

NEF 7 timer Prosjektmegling

Kursarrangør: Norges Eiendomsmeglerforbund

KURS

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2017



MNEF
= ditt mester-
merke

NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet

ambita
Infoland

 **HELP**

 **mindworking**

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



Velkommen til

NEF 7 timer Prosjektmebling

Lillestrøm, Torsdag 30. mars 2017

Innhold:

- Inngåelse av oppdrag om salg av bolig under oppføring side 5
- Markedsføring og prosjektmebling side 19
- Viderealg av bolig eller transport av kontrakt? side 43
- Garantistillelse etter bustadoppføringslova side 53
- Midlertidig brukstillatelse side 61
- Tilvalg og endringer i prosjekt side 57

INNGÅELSE AV OPPDRAG OM SALG AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Advokat Bodil Næssvik, Kjedesjef kompetanse og kvalitet

PRIVATMEGLEREN



GRENSEDRAKNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Ved utarbeidelse av salgsoppgave, er det vesentlig at megler er trygg på når bustadoppføringsloven gjelder, og når salget reguleres av avhendingsloven.
- En megler som markedsfører eiendommen med at avhendingsloven regulerer transaksjonen, mens det skulle vært kontrakt i henhold til bustadoppføringsloven, vil være ansvarlig for det tap kjøper lider som følge av manglende garantier m.m.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAKNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Bustadoppføringsloven gjelder ved avtale mellom «entreprenør» og forbruker om oppføring av ny selveiet bolig, jf. buofl. § 1.
- A-tilfellene omfatter kun bygget, ikke (rett til) tomt.
- B-tilfellene omfatter (rett til) tomt og bolig. Det er kun denne gruppen meglere kan megle.
- A-tilfellene er ikke "fast eiendom", jf. Rundskriv nr. 14/2009.
- Oppsummering; vi kan megle bolig under oppføring med (rett til) tomt, eller vi kan megle tomt med byggeklausul.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAGNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Bustadoppføringsloven gjelder også ved kjøp av
 - fritidsbolig under oppføring, jf. buofl. § 1, 3. ledd
 - andelsboliger og (andels-) fritidsboliger, jf. buofl. § 1 a
- Bustadoppføringsloven gjelder ikke kun ved nybygg, men også ved "full ombygging", jf. § 1, tredje ledd.
- Bustadoppføringsloven gjelder etter 1. juli 2011 også ved videresalg av kontrakt (rett), jf. buofl. § 1, første ledd b.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAGNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Litt om begrepsinnhold:
- "Forbruker" som kjøper må ikke nødvendigvis kjøpe for å benytte selv, kan f. eks. kjøpe til barna.
- Med "entreprenør" menes utbygger, entreprenør, investor. Altså en som opptre i profesjonell sammenheng, (hovedsakelig) som ledd i næringsvirksomhet.
- "Full ombygging". Grensen må dras mot rehabilitering eller omfattende oppussing. Når snakker vi om "full ombygging"? F. eks. når det må søkes om bruksendring, reseksjonering, bare "skallet" står igjen.
- "Under oppføring", utbygger skal ferdigstille etter at avtale er inngått. Det er ikke avgjørende at ferdigattest er utstedt, arbeidene kan være ferdigstilt selv om ferdigattest ikke er utstedt.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAGNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

Avhendingsloven når:

- Boligen er ferdig
- Boligen ikke er ferdig, men skal selges slik den står (kjøper ferdigstiller selv, ikke praktisk pga. krav til ansvarshavende)
- Boligen er i et bygg under rehabilitering; ikke nybygg, men heller ikke "full ombygging"
- Kjøper er ikke forbruker (AS kjøper for utleie til ansatte)
- Selger er forbruker (videresalg av bolig under oppføring)

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAGNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Ved kontrakt etter avhendingsloven kan det ikke samtidig avtales at utbygger skal utføre videre arbeider ute eller inne.
- Megler vil kunne komme i ansvar for tap kjøper lider som følge av at garantier ikke blir stilt, se klagesak nr. 47/05.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAKNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Hvis avhendingsloven gjelder:
- Husk avhl. § 1-2: Det kan være i strid med kravet til god meglerskikk å legge til rette for at partene inngår avtale "as is" når boligen ikke har vært benyttet som bolig i minst ett år ved avtaleinngåelsen. Dette etterlater et inntrykk hos kjøper av at det er vanskelig å nå frem med mangelskrav. OG: Jo nyere en bolig er, desto mindre er en as is-klausul verd.

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAKNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

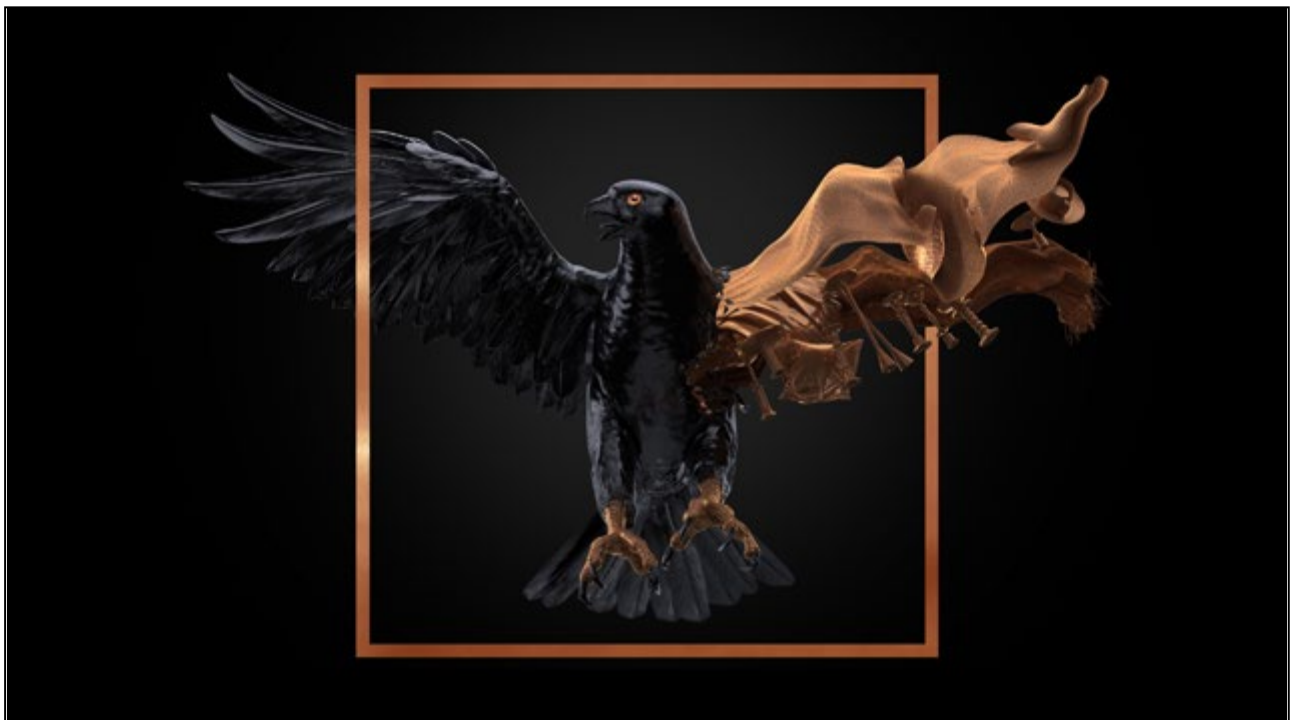
- Kontraksrettslige avklaringer:
- Kan likevel ikke selge etter avhendingsloven hvis kjøper i salgsoppgaven er forespeilet kontrakt etter bustadoppføringsloven
- Det bør derfor fremkomme av salgsoppgaven at **forbrukere** har krav på kontrakt etter bustadoppføringsloven. Står det i salgsoppgaven at prosjektet selges etter bustadoppføringsloven, vil dette også gjelde for avtaler med kjøpere som ikke er forbrukere

PRIVATMEGLEREN

GRENSEDRAKNING MELLOM AVHENDINGSLOVEN OG BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

- Full avtalefrihet er et hovedprinsipp i norsk rett.
- Bustadoppføringsloven (og avhendingsloven) er unntak fra dette hovedprinsippet. Hensynet til forbrukerne begrunner begrensningene i avtalefriheten, = forbrukervern.
- Bustadoppføringsloven begrenser partenes avtalefrihet, jf. bustadoppføringsloven § 3. Det samme gjør avhendingsloven, jf. § 1-2.

