



Finanstilsynet
Oversendt pr. e-post

Oslo, 22. desember 2017
Vår ref. 09.03.7NFS

Anmodning om uttalelse– videresalg av kontrakt for bolig under oppføring fra forbruker til forbruker (transport) – eiendomsmeglers gjennomføring

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) henvender seg med dette til Finanstilsynet med ønske om å få avklart en praktisk og rettslig utfordring.

Bakgrunn:

Mange eiendomsmeglere påtar seg å bistå forbrukere med å videreselge en kontrakt om rett til tomt med ny bolig under oppføring til en annen forbruker (transport av kontraktsposisjon).

Bustadoppføringslova og avhendingslova åpner for slik transport av kontraktsposisjon, og med virkning fra 1. juli 2015 ble eiendomsmeglers plikter ved slike salg nærmere redegjort for i eiendomsmeglingsforskriften (emglf.) § 1-5.

I forbindelse med ikrafttredelse av eiendomsmeglingsforskriften § 1-5, ga Finanstilsynet ut rundskriv 6/2015 (R6/2015). Rundskrivet opplyser nærmere om de plikter som vil påhviler en eiendomsmegler når de bistår med slike salg.

Rundskrivet er til god hjelp for eiendomsmeglerne, men det er uavklarte spørsmål som vi mener det er vesentlig for bransjen å få svar på. Vår oppfatning er at antallet salg av kontraktsposisjon øker, og vi mener det vil være til det beste for bransjen og ikke minst for forbrukeren at det er mest mulig lik og ensartet praksis.

De spørsmålene vi til stadighet får dreier seg om prisopplysninger i markedsføringen, transportgebyr, budgivning og ikke minst skjøteutstedelse. Det er disse temaene vi ønsker Finanstilsynets uttalelse om.

Prisopplysninger i markedsføringen

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 (2) bokstav c sier at salgsoppgaven skal angi «..prisforlangende eller prisantydning for kontraktsposisjonen, kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, andel fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene.»

Eiendomsmeidler må med andre ord i selve salgsoppgaven angi hvert enkelt priselement og deretter totalsummen, for eksempel slik:

Prisantydning kontraktsposisjon	250 000
Opprinnelig avtalt kjøpesum	5 000 000
Andel fellesgjeld	200 000
Omkostninger (spesifiseres og summeres)	135 000
Tilvalg/endringer	325 000
Transportgebyr til utbygger	15 000
Totalt:	5 925 000

Det første stedet forbruker leter etter bolig i dag er dog gjerne via finn.no, og Finn-annonsen er følgelig av vesentlig betydning for så vel selger som kjøper. Det vi ønsker tilsynets tilbakemelding på, er hva som skal oppgis som prisantydning i disse annonsene.

Dersom opprinnelig avtalt kjøpesum var kr. 5 000 000,- og eiendomsmeidler skal transportere kontrakten på vegne av en forbruker som ønsker kr. 250 000,- i merverdi, er det vår oppfatning at det korrekte er å sette kr. 5 250 000,- som prisantydning. Deretter må det i selve teksten – både i finn-annonsen og i salgsoppgaven (jf. ovenfor) - gis klare og tydelige opplysninger om de forskjellige elementene i denne prisen.

Alternativet er slik vi ser det å sette den ønskede merverdi som prisantydning (i eksempelet ovenfor altså kr. 250 000,-), men dette mener vi er mer egnet til å forvirre kjøperne.

I forbindelse med prisopplysninger får vi fra tid til annen også spørsmål om transportgebyr. Dette er en kostnad som videreselger er forpliktet til å betale utbygger/opprinnelige selger. Det våre medlemmer ønsker en tydelig tilbakemelding på er om man ved et videresalg kan kreve gebyret innbetalt som en omkostning fra kjøper 2, og deretter frigi dette beløpet til videreselgeren.

Budgivningen

I forlengelsen av spørsmålet ovenfor, ønsker vi også tilsynets tilbakemelding på hva som er korrekt fremgangsmåte i budrunden.

Dersom prisantydning i annonse/prospekt settes til som antydning ovenfor, altså til kr. 5 250 000,- har noen erfart at enkelte forbrukere inngir bud på/utfra dette beløpet. Det korrekte er å by på selve kontraktsposisjonen, altså å legge inn bud med utgangspunkt i de nevnte kr. 250 000,-, men erfaring tilsier altså at mange byr på hele eiendommen selv om det de kjøper strengt tatt er en kontraktsposisjon.

Det vi ønsker avklart er:

- Er det krav til særlig tilpassede budskjema ved salg av kontraktsposisjoner?

- Kan eiendomsmegler, dersom budgiver legger inn et bud på totalen (altså kr. 5 250 000,-) korrigerer dette og føre et annet beløp inn i budjournalen, eller vil det være krav til at forbruker legger inn et nytt, korrigert bud (kr. 250 000,-)?

