

Vårkonferanse 2017

Trondheim, 10.-12. mai

Arrangør er: Norges Eiendomsmeglerforbund

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



Velkommen til NEFs vårkonferanse 2017

Trondheim, 10.-12. mai

Innhold:

Presentasjoner torsdag 11. mai:

- | | | |
|--|------|----|
| 1) Kartverkets time - tinglysing | side | 5 |
| 2) Finanstilsynets time | side | 21 |
| 3) Tinglysing | side | 35 |
| 4) Bygg som er fredet, vernet, lokalt listeført og SEFRAK-registrert | side | 49 |
| 5) Aktuelle temaer fra juridisk avdeling i NEF | side | 87 |
| ○ Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og –forskrift | | |
| ○ Ny lov om eierseksjoner | | |

Presentasjoner fredag 12. mai:

- | | | |
|--|------|-----|
| 6) Nyheter fra NEFs Forbrukerrådgiver | side | 97 |
| 7) TEK 17 kommer – Hva bør megler kjenne til? | side | 105 |
| 8) Nyere rettspraksis – aktuelle dommer og avgjørelser fra RfE | side | 145 |



Kartverket

Tinglysing – endret **regelverk**
grunnet innføring av elektroniske
dokumenter, fra 18.04.2017 – Del I

*NEFs vårkonferanse
Trondheim, 11.05.2017
Registerfører Hugo Torgersen*



Aller først

- Adgangen til å tinglyse papirbaserte dokumenter består.
- De nye reglene vedrører både elektroniske dokumenter og papirbaserte dokumenter.
- Alle må derfor kjenne de nye reglene!

Avgrensning

- Ikke omtale tekniske løsninger
- Intet om hvem man kontakter for å kunne bruke den elektroniske løsning.
- Et rendyrket **rettskildemessig, jus**-basert foredrag.



Sentrale rettskilder

- Endring i tinglysningsloven.
«elektronisk tinglysning».
LOV-2014-06-20-45
- Endring i tinglysningsloven.
«teknologinøytralitet».
LOV-2017-03-31-14



- **Prop. 53 L (2013-2014)**
«elektronisk tinglysing»
- **Prop. 6 L (2016-2017)**
«teknologinøytralitet»
- **Endring i tinglysingsforskriften**
FOR-2017-03-08-297



- **Endring i konsesjonsforskriften**
FOR-2017-03-17-347
- **Endring i matrikkelforskriften**
FOR-2017-03-08-296
- **Gebyrforskriften er ikke endret, i denne omgang.** FOR-2013-12-18-1634

Endringsforslag er nå på høring.



- Litteratur: Tingsrett, 8 utgave
- Rettspraksis
- Kartverkets praksis

- All referanse til «dagboken» er utgått.
Fra 18.04.2017; kun «grunnboken».
- Staten har fortsatt objektivt ansvar for tinglysingsfeil.
- Tinglysingsnektelse kan nå foretas av ikke-jurist.

Litt av hvert

- Lovgiver overlater mye til regulering i forskrifter, ofte med begrunnelse:
Uhensiktsmessig å måtte foreta en lovendring hver gang de tekniske løsninger videreutvikles.

Hvem kan tinglyse elektronisk

- Oppstartfasen:
Kun profesjonelle aktører
- Etter hvert, i takt med utbygging av systemer: Alle

Hvilke elektroniske dokumenter

- Pantedokument
- Sikringspantedokument
- Skjøte, uten tilleggsavtaler
- Hjemmelsdokument for brl.andel
- Sletting av diverse
- Utleggspant, fra SI



- Konkursåpning
- Enkle matrikulære forretninger (sammenføring / fradeling / bruksnummer som avløser festenummer)



- JD: «.... ikke utelukkes at det ikke vil være mulig eller hensiktsmessig å gå over til elektronisk tinglysning av alle typer rettsstiftelser i fast eiendom.» Prop. 53 L side 57

- JD: «Tilbudet om elektronisk tinglysning vil til enhver tid være begrenset til de former for tinglysning som det er utviklet og kvalitetssikret tekniske systemer for.» Prop. 53 L side 57

Dokumenter

- Fortsatt dokumenter som skal tinglyses, og ikke rettsstiftelser.
- Tgll § 12. De tinglysbare elementene i et dokument.
- Elektronisk dokument:
Standardisert nettskjema (blankett) fra Kartverket.



Tinglysingsgjenpart

- Fortsatt papirbasert tgl.gjenpart «i en overgangsperiode» / «for en begrenset periode».
- Krav om tgl.gjenpart reguleres nå i forskrift.
Tgll § 6 (2) og tgl.forskriften § 6 (1)



Elektronisk dokument

- Hel-automatisk kontroll
- Halv-automatisk kontroll
Foreløpig registrering for å holde av prioritet der det ikke er mulig med en umiddelbar helautomatisk kontroll. Tilsvares «ikke konferert».



- Bruk av elektronisk sertifikat.
- Kartverket setter kravene til autentisering av innsender og kravene for tilgang til systemer for innsending av dokumenter.



- Når Kartverkets automatiske kontroll avviser et elektronisk dokument:
Tgl.rekvirenten kan fortsatt forlange at dokumentet registreres foreløpig, jf tgl. § 7.
Deretter manuell kontroll.



Klokkeslettprioritet

- «**Sekund**-prioritet», fra 18.04.2017
Ikke lenger dag-prioritet. Tgl § 20
- Diverse unntak.
Tgl § 20 og tgl.forskriften § 11
- Et avsendt elektronisk dokument får umiddelbart prioritet, gitt at systemet mottar dokumentet.
Hver dag, døgnet rundt.



- Et papirbasert dokument får prioritet fra kl 21.00, gitt at dokumentet er mottatt samme dag innen kl 14.00
- JD: Prioritetstidspunktet for papirbaserte dokumenter «skal ikke settes senere enn det som er nødvendig av hensyn til Kartverkets arbeidsrutiner.» Prop 53 L side 46



- Kartverkets ekspedisjonstid: kl 9-14
- Jul- og nyttårsaften: Stengt for innlevering av papirdokumenter.
- Hvis Kartverket unntaksvis stenger før kl 14, får dokumentet prioritet først fra påfølgende arbeidsdag, (kl 21.00)



- Utleggspant + arrest: Fortsatt dagprioritet. Helt til kl 23.59.59

Fortsatt prioritetsmessig fortrinn.

En tekst i registerutskriften som påminnelse om dette.



- Avhendingsforbehold:
Fortsatt dagprioritet. Helt til kl 23.59.59

Fortsatt prioritetsmessig fortrinn.

En tekst i registerutskriften som påminnelse.



Fullverdig registerutskrift

- «Pantattest» er utgått. Tgl § 11
- Når et dokument tinglyses:
Alle tgl.rekvirenter vil få en «bekreftet utskrift av grunnboken».
- Også ved sletting av dokument.

«Heftelser»

- Rubrisering som «pengeheftelse» og «servitutt» er utgått.
- Alle heftelser rubriseres nå under overskriften «heftelser».

Kommune:
Gnr: Bnr:

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettinghshavere til eiendomsrett

2009/344936-1 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
/200
15.05.2009 VEDERLAG: NOK
F.NR: .

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2017/402637-2/200 REGISTRERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den munnelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning,
eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne
matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverseiendommen før fradelingsdatoen, eller
før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på
grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverseiendommen. For festenummer gjelder
dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2015/214505-1 PANTEDOKUMENT
/200
10.03.2015 BELØP: NOK
PANTHAVER: DANSKE BANK
ORG.NR: 277 674 010
Gomssettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/402637-1 PANTEDOKUMENT
/200
18.04.2017 21.00 BELØP: NOK
PANTHAVER: OPPGJØR AS
ORG.NR:

2017/402637-2 REGISTRERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
/200 SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
18.04.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: OPPGJØR AS
ORG.NR:

GRUNNDATA

1963/4321-1/10 REGISTRERING AV GRUNN
12.11.1963 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: GNR: BNR:



21.01.2013 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR: GNR: BNR:

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse,
som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Ubekreftet grunnboksutskrift

Side 1 av 1



- Staten vil ikke lenger ha noe erstatningsansvar for feilrubrisering. Tgll § 35 og § 11 (3)
- Publikum må nok i større grad selv fortolke grunnboksutskriften.
- Ingen materiell endring.

- Eiendomsmegler må (fortsatt) ikke ukritisk innestå for at f.eks en bank skal få første prioritets pant i (et tinglyst formuesgode i) en fast eiendom.
- Du diligence «light»

- Fortsatt påkrevet å undersøke grunnboksbladet til et hovedbruk mht heftelser fra tiden forut for fradeling av en eiendom.



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY



Egenhandelsforbudet

NEFs Vårkonferanse, 11. mai 2017
Spesialrådgiver Arne Solberg

Emgll § 5-3 (1) Forbud mot egenhandel

FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

- **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.**

Sak 1 - Harstad

- Oppdragsavtale 11. juli 2016
- Visning 26. august 2016, prisantydning 2 880 000 kr
- Siste bud utløp 30. august s.å.
- Bud fra Megler i epost 31. august på 2 200 000 kr
- 31. august: salgsoppdrag avsluttet i meglersystemet og annonse trukket fra FINN
- Avtale inngås 5. september – 2 300 000 kr

E-post 31. august

Fra: [redacted] *Børge*
Dato: 31. august 2016 kl. 15:37:25 (GMT)
Til: [redacted]
Emne: [redacted]

Jeg har grudde for de siste par dager. Etter et intervju i etterkant av visning på [redacted] har vi et og å kunne mer jeg hadde trodd! Forhåpentligvis har man er villig til å betale, så her det legger å måtte seg til tanker har meg.

Jeg synes de som har vært interessert for eiendommen ikke som deres personlige i forhold til mulige utstillingsmuligheter. Jeg har utvilsomt forvaltet i 40 år og for de som er det utvilsomt at det er godt utrustet i de største og beste i regionen på [redacted] og kanskje til sagt helseforsterker der i fremtiden. Så hanger seg bare opp i at boligen står ferdig en større oppgradering og de vil ikke betale det jeg mener eiendommen er verdt.

Nå er det slik at jeg i disse dager har sagt alle formålsbølg på veiledet (der jeg har tatt noen år tidligere) og nå er jeg på bolig i Harstad. I tillegg alle tapte jeg en budrunde på en tomte i Harstad som jeg hadde veldig lyst på. I dag lever jeg i Harstad. Det har vært fram en tanke om at jeg kanskje skal selge tilskuddet min på [redacted] eller dere å kjøpe [redacted] for all å gjøre meg et lite prosjekt i Harstad. Jeg ser for meg at jeg kan på [redacted] når helseforsterker er på plass.

Dette er jo en litt spesiell situasjon og det er utvilsomt for meg at dere ikke til tanker om at dette har påvirket salgspresjonen. Jeg kan med sikkerhet på spørret id at dette ikke har vært i mine tanker for de siste par dager.

Det hadde vært fint om du kan diskutere med dine foreldre om de kan være ferdig for å selge til meg. Jeg er villig til å betale bestylt mer enn det som er høyeste bud fram til nå, men jeg har ikke mulighet til å betale 2.880.000. Samtidig har jeg litt lyst til å vite alle de på årene som ikke tror at alt bliver så bra som vanlig betalt for eiendommen, så da kan jeg, jeg kan tilby dere å kjøpe for 2.200.000,- og jeg er ferdig for diskusjonen på noe.

Jeg understreker derfor at hvis dere ikke synes dette er en god idé, så vil jeg gjerne rikt utvalgt betale for å få eiendommen kjøpt på vanlig måte.

Etter at det er jeg ikke kan kjøpe eiendommen jeg ser for meg, vil jeg må de for ordens skyld i Pa meg utprøvet meg, og så etter noen dager betale på annen måte. Dere må derfor ta med i regningsystem at meglerkomisjonen ikke skal betales, kun de faktiske kostnader som har påløpt, ca 10.000kr.

Fint om du kan kontakte meg når du har fått diskutert dette med dine foreldre.

§2.2 Forbudet mot egenhandel - erklæring

ERKLÆRING - TILTAK FOR Å MOTVIRKE EGENHANDEL

Navn: [Redacted]

§4-4 Forbud mot egenhandel: Utsatteperioder og oppgjørstid

- (1) Forside og personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2, som skal opplyse om tilsvarende eller fondets navn og om de har opplyst om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning, og om de har opplyst om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning. Tilsvarende girside for personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2 i første ledd nr. 2. Personen som nevnt i leddet og av den annen side kan ha utvist i etterkant av at utviste eller opplyst om tilsvarende § 4-2 annet ledd om de aktuelle utviste eller om de har opplyst om tilsvarende.
- (2) Forside og personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2, som skal opplyse om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning, og om de har opplyst om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning. Tilsvarende girside for personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2 i første ledd nr. 2. Personen som nevnt i leddet og av den annen side kan ha utvist i etterkant av at utviste eller opplyst om tilsvarende § 4-2 annet ledd om de aktuelle utviste eller om de har opplyst om tilsvarende.
- (3) Forside og personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2, som skal opplyse om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning, og om de har opplyst om tilsvarende eller fondets navn i den utgjette opplysning. Tilsvarende girside for personer med tilsvarende stilling i fondet som ikke er ansatt etter § 3-2 i første ledd nr. 2. Personen som nevnt i leddet og av den annen side kan ha utvist i etterkant av at utviste eller opplyst om tilsvarende § 4-2 annet ledd om de aktuelle utviste eller om de har opplyst om tilsvarende.