PRIVATMEGLEREN



OPPDRAGSAVTALEN

- Hovedregelen om krav til form og innhold i oppdragsavtale, jf. emgll. § 6-4 (1):
- Oppdragsavtalen skal være skriftlig, og minst inneholde
 - 1)Oppdragstagers navn, adresse, org.nr., og oppdragsgivers navn, adresse, org.nr/personnr.
 - 2)Oppdragets karakter: salg, utleie, kjøp, søk eller kun oppgjør
 - 3)Hvilken eiendom oppdraget gjelder
 - 4)Hva som er avtalt om meglers vederlag
 - 5)Hva som er avtalt om dekning av utlegg, overslag utlegg
 - 6)Samlet, spesifisert kostnadsoverslag over vederlag og utlegg
 - 7)Oppdragets varighet

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAGSAVTALEN

- 8) Evt. rett til vederlag når handel er sluttet gjennom andre eller uten mellommann
- 9) Om andre oppdragstagere har arbeidet med oppdraget de siste tre måneder
- 10) Retten til å kreve nemndsbehandling
- 11) Hvem som er ansvarlig megler for oppdraget
- 12) Opplysninger om evt. kontraktsmedhjelper (oppgjør?)
- 13) Avtalen skal undertegnes av begge parter

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAGSAVTALEN

- Hovedregel om oppdragets varighet:
- Inntil 6 måneders varighet, kan fornyes for 6 måneder ad gangen, jf. emgll. § 6-5 (1)
- Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene, § 6-5 (2)
- Oppdragstager har krav på et "rimelig vederlag" for utført arbeid når oppdraget sies opp av oppdragsgiver, § 6-5 (3)

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAGSAVTALEN

- Unntak:
- Emgll. §§ 6-4, 6-5, 7-1, 7-2 (1) – (3), 7-4 (1) og (3) og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold, jf. emgll. § 1-3.
- Med forbrukerforhold menes oppdrag hvor oppdragsgiver (selger) er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Altså er prosjektoppdrag ikke «forbrukerforhold», da oppdragsgiver er et AS som handler som ledd i næringsvirksomhet. Emgll. § 6-4 om krav til form og innhold i oppdragsavtalen, kan fravikes.

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAGSAVTALEN

- I oppdrag om salg av prosjekt kan vi bl.a. avtale med utbygger
 - 1) Lengre oppdragstid enn 6 måneder, jf. emgll. § 6-5, eller at oppdraget gjelder til det sies opp av en av partene
 - 2) Progressiv provisjon, emgll. § 7-2 (1) – hvis det ikke er salg til faste priser
 - 3) Vi kan i oppdragsavtalen avtale at megler kan trekke vederlag i sluttoppgjøret, mens vi i forbrukeropdrag først kan avtale dette etter at handel er kommet i stand, jf. emgll. § 7-4 (3).

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAGSAVTALEN

- 4) Vi kan fravike regelen om at megler må utarbeide skriftlig tilbud basert på timepris, jf. emgll. § 7-2 (2)
- 5) Vi kan fravike regelen om meglers plikt til å skrive regning hvor det redegjøres for "arten og omfanget" av oppdraget, jf. emgll. § 7-2 (3)

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAKSAVTALEN

- Hovedregler om betaling av meglers vederlag:
- Vederlaget forfaller til betaling når handel er kommet i stand, jf. emgll. § 7-4 (1)
- Samtykke til å trekke vederlag av oppdragsgivers klientmidler må innhentes etter at handel er kommet i stand, jf. emgll. § 7-4 (3)

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAKSAVTALEN

- Unntak fra hovedregelen om betaling av vederlag:
- Emgll. § 7-4 første og tredje ledd kan fravikes ved avtale mellom utbygger og megler. F. eks. kan det avtales at (deler av) meglers vederlag forfaller til betaling før avtale med kjøper inngås, og det kan avtales allerede i oppdragsavtalen at megler har rett til å heve provisjon av utbyggers (klient-)midler.

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAKS AVTALEN

- Oppdragstiden er ofte lang og mye kan skje underveis: konkurser, oppkjøp, fusjoner og fisjoner m.m.
- Derfor: avtal med oppdragsgiver at dere kan sikre krav på provisjon og dekning av utlegg i sikringsobligasjonen. Eksempel på ordlyd: ”..pantedokumentet skal sikre den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, samt meglers krav på provisjon og dekning av utlegg.”

PRIVATMEGLEREN

OPPDRAKS AVTALEN

- Krav til at oppdragsavtalen skal være skriftlig og signert av begge parter, jf. emgll. § 6-4 (1) og (3), kan fravikes hvis oppdragsgiver ikke er forbruker (prosjektmeulingsoppdrag).
- Anbefaling: Følg alltid eiendomsmeulingslovens hovedregel om krav til form (skriftlighet, signatur) og innhold i oppdragsavtalen, det er veldig mye god dokumentasjon i en god oppdragsavtale.

PRIVATMEGLEREN



RAMMEAVTALE (TILLEGG TIL OPPDRAGSAVTALE)

- Avtalevilkår som ikke vanligvis reguleres i oppdragsavtale, samt fordeling av arbeidsoppgaver og ansvar, kan avtales i tilleggssavtale til oppdragsavtale.
- I PrivatMegleren har vi en mal for slike avtaler som vi kaller «rammeavtale». I rammeavtalen avtaler vi «skreddersømmen» i det enkelte prosjektmeglingsoppdrag.

PRIVATMEGLEREN

RAMMEAVTALE (TILLEGG TIL OPPDRAGSAVTALE)

- Avtal på forhånd hva megler skal gjøre:
 - seksjonering
 - stiftelse av sameie og borettslag
 - kontakt med byggelånsbank for innhenting av garantier
- Sjekk byggetillatelsene, her er det mye informasjon som påvirker arbeidet med megleroppdraget, og opplysninger kjøper har krav på å få
- Markedsføring, hvem utarbeider og betaler?

PRIVATMEGLEREN

RAMMEAVTALE (TILLEGG TIL OPPDRAGSAVTALE)

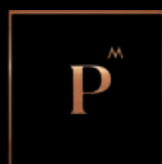
- Eiendomsmegler kan bistå ved stiftelse av borettslag og gjennomføring av seksjonering, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 (1) c). Sjekk imidlertid at foretakets forsikring dekker ansvar for feil som måtte oppstå ved stiftelse av BRL og seksjonering.

PRIVATMEGLEREN

RAMMEAVTALE (TILLEGG TIL OPPDRAGSAVTALE)

- Husk å innhente nødvendige fullmakter, for eksempel ugjenkallelig generalfullmakt hvis selger ikke har hjemmel til eiendommen
- Gjør på forhånd avtale med selger om at salg skal skje etter bustadoppføringsloven, evt. at salg skjer etter avhendingsloven i tilfeller der denne gjelder
- Gjør avtale med selger om at garantier skal stilles umiddelbart etter aksept av kjøpes bud, evt. umiddelbart etter bortfall av forbehold, jf. buofl. § 12
- Redegjør overfor utbygger om hvilke vilkår som må oppfylles for at oppgjør kan utbetales (midlertidig brukstillatelse, seksjonering m.m.)

PRIVATMEGLEREN



PRIVATMEGLEREN

MARKEDSFØRING AV PROSJEKTERT BOLIG

30. mars 2017

Nora Elise Wennberg
Juridisk rådgiver



Hva skal vi gjennom?

- Prismarkedsføring
- Markedsføring i en digital verden (VR, illustrasjoner)
- «På kjøpet»
- «Kommer for salg»
- Nye konsepter – leie til eie
- Kort om forbehold

Forskjellen på Forbrukerrådet og Forbrukerombudet?



Kort om Forbrukerombudet

- Nytt forbrukerombud: Elisabeth Lier Haugseth
- Rundt 30 ansatte (20 jurister + administrasjon og kommunikasjon)
- Fører tilsyn med markedsføringsloven
 - Markedsføring
 - Urimelige avtalevilkår
- Prioriterer i 2017: Digitalisering i bolighandelen, alternativ behandling, forbrukslån og tv-kontrakter

Hva gjør vi innenfor boligfeltet?

- Fører tilsyn med **alle** aktører
 - Både prosjektert bolig og brukt bolig
- Aksjoner og enkeltsaker
- På agendaen i 2017: Kontrakter ved kjøp av ny bolig, lokkepris, digitalisering, selge selv-løsninger, vesentlige opplysninger, eierskifteforsikring, husleie med mer
- Dialog og samarbeid med bransjeorganisasjonene (NEF og Eiendom Norge), og med Finanstilsynet



Klager i 2016

- Totalt **12 757 skriftlige klager** og tips
- Meglere er på topp tre!
 - Forbrukerne klagde mest på avisbransjen, strømbransjen og **eiendomsmeidlerbransjen.**
- Lokkepriser og uadressert reklame – det er heldigvis ikke dere?





Heimdal Bolig solgte boliger for 860 millioner i fjor

Utbyggeren Heimdal Bolig solgte 320 nye boliger i fjor, og venter like stort salg i år.



UTBYGGEREN
ERIK PROSCH HAR SØLT
HEIMDAL BOLIG I
JESSHEIM SINNE 1977 OG
ET NYTT REKKEHUS I
KROKSTADEN. - JEG
EIER ENDELIG ENG VELTILG
ET JESSHEIM. SÅL 100
ET GODT STED Å LÅSE, SIER JANN.

Enorm rift om lukrative boligeiendommer på Jessheim: - Utbyggere løper på alle boliger i byen

JESSHEIM. - Absolutt ikke uproblematisk, sier Erik Prosch.



REKET BORT. 8 av 13 prosjekterte boliger ble solgt FOR visning. Resten rok dagen etter visningen.

Eiendom

Mann av huse for nye rekkehus

Utsolgt: Åtte av tretten prosjekterte rekkehus ble revet vekk før første visning. - Det er lenge siden vi har opplevd sånn fart i markedet, sier boligutvikler Lasse Rasnes i Neptune Properties.



Jann Einar Moe brukte sjekke-appen Tinder da kan skulle selge bolig.

Etterbørs Sosiale medier

Forsøkte å selge bolig med sjekke-app

Da Jann Einar Moe skulle selge leiligheten sin, valgte han en noe utradisjonell annonsekanal: Sjekkeappen Tinder.

«Ila dette året har vi solgt flere boliger over 20M kun med annonsering i sosiale medier, så at det fungerer er det ingen tvil om.»

