusar (påskjøningar)

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

4 Vesentlegprinsippet

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

5 Tidspunkt for når føretak skal gi informasjon

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

6 Kommuniserbare provisjonsavtalar

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

7 Agenten si tilknytning til forsikringsselskapet

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

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

PÅMELDING

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

YTTERLIGERE INFORMASJON

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

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

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

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



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

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners



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

CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo

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

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursporteføyle 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