Dato: 11/5/2017 [Redacted]

Vedtak om tilbakekall

- Finanstilsynet **kan** kalle tilbake tillatelsen dersom innehaveren anses **uegnet** fordi vedkommende **grovt** eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.
- Finansdepartementet kom til at det forelå en grov overtredelse fordi:
 - Egenhandelsbestemmelsen er sentralt og grunnleggende for tilliten til eiendomsmeglere, «*noe som er viktig både for dem et lovbrudd går ut over, men også sett i samfunnsmessig perspektiv*».

Overtredelsens karakter

- *I dette tilfellet har megler selv kjøpt eiendommen hun hadde i oppdrag å formidle. Dette er i kjernen av det egenhandelsforbudet skal forhindre, fordi det i disse tilfellene er særlig grunn til å stille spørsmålstegn ved meglers rådgivning og salgsarbeid i utførelsen av oppdraget samt tilliten til at megler har ivaretatt selgers interesser på en betryggende måte.*
- *Overtredelsens karakter i seg selv tilsier derfor at overtredelsen er grov.*

Graden av skyld

- *Megler var «på det relevante tidspunktet [...] eiendomsmeglerforetakets daglige leder og dessuten underlagt etterutdanningskrav. Det må derfor forventes at [hun] selv hadde tilstrekkelig oversikt over regelverket til å forstå at avtaleinngåelsen ville innebære et brudd på egenhandelsforbudet»*
- *Megler hadde signert egenerklæringsskjema: Departementet legger derfor til grunn at [hun] var kjent med egenhandelsforbudet. Departementet anser det derfor uten betydning at [hun] forsøkte å innhente opplysninger om egenhandelsforbudet forut for avtaleinngåelsen.*

Egnethetsvurdering

- *At megler grovt har overtrådt egenhandelsforbudet tilsier i utgangspunktet at megleren anses uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev (og dermed tillatelse til å være ansvarlig megler).*
- *Dersom det ikke reageres med tilbakekall av tillatelsen i et åpenbart og grovt tilfelle som dette, vil egenhandelsforbudet og hensynene som begrunner forbudet, kunne undergraves.*
- *Hensynene bak egenhandelsforbudet veier klart tyngre enn hensynet til [hennes] fremtidige arbeidsmuligheter som megler.*

Sak 2 - Drammen

- Oppdragsavtale ble inngått 11. juli 2016. Megler og fagansvarlig var begge oppført som ansvarlig megler.
- «herskabelig sveitservilla med garasje og sidebygning»
- Prisantydning:
12 900 000,-
- Visninger: 12 sept.
+ privatvisninger



Vi aksepterer selgers motbud på kr 11.000.000,- hvis følgende inkluderes: hvit skap i tobakkstua, to skaper i tv-stua 2 etg. Sofa, stol og puff i stue 1 etg. Spisestue-bord. Dette i tillegg til det som var nevnt i vårt foregående bud. Overtagelse 01.04.17 Mvh

20.06

Tilbudet må avvises da jeg er i deling av innbo i forbindelse med skilsmisse. Jeg ønsker å trekke salget fra markedet inntil videre for å vurdere situasjonen. Mvh

20.15

mon. 26. okt., 11.55

Jeg ønsker med dette å si opp oppdraget på eiendommen Bergstien 59/61. Mvh

11.55

Frø: [redacted]
Sendt: 24. oktober 2016 12:25
Til: [redacted]
Emne: Bergstien 59/61, Drammen

Høi

Viser til vår kontakt i forhold til Bergstien 59/61, og telefonsamtale idag.

Bekrefter med dette at selger av denne boligen har sagt opp oppdraget med vårt kontor, på bakgrunn av at en person ved vårt kontor har fått interesse for denne eiendommen. I slike tilfeller sier Eiendomsreguleringen at de kan vi ikke ha oppdrag vedr. salg av denne eiendommen lenger, og alle videre forhandlinger må gå direkte til selger, [redacted]

Ta gjerne kontakt dersom det er ytterligere spørsmål.

Med vennlig hilsen
[redacted]

Overtredelsens grovhet

- Megler anførte at ingen skade var skjedd
- Finanstilsynet mente dette ikke var avgjørende.
 - Megler hadde kjennskap til saken fra innsiden (budrunden, ev finansieringsforbehold, salgsstrategi, prisforventninger)
 - Det var denne kjennskapet (selgers motbud til budgiver som «trigget» meglers interesse i boligen)
 - Meglers salgsforhandlinger med selger skjedde nærmest umiddelbart etter at siste bud ble avslått
 - Ytterligere salg fremstøt ble verken vurdert eller diskutert
 - *Utad vil dette lett kunne fremstå som om [han] benyttet sensitive opplysninger til egen, personlig vinning, til fortregning for andre interessenter.*

Uegnethetsvurderingen

- *I den fremtidsrettede vurderingen legges særlig vekt på at han har brutt en helt grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten til megler. Finanstilsynet finner det nærmest uforståelig at [han] ikke har vært kjent med egenhandelsforbudets innhold, og nøyer seg her med å peke på at bestemmelsen i sin nåværende form har vært i kraft i over åtte år, og at han signerte på en erklæring om at [han] kjente til bestemmelsen.*

Uegnethetsvurderingen forts.

- *Når [han] ikke har fått med seg innholdet i en så sentral regel som har virksom over så lang tid, har ikke Finanstilsynet tillit til at [han] for fremtiden evner å overholde sine plikter som megler etter lov eller forskrifter. Finanstilsynets vurdering er dermed at [han] må anses uegnet til å være ansvarlig megler.*

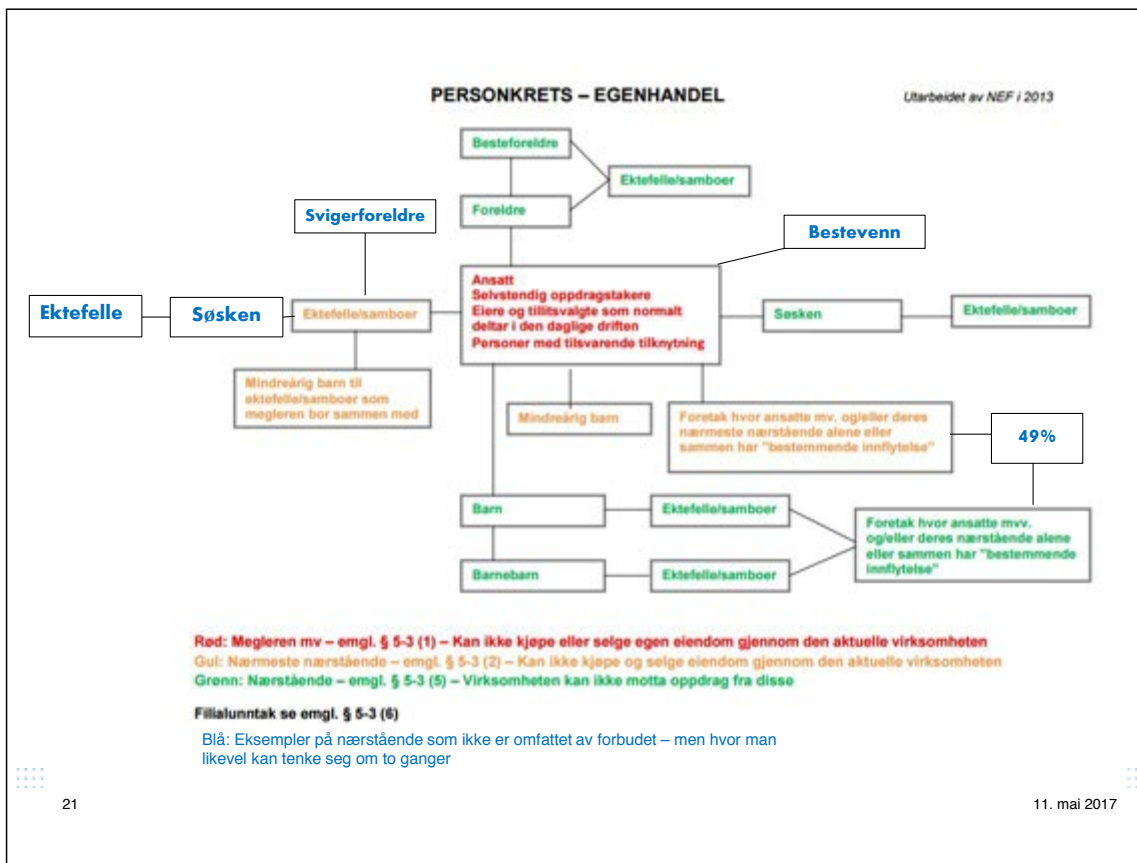


Egenhandelsforbudet – kjernen i forbudet – første ledd

- Ansatte kan ikke selge egen eiendom gjennom eiendomsmeglingsforetaket de er ansatt i.
- Ansatte kan ikke kjøpe eiendom foretaket «har eller har hatt i oppdrag å formidle».
 - Verken kunde eller megler kan si opp oppdraget for å komme utenfor forbudet.
- Gjelder også kjøp ved bruk av forkjøpsrett

Personkretsen - systematikk

- Megleren og meglers nærmeste nærstående kan verken kjøpe eller selge gjennom foretaket, jf. første og annet ledd i bestemmelsen.
- Andre nærstående kan kjøpe gjennom foretaket, men eiendomsmeglingsforetaket kan ikke motta oppdrag fra dem, jf. femte ledd.



Men to unntak kan være greit å være klar over

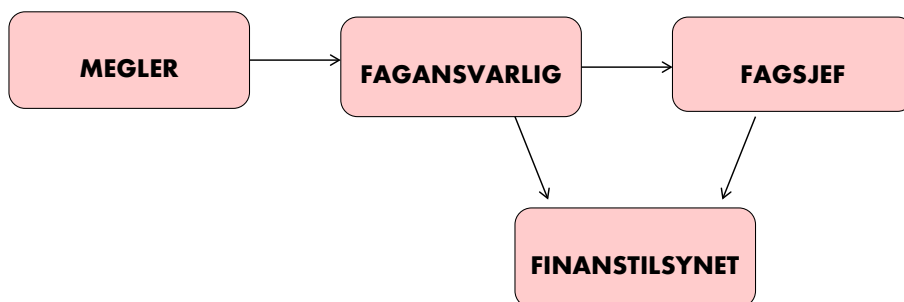
FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISOR
 AV TILBUDS- OG VEKSTRESE

- Egenhandelsforbudet omfatter ikke ansatte i andre filialer enn den filialen som utfører oppdraget
 - Samlokaliserte filialer anses som samme filial, her gjelder derfor forbudet
 - Salgskorps nybygg
 - Avdelingsoverskridende posisjoner

- Ansatte i filialer som kun forestår oppgjør.

22 11. mai 2017

Skal jeg ta oppdraget? Kan jeg kjøpe?



Skal jeg søke om dispensasjon?

- Finanstilsynet kan gi dispensasjon fra egenhandelsforbudet i enkeltsaker
 - Hensynet bak egenhandelsforbudet tilsier en streng forvaltningspraksis
 - Det skal mye til for å få dispensasjon:
 - Særlige forhold – nærmest reell umulighet å kjøpe bolig i det aktuelle området
 - Avklar med fagansvarlig/foretak først

Opplysningsplikten – § 5-3 (7)

- Dersom megler eller meglers nærmeste nærstående «i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette».

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

www.finanstilsynet.no

ars@finansstilsynet.no



Kartverket

Tinglysing – endret **regelverk**
grunnet innføring av elektroniske
dokumenter, fra 18.04.2017 – Del II

*NEFs vårkonferanse
Trondheim, 11.05.2017
Registerfører Hugo Torgersen*



Vitnebekreftelse

- Kun krav til vitne på papirbasert skjøte og pantedokument. Tgll § 17
- Elektronisk dokument: Ikke krav til vitnepåtegning. Bruk av elektronisk sertifikat.
- Tgl.forskriften § 3: Også eiendoms-
meglerfullmektig kan bevitne alene.

- Eiendomsmeglerfullmektig kan da også innestå for at fullmakt var gyldig på tidspunktet for utstedelse av et dokument som begjæres tinglyst. Tgl.forskriften § 7, jf § 3.

Sletting av tinglyst heftelse

- Den alminnelige regel for sletting: Rettighetshaveren begjærer sletting. Tgll § 32 (1)
- Frem til 18.04.2017: Sletting av tinglyst pant ved fremleggelse av dokumentet, kvittert for sletting.

Slettelse av elektronisk tinglyst pant

- Kan slettes elektronisk, eller papirbasert.
- Papirbasert sletting:
På «løs kvittering», fordi det ikke finnes noe tinglyst papir som panteretten er knyttet til.



Slettelse av papirbasert tinglyst pant

- Tinglysingsloven § 32 (2)
- Utgangspunkt:
Kan fra 18.04.2017 slettes på «løs kvittering». Det tinglyste pantedokument behøver ikke innsendes Kartverket for sletting.



- Unntak:
Pantobligasjon som er omsetningsgjeldsbrev eller pantedokument som er innløsningspapir (som ikke er omsetningsgjeldsbrev), må fremlegges for sletting.