Eiendomsmegler
Hans Houeland,
29.09.2015

Rettsgrunnlag - markedsføringsloven

- Mfl. § 7 jf. § 6: Det er urimelig, og dermed forbudt, å villede forbrukerne ved å gi uriktige opplysninger om:
 - Hovedegenskaper (utførelse, fordeler, spesifikasjoner, tilbehør, leveringstidspunkt ++)
 - Prisen, eller eksistensen av en prisfordel
 - Forbrukernes rettigheter, herunder risiko

Rettsgrunnlag - markedsføringsloven

- Mfl. § 8 jf. § 6: Det er urimelig, og dermed forbudt, å
 - utelate eller skjule vesentlige opplysninger som forbrukerne ut fra sammenhengen trenger for å kunne ta en informert økonomisk beslutning.
 - presentere opplysningene på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte.

Rettsgrunnlag - bransjenormen

- Kap 4: Særskilt om prosjektert bolig
- **«stilles særlig strenge krav til saklig og fyldig informasjon»**

Hva koster boligen?

Denne boligreklamen ble for drøy for Forbrukerombudet

Utbygger i Oslo fristet førstegangskjøpere med 2.000 kroner i månedskostnad ved kjøp av leilighet til 3,8 millioner.




The image shows a real estate advertisement for 'PENGESKAPFABRIKKEN' (The Money-Making Factory). The ad features a living room scene with a sofa and a coffee table. A blue circular callout says 'Kan du bo for kr. 2.000 i måned?' (Can you live for kr. 2,000 a month?). Below the scene, it says 'VELKOMMEN TIL PENGESKAPFABRIKKEN'. To the right of the ad is a woman with blonde hair, wearing a black floral shirt, looking directly at the camera. At the bottom of the image, there is a small caption: 'REAGERER: Fagdirektør Terje Segelboen i Forbrukerombudet krevde ut boligprosjektet Pengeskapsfabrikken startet annonsering om månedskostnader på 2.000 kroner ved kjøp av leilighet til 3,8 millioner. FOTO: HENK JUNGE / SCANPIX OG FAKSABELLE'.

••• Chess 21.10 20%

Pengeskapsfabrikken | Nye, attr...
www.pengeskapsfabrikken.no

≡ PENGESKAPFABRIKKEN



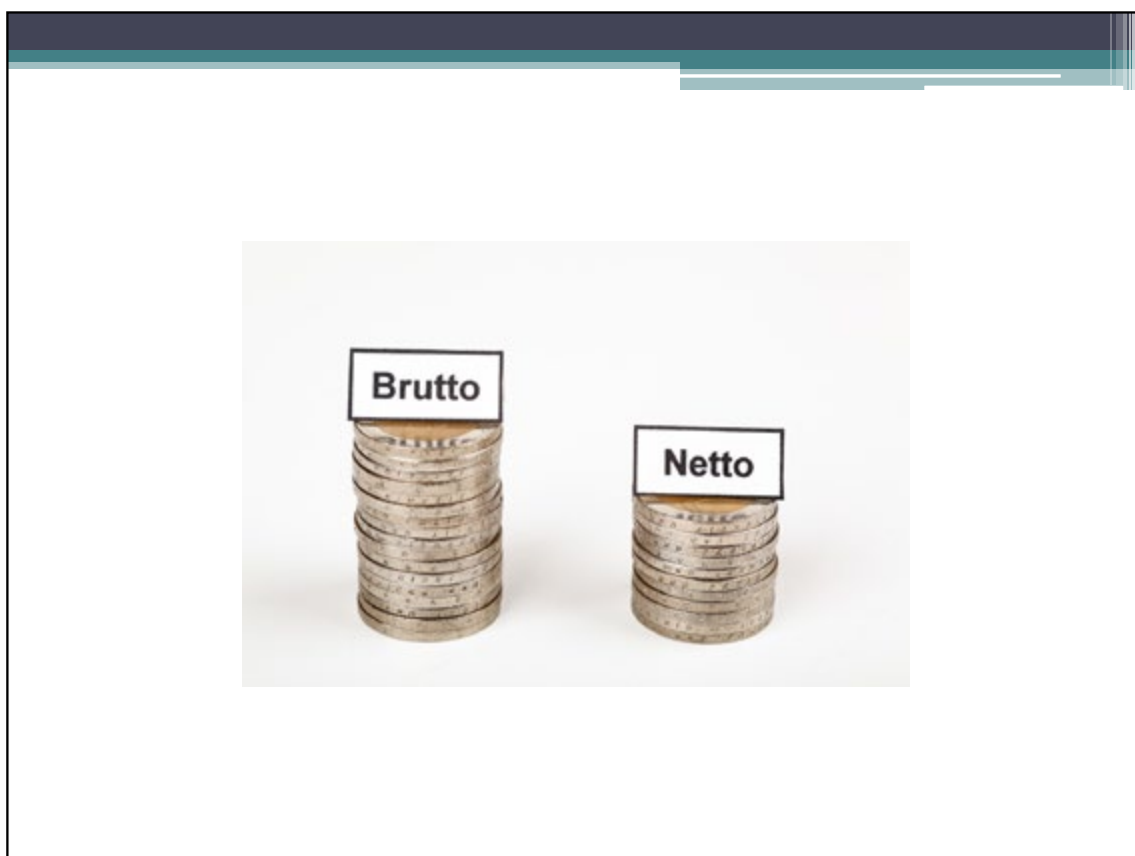
PENESKAPFABRIKKEN

**VELKOMMEN TIL
PENESKAPFABRIKKEN**

Ved siden av den tradisjonsrike Pengeskapsfabrikken på Carl Berner kommer det snart et nytt og moderne kvartal med leiligheter i varierte størrelser med nærserter i 1.etg. Visning torsdag kl 17-18, i Hasleveien 10

FINN DIN BOLIG

«Kan du eie en 3-roms leilighet til ca kr 2.000 i mnd?» var spørsmålet da dette prosjektet ble markedsført på Instagram.

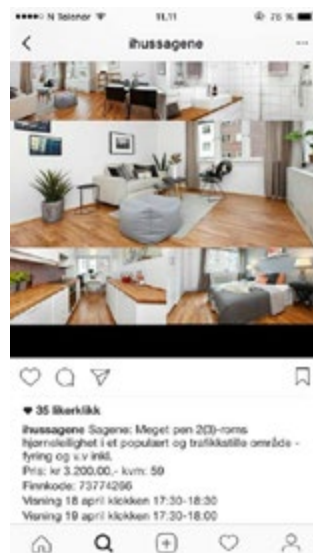


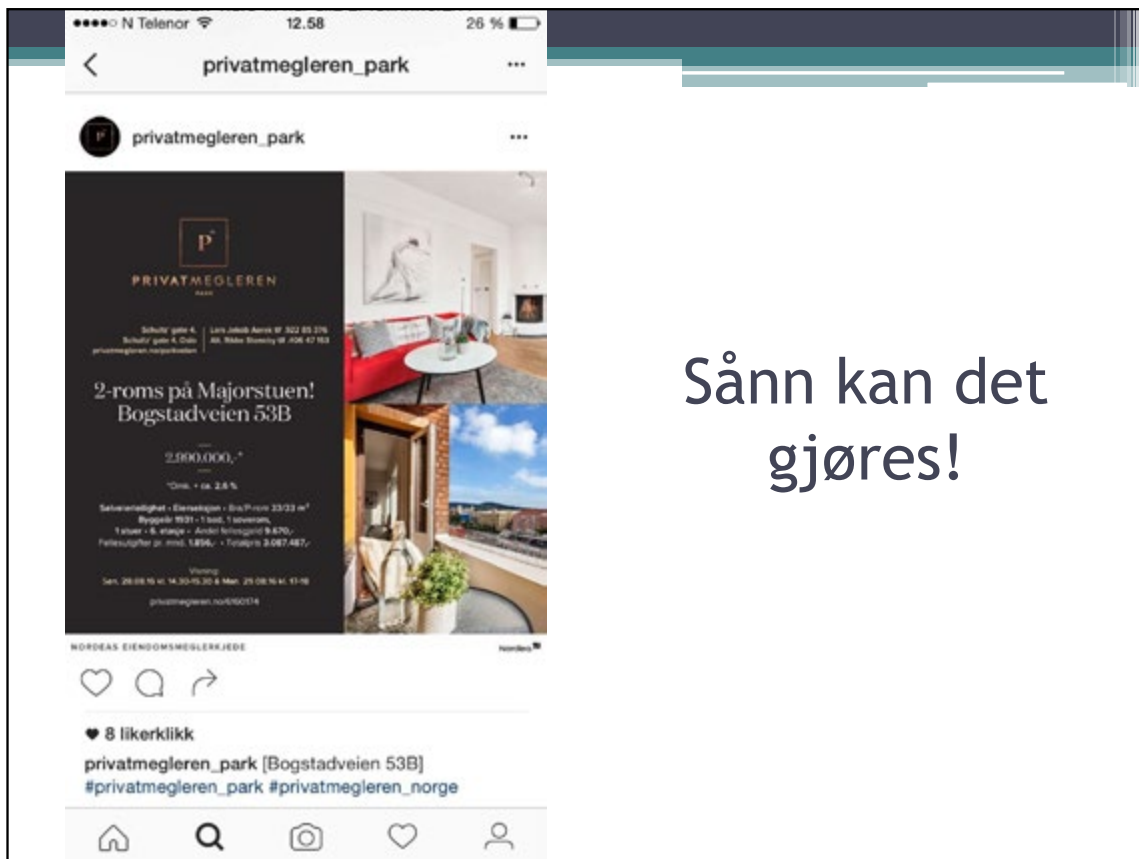
Svaret er som regel «nei»...