Skjøteutstedelse

Et stadig tilbakevendende spørsmål er skjøteutstedelse. Det er to alternativer; enten utstedes skjøte direkte fra opprinnelig selger (entreprenør) til kjøper 2, eller så benytter kjøper 1 seg av et tresidig skjøte direkte fra seg til kjøper 2 med samtykke fra opprinnelig selger (entreprenør) som hjemmelshaver på side 3 av skjøtet.

Det er noe forskjellige oppfatninger og praksis i bransjen på dette punktet. Enkelte mener det korrekte er at skjøtet utstedes direkte fra opprinnelig selger til kjøper 2. Når man transporterer en bustadkontrakt fra forbruker A til forbruker B skal jo B tre inn i den avtalen A hadde med utbygger, herunder i retten til å få skjøtet utstedt til seg. Dette, sammen med det faktum at det kun er den opprinnelig selger – ikke videreselgeren - som har en fast eiendom å selge, taler for at det skal utstedes et skjøte direkte fra utbygger til B.

Slik vi ser det, er dette det korrekte når man har på seg «kontrakts-/salgsbrillene», men spørsmålet blir da hvilken sum som skal settes inn i skjøtet som kjøpesum. Den opprinnelige selger har solgt eiendommen for kr. 5 000 000,-, mens kjøper 2 totalt har betalt kr. 5 250 000,- (ref. eksempelet ovenfor). Selv om kr. 250 000,- formelt sett er betaling for en kontrakt, anser som oftest kjøper 2 dette for å være en del av betaling for boligen. Kjøper 2 vil gjerne at totalsummen skal innsettes som kjøpesum i skjøtet for å få frem hva han reelt sett har betalt for boligen, mens opprinnelig selger ikke har grunn til å sette inn et høyere beløp enn hva han faktisk har solgt boligen for. Den opprinnelige avtalte kjøpesum (kr. 5 000 000,-) vil stemme overens med den kontakt selger er i besittelse av, den vil være beregningsgrunnlag for entreprenørgarantien og den vil stemme overens med alle journaler/regnskap/rapporteringer fra opprinnelig selgers side.

Hvitvaskingsregleverket og behovet for åpenhet/transparens kan tale for en annen løsning:

Ved å benytte et tresidig skjøte hvor kjøper 1 står som utsteder og hvor utbygger samtykker som hjemmelshaver, vil det hele bli mer transparent både med hensyn til hvem som har solgt/kjøpt boligen og hva som er betalt. Dersom eiendomsmegler velger å utstede slikt tresidig skjøte ved denne type transaksjoner vil altså megler medvirke til å vise hele transaksjonen, herunder å synliggjøre den skattepliktige merverdien som kjøper 1 har mottatt.

Argumentet mot å bruke slikt tresidig skjøte er at videreselgeren (kjøper 1) ikke har solgt en fast eiendom, kun en kontraktsposisjon. Enkelte mener da at man må stille spørsmålet; kan videreselgeren i det hele tatt utstede skjøte til kjøper 2? Vi ønsker å knytte to bemerkninger til dette: for det første er det ikke noe vilkår for å kunne utstede et skjøte at man er eier av eller har hjemmel til en fast eiendom. Videreselgerne har kjøpt en bolig under oppføring og lovgiver har altså lagt til rette for at han skal kunne selge retten til denne boligen videre før han har overtatt boligen. For det andre mener vi at hensynet til å bidra til mer åpenhet og i størst mulig grad redusere mulighetene for


å hvitvaske penger (eventuelt unndra skatt), bør veie tyngre enn om det eventuelt ikke er 100 % korrekt at videreselgeren utsteder skjøte på noe han ikke er eller skal bli eier av.

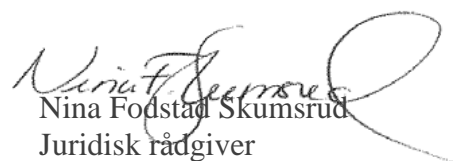
NEF har tidligere vært av den oppfatning at det korrekte er alternativ 1, men har i de siste par årene – som følge av mer fokus og bevissthet rundt hvitvasking – argumentert mer for bruk av tresidig skjøte. Tilsynet har også ovenfor NEF muntlig gitt uttrykk for at det anses fornuftig å benytte tresidig skjøte i disse situasjoner. Vi legger også til at valget mellom alternativ 1 og 2 ovenfor kan ha en side til grunnlaget for dokumentavgift.

Avslutningsvis legger vi til at dersom eiendomsmegler pålegges å føre register over denne type transaksjoner, hvor hele transaksjoner inkl. merverdi og alle parter fremkommer sammen med en plikt til å innberette dette til myndighetene, vil ovennevnte utfordring minskes betraktelig. At megler er pålagt å føre slikt register, samt plikten til å innberette transaksjonen, må nødvendigvis opplyses oppdragsgiver i forbindelse med inngåelse av salgsoppdraget.

Vi håper Finanstilsynet kan bidra til avklaring på de spørsmål som er stilt ovenfor.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund


Margrethe Røse Solli
Fagsjef


Nina Fodstad Skumsrud
Juridisk rådgiver