Innsender (returadresse)		Pantobligasjon	
Christiania Bank og Kreditkasse ASA		Fast eiendom	
Depot			
Postboks 1166 Sentrum			
0107 Oslo			
Skyldner			
Navn		Fødselsnr./Organisasjonsnr.	
erkjenner å skyldes			
Beløp		Beløp med bokstaver	
Pantøver			
Navn			
Christiania Bank og Kreditkasse ASA			
Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m.			
pantsettes			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
		Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel

4/2-88 1/3-84 1571/84

DNH Den Norske Hypotekforening
DAGBOKFØRT

Pantobligasjon
 Fødselsnr.:
 J. HARALD RUUD
 Sparebanken NOR
 DEPOTAVDELINGEN, OSLO

BERTRANJORDET BORETTSLAG
 13. MAJ 87 029461

erkjenner herved som medlem **BYSKIBVERENINGEN I OSLO** Den Norske Hypotekforening

Å ha lånt kr. 3.311.000 skriver:
 TREMILLIONERTREHUNDREOGELLEVEETUSEN 00/100

Som følge av dette tar jeg/vi som medlem av foreningen del i det gjensidige ansvar som etter vedtektene hviler på de nåværende og senere medlemmer av serien, og vedtar på enhver måte å oppfylle alle de forpliktelser som hviler på meg/oss etter vedtektene med senere tillegg eller forandringer. Mitt/vårt ansvar kan aldri overstige størrelsen av mitt/vårt restlån til enhver tid med tillegg av 1/4-del av dette. Ansvaret gjøres gjeldene hvis seriens reservefond skulle bli mindre enn 1% av seriens utlån, og det gjennomføres da i form av et ekstraordinært bidrag som ikke kan kreves med mer enn 2% av restgjelden pr. år, med mindre Finansdepartementet beslutter at en høyere sats skal benyttes.

Jeg/vi vedtar å forrente og tilbakebetale lånet i form av halvårlige terminer. Terminene løper fra 02.07. - 01.01. og 02.01. - 01.07, og forfaller i måned tidligere henholdsvis 01.12. og 01.06.

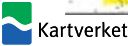
Terminen består av:

1. Rente inkl. vår margin, p.t. 14,15 % p.a., som forfaller til betaling med halvårlige terminer. Renten kan reguleres første gang 01.07.1991.
2. Avdrag. Lånet er avdragsfritt frem til 02.01.1992. Deretter tilbakebetales det i løpet av 25 år, med halvårlige like avdrag kr 66.220,00. Første gang den 01.12.1991.
3. Rente etter de satser som gjelder til enhver tid.

Før utbetaling kan rentebetingelsene og avdragstiden endres i tilfelle overføring til annen avdeling

I tillegg betales eventuelle gebyrer og utgifter til inkasso, besiktigelse av pantet og til sikring av betryggende forsikring.

Lån nr. 3543
 Serie 9 avd. 34
 1-10450
 Denne obligasjon er ikke et omsetningsgjeldsbrev.

 Kartverket

- Slike pantobligasjoner må innsendes Kartverket for sletting.

- Unntak fra unntaket:
Banker og visse institusjoner kan slette disse pantobligasjonene (omsetnings-gjeldsbrev + innløsningspapir) elektronisk eller på «løs kvittering».



- Ved sletting på «løs kvittering»:
Bankene og institusjonene blir ansvarlige for eventuelle feil de gjør ved ikke å makulere pantobligasjonene ved sletting, eller entydig påføre pantobligasjonene påtegning om at de er slettet i grunnboken.



Påtegning på tinglyst pant

- Typisk: nedkvittering, pantefrafall, prioritetsvikelse.
- Tilsvarende som ved sletting.



Diverse om sletting av pant

- JD: «Dersom tinglysingsmyndighetene er usikker på om en panterett er omfattet av § 32 annet ledd eller ikke, må dokumentet kreves innlevert.» Prop 6 L side 44
- Mortifikasjon
- Sletting etter tgl § 32a



Sammenføring

- Matr.loven § 18 og matr.forskr. § 43
- Uforenlig prioritetskollisjon?
Matr.forskriften § 43 (8)
- Ingen materiell endring, men manglende støtte fra de tidligere rubrikkene «pengeheftelse» og «servitutt».

- Tilsvarende ved arealoverføring.

Rettsvern for transport av tinglyst pant

- Transport av pant kan tinglyses. Tgll § 12. «Rettighetslov», LB-2007-103790
- Har frem til 18.04.2017 ikke fått rettsvern ved tinglysing av transport av pant.



- Frem til 18.04.2017 har man fått rettsvern på annen måte, nemlig etter de regler som gjelder for den type fordring som panteretten er knyttet til. Tgll § 22 nr 1
- Elektronisk tinglyst pant, fra 18.04.2017: Rettsvern for transporten kun ved tinglysing.



- Papirbasert tinglyst pant, fra 18.04.2017: Tinglysing av transport gir fortsatt ikke rettsvern.



Tinglysningsgebyr

- Gebyrene er uendret.
- Gebyr for massetransport:
Høringsforslag – max 10 x
tgl.gebyret
- Lovregulert fusjon: gratis



Stedfestelse av rettighet

- Kravet til stedfestelse er utgått.
Tgl.forskriften § 4 (6)
- Kan fortsatt stedfestes.
- Krav til matrikulering av eksklusiv rett til spesifikt areal utover 10 år
Matr.loven § 12 og matr.forskr. § 30



Konsesjonskontrollen

- Alle konsesjoner og egen-erklæringer om konsesjonsfrihet skal sendes til kommunen, i forkant av tinglysing. Kommunen legger opplysningene inn i matrikkelen.



- Matrikkelen har kobling opp mot landbruksregisteret.
- Landbruksregisteret inneholder bl.a arealopplysninger + hva som utgjør driftsenhet.

- Elektroniske skjøter og papirbaserte skjøter kontrolleres opp mot matrikkelen, hva gjelder konsesjonskontrollen og delingskontrollen.
- Faktisk strengere kontroll med delingsforbudet i jordloven § 12

- Borettslagsandel med bolig i kommune med nedsatt konsesjonsgrense:
Fortsatt papirbasert egenerklæring til Kartverket.
- Også papirbasert egenerklæring ved arealoverføring + visse rettigheter.

Dokumentavgift

- Hva skjer med dokumentavgifts-kontrollen?

Bygg som er fredet, vernet, lokalt listeført eller SEFRAK-registrert



JURIDIS



Førstelektor Thorunn Falkanger
Handelshøyskolen BI



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEE.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

1

Kulturminne?



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEE.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

2

Kulturminne



JURIDIS



Kulturminneloven § 1

- «Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.»

Salgsoppgave:

- «Bygningen er vernet som kulturminne»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

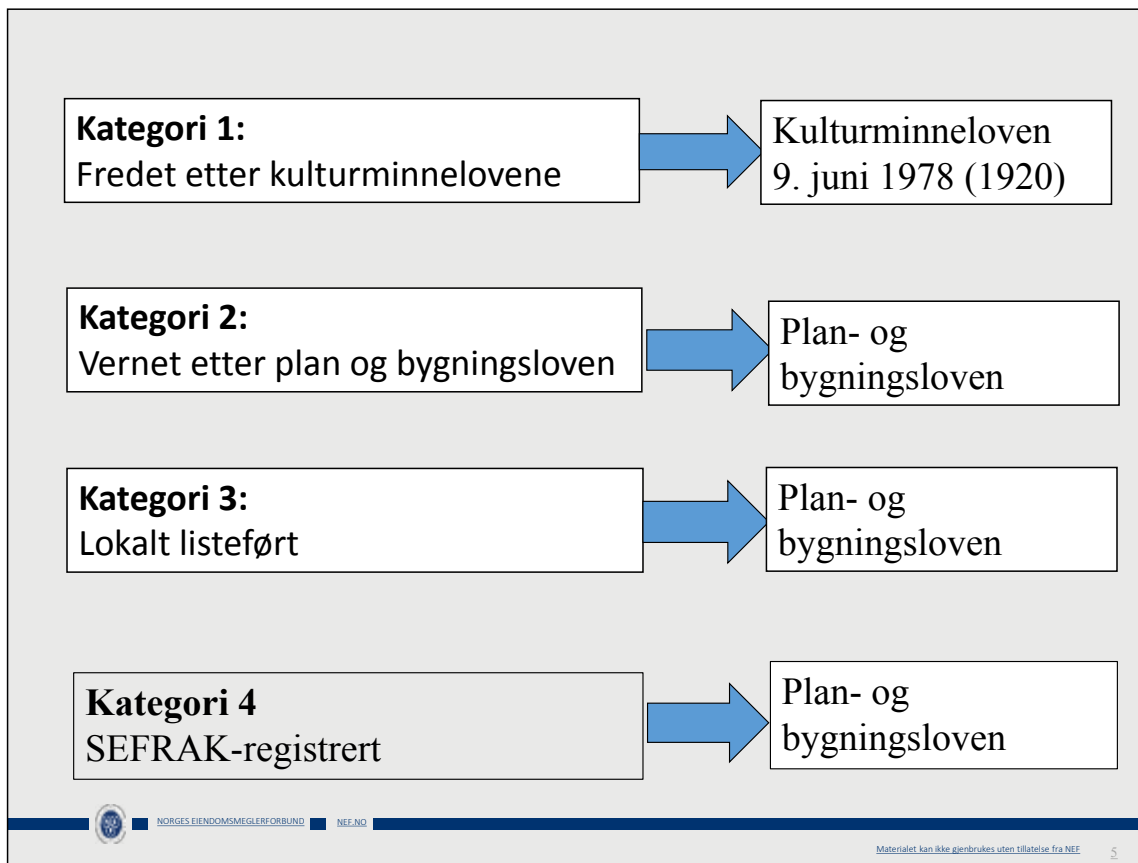
3



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

4



Kategori 1



- Tidligere lov fra 1920
 - Vedtaksfredet
- Kulturminneloven av 1978:
 - Automatisk fredet, kml. § 4
 - Vedtaksfredet, kml. § 15 (og 6)
 - Midlertidig fredet, kml. § 22 mr. 4
 - Områdefredet, kml. § 19
 - Forskriftsfredet – kulturmiljø, kml. § 20
 - Forskriftsfredet – statens eiendom, kml. § 22 a

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEE.NO

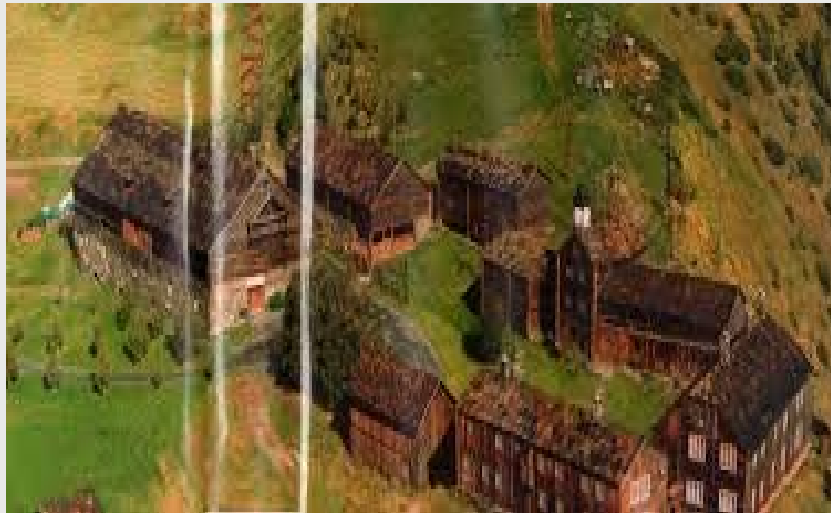
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEE 6

Kategori 1 – Fredet etter lov av 1920

Tofte på Dovre



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

7

Kategori 1 – Fredet etter lov av 1920

Dørumstua i Oppdal



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

8

Kategori 1 – Automatisk fredet



JURIDIS



- Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte etter teksten i kulturminneloven, uten særskilt vedtak.
- Alle faste kulturminner fra før år 1537, kml. § 4 (1).
- Erklæring om at stående byggverk stammer fra perioden 1537 – 1649, jf. kml. § 4 (3).
- Samiske kulturminner eldre enn 100 år, jf. kml. § 4 (2).



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

9

Kategori 1 – Automatisk fredet Finnesloftet på Voss



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

10

Kategori 1 - Vedtaksfredet



JURIDIS



- Frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Fredningsvedtaket omfatter fast inventar (skap, ovner m.v.), kml. § 15 (1)
- Når særlige grunner tilsier det, kan også større løst inventar medtas. I slike tilfeller må hver enkelt gjenstand særskilt spesifiseres, kml. § 15 (1)
- Hageanlegg, kml. § 15 (4)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

11

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Kategori 1 - Vedtaksfredet Øvre Bakklandet 33 i Trondheim



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

12

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Kategori 1 – Vedtaksfredet

Planetveien 12 i Oslo



Kategori 1 – Vedtaksfredet

Villa Schreiner i Oslo



Kategori 1 – Vedtaksfredet Solhaug i Larvik



JURIDIS



Vedtak:

«Med hjemmel i lov av 9. juni 1978
Nr. 50 om kulturminner
(kulturminneloven) § 15 jf. § 22
Freder Riksantikvaren eiendommen
Solhaug, gnr. 2011 bnr. 4 i Larvik
kommune.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

15

Kategori 1 - Vedtaksfredet Villa Kvernbakken i Trondheim



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

16

Kategori 1 – Hva omfatter fredningsvedtaket?