- Nettokostnader:
 - Potensiell avdragsfrihet
 - Skattefradrag
 - Ett spesielt lån i en spesiell bank (som ofte er betinget av at låntaker oppfyller visse kriterier)
 - Utleie av et soverom!
- Bransjenormen sier:
 - Samtidig og like tydelig oppgi bruttokostnadene
 - Ikke presenteres på en mer fremtredende måte enn andre prisopplysninger

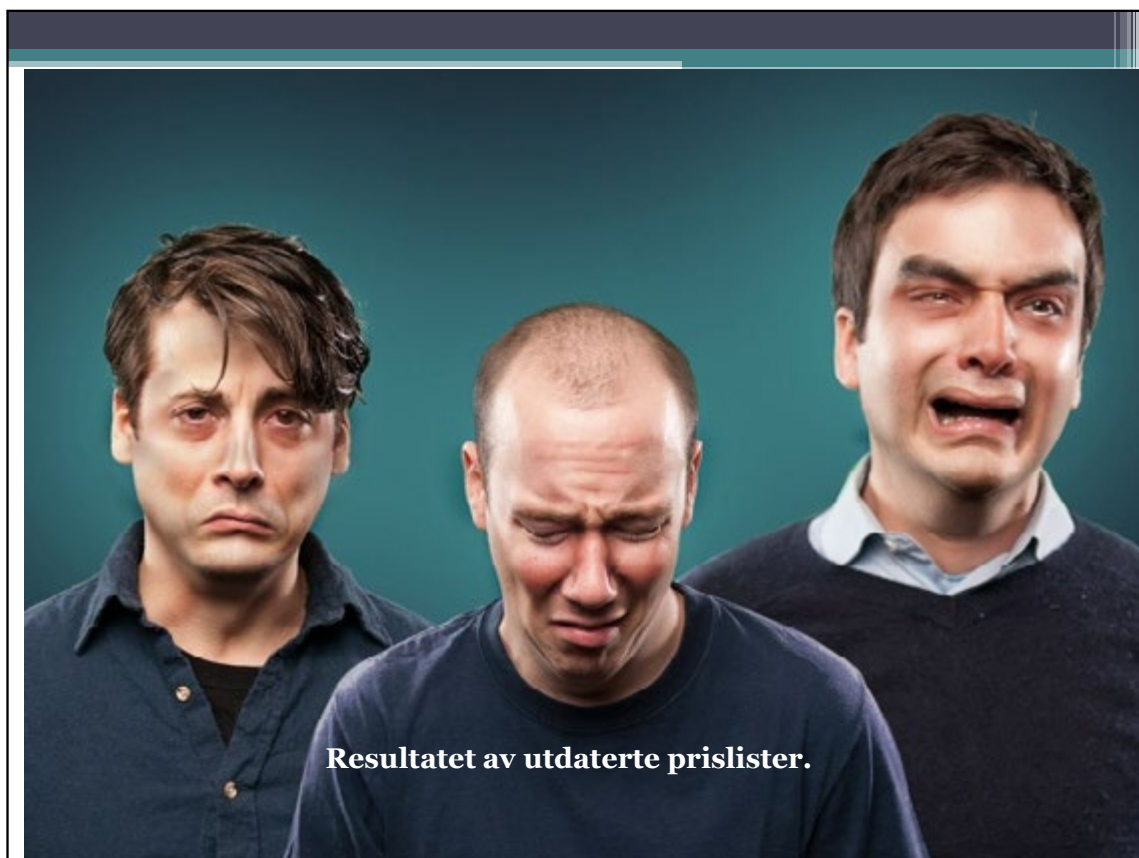
Sier du A, må du si både B og C

- Fellesgjeld (og vilkår for betaling av denne)
- Felleskostnader (og hva disse inkluderer)
- Sier du noe om pris, må du si alt.
- Du kan velge å ikke si noe om pris i det hele tatt – det er kanskje enklest?





Sånn kan det
gjøres!





Sandakerveien 100, Oslo, Sagene - Turshov



Lillo gård - Lunden hus A og B - Flott salgsstart og kun 17 boliger tilgjengelige!

51 - 102 m² 4 300 000 - 9 250 000,-

OBOS BBL

Eier (Selveier) • Leilighet • 1 - 5 soverom



Forbrukerombudets veiledning om prismarkedsføring

- Åpner opp for at «fra kr» er OK

«Dersom man benytter ”fra kr”, bør også prisspenntet illustreres med angivelse av ”til kr”. Markedsføringen blir lett villedende dersom det kun fokuseres på den laveste prisen i spenntet, og særlig hvis fra-prisen kun er aktuell for et begrenset antall av kundene.»

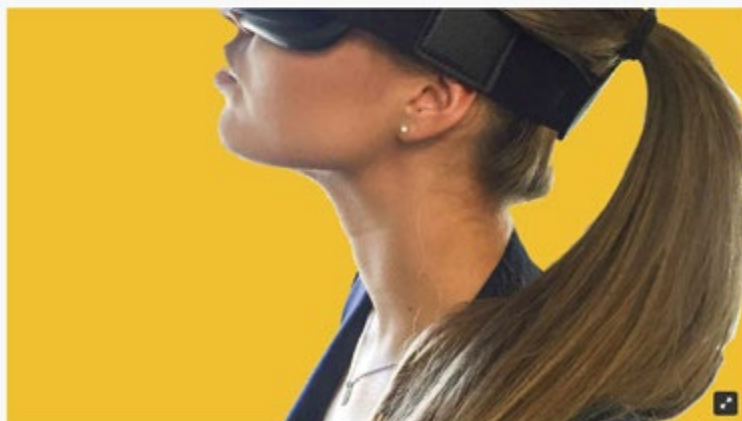
Illustrasjoner

Illustrasjoner av boliger må gi et objektivt og representativt bilde av boligen og/eller eiendommen.

- Usikkerhet, tidlig fase
- Tydelig merking

**Her ser Linn (25) på
leiligheten hun kjøpte «usett»
fra California: Bruker VR-
briller for å selge nyboliger.**

KJERSTI BLEHR LÅNKA
OPPDATERT: 27. OKT 2016 10:26 | PUBLISERT: 26. OKT 2016 10:11





Utfordring: Tilvalg

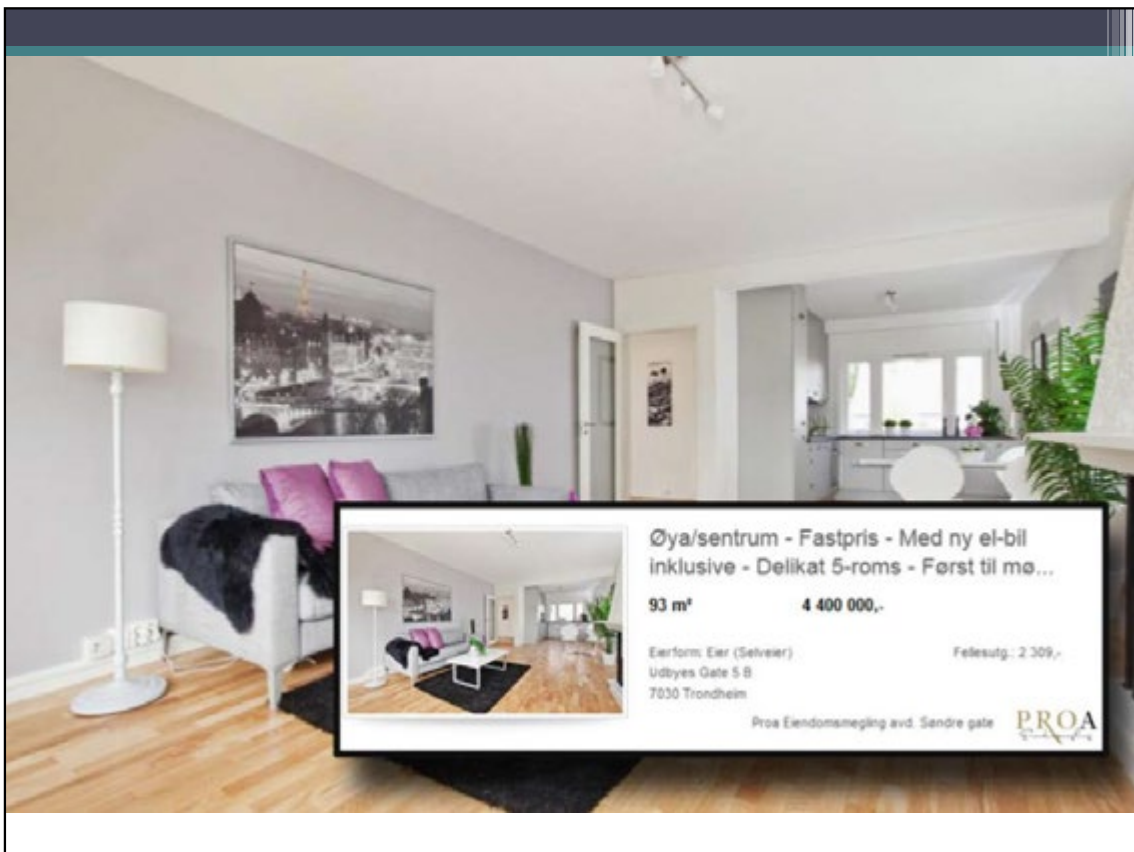
«I all markedsføring av nye boliger må man unngå å tegne/avbilde deler av boliger som ikke inngår i den stipulerte prisen, med mindre det meget klart blir understreket hvilke tegnede/avbildede elementer som ikke inngår i prisen.»


- Tilvalgsmeny med oppdaterte, korrekte priser
- Husk å oppgi eventuelt påslag!
- Inkludert mva
- Boligtvistnemda: Ikke OK med oppstartsgebyr i tillegg til påslag (feb. 2017)

«På kjøpet»

– *For små studioleiligheter legger jeg gjerne ved en **iPad** på kjøpet, siden dette kan trigge målgruppen for slike leiligheter, nemlig **unge førstegangskjøpere**.*

Eirik Døsen i Proa Eiendomsmegling i Trondheim til DinSide.no





Øya/sentrum - Fastpris - Med ny el-bil
inklusive - Delikat 5-roms - Først til mø...

93 m² **4 400 000,-**

Eierform: Eier (Selveier) Fellesutg.: 2 309,-
Udbyes Gate 5 B
7030 Trondheim

Proa Eiendomsmegling avd. Søndre gate **PROA**

Tilgift er lovlig

§ 18:

«Næringsdrivende som i markedsføring tilbyr forbrukerne en tilleggsfordel eller en mulighet for å oppnå en slik fordel, eksempelvis i form av rabatter, gaver, deltakelse i konkurranser eller spill, skal sikre at vilkårene for å benytte seg av tilbudet er klare og lett tilgjengelige for forbrukerne.»

Bruk det smart!

Eksempel på ulovlig bruk av tilgift

Lagre annonsen

FRIKÅLDER 06410000 Etablert 3. mai 20

FÅ MED GRATIS VANNBÅREN VARME. Bo i flott familiebolig på sentrale Hanstad.



Påsestytting 3 740 000,-
Påsestytting 141 m²

Påse på finansiering

BoligPartner

Thomas Motreen Furulund

Mobil 483 64 757

Send e-post

Bestill prospekt fra tilbyder

Hjemmeside

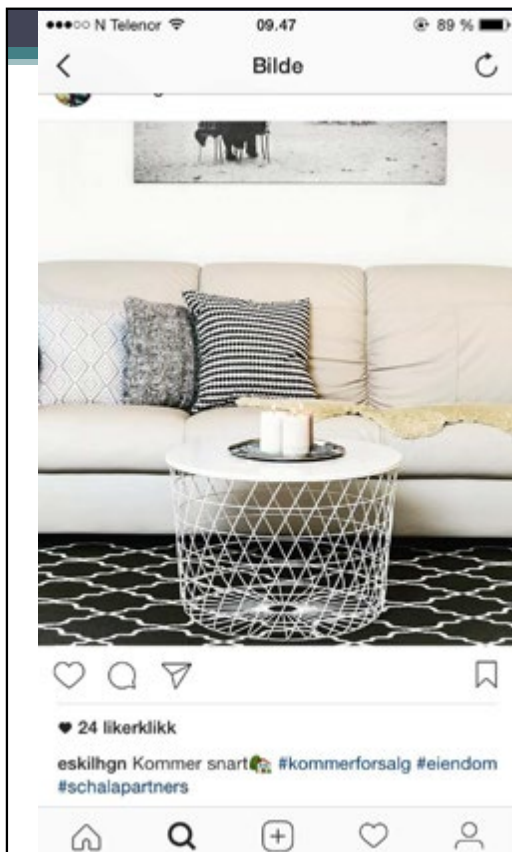
Flere eiend. fra BoligPartner - Elverum

Visning

Ingen visningsdager angitt. Kontakt megler.

Jonas Lies veg, ELVERUM, 2407
Elverum

Kommer for salg





«Etter Finanstilsynets vurdering må salgsoppgave være utarbeidet *før* annonsering eller annen henvendelse til markedet om at boligen er eller vil komme for salg.» 18.12.2012

Brukt bolig vs. prosjektert bolig



NYTT PROSJEKT KOMMER FOR SALG!

Salgsstart våren 2017 og innflytting sommeren 2019.

- En bolig er noe annet enn et prosjekt
- Nyttig for forbrukere å vite hva som kommer i sitt nærområde
- Ikke mulig å kjøpe på nåværende tidspunkt
- Konklusjon: OK, så lenge megler og utbygger holder seg til fastsatt salgsstart

Nye konsepter - leie til eie

Obos' leie-eie-prosjekt lagt på is

Boligprosjektet i Sandes skulle gjøre det lettere for unge å kjøpe bolig. Men nå er salget stoppet inntil videre etter at både Forbrukerombudet og Finanstilsynet har funnet problematiske forhold ved kontraktene.



EIENKAPITAL PÅ 5 PROSENT. Obos ville gjøre innleggstilletter til boligmarkedet litt lettere for de unge, ved å senke egenkapitalkravet til de 35 leilingsboligene i Falnesvika i Klaksvær i Sandnes. Fem måneder etter salgssopptaket, er det stopp i leilighetsbygget. FOTO: OBOS

Positivt for sårbare forbrukergrupper

Stor interesse for «leie-før-eie» leiligheter

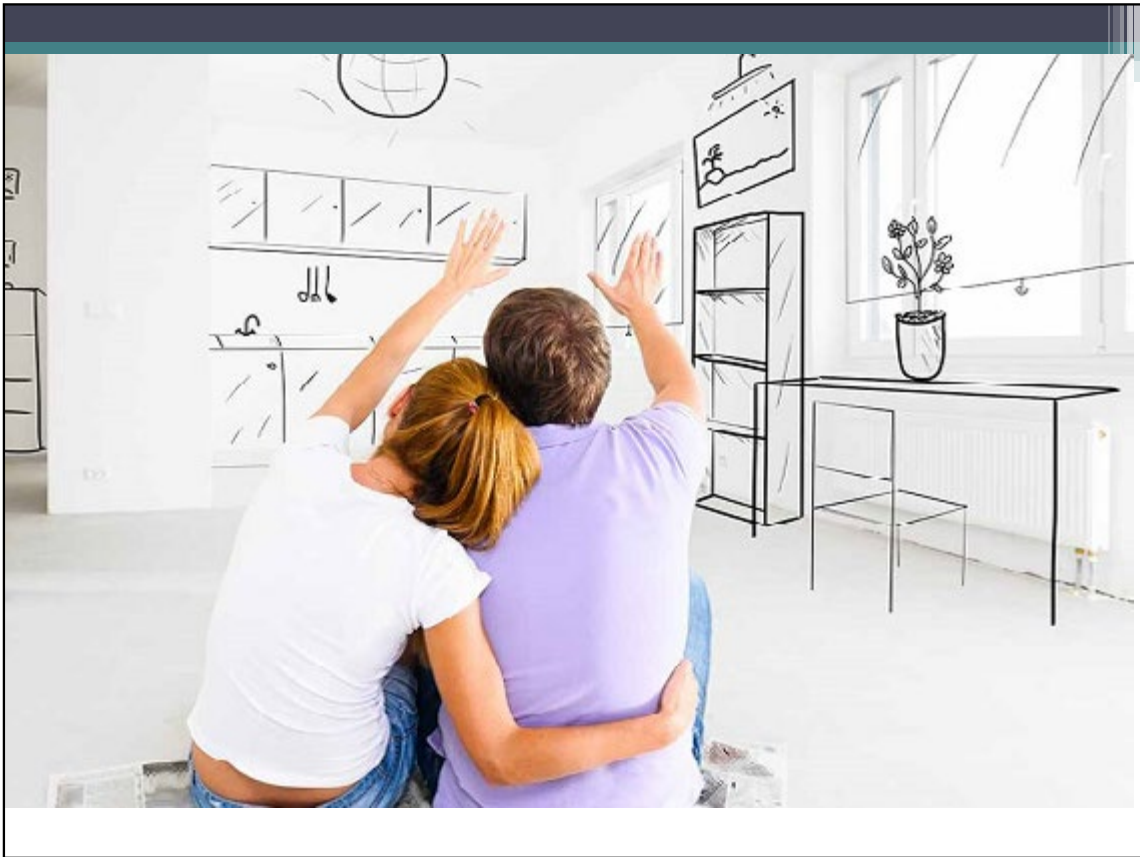
I alt 400 førstegangskjøpere har meldt interesse for Boligbyggelaget Tobbs leiligheter i Trondheim, der de kan kjøpe uten kravet om 15 prosent egenkapital.



Kokotårn på Rådhusplenen skintes over husetene på Bukklandet i Trondheim. Foto: Håkon Mørvald Larsen / Scanpix

Som prosjektmegler må du være OBS på formidling av:

- **Pris**
 - Leiepris
 - Salgspris
 - Felleskostnader?
- **Avtalevilkår**
 - Ofte komplisert avtaleverk
 - Både leieavtale, opsjonsavtale og kjøpekontrakt
 - Bindingstid/»sosial force majeure»?
- **Risiko**
 - Boligprisfall?



Forbehold

Av mfl. § 22 følger det at:

“Vilkår som nyttes eller tilsiktes nyttet i næringsvirksomhet overfor forbrukere kan forbys når de finnes urimelige overfor forbrukerne, og det finnes at forbud tilsies av allmenne hensyn.

...

*Ved rimelighetsvurderingen skal det legges vekt på hensynet til **balanse** mellom partenes rettigheter og plikter og på hensynet til **klarhet** i kontraktsforhold.”*

Bestemmelsen skal verne forbrukerne mot uklare og ubalanserte avtalevilkår. Dessuten vil en klar presentasjon av vilkårene kunne bidra til sunnere konkurransevilkår på det aktuelle området, jf. Ot.prp. nr. 38 (1979-80) s. 18.