JURIDIS



- Koppangdommen Rt. 2010 s. 850
- «Det er ikke tvilsomt at ”bygning” ikke bare omfatter de konstruktive bygningsdeler i snevrere forstand. Både i lovgivningen, sedvanen og i dagligtalen sikter man i ulike sammenhenger – blant annet ved overdragelse – gjerne videre, slik at også blant annet en hel del tilbehør og inkorporerte elementer omfattes.» (13)
- «Men det ligger i det jeg har sagt om min forståelse av verneavgivningen, at det er grunn til å legge særlig vekt på graden av sammenføring, om fjerning medfører skade på bygningen for øvrig, eller på annen måte representerer et spille av økonomiske eller kulturhistoriske verdier. «(17)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

17

Kategori 1 – Hva omfatter fredningsvedtaket?



JURIDIS



- Omfanget av fredningsvedtaket fremgår av fredningsvedtaket
 - Hvilke bygninger eller deler av bygningen, fast inventar, løsøre, hageanlegg.
- Fredningsgjennomgangen for fredede bygninger etter 1920 loven.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

18

Kategori 1 – Midlertidig fredet



JURIDIS



Kml. § 22 nr. 4

- «Departementet kan treffe vedtak om midlertidig fredning inntil saken er avgjort.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

19

Kategori 1 – Midlertidig fredet Losjen i Mo i Rana



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

20

Kategori 1 – Midlertidig fredet Furuheim på Gol



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

21

Kategori 1 – Midlertidig fredet Drammen Senere opphevet



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

22

Kategori 1 – Midlertidig fredet

Nesøya i Asker

Nå vedtaksfredet



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

23

Kategori 1 - Områdefredet



JURIDIS



Fredning av område rundt et fredet kulturminne, kml. § 19

- *«Departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne og Så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det.»*



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

24

Kategori 1 – Områdefredet Villa Damman i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

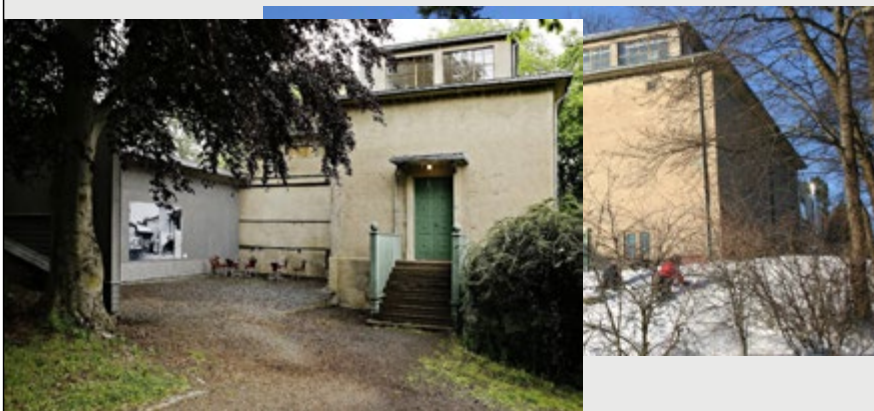
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

25

Kategori 1 – Områdefredet Munch - atelieret



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

26

Kategori 1 - Kulturmiljøfredning



JURIDIS



Kml. § 20

- «Et kulturmiljø kan fredes av Kongen for å bevare områdets kulturhistoriske verdi.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

27

Kategori 1 - Kulturmiljøfredning



JURIDIS



Birkelunden

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:

- Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:

- Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

28

Kategori 1 – Forskriftsfredning av statens eiendom



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 29

Kategori 1 - Forvaltningsmyndighet



JURIDIS



- Riksantikvaren
- Fylkeskommunen og Byantikvaren i Oslo

- Rådgivende myndighet
 - Flere kommuner har opprettet stilling som byantikvar, kulturminneforvalter, kulturminnekonsulent, antikvarisk sakkyndig



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 30

Kategori 1 - Konsekvenser



JURIDIS



- Vedlikeholdsplikt
 - Eier/bruker har vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1)
- Tilskudd
 - «*Departementet kan gi eier eller bruker tilskudd til vedlikehold, eller til endringer godkjent av vedkommende myndighet etter loven her.*», jf. kml. § 17 (2)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

31

Kategori 1 - Konsekvenser



JURIDIS



- For tiltak utover vanlig vedlikehold, må det søkes dispensasjon, kml. § 15 a
- Vedlikehold tolkes her strengt, slik at for eksempel skifte av malingstype eller farge krever dispensasjon.
- Dispensasjon gis ved:
 - «Særlige tilfelle»
 - «Ikke medfører vesentlige inngrep»
 - Eks. våtrom og kjøkken
- Vesentlige endringer:
 - Fredningsvedtaket må endres eller oppheves



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

32

Kategori 1 - Grunnboken



JURIDIS



- Er det registrert i grunnboken at eiendommen er fredet?
«Vedtak etter §§ 6, 15, 19 og 20 skal tinglyses.», jf. kml. § 22. nr. 5

(Automatisk fredet og forskriftsfredet statlig eiendom er ikke tinglyst.)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 33

Kategori 1 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Emgll. § 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

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

(2) Oppdragstakeren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,

...

Opplysningene må være så tydelige at det er mulig å danne seg et inntrykk av heftelsens (evt. rettighetens) innhold.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 34

Kategori 1 - Salgsoppgaven



JURIDIS



- Fredningsvedtaket må innhentes.
- En bred informasjon om betydningen av fredningsvedtaket.
- Fredningsvedtaket må ligge ved salgsoppgaven.
 - Nyere fredningsvedtak gir en nærmere redegjørelse for konsekvensene av fredningen.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

35

Kategori 1 - Salgsoppgaven



JURIDIS



RfE 2010121 Servituttavtale vedr. adkomst

Det er videre ikke mulig å anslå **innholdet** av servitutten og hvilken **konsekvens** dette vil ha for eiendommen. Formuleringen er så lite opplysende at det er i strid med god meglerskikk å innta den i salgsoppgaven.

Normalt må en eiendomsmegler før salget innhente tinglyste erklæringer og servitutter på den angjeldende eiendom.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

36

Kategori 2



JURIDIS



- Hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven, plan- og bygningsloven kap. 11 og 12
 - Kommuneplanen, pbl. kap 11
 - Reguleringsplanen, pbl. kap 12.
- Spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven fra 1985



NORGES EIENDOMSMEIØGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

37

Kategori 2 Bakklandet



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEIØGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

38

Kategori 2 Lærdalsøyri



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

39

Kategori 2 Krusesgate 7 i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

40

Kategori 2 Vålerenga



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEE.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

41

Kategori 2 Tyholmen i Arendal



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEE.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

42



JURIDIS



Kategori 2 - Hva omfatter vernet etter PBL

- Bestemmelsene i planen fastsetter bruk og grenser for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse, og kan angi hva slags nybygg som kan oppføres innenfor området.
- Løspøre



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

43



JURIDIS



Kategori 2 - Forvaltningsmyndighet

- Kommunen
- Fylkesmannen
- Rådgivende myndighet.
 - Flere kommuner har opprettet stilling som byantikvar, kulturminneforvalter, kulturminnekonsulent, antikvarisk sakkyndig



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

44

Kategori 2 - Konsekvenser



JURIDIS



- Tilskudd
 - Ja, men ingen bestemmelse
- Vedlikeholdsplikt
 - Ikke alminnelig vedlikeholdsplikt, men krav om at byggverket settes i en slik stand at det ikke medfører fare, pbl. § 31-3



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

45

Kategori 2 - Konsekvenser



JURIDIS



- Bestemmelsene fastsetter bruk og grenser for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse, og kan angi hva slags nybygg som kan oppføres innenfor området.
- Dispensasjon, pbl. kap. 19
 - Hvis fordelene er klart større enn ulempene



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

46

Kategori 2 - Konsekvenser



JURIDIS



Visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

47

Kategori 2 - Konsekvenser



JURIDIS



Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk, jf. pbl. § 31-1

«Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

48

Kategori 2 - Grunnboken



JURIDIS



- Står det i grunnboken eller matrikkelen at eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 49

Kategori 2 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Emgl. § 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

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

(2) Oppdragstakeren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,

...

10. forholdet til endelige offentlige planer,...

Bakgrunnen for plikten til å gi opplysninger om forholdet til offentlige planer er at slike planer kan være avgjørende for kjøperens fremtidige bruk av eiendommen og dermed for eiendommens verdi.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 50

Kategori 2 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Finanstilsynet har i brev 06.10.2011 (ref/8833) uttalt:

«...Det er ikke tilstrekkelig å innta reguleringskart og – bestemmelser som vedlegg til salgsoppgaven og kun opplyse i salgsoppgaven om reguleringen i området. Det skal gis konkrete opplysninger om reguleringsforholdene i tilknytning til eiendommen eller rettigheten som formidles... Likeså vil det være påkrevet å gi opplysninger om særlige forhold som vil kunne begrense den normale utnyttelsen av eiendommen.»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

51

Kategori 2 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring. Dette innebærer begrensinger hva gjelder endringer på eiendommen. For nærmere detaljer se vedlagte reguleringsbestemmelser.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

52

Kategori 3



JURIDIS



- Lokalt listeført
 - Registrerte kulturminner som ikke er formelt fredet eller vernet
 - Satt på en liste som bevaringsverdige
 - Gul liste i Oslo kommune (kategori 1, 2 og 3)
 - Aktsomhetskart kulturminner i Trondheim
 - Mange kommuner har egne lister som ikke er elektroniske



NORGES EIENDOMSMEIØLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

53

Kategori 3 Husebygrenda i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEIØLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

54

Kategori 3

Ullevål hageby i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

55

Kategori 3



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

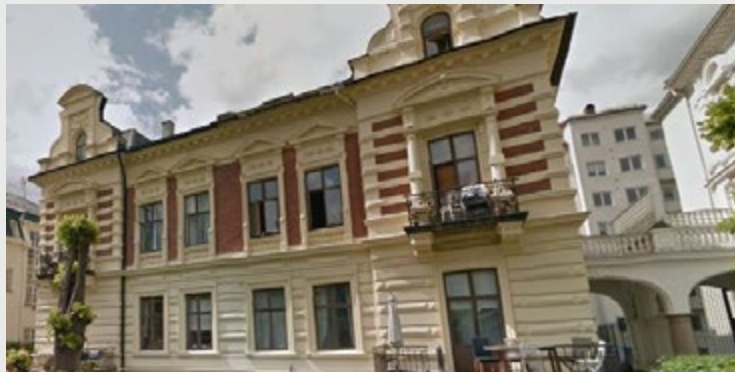
56

Kategori 3

Oscarsgt 47-49 i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

57

Kategori 3 - Konsekvenser



JURIDIS



- Ingen juridiske konsekvenser
- Generelle regler om søknadspåkt
- Regelen om ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk, jf. pbl. § 31-1 og § 29-2 om visuelle kvaliteter
- Kan påvirke saksbehandlingen



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

58

Kategori 3 - Grunnboken



JURIDIS



- Står det i grunnboken eller matrikkelen at eiendommen er lokalt listeført?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

59

Kategori 3 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Emgll. § 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

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

(2)...



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

60

Kategori 3 - Salgsoppgaven



JURIDIS



- Eiendommen er kommunalt listeført. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
- Eiendommen er kommunalt listeført. Verneverdien kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.
- Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gul liste som bevaringsverdig.
 - Hvilken kategori?
 - Konsekvenser?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

61

Kategori 3 - Salgsoppgaven



JURIDIS



- Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste med kommunalt listeført vernestatus. Dette kan medfører at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

62

Kategori 4



JURIDIS



- SEFRAK (**SE**kretariatet **For** Registrering **Av** faste **Kultur**minne i Noreg) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. SEFRAK-registreringen ble gjennomført som feltarbeid i årene 1975-1995. I Finnmark er bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet er bygninger bygde før 1900. I alt er det registrert ca 515.000 enheter i SEFRAK-registeret.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

63

Kategori 4 Finnsnes



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

64

Kategori 4

Os



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

65

Kategori 4

Bestum i Oslo



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

66

Kategori 4 Hovsetveien i Halden



JURIDIS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

67

Kategori 4 - Grunnboken



JURIDIS



- SEFRAK-registrering er oppført i matrikkelen.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

68

Kategori 4 - Konsekvenser



JURIDIS



- Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det antagelig vil bli gjort en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovfestet ([Kulturminnelova §25](#)) at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent. Det er likevel mulig for kommunen å gi tillatelse til riving selv om kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernes.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 69

Kategori 4 - Salgsoppgaven



JURIDIS



Emgl. § 6-7. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

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

(2)...



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 70

Kategori 4 - Salgsoppgaven



JURIDIS



- Kan dette stå?
- Sefrak-minne er alt som vært/skjedd på/med eiendommen fra 1850 og til i dag (kommunens minneregister).



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

71

Kategori 4 - Salgsoppgaven



JURIDIS



- **Informasjon** om hva SEFRAK-registeret:

SEFRAK (**SE**kretariatet **F**or **R**egistrering **Av** faste **K**ulturminne i Noreg) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. SEFRAK-registreringen ble gjennomført som feltarbeid i årene 1975-1995. I Finnmark er bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet er bygninger bygde før 1900.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

72

Kategori 4 - Salgsoppgaven



JURIDIS



• Informere om hvilken betydning det har

Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850, er det lovfestet ([Kulturminnelova §25](#)) at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent. Det er likevel mulig for kommunen å gi tillatelse til riving selv om kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernes.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

73

Verneverdige boliger er mer verdt enn andre!