«Selger kan kansellere denne inngåtte Kjøpekontrakt dersom ikke et **for Selger tilfredsstillende forhåndssalg oppnås**. Selger kan også kansellere dersom **nødvendige tillatelser** herunder, men ikke begrenset til, rammetillatelse og igangsettelsestillatelse fra kommunen ikke gis i god tid før planlagt byggestart.»

“**Tilfredsstillende kontrakt** med entreprenør.”

- **Uklart** hva som ligger i forbeholdet. Hva betyr dette i praksis?
- **Ubalanse**: Gir utbygger en vid ramme til å komme seg ut av kontrakten. Fare for misbruk.

I strid med mfl. § 22 og således forbudt.

Utbygger stiller med egen kontrakt? Husk på **medvirkningsansvaret**.

Finanstilsynet:

Megler har ikke anledning til å formidle kontraktsvilkår som er urimelig etter markedsføringsloven § 22.

(Finanstilsynets rundskriv 21/2011)



God idé: NEFs kontrakt

«Forbrukerombodet har delteke i arbeidet med utforminga, og tilrår alle prosjektmeklarar å ta han i bruk.»

Ny kontraktsmal for salg av bolig under oppføring – selveier og eierseksjonssameie

Av: Sverre Skarvnes | 11. juli 2008 | nyheter.no



NEF juridisk avdeling har i samarbeid med advokatfirmaet Grette utarbeidet en ny kontraktsmal til bruk ved salg av bolig under oppføring.

Hva kan Forbrukerombudet gjøre?

- Forhandlingsmodellen
- Oppnår ikke frivillig ordning?
 - **Bringe saken inn for Markedsrådet. Kan fatte forbudsvedtak med tvangsmulkt jf. mfl. §§ 39 og 40.**



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

nw@forbrukerombudet.no





www.forbrukerombudet.no

NEF PROSJEKTMEGLINGSKURS

LILLESTRØM, 30. MARS 2017

Advokat Bodil Næssvik, Kjedesjef kompetanse og kvalitet

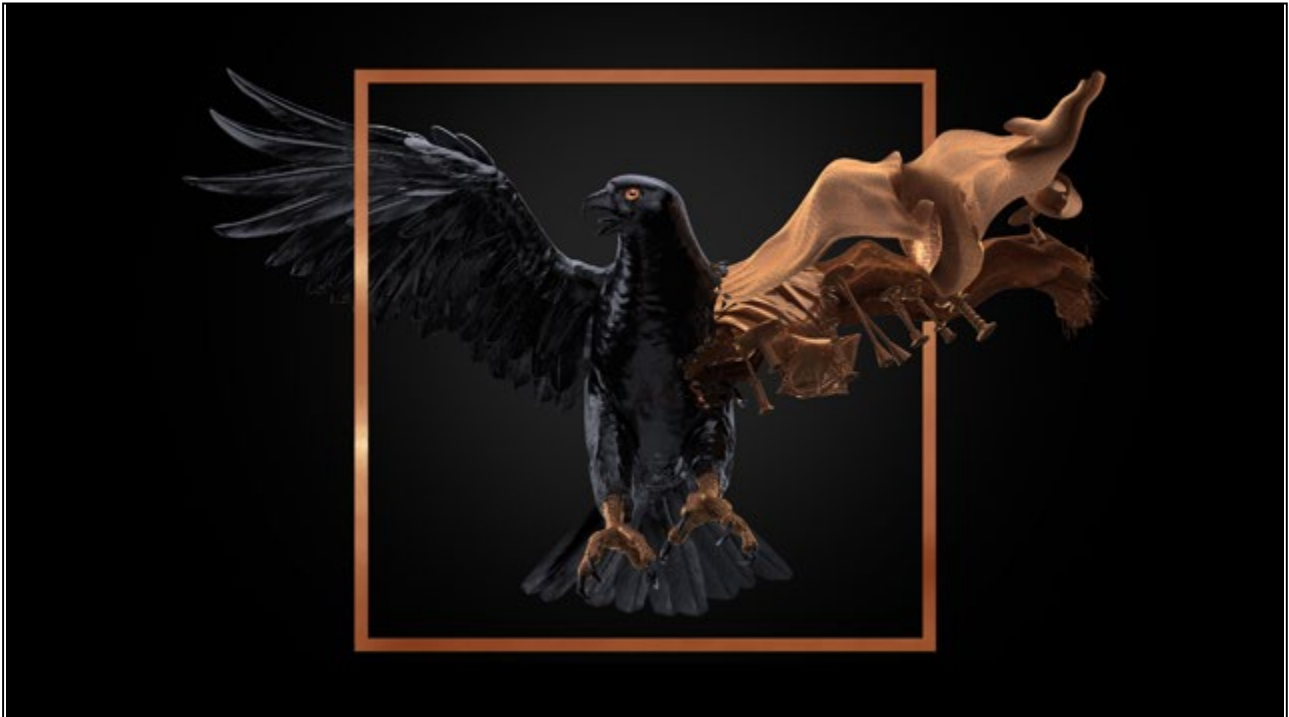
Advokat Christina Lyngtveit-Petersson, Kjedesjef Prosjekt og kompetanse

PRIVATMEGLEREN

VIDERESALG AV
BOLIG

ELLER

TRANSPORT AV
KONTRAKT



VIDERESALG AV BOLIG ELLER TRANSPORT AV KONTRAKT?

Hva selges?

Alternativ 1:

Videresalg av bolig (som fortsatt er) under oppføring. Avhendingsloven eller bustadoppføringsloven gjelder, avhengig av hvem som er selger og hvem som kjøper.

Alternativ 2:

Salg av rettighetene etter (hoved-) kontrakten, dvs. ”transport av kontrakt”.

PRIVATMEGLEREN

VIDERESALG AV BOLIG ELLER TRANSPORT AV KONTRAKT?

- Ved salg etter alternativ 1:

Spørsmål om hvilken lov som gjelder hvis boligen ikke er ferdigstilt, jf. «Grensedragnin mellom avhendingsloven og bustadoppføringsloven»:

- salg fra profesjonell til profesjonell = avhl.
- salg fra forbruker til profesjonell = avhl.
- salg fra forbruker til forbruker = avhl.
- salg fra profesjonell til forbruker = buofl., jf. buofl § 1, 1. ledd.

PRIVATMEGLEREN

VIDERESALG AV BOLIG ELLER TRANSPORT AV KONTRAKT?

- Ved salg etter alternativ 2 – transport av kontrakt:

a) transport av kontrakt kan kun skje i

- salg fra forbruker til forbruker
- salg fra forbruker til profesjonell
- salg fra profesjonell til profesjonell.

b) Ved videresalg fra profesjonell (entreprenør) til forbruker, kan kontrakt ikke transporteres. I disse tilfellene gjelder buofl., jf. buofl. § 1, 1. ledd b) siste pkt.

PRIVATMEGLEREN

VIDERESALG AV BOLIG ELLER TRANSPORT AV KONTRAKT?

Ved transport av kontrakt, jf. alternativ 2 a) over, husk å

- innhente skriftlig samtykke fra entreprenøren/utbygger som da får en annen kontraktsmotpart

- informere siste kjøper om at han av sin selger kun kjøper en rett etter selgers kontrakt med entreprenøren, og at han for "husleveransen" må forholde seg til utbygger. Dette må fremgå av salgsoppgaven.

Det er ikke nødvendig med samtykke fra garantistiller (§12-garanti), det følger av buofl § 12, 6. ledd at senere kjøpere kan gjøre garantien gjeldende.

PRIVATMEGLEREN

HVITVASKING I VIDERESALG

- Ved videresalg av bolig som fortsatt er under oppføring, og særlig ved transport av kontrakt, ligger forholdene til rette for å hvitvaske og å unndra gevinst fra beskatning:
- Det vil ved transport av kontrakt ikke fremgå av grunnboken at kjøper 1 har videresolgt kontrakt til kjøper 2
- Ved videresalg av (selve) boligen før ferdigstillelse, kan direkteoverskjøting fra hjemmelshaver til siste kjøper skje.
- Videresalgs-transaksjonen vil kunne «kamoufleres»
- Megler må derfor være særlig aktsom i disse videresalgstilfellene, transaksjonenes karakter tilsier høy risiko.

PRIVATMEGLEREN



MARKEDSFØRING AV KONTRAKTSPOSISJON

- Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5
- Rundskriv fra FT 6/2015
- Markedsføringsloven
- Bransjenormen

PRIVATMEGLEREN

MARKEDSFØRING AV KONTRAKTSPOSISJON

- «Salg av kontraktsposisjon» – fortrinnsvis i overskriften
- Ny salgsoppgave
- Hva med opplysninger i opprinnelig salgsoppgave?
- Opprinnelig kjøpekontrakt vedlegges salgsoppgaven

PRIVATMEGLEREN

MARKEDSFØRING AV KONTRAKTSPOSISJON

- Opplysninger om hvem som skal gjennomføre oppgjøret for boligen
- Økonomisk risiko knyttet til merverdien
 - Mangelfull/forsinket levering av boligen
 - Heving
 - Plikten til å betale merverdi
- Opplysninger om hva § 12-garantien dekker

PRIVATMEGLEREN

MARKEDSFØRING AV KONTRAKTSPOSISJON

- Prisbildet i markedsføringen:
 - Vederlaget for kontraktsposisjonen (merverdien)
 - Kjøpesum for boligen
 - Tilvalg/endringer
 - Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader spesifiseres
 - Totalsum
 - Husk ev. transportgebyr til utbyggeren

PRIVATMEGLEREN

MARKEDSFØRING AV KONTRAKTSPOSISJON

- Opplysninger om hvordan kjøpesummen for boligen skal gjøres opp
- Avdrag eller forskudd før overtagelse?
- Skal kjøper 2 tre inn i forskudd/avdrag som kjøper 1 allerede har gjort?
- Garantier
- Eksempler

PRIVATMEGLEREN



FORMALITETER VED SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

- Oppdragsavtalen
 - Begrensninger i retten til å transportere?
 - Samtykke fra utbyggeren
- Oppdragsjournal
- Budskjema
- Budjournal
- Meglingsjournal

PRIVATMEGLEREN

OPPGJØR VED TRANSPORT

- Oppgjøret omfatter vederlaget for kontraktsposisjonen (merverdi)
- Etablere rettsvern for kjøper 2
 - Skriftlig melding til utbyggeren, jf. panteloven § 4-5 første ledd
- Følge opp overtagelse og rettsvern for boligen → frigi merverdien
- Hvordan utformes skjøtet? Ulik praksis. Tiltak mot hvitvasking
- Sikringsobligasjon

PRIVATMEGLEREN

OPPGJØR VED TRANSPORT

- Forskudd på boligen som er allerede er betalt av kjøper 1
 - Må reguleres i transportavtalen
 - Kjøper 2 tre inn i forskuddsposisjonen?
 - Beløpet kan frigjøres for kjøper 1 når kjøper 2 har fått sikkerhet for beløpet og oppnådd rettsvern for transporten

PRIVATMEGLEREN

OPPGJØR VED TRANSPORT

- Avhendingsloven § 1-1 (4) – problemstilling
 - Når kan kjøper 1 kreve utbetalt merverdien?
 - Hvilken betydning har det for avtale om å innbetale merverdien til meglers klientkonto?
 - Meglers omsorgsplikt
 - Anbefaling

PRIVATMEGLEREN

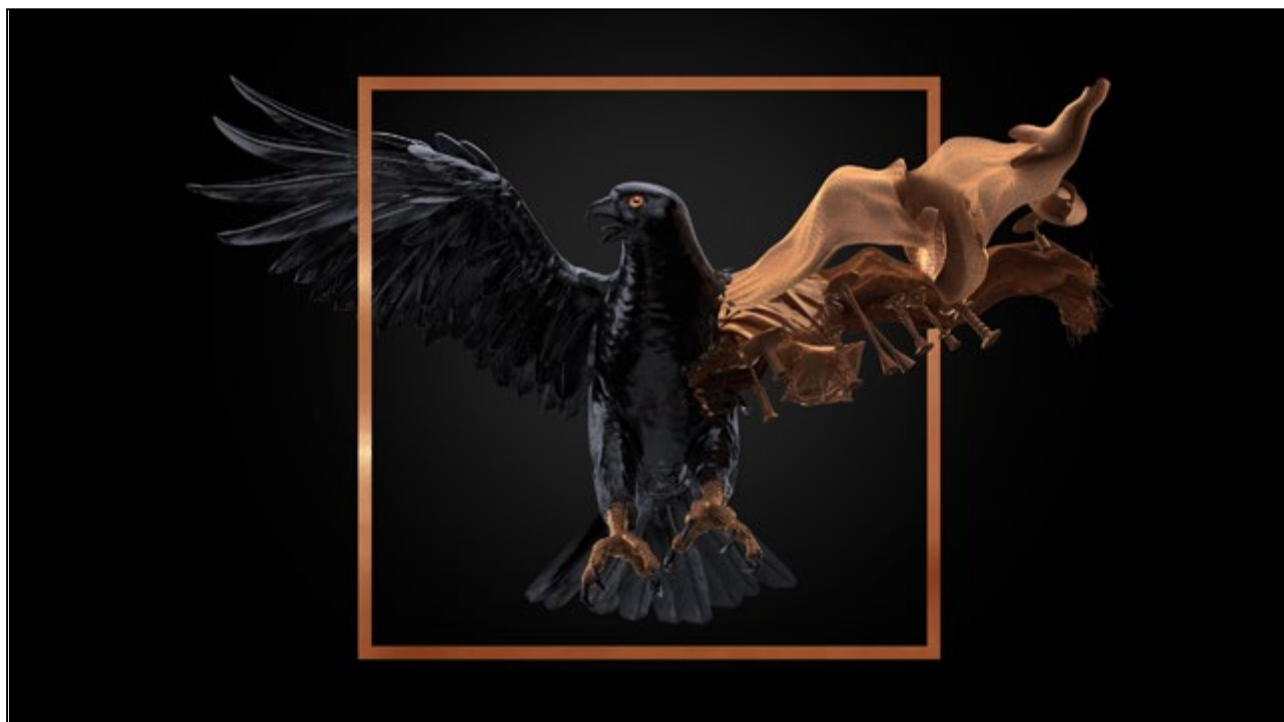


PRIVATMEGLEREN

GARANTISTILLELSE MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Advokat Bodil Næssvik, Kjedesjef kompetanse og kvalitet

PRIVATMEGLEREN



GARANTIER

- § 12-garanti:
- **Må** garanti etter § 12 stilles?
- Svar; Ja, alltid
- Alternativt: deponering "på tilsvarende vilkår" (selvskyldnergaranti), jf. buofl. § 12, femte ledd
- Tilbud om slik deponering fins ikke?

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- **Når** skal garanti etter § 12 stilles?
- Hovedregel:
- garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter at bindende avtale med kjøper er inngått, dvs. etter aksept av bud, jf. § 12, 2. ledd.
- Unntak:
- I tilfeller hvor utbygger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall enheter eller igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.
- Utbygger skal likevel stille garanti senest ved byggestart, jf. § 12, 2. ledd.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- **Hvem** kan stille garantien og **til hvem** skal den stilles?
- Svar: Garantien skal stilles av ”..finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge”, jf. § 12, 5. ledd. Garantien skal stilles til kjøper, og sendes til megler eller kjøper. Garantien skal ikke oppbevares hos selger.
- Utstedes ikke garantien i et originaldokument (men som en pdf), bør megler forsikre seg om at det er utstedt garanti. Dette kan gjøres ved henvendelse til garantist.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Garantien skal beregnes av det samlede vederlaget (kjøpesum + evt. andel fellesgjeld), jf. § 12, 5. ledd
- Frem til overtagelsen skal garantien utgjøre 3% av vederlaget. Etter overtagelsen skal garantien utgjøre 5% av vederlaget, § 12, 4. ledd.
- Garanti etter buofl. § 12 skal gjelde i 5 år, regnet fra overtagelsen

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Har utbygger tatt forbehold som utsetter tidspunktet for garantistillelse, kan forbruker-kjøper sende utbygger et skriftlig varsel med en frist på minst 10 dager ti lå stille garanti etter buofl. § 12. Dersom utbygger ikke stiller garanti innen fristen, kan kjøper heve handelen, jf. buofl. § 12, 9. ledd.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

Hva hvis garanti etter § 12 er forsinket / ikke blir stilt?

- Utbygger har misligholdt avtalen med kjøper, og megler må gjøre utbygger oppmerksom på dette og at kjøper har rett til å få garanti, jf. meglers omsorgsplikt i emgll. § 6-3.
- Megler må informere kjøper om at garantien ikke er på plass, dette må kunne dokumenteres.
- Det kan ikke gyldig avtales at kjøper ikke skal få garantien, jf. buofl. § 3.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Megler må gjøre kjøper oppmerksom på at utbygger har misligholdt avtalen ved at garantien ikke er stilt, og at kjøper ikke har plikt til å innbetale noe før garantien er på plass, jf § 12, siste ledd
- Meglers plikt til å gi kjøper denne opplysningen følger av emgll. § 6-3 (2), meglers omsorgsplikt.
- Fortell selger at dere må gi kjøper opplysning om at selger har misligholdt garantiplikten.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Forskuddsgaranti etter buofl. § 47, må den alltid stilles?
- Svar: Nei, hovedregelen er ytelse mot ytelse, dvs at kjøper skal betale først ved hjemmelsoverføring, jf buofl § 46.
- Forskudd er unntak fra hovedregelen om ytelse mot ytelse. Hvis det er avtalt at kjøper skal betale forskudd kreves det at selger stiller forskuddsgaranti eller besørger overskjøting av heftelsesfri (rett til) tomt, jf buofl § 47.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Hva hvis pengene blir stående på meglers klientkonto, og ikke utbetalt selger?
- Loven skisserer ikke dette som en mulighet. I henhold til uttalelse fra Justisdepartementets Lovavdeling (1999) er dette likevel ikke forbudt. Justisdepartementet sier imidlertid at en innbetaling fra kjøper til klientkonto uten forskuddsgaranti eller overskjøting av tomt, verken er å regne som avdrag eller forskudd. Det er kjøpers penger, og kjøper har råderett og krav på renter.

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Forskuddsgaranti er ikke stilt, det er avtalt at kjøpers innbetaling skal stå på meglers klientkonto til oppgjør og overdragelse skjer. Kan det da avtales at megler skal trekke sitt honorar av kjøpers innbetaling?