JURIDIS



- <https://byantikvaren.files.wordpress.com/2016/12/verdien-av-kulturminner-fortidsminneforenings-c3a5rbok-2016.pdf>
- <http://www.aftenposten.no/osloby/Verneverdige-boliger-er-mer-verd-enn-andre-611270b.html>
- <https://www.fortidsminneforeningen.no/nyheter-og-hendelse/verdien-av-kulturminner>



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

74

Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift

Vårkonferansen i Trondheim 11. mai 2017

Advokat MNA og Eiendomsmegler MNEF

Margrethe Røse Solli

Fagsjef i Norges Eiendomsmeglerforbund



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Apne Opprett Tilpass

1 / 12 75% Verktøy Fyll ut og signer Komme

1773
FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Forslag til endringer i
eiendomsmeglingsloven og
eiendomsmeglingsforskriften

DATE:
28.02.2017

SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG
BKASSO

Tema for foredraget:

Høringsfrist var mandag 24. april 2017

NO 12:0 22.04.2017

Siden sist vårkonferanse har NEF avgitt hørings svar på følgende lovarbeider:



JURIDISK

- Endringer i eierseksjonsloven og borettslagsloven (legalpanterett)
- Eu – gjennomgang av regulerte yrker
- Utenrettslige tvisteløsningsordninger etter emgll.
- Garantireglene i buofl.
- Endringer i byggesaksforskriften
- Krav til nye utlån med pant i bolig
- Markedsføringslovens håndhevingsregler
- Om ny gjeldsregisterlov
- Rapport – oppgjør av eiendomshandler
- Innskuddsgaranti og krisehåndtering i banksektoren
- Åpen høring på Stortinget om eierseksjonsloven
- Åpen høring på Stortinget om regionreform (by- og boligutvikling)
- Ny hvitvaskingslov
- Endringer i eiendomsmeglingsloven og -forskriften



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

4



Foreslåtte forenklinger



- § 2-2 Melding om etablering av filial mv.

- Nå: Foretak og advokat som driver eiendomsmegling må ha tillatelse fra Finanstilsynet for å opprette filial
- Forslag: det skal gis melding til Finanstilsynet før opprettelse av filial
- Begrunnelse for endringen

NEF foreslår følgende tillegg:

Meldingen skal gis senest innen 14 dager før opprettelsen av filialen



- § 2-9 Foretakets ledelse. Fagansvarlig

- Nå: Krav om melding til Finanstilsynet før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig
- Forslag: Eiendomsmeglingsforetaket skal opplyse Finanstilsynet om skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig
- Begrunnelse for endringen

NEF foreslår følgende tillegg:

Opplysningen skal gis strak og senest innen 14 dager etter at skiftet har inntrådt



- Ny § 3-7 Bruk av elektronisk kommunikasjon, elektroniske medier mv.

Nå: ingen generell regel om bruk av elektroniske medier

Forslag: Regelen utformes generelt

- Det er opp til kunden å velge om det skal kommuniseres elektronisk eller ikke
- Det blir fortsatt opp til hvert enkelt foretak, hvordan de vil oppfylle eiendomsmeglingsregelverkets krav til sikker journalføring og betryggende lagring
- NEF har bedt om tydeliggjøring av følgende:
 - Hva menes med elektronisk kommunikasjon?
 - Hva vil dette i praksis bety i forhold til eksempelvis å oppfylle kravet til innhold i salgsoppgaven gjennom elektronisk kommunikasjon?
 - Hvilke medium skal anses om elektroniske medium?
 - Hva skal kunne anses om *betryggende måte* for å autentisere avtaleinngåelsen?

Tittelbruk



JURIDISK

- Forslag om at både advokater, jurister med tillatelse etter § 4-3 og meglere etter overgangsordningen kan kalle seg eiendomsmegler.
- 2 alternativer for når advokater kan kalle seg eiendomsmegler
 - Alternativ 1: Et vidtgående alternativ der advokater som har rett til å drive eiendomsmegling kan benytte tittelen «eiendomsmegler»
 - Alternativ 2: At tittelen «eiendomsmegler» bare kan brukes av advokater som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak

Tittelbruk



JURIDISK

NEFs forslag til ny ordlyd i § 4-5 første ledd:

- *Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2.*

I tillegg kan tittelen benyttes av jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater og personer med tillatelse etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 §5, når disse er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1.

Forslag fra NEF



- Nå: En eiendomsmegler som mister sitt eiendomsmeglerbrev, kan fortsette i bransjen som eiendomsmeglerfullmektig
 - Hvem som kan bruke tittelen eiendomsmeglerfullmektig følger av § 4-5 andre ledd
- Når en megler etter overgangsordningen mister retten til å være ansvarlig megler, kan han kun arbeide som medhjelper
- NEF ønsker at dette også skal gjelde for eiendomsmeglere, advokater og jurister som mister sin tillatelse

Forslag fra NEF



NEF foreslår derfor følgende tilføyelse i § 4-5, som siste punktum i nåværende tredje ledd, nytt annet ledd:

- *Personer som har blitt fratatt tillatelsen til å være eiendomsmegler, jf. § 4-2, tillatelsen etter § 4-3, eller tillatelsen etter § 2-1 første ledd nr. 2, kan ikke benytte tittelen «eiendomsmeglerfullmektig».*



JURIDISK

- FOR § 3-10 tredje ledd:

- En praktisk endring i ordlyden fra at klientmidler skal plasseres til «høyest mulig rente» til «markedsmessig rente»
- NEF støtter endringen



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



JURIDISK

- FOR § 3-13 første ledd:

- En praktisk endring for når oppgjørsoppstilling skal sendes kjøper
- Nå: Straks oppgjøret er gjennomført og oppgjørsoppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner med tidspunkter for den enkelte transaksjon
- Forslag: Sende oppgjørsoppstilling til kjøper straks kostnader til rettsvern er betalt.
- Begrunnelse for endringen
- NEF støtter endringen

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF



For megler

Kurs

Forbrukerhjelp

Om NEF

Kontakt

Søk her..

Min Profil



Medlemsnr:

001

Navn:

Norges Eiendomsmeglerforbund

Tittel:

Medlem

Min NEF

Min profil

Dokumentarkiv

Logg ut

> 1. Oppdragsavtaler

> 2. Forberedende rutiner

> 3. Fullmakter

> 4. Markedsføring og varsler

> 5. Kontrakter bruktbolig

> 6. Kontrakter næring: SE EGEN SIDE - LINK OVER
OVERSIKTEN

> 7. Kontrakter prosjekt

> 8. Kontrakter øvrige

> 9. Konesjon

> 10. Odel

> 11. Oppgjørsskjema

> 12. Oppgjør og overtagelse

> 13. Tvangssalg

> 14. Tinglysing og foretaksregisteret



Indikatorer på mistenkelige transaksjoner for rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven

**Eiendomsmeglingsforetak og advokater med tillatelse til
å drive eiendomsmegling**

Ny lov om eierseksjoner

NEFs Vårkonferanse 2017

Advokat MNA Nina Fodstad Skumsrud



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Kort om bakgrunnen for lovarbeidet



JURIDISK

- Dagens eierseksjonslov er fra mai 1997
- Lovutvalg nedsatt i juni 2013 ledet av sorenskriver Christian Wyller
 - NOU 2014:6 ble levert 18. august 2014
- Kommunal – og moderniseringsdepartementets lovforslag
 - Prop. 39 L ble fremmet 16. desember 2016
- Antar at ny lov vil tre i kraft 1. januar 2018



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

NEFs bidrag til og rolle i lovrevisjonen



JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Ny eierseksjonslov – generelle endringer



JURIDISK

- Fokus på forenkling og språkforbedring:
 - Mer brukervennlige ord og uttrykk
 - «Sameiemøte» endres til «årsmøte»
 - «Tilslutning» endres til «samtykke»
 - Kortere setninger og mer aktivt språk
 - «gebyr for tinglysing av matrikuleringen skal innbetales til kommunen» endres til «søker skal betale gebyr for tinglysingen»
 - Mer bruk av punktlister

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer «Koblingsregelen» - § 7 (3)



JURIDISK



Ny § 7 (3):

«Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse **dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.**»

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer Kjøperetten oppheves



JURIDISK

§ 14. Kjøperett

Den som leier bolig i eierseksjon på tidspunktet for innføring i matrikkelen, jf. §§ 5 og 11, har rett til **medkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitelen.**

§ 16. Kjøpesum

Leieren har krav på å få kjøpesum som svarer til **fire femtedeler av seksjonens verdi** etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes for tidligere leiere etter samme leieavtale. Det er også fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Rett til å kreve seksjonering - § 9



*«I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, **kreve at sameiet blir seksjonert** etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen.*

***Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen.** Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.»*

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Vedlikeholdsansvar - § 32



Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, **membran og sluk**
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.



Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Vedlikeholdsansvar - § 32



JURIDISK

- Seksjonseieren **skal**
 - vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
 - rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten **omfatter også**
 - nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.
 - utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk
- Vedlikeholdsplikten **omfatter ikke**
 - reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Tidspunkt for seksjonering - § 8



JURIDISK

- Dagens regler angir to ulike tidspunkter for når seksjonering kan skje:
 - Nybygg kan seksjoneres på tidspunkt for igangsettingstillatelse
 - Bestående bygg kan seksjoneres først når det er ferdig utbygget
- Lovforslaget § 8:
«Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.»

Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Parkering - § 7 (1) bokstav d



JURIDISK

§ 7 Vilkår for seksjonering

En søker har **krav på tillatelse** til å seksjonere en eiendom dersom

- a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, og har egen inngang
- d) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen**
- e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom
- g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet og planbestemmelser, eller annen bruk det er gitt tillatelse til.



Ny eierseksjonslov – spesielle endringer

Ervervsbegrensningen - § 23



JURIDISK

- Formål:
 - hindre at én seksjonseier får en dominerende rolle
- Omdiskutert, enkel å omgå og ble foreslått fjernet både ved forrige lovrevisjon av og lovutvalget.
- Departementet:

«Etter en konkret avveining, der det er lagt vekt på de utfordringene som nå knytter seg til presset i boligmarkedet, har departementet konkludert med at ervervsbegrensningen bør videreføres på kort sikt. I samsvar med departementets prinsipielle syn, vil det imidlertid bli vurdert om begrensningen kan oppheves på lengre sikt.»
- NEF's forslag:
 - «Ingen kan **direkte eller indirekte** kjøpeflere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.»



JURIDISK

Takk for oppmerksomheten!

margrethe@nef.no

nina@nef.no

Hva ringer forbrukerne om?

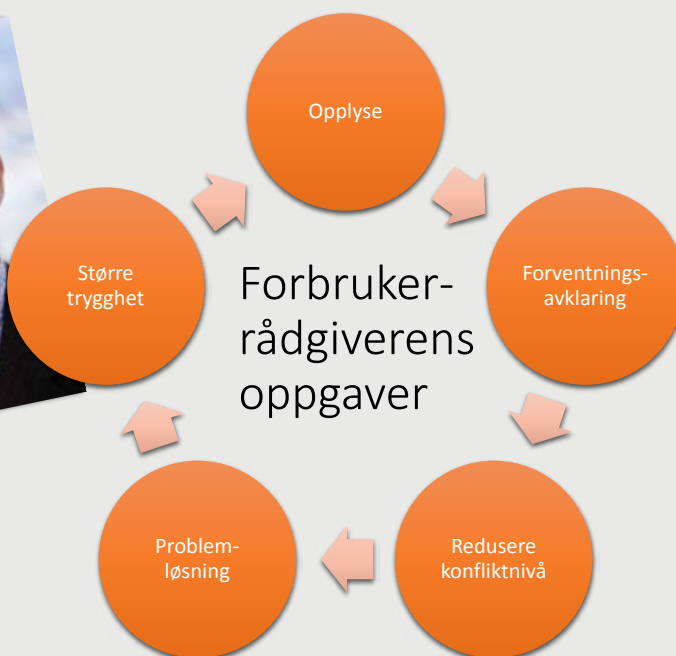
Oktober 2016 – april 2017

Carsten Henrik Pihl

Forbrukerrådgiver for bolighandelen
Norges Eiendomsmeglerforbund



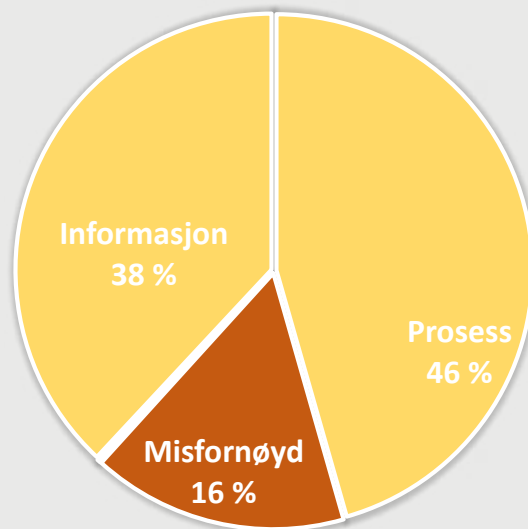
«...etter det du forteller meg nå»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

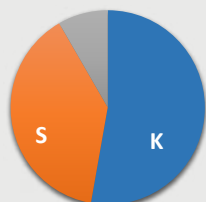
754



Menn/kvinner

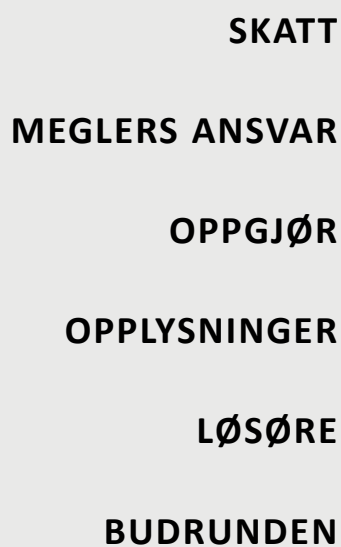


Kjøper / selger?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO



Hva lurer selgere på?

Okt-16 – april 17



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO



Hva lurer kjøpere på?

Okt-16 – april 17



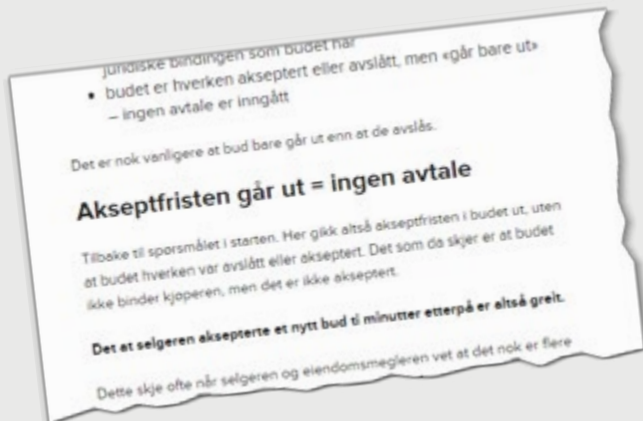
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Budrunden



I budrunden var min frist til klokken 12.00. Den gikk ut. Men så kom det et nytt bud klokken 12.10. Er det greit?



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

EML § 6-3 (2)

«Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden...»

Forsk § 6-3 (1)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO



Hvor korte budrunder er det lov å ha?

Er det lov med hemmelige bud?

«..rimelig tid til å områ seg.»

Forsk § 6-3 (2)

«Dersom bud inngis med en frist som **åpenbart er for kort** til at oppdragstaker kan håndtere det [...],

skal han **fraråde budgiver** å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet.»

«Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal oppdragstaker **orientere oppdragsgiver** om budet og om følger av at fristen er for kort.»

UND

NEF.NO

Skal ikke eiendomsmegleren sjekke finansieringen?

- Må eiendomsmegler sjekke finansiering?
- Bør eiendomsmegler sjekke budgivernes finansiering?
- Evt når?

«Lagmannsretten legger etter dette til grunn at megler som en del av megleroppdraget **er forpliktet til å foreta undersøkelser av kjøpers finansiering**, og at de opplysninger som kjøper gir om finansieringen skal kontrolleres «så langt det er mulig».

Eidsivating, LE-2015-7588



Meglernes ansvar

Hvor mye kan jeg kreve at eiendomsmegleren gjør for meg?



«Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk»

«...sikker, ordnet og effektiv måte..»



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Kan eiendomsmegleren kreve at jeg selger til prisantydning?

«Prisantydning må ikke bevisst være satt lavere enn det selger på markedsføringstidspunktet er villig til å akseptere.»

Bransjenormen 3.2.4 Fastsettelse av prisantydning



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Opplysninger



Jeg trodde kjøleskapet fulgte med, men selgeren har tatt det med seg!

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

Avhl § 3-5

«Så langt ikkje anna følger av avtale»

Avhl § 3-4 (1)

Egenerklæring sier at fuktskade er reparert.
Takstmannen har gjentatt opplysningen. Dette stemmer ikke. Hva gjør jeg nå?

«Om det skulle være slik at opplysningen om sluket i seg selv ga grunn til å tro at det forelå fuktskader, er det vanskelig å forstå hvorfor dette ikke er sagt i klartekst i verditaksten».

«Sluk ikke skiftet-dommen»



Store utgifter kommer i sameiet. Burde jeg ikke fått beskjed om disse?

- | | |
|---|-----------------|
| • Hva vet selger? | Eml § 6-7 (2) |
| • Hva burde selger vite? | - Kostnader |
| • Hva sier forretningsfører? | - Forpliktelser |
| • Hva er vedtatt? | - Budsjetter |
| • Hva sier sakspapirer for generalforsamling? | |
| • Hva ligger i vedlikeholdsplanen? | |

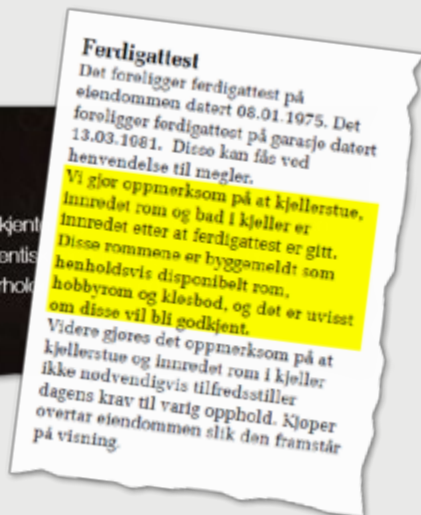


Når kjeller ikke er godkjent, men innredet som hybel, og står «ikke byggesøkt». Må EM opplyse noe mer?

ADGANG TIL Utleie

Huset er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og det foreligger godkjent 15.03.1978. Det gjøres dog oppmerksom på at rominndelingen i dag ikke er identisk foretatt vurdering om øvrig offentligrettslig regelverk, herunder om blant annet forhold fulgt.

EML § 6-7 (2): Pkt 7 – Utleie, pkt 8: Ferdigattest



Spesielle opplysninger...

Vi kjøpte en borettslagsleilighet, og fikk opplyst at det har stått tomt 1 ½ år. Fikk beskjed om at beboeren døde på sykehus. Men naboer sier at beboeren døde i leiligheten. Jeg er buddist og konen er buddist. Vi kan ikke bo i leiligheten. Hadde vi krav på bedre opplysninger?

Skatt



Vi skal selge boligen, og flyttet inn 14. sept i fjor. Blir det gevinstskatt på salget?

Botid: 12 av siste 24 måneder

Start: Innflytting (ikke overtagelse)

Slutt: Budaksept (ikke utflytting)

Særregler ved hytte, «brukshindring»
(sykehjem, jobbskifte mm)

Gi råd om
regelverket – ikke
situasjonen!





«Alt som kan digitaliseres vil digitaliseres, og det som ikke kan vil stige i verdi.»

Anna Fellander, Swedbank

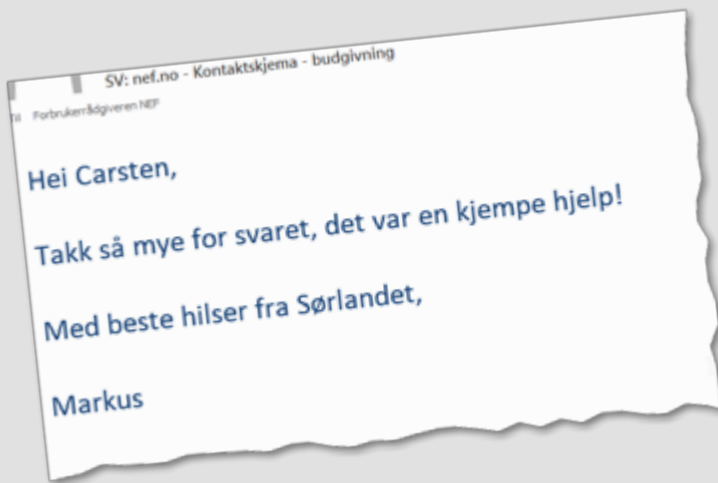


NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND ■ NEF.NO

Folk trenger råd!



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND ■ NEF.NO



**Spørsmål?
Kontakt meg!**

Carsten Pihl

Tlf: 9074 0612

carsten@nef.no

nef.no/forbruker

facebook.com/forbrukerradgiveren



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND ■ NEF.NO

VELKOMMEN TIL KURS

TEK17 BYGGTEKNISK FORSKRIFT

TEK 17 kommer – Hva bør megler kjenne til?



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 1

Foredragsholder Ing. Vidar Aarnes

Bygningsingeniør 1983
Tilknyttet NITO Takst fra 1992

Kursvirksomhet innen TEK 10/17, arealer og takstfag

- Forsikringsselskaper
- Eiendomsmeglere
- Advokatkontorer
- Takstbransjen
- Entreprenører

Deltatt i komitearbeid:

- Boligsalgsrapporten
- Standard Norge utarbeidelse av NS 3940
- Takstbransjens retningslinjer for arealmåling

Domstolene:

- Sakkyndig meddommer
- Sakkyndig i ca 50 saker pr år



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 2

GJELDENDE FORSKRIFTER

- TEK 10 Forskrift om tekniske krav til byggverk
- Veiledning for Byggteknisk forskrift
- Forskrift om byggesak (SAK10)
- Veileder for Forskrift om byggesak



NYTT REGELVERK

- TEK 17 Forskrift om tekniske krav til byggverk

Funksjonsforskrift, uten konkrete ytelser.

- Veiledning for Byggteknisk forskrift

Her finner man preaksepterte ytelser, som dokumenterer at man har oppfylt funksjonen i forskrift.



TEK 17

Skal tre i kraft 1. juli 2017.

Varslet overgangsbestemmelser, frem til 1. januar 2018.

Vil gjelde tiltak som søkes etter disse datoer.

Salg av TEK17 hus, vil i hovedsak starte 2019. (med unntak av forhåndssalg)



TEK 17

TEK 17 finnes på Direktoratet for byggkvalitet sine sider med adresse: www.dibk.no

Forskrift og veileder er ikke endelig publisert. Erfaring fra TEK10, kun små endringer.

Endelig forskrift med veiledning vil bli publisert 1.07.17.



HVORFOR NYE FORSKRIFTER:

1.

Forenkling, tydeliggjøring og bedre struktur. Første skritt på veien mot en mer digitaliseringsvennlig forskrift

2.

Fjerning, lemping og forenkling av krav. Endringer som bidrar til reduserte byggekostnader, primært for boliger



KAPITELL 1 FELLES BESTEMMELSER

Veiledning § 1-1

Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke.

OBS, vedlikehold er ikke tiltak etter denne bestemmelsen. For eksempel vil det å rive bad og bygge nytt, ikke utløse krav etter TEK17, så fremt det ikke er endringer på lyd/brannskille.



§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

Fritidsbolig med en boenhet

En rekke unntak i forskrift i forhold til trapper, boder, isolasjon, dører, etc.



§ 1-3. Definisjoner

Boenhet:

Bruksenhet som har alle nødvendige romfunksjoner og skal anvendes til boligformål.



§ 1-3. Definisjoner

Boenhet:

Brukes bl.a. i forskrift i forhold til definisjon på en branncelle.

Skillekonstruksjoner rundt boenheten, vil ha et brannkrav mot andre boenheter.



§ 1-3. Definisjoner

Preakseptert ytelse:

Ytelse angitt av Direktoratet for byggkvalitet, og som vil oppfylle, eller bidra til å oppfylle, ett eller flere funksjonskrav i byggeteknisk forskrift. Preaksepterte ytelser angir minimum som er nødvendig for å oppfylle tilhørende funksjonskrav i forskriften



§ 1-3. Definisjoner

Preakseptert ytelse:

Brukes i forskrift som en av to metoder for å dokumentere at funksjonskrav i forskrift er oppfylt. De preaksepterte ytelsene finnes i veiledningen.



§ 1-3. Definisjoner

Rom for varig opphold:

Rom hvor samme person er forutsatt å oppholde seg i mer enn én time om gangen eller til sammen i mer enn to timer i løpet av et døgn. Rom for varig opphold i boenhet er stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom.



§ 1-3. Definisjoner

Rom for varig opphold:

Rommene utløser krav til rømningsveier (annet hvert rom), samt kvalitetskrav som lys.



BYGGTEKNISK FORSKRIFT

KAPITELL 4 DOK. AV FDV

Dokumentasjon for driftsfasen

- Nødvendig dokumentasjon som grunnlag for igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold

Oppbevaring av dokumentasjon for driftsfasen

- Dokumentasjon for driftsfasen skal overleveres til og oppbevares av eier



Kapittel 5. Grad av utnyttning

§ 5-1. Fastsetting av grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:

- a) bebyggt areal (BYA)*
- b) prosent bebyggt areal (%-BYA)*
- c) bruksareal (BRA)*
- d) prosent bruksareal (%-BRA).*



Kapittel 5. Grad av utnyttning

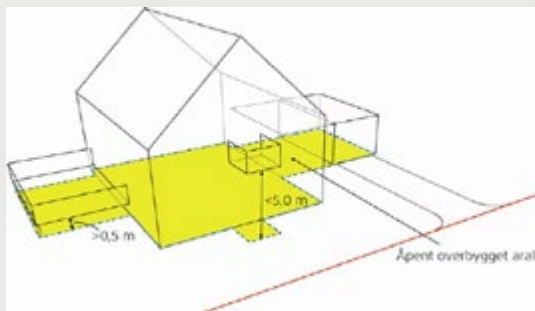
Bebyggt areal (BYA) og bruksareal (BRA)

beregnes etter NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebyggt areal på en tomt skrives m² -BYA og angis i hele tall.