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Svaret på spørsmålet på foregående side er NEI. Dette er kjøpers penger, og det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiver skal betale meglers vederlag, jf. emgll. § 7-2 (4). Dette er i alvorligste fall underslag av klientmidler, jf. straffelovens § 255. Strafferamme: bøter eller fengsel i inntil 3 år.
- Altså: Hvis det ikke er avtalt forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti eller hjemmelsoverføring, kan det **ikke** samtidig avtales at megler skal trekke sitt vederlag av kjøpers første innbetaling

PRIVATMEGLEREN

GARANTIER

- Utbygger kan kreve at kjøper skal stille garanti for rett betaling, jf. buofl. § 46, annet ledd.
- Hvis selgers formål med å innhente forskuddsbetaling er å få en garanti for at kjøper betaler, kan garanti etter § 46 erstatte forskuddsinnbetaling.
- Selger slipper å stille garanti etter § 47, og selger kan benytte tomten som panteobjekt under byggetiden.
- Alternativ kan utbygger kreve at kjøper deponerer et beløp som sikkerhet for senere betaling, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

PRIVATMEGLEREN



FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Hovedregel etter endringer i plan- og bygningsloven er at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. § 21-10 (ikrafttredelse 1. juli 2010).
- Bare unntaksvis kan utbygger søke om midlertidig brukstillatelse, og da skal utbygger i søknaden identifisere gjenstående arbeider og angi tidspunkt for ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1, 3. ledd. I midlertidig brukstillatelse skal gjenstående arbeider oppsummeres, og frist for retting/ferdigstilling skal angis, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Reglene gjelder for søknader om tiltak som kommunene har mottatt etter 31. juni 2010, og hensynet bak lovendringen er, jf. Ot prp. Nr. 45 (2007-2008) s 326: "Departementet ønsker å innskjerpe at ferdigattest er obligatorisk og skal være hovedregelen." Videre heter det at departementet mener at tidspunkt for utstedelse av ferdigattest bør være skjæringstidspunktet for ferdigstilling, og at kontraktspartene (kjøper og selger) skal legge dette tidspunkt til grunn for overtagelse.

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Hvis dette kan legges til grunn som gjeldende rett, har selger levert sin ytelse fullt ut først når kommunen har utstedt ferdigattest.
- Før oppgjør kan tas: 1) hjemmeloverføring, buofl. § 46, 2) at ferdigattest er utstedt og 3) at utbygger har stilt boligen til kjøpers disposisjon.
- Ved salg av borettslagsboliger skal i tillegg borettslaget ha fått hjemmel uten andre heftelser enn de avtalte (pant for fellesgjeld og innskudd).

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Utbyggere som ikke ønsker å "ta sjansen" på at kommunen er forsinket med å utstede ferdigattest etter forutsetningene i plan- og bygningsloven, bør anbefales å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47 og avtale forskuddsbetaling fra kjøperne.
- Megler må da sjekke at forskuddsgarantiens ordlyd dekker forskuddet, også etter hjemmelsoverføring.

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Frist for kommunen til å utstede ferdigattest: *3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt med all nødvendig dokumentasjon*, jf. plan- og bygningsloven § 21-7, 6. ledd. Fristen forlenges når det er feil og mangler ved utbyggers dokumentasjon, jf. byggesaksforskriften § 7-2, 1. ledd.
- Lengre frist enn 3 uker kan avtales.

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Reglene om frist for kommunen til å utstede ferdigattest regulerer forholdet mellom utbygger/tiltakshaver og kommunen. Reglene regulerer derimot ikke forholdet mellom utbygger og kjøper av bolig under oppføring.
- Utbygger kan derfor ikke påberope seg 3-ukersfristen overfor kjøper. Kjøper skal ikke bære risikoen for at all nødvendig dokumentasjon følger med søknad om ferdigstilling.
- Megler skal heller ikke gjøre en vurdering av, eller bære risiko for, om søknaden er fullstendig. Dette er utbyggers ansvar.

PRIVATMEGLEREN

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE?

- Hvis ferdigattest ikke foreligger ved tidspunkt for overtagelse, må megler sjekke at midlertidig brukstillatelse er utstedt.
- Midlertidig brukstillatelse skal inneholde en oppstilling over gjenstående arbeider, samt en frist for ferdigstilling.
- Megler må sjekke at brukstillatelsen oppfyller disse kravene til innhold, og megler må oppfordre kjøper til å holde tilbake en del av vederlaget som sikkerhet for de gjenstående arbeider.

PRIVATMEGLEREN



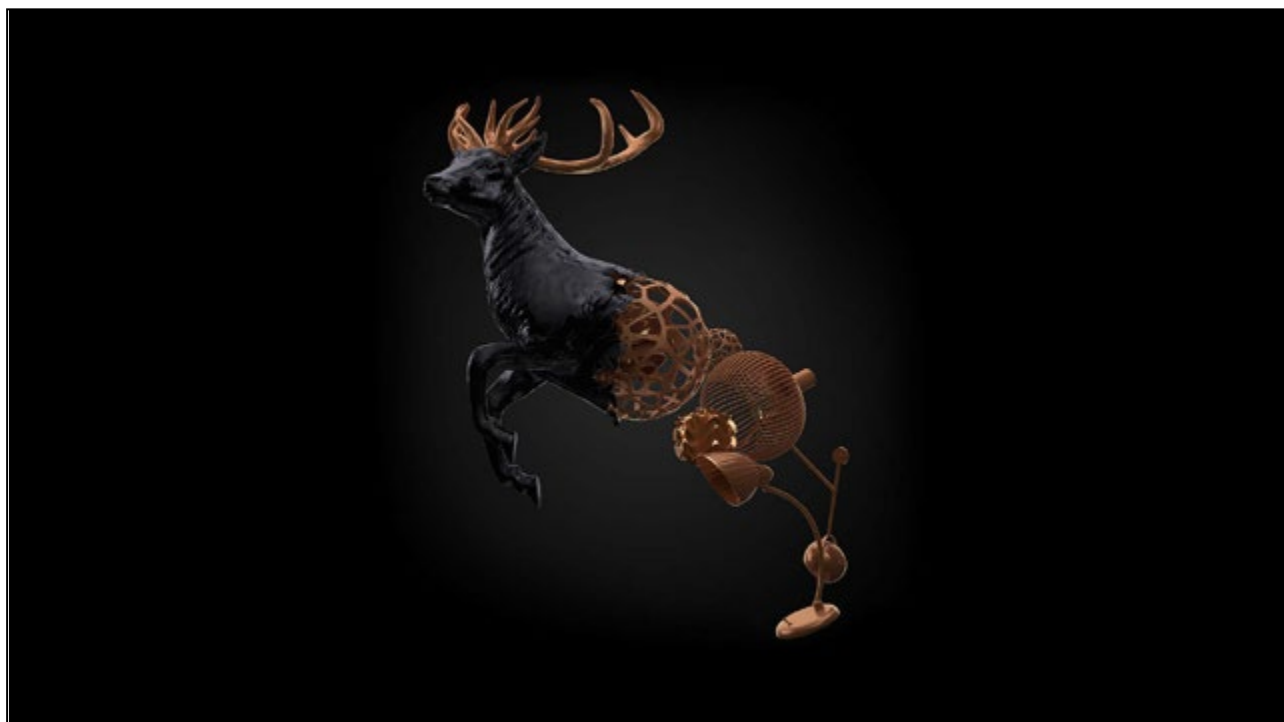
PRIVATMEGLEREN

TILVALG OG ENDRINGER I PROSJEKT

Advokat Christina Lyngtveit-Petersson, Kjedesjef Prosjekt og kompetanse

christina.lyngtveit@privatmeqleren.no / 90114811

PRIVATMEGLEREN



UTGANGSPUNKTET

- Forbrukeren har rett til å kreve endringer og tillegg fra utbyggeren, jf. buofl. § 9
- Kjøpers rett kan begrenses til valg som påvirker vederlaget med 15 %

PRIVATMEGLEREN

UTGANGSPUNKTET

- Endringer og tilvalg bør gjøres skriftlig
- Dersom forbrukerens bestilling påvirker ferdigstillestidspunktet, må dette varsles umiddelbart til forbrukeren, jf. buofl. § 11
 - Forsinket varsling = ingen tilleggsfrist

PRIVATMEGLEREN

ENDRINGER OG TILVALG

- Endringer og tilvalg endrer opprinnelig avtale mellom partene
- Kjøpesummen endres også
- Påvirker ikke § 12-garantien
- Det totale vederlaget inngår i dagmulktgrunnlaget
- Betalingsfristen fremgår av buofl. § 46
- Håndteres av megler

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

- Utgangspunktet: Utbygger kan ikke kreve at forbrukeren gjør avtaler direkte med underleverandøren, jf. buofl. § 9
- To alternativer ved bruk av underleverandører:
 1. Utbygger benytter seg av underleverandører av praktiske årsaker, men endringene er en del av kontrakten
 2. Forbrukeren ønsker selv å benytte andre enn utbyggers samarbeidspartnere

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

- Underleverandør via utbygger
 - Definere endringen
 - Prise endringen
 - Dokumentere endringen
 - Ev. varsel om tilleggsfrist
 - Siste frist for endringer
 - Definere betalingsfrist

PRIVATMEGLEREN

UNDERLEVERANDØRER

- Forbrukeren inngår egen avtale om leveranse
 - Har forbrukeren tatt forbehold om dette ved avtaleinngåelsen?
 - Risikoen for utbygger
 - Bustadoppføringsloven § 11 b
 - Ligger utenfor megleroppdraget
 - Megler kan ikke bistå, men bør påpeke problemstillingene for forbrukeren (betaling, installasjon, forsinkelse m.v.)

PRIVATMEGLEREN

Å SIKRE FORBRUKEREN

- Ønsker forbrukeren å inngå avtale direkte om endringer – hva er formålet?
- Meglers rolle, omsorgsplikt og ansvar er ulik avhengig av hvem som har initiert at avtalen inngås utenom utbygger
- Hvem som skal håndtere oppgjøret for endringene, avhenger av om det er avtale via eller utenom utbygger

PRIVATMEGLEREN



PRIVATMEGLEREN

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