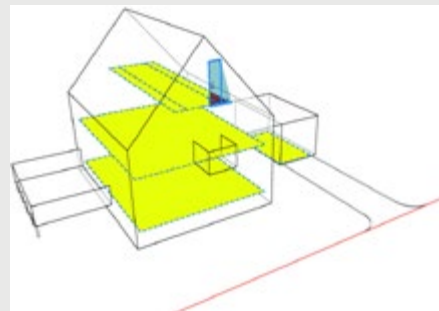


Kapittel 5. Grad av utnyttning

Bebyggt areal (BYA)



Bruksareal (BRA)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 19

§ 5-7. Parkeringsareal

Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

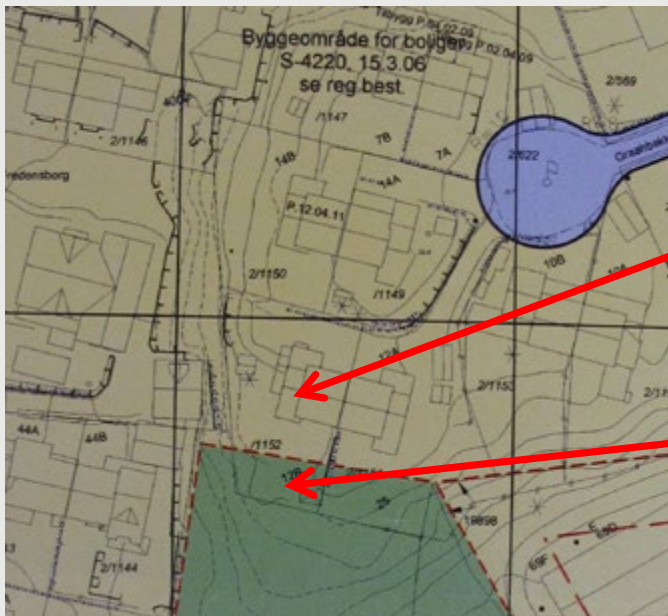
Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 20

§ 5-8. Tomt

Med tomt menes i dette kapittel det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte tomt.



REGULERINGSKART



Regulert til bolig (gult)

Regulert til friområde og fellesareal (grønt)



§ 6-1. Etasjeantall

Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan.

Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- a) kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- b) mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- c) loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.



§ 6-1. Etasjeantall

I en bolig vil etasje, utløse krav til rømningsvei.

Eks.:

Kjeller kun med boder (tilleggsdel) har ikke krav til sikker rømningsvei.

Status endres fra plan til etasje, hvis det installeres et bad (hoveddel (P-ROM)) og med det blir det krav til sikker rømning fra etasjen.



§ 6-2 Gesimshøyde

Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



§ 6-2 Mønehøyde

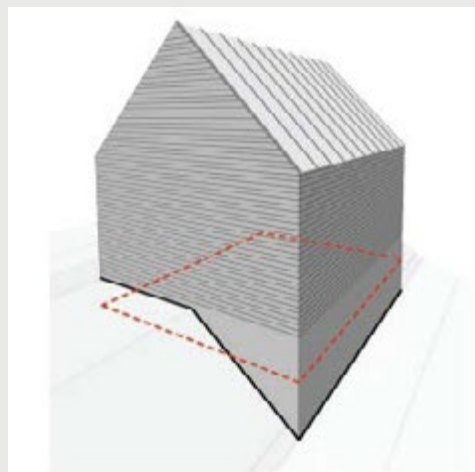
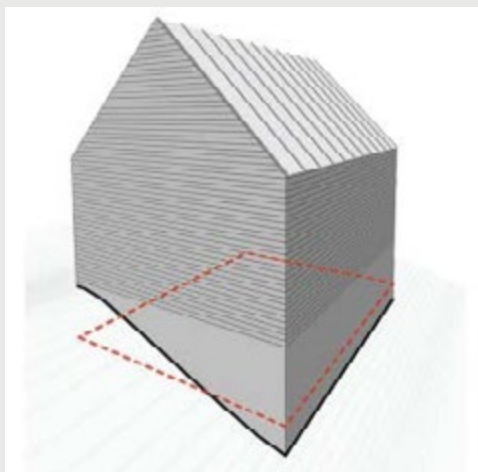
Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Høyder, vist i «Grad av utnytting»

Beregning av gjennomsnittlig planert terreng

Figurene viser eksempel der hjørnene på husene ligger på samme kote, men ulik terrengoppfylling gir ulik kote på gjennomsnittlig planert terreng.



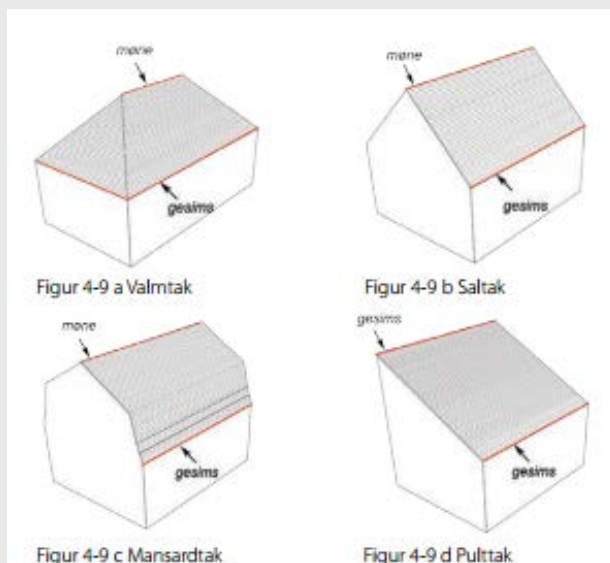
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

ing Vidar Aarnes

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Høyder, vist i «Grad av utnytting»

Hvor er gesims og møne på ulike takformer



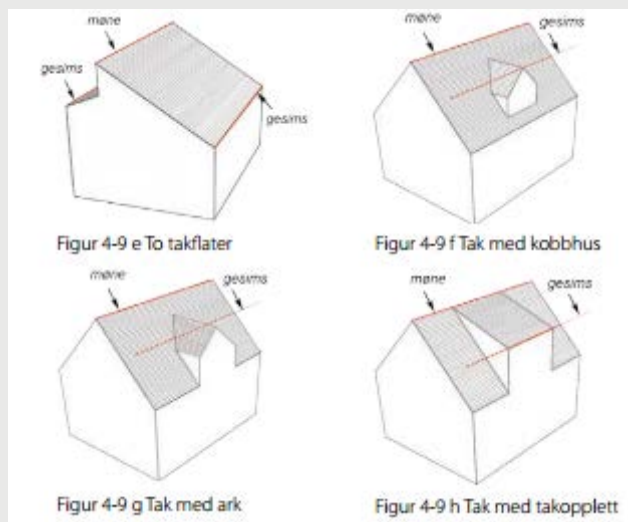
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

ing Vidar Aarnes

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Høyder, vist i «Grad av utnyttning»

Hvor er gesims og møne på ulike takformer



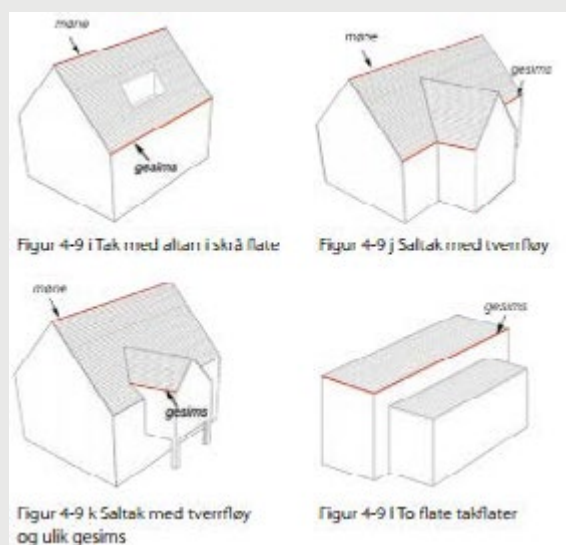
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

ing Vidar Aarnes

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Høyder, vist i «Grad av utnyttning»

Hvor er gesims og møne på ulike takformer



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

ing Vidar Aarnes

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

§ 9-6 Avfallsplan

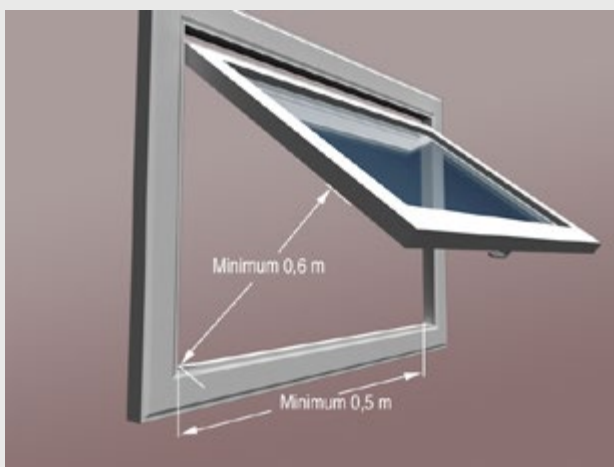
Krav til avfallsplan for følgende tiltak:

- a) Oppføring av bygg tiltaket overskrider 300 m² BRA
- b) Vesentlig endring der tiltaket berører mer enn 100 m² BRA av bygningen
- c) Riving av bygning som overskrider 100 m² BRA
- d) Tiltak som genererer over 10 tonn bygg- og rivningsavfall.



VEILEDNING TIL BYGGTEKNISK FORSKRIFT

Kapittel 11, Sikkerhet ved brann



Risikoklasse 4, bolig:
Annet hvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Rømningsvindu :
høyde > 0,6 m
bredde > 0,5 m.
Sum høyde og bredde må være > 1,5 m
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Anbefalinger

Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m.



BYGGTEKNISK FORSKRIFT

Kapittel 11. Sikkerhet ved brann

Fortsetter § 11-13. *Utgang fra branncelle*

7. Dør til rømningsvei skal sikrer rask rømning. Følgende skal minst være oppfylt:
- Dør skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og den skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.
 - Dør skal slå ut i rømningsretningen. Dør til rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuvning ved rømning.
- Fra veileder er enhet uten fare for oppstuvning mindre enn 10 personer.



NORGES EIENDOMSMEIELERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 33

BYGGTEKNISK FORSKRIFT

Kapittel 11. Sikkerhet ved brann



Ny lov om utadslående dører, var resultat av brannen.
Flest omkomne etter brann i Norge.



NORGES EIENDOMSMEIELERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF 34

§ 12-10 Bod og oppbevaringsplass

- *Boenhet skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat.*
- *Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner mv. For boenhet inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.*



§ 12-10 Bod og oppbevaringsplass

*Forslag til nye **preaksepterte** ytelser:*

- *Kjøkken må ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av mat, og minimum plass til kjøleskap og oppbevaringsplass for tørrmat.*
- *Internt i boenhet må det være nødvendig oppbevaringsplass for klær mv. som brukes til daglig.*
- *Oppbevaringsarealet på 5,0 m² BRA kan utføres som én enhet eller deles i to.*

Dagens bod krav på 3 m² til klær, er endret til *nødvendig*



BYGGTEKNISK FORSKRIFT

Kapittel 13. Miljø og helse

§ 13-2 Ventilasjon i boenhet

Krav (utdrag):

- Rom for varig opphold frisklufttilførsel på min $1,2\text{m}^3$ pr time pr m^2 gulvareal når rom er i bruk.
- Soverom skal ha 26m^3 friskluft pr time pr sengeplass (433 l i minuttet..)
- Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk



OBS, regel om 15 m^3 ble fjernet i TEK10.



§ 13-7 Lys

Lys

- (1) Byggverk skal ha tilfredsstillende tilgang på lys.
- (2) Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.
- (3) Annet ledd gjelder ikke for rom i arbeidsbygning og byggverk for publikum der forutsatt bruk tilsier noe annet.



§ 13-7 Lys

Forslag til nye **preaksepterte** ytelser har en snillere ordlyd.

Krav for oppfylfilling:

Krav til dagslys kan oppfylles:

- 2% dagslysfaktor.
- *I rom der ikke hele arealet er tiltenkt som oppholdssone, er det tilstrekkelig at oppholdssonen(e) har en beregnet gjennomsnittlig dagslysfaktor på minimum 2,0 %.*
- $Ag \geq 0,07 \cdot ABRA / LT$ (Ny måte og beregne dagslys på.)

Tidligere skulle hele rommet regnes med. 10 % regel fjernet.



§ 13-8 Utsyn

Utsyn

1. Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn.
2. Første ledd gjelder ikke for soverom i boenhet, og ikke for rom i arbeidsbygning og byggverk for publikum der forutsatt bruk tilsier noe annet.

TEK10 har krav til utsyn i sittende stilling også i soverom.



§ 13-15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Forslag **preaksepterte** ytelse til fall, hvor **b** og **d** er nye punkter.

- a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 m ut fra sluket.
- b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- c. Fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100.
- d. Lukket dusjkabinett med avrenning rett i sluk. (Gjelder ikke for dusj hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing)



§ 13-15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Annet ledd:

- c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Forslag **preaksepterte** løsninger annet ledd, c):

For våtrom må minst én av følgende være oppfylt:

- a. Fall til sluk på hele gulvet minimum 1:100.
- b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 10 mm på alle sider, også mot døråpning.



BYGGESAKSFORSKRIFT

- **Kapittel 2.**

- **Tiltak som krever søknad og tillatelse**

- § 2-1. Bruksendring

- Endret bruk av byggverk (for eksempel næring til bolig)
- Tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt. (Hoveddel er definert i "grad av utnyttning" og er det samme som tidligere BOA tilnærmet P-ROM)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

BYGGESAKSFORSKRIFT

- § 2-2. Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom

- **Opphevet pr. 1. januar 2012!**

- Tidligere bestemmelse:

- Våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Ing Vidar Aarnes (www.aarnes-eiendoms.no)

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

4

BYGGESAKSFORSKRIFT

Kapittel 2.

Tiltak som krever søknad og tillatelse

§ 2-2. Oppdeling av boenhet

Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når:

- a) Har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er **fysisk adskilt** fra øvrig enhet



BYGGESAKSFORSKRIFT

Kapittel 2.

Tiltak som krever søknad og tillatelse

§ 2-2. Oppdeling av boenhet

Veiledning til byggesaksforskrift:

- Fysisk adskilt betyr at det **ikke** skal være intern forbindelse mellom enhetene i form av dør, trappeforbindelse eller lignende.
- En låst dør mellom to deler i en boenhet betyr ikke at delen er fysisk adskilt.
- Det har ingen betydning at den daglige bruken oppleves som separate enheter. Det er bare der enhetene er adskilt rent bygningsmessig, at delene er fysisk adskilt.



BYGGESAKSFORSKRIFT

Kapittel 2.

Tiltak som krever søknad og tillatelse

§ 2-2. Oppdeling av boenhet

Veiledning til byggesaksforskrift:

Eksempel: Utleiedel forbundet med trapp

Boligeier ønsker å etablere en kjellerleilighet for utleie. Kjellerleiligheten er forbundet med resten av boligen med en trapp, som sperres i begge ender med låst dør. Adkomst mellom de to delene er ikke mulig uten at dører låses opp fra begge sider. Kjellerleiligheten har egen inngang og alle hovedfunksjoner, men er ikke fysisk adskilt fra den andre delen av boenheten. Dette vil derfor ikke være en søknadspliktig oppdeling av boenhet. Om kjellerleiligheten leies ut eller ikke, har ikke betydning for søknadsplikten.



BYGGESAKSFORSKRIFT

TEK 10 har definert branncelle for boenhet til å være:

Boenhet. Hybelleilighet og lignende som innehar alle nødvendige funksjoner regnes som egen boenhet.

Det å etablere en boenhet med opphold, bad og kjøkken, krever ikke søknad, men kan utløse krav til branncelle.

Er arealene godkjent som tilleggsdel (S-ROM), kreves søknad om bruksendring for å benytte som P-ROM.



BYGGESAKSFORSKRIFT

• Kapittel 4.

• Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

*Tiltak som **ikke** krever søknad og tillatelse*

- a) Mindre frittliggende bygning (ikke beboelse)
 - Mønehøyde inntil 4,0 m
 - Gesimshøyde inntil 3,0 m.
 - Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan ikke være over 50 m²
 - Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense

- b) Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².

OBS! Reguleringsbestemmelser må være oppfylt, som for eksempel U-grad.



BYGGESAKSFORSKRIFT

• Kapittel 4.

• Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

*Tiltak som **ikke** krever søknad og tillatelse*

- c) Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:
 - 1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
 - 2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - 3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
 - 4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
 - 5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.



BYGGESAKSFORSKRIFT

• Kapittel 4.

• Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

*Tiltak som **ikke** krever søknad og tillatelse*

- d) Følgende mindre tiltak utendørs (kun utdrag):
 - 1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m
 - 2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense
 - 3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg



BYGGESAKSFORSKRIFT

• Kapittel 16. Overtredelsesgebyr

Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

- Den som utfører eller lar utføre tiltak uten nødvendig tillatelse ilegges gebyr:
 - 1. inntil kr 10 000 der tiltaket er i overensstemmelse med krav
 - 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke er i samsvar med krav
 - 3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade

Privatpersoner betaler halve gebyret.



BYGGESAKSFORSKRIFT

Kapittel 16. Overtredelsesgebyr

• Den som bruker eller lar bruke tiltak uten bruksendring, ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse

- 1. inntil kr 10 000 der tiltaket er i overensstemmelse med krav
- 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke er i overensstemmelse med krav
- 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.

Privatpersoner betaler halve gebyret.



Takk for oppmerksomheten!

Ing Vidar Aarnes

vidar@aarnes-eiendoms.no

900 23 457



Thomas Andersen
Advokat

DALAN Advokatfirma



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Tema for foredraget



JURIDISK

1. Innledende kommentarer
2. Praksis fra Reklamasjonsnemnda
3. Rettspraksis



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Innledende kommentarer



JURIDISK

- Generell kommentar
 - Økt fokus på meglers feil
 - Temaet er i utvikling
- Saker fra reklamasjonsnemnda
 - Utvalg av saker jeg mener er viktig
 - Sakene belyser meglers plikter
- Rettspraksis
 - To høyesterettsdommer



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Praksis fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglere



JURIDISK

- Generelle kommentarer og betraktninger
 - Om nemndas regelverk
 - Om nemndas slutninger
- Gjennomgående feil:
 - Manglende skriftlighet og bevisbyrderregler
- Paradoks:
 - Megler er ansvarlig selv om selger ikke er ansvarlig etter avhl.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-97



JURIDISK

- Fire klagere kjøpte bolig etter bustadsoppføringsloven
- Megler ble orientert før overtakelse om mangler
- Leveransen ble forsinket og mangelfull
- Kjøper bistått med egen takstmann, feil ble påpekt ved overtakelse
- Megler oppfordret kjøper til å engasjere juridisk bistand
- Entreprenør rettet og utbedret en del feil etter overtakelse
- Nemnda: Megler plikter å informere om reklamasjon og tilbakehold.
 - Må informere skriftlig
 - Ikke tilstrekkelig at det er redegjort for dette i kjøpekontrakten



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-74



JURIDISK

- Kjøper fikk ikke finansiering og dekningsalg ble igangsatt
- Klager mente at megler ikke hadde overholdt sin omsorgsplikt ved å informere om mulige konsekvenser av å akseptere bud hvor kjøpers finansiering ikke var kontrollert
- I budskjemaet var det opplyst at finansiering skulle skje ved salg av fast eiendom.
- I akseptbrevet til klager opplyst at finansiering ikke var kontrollert
- Nemnda: Klart brudd på meglers plikter.
 - Skal opplyse om risiko ved å akseptere bud uten finansieringsbekreftelse
 - Avtalt vederlag kr 63 900, redusert med 42 700



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-66



- Meglers opplysning om byggeår
- Forskjellige opplysninger om byggeår i salgsoppgave:
 - Nøkkelfo: Byggeår 2007
 - Byggemåte: Byggeår 2005
 - Beskrivelse av sameie: Byggeår 2005
 - Egenerklæringskjema: Byggeår 2007
- Korrekt byggeår var 2004/2005.
- Nemnda: kritikkverdig og i strid med god meglerskikk
- Erstatningskrav førte ikke frem



RFE-2016-89



- Opplyst at kostnader til basispakke TV og internett var inkludert i fellesutgiftene
- Selger opplyste om dette bekreftet dette på privatvisning
- Informasjon fra forretningsfører fremgikk det ikke hvorvidt TV og internett var inkludert
- Nemnda:
 - Megleren hadde optrådt i strid med god meglerskikk og
 - Erstatningskrav kr 22 878.
- Erstatning fastsatt til merutgifter i fem år neddiskontert til nåverdi.



RFE-2017-2



JURIDISK

- Tilbakehold pga. tomteareal var mindre enn opplyst i salgsoppgaven
- Overtakelse gjennomført 13. desember
- Spørsmål: Kunne klager etter overtakelse megler om å øke det tilbakeholdte beløpet?
- Eiendommen var under seksjonering, kontrakt etter avhendingsloven.
- Nemnda: Etter overtakelse kan ikke klagerne lenger instruere megleren om å holde tilbake deler av kjøpesummen.
- Om forskjell mellom avhendingsloven og bustadoppføringsloven



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2015-55



JURIDISK

- Opplyst i salgsoppgaven at eiendommen ikke var konsesjonspliktig
- Men: opplyst at kjøperen må undertegne egenerklæringskjema om konsesjonsfrihet.
- Megler hevdet at klager var muntlig orientert om konsesjon,
- Og ”*nærmest er en formalitet på grunn av eiendommen areal*”
- Nemnda:
 - I strid med god meglerskikk
 - megler må dokumentere skriftlig at opplysning er gitt
- Det har ingen betydning om det i praksis ikke vil by på nevneverdige problemer å få konsesjon.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2015-55 – forts.



JURIDISK

- Lokkepris:
 - kritikkverdig at megleren har godtatt å markedsføre eiendommen til en prisantydning på kr 6.000.000, på tross av at selgeren ikke ville selge under kr 7.000.000.
- Lokkepris
 - lokkepris er en pris som blir satt vesentlig lavere enn det nivå selgeren kan tenke seg å selge for



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-78



JURIDISK

- Samme dag hytte ble solgt, publisert en nettavis sak på nett salget
 - Publisert i papirutgave to dager senere
- Klager: megleren brukte hytten for å markedsføre seg selv
- Klager krevde at vederlag falt bort
- Nemnda:
 - Nemnda bemerker at innklagede her burde informert klageren om medienes pågang vedrørende dette salget
 - Det er imidlertid ingen «ikke ubetydelig pliktforsømmelse», som gir grunnlag for vederlagsnedsettelse



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-28



JURIDISK

- Lokkepris
 - Selger: måtte ha kr 9 550 000
 - Pris: Kr 8 950 000
- Nemnda: klart i strid med forbudet i bransjenormen punkt 3.2.4 om lokkepris.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2015-140 - badestamp



JURIDISK

- Klager hevdet at badestamp skulle følge med
- Badestamp var tydelig markedsført, sentral på bilder mm
- Ikke unntatt fra «Tilbehør- og løsørelisten» i salgsoppgaven
- Megler: hevdet at klager ble orientert muntlig
- Nemnda: Megler burde sørget for tilfredsstillende dokumentasjon
- I strid med god meglerskikk
- Megler måtte betale kr 30 000 for kjøp av ny badestamp



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-62



JURIDISK

- På kontraktsmøtet opplyste selgeren at en vannledning måtte utbedres, selger sa han skulle betale for denne kostnaden.
- På overtagelsestidspunktet var ikke utbedringskostnadene betalt, og selgeren nektet å betale.
- Klager hevder at megler ikke ga beskjed om rett til tilbakehold
- Nemnda: meglerens plikter etter god meglerskikk å orientere om kjøperens mulighet for å holde tilbake kjøpesummen når det på forhånd synes å ligge an til et mangelsansvar for selgeren
- Megler erstatningsansvarlig for kr 60 000



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

RFE-2016-72 – hemmelig bud



JURIDISK

- Klageren mener megleren har opptrådt i strid med god meglerskikk ved ikke å videreformidle et «hemmelig» bud til klageren, og at eiendommen derfor ble solgt uten at klageren fikk kjennskap til budet
- Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 «Oppdragstaker skal så langt det er nødvendig og mulig orientere øvrige interessenter ... om mottatt bud.
- Nemnda: en megler kan ikke nekte å motta et «hemmelig» bud, selv om slike bud generelt ikke er å anbefale.
- Nemnda: ikke kritikk



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

HR-2016-2264-A



JURIDISK

- Ved salg av en boligeiendom ikke opplyst i salgsoppgave at det manglet brukstillatelse for deler av eiendommen.
- Kjøperen fikk utbetalt prisavslag og erstatning fra selgerens eierskifteforsikringsselskap
- Eierskifteforsikringsselskapet krevde sitt tap dekket av eiendomsmeglerens ansvarsforsikringsselskap.
- Kan eierskifteforsikringsselskap rette krav direkte mot eiendomsmeglers ansvarsforsikringsselskap



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

HR-2016-2264-A forts.



JURIDISK

- Før salget var selger og megler blitt informert at
 - bruk av seksjonene, krevde brukstillatelse etter plan- og bygningsloven.
- Ikke opplyst om det i salgsoppgavene.
- I 2012 ble kjøperen kjent med at det ikke var gitt brukstillatelse for utleieenhetene og den ene av seksjonene.
- For å få brukstillatelse måtte kjøperen foreta utbedring av boligen.
- Kjøper krevde og fikk prisavslag



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

HR-2016-2264-A forts.



JURIDISK

- På bakgrunn av at forsikringssselskapets tap skyldtes misvisende og uriktige opplysninger i eiendomsmeglerens salgsoppgave, saksøkte AmTrust
- meglerens ansvarsforsikringssselskap, Tryg Forsikring, og krevde erstatning for det utbetalte beløpet.
- Tryg Forsikring reiste regressøksmål mot selgeren.
- Sirkelen er komplett!



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

HR-2016-2264-A forts.



JURIDISK

- Høyesterett kom til at en eiendomsmegler har samme informasjonsansvar overfor selgerens eierskifteforsikringssselskap for tap som skyldtes feil i salgsoppgaven, som en takstmann har for feil i taksten.
- Eiendomsmegler var erstatningsansvarlig



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hr-2017-345-A



JURIDISK

- Leilighet solgt som den er
- Etter kontraktsinngåelse men før overtakelse oppstod fuktskade
- Skadene skyldes feil ved skjulte feil og svakheter i rørene og gulvet på badet
- Selger kjente ikke til svakhetene på badet



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hr-2017-345-A forts.



JURIDISK

- Kontrakt: leiligheten skulle leveres «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse».
- Skader pga. skjulte feil og svakheter før overtakelsen, var selgers ansvar.
- Skadene skal ikke vurderes etter avhl. § 3-9. dvs. ikke et krav om "vesentlige skader" for skader oppstått før overtakelse



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Hr-2017-345-A forts.



JURIDISK

- Skille mellom nye skader og gamle skader
 - 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.



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Takk for oppmerksomheten



JURIDISK

Advokat Thomas Andersen

90 90 00 52

[andersen@dalano](mailto:andersen@dalan.no)



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

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