



Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

VÅR REFERANSE
17/13024

DERES REFERANSE

DATO
05.02.2018

Videresalg av kontrakt for bolig under oppføring fra forbruker til forbruker

Innledning

Finanstilsynet viser til NEFs brev av 22. desember 2017. I brevet reises enkelte spørsmål knyttet til eiendomsmeglingsforetakenes bistand ved formidling av kontrakt om rett til tomt med ny bolig under oppføring. Når selger av slike kontraktsposisjoner er forbruker, gir eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 nærmere regler om meglers plikter i forbindelse med formidlingen. I det følgende legges det også til grunn at kjøper av kontraktsposisjonen er forbruker.

Prisopplysninger i markedsføringen

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 (3) bestemmer at det i all markedsføring skal framgå tydelig at handelen gjelder en kontraktsposisjon. Verken loven eller forskriften har ytterligere bestemmelser om hvordan markedsføringen skal skje, og dermed heller ikke hvordan selgers prisantydning skal presenteres i for eksempel en annonse på internett. Markedsføringen må ikke stride mot god markedsføringsskikk og må ikke utgjøre en urimelig handelspraksis, jf. markedsføringsloven §§ 2 og 6 flg. Markedsføringsloven forvaltes av Forbrukertilsynet, og Finanstilsynet vil derfor ikke gå nærmere inn på en tolkning av bestemmelsene i denne loven, eller gi uttømmende retningslinjer for hvordan markedsføringen av en kontraktsposisjon skal skje.

Kjøp av en kontraktsposisjon i motsetning til kjøp av fast eiendom har flere konsekvenser for kjøperen. Disse kan være vanskelig å forstå, særlig der kjøper er forbruker. Meglers omsorgs-, opplysnings- og rådgivningsplikt innebærer – sammen med de mer konkrete pliktene nedfelt i eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 – at megler på en tydelig og utvetydig måte gjør det klart for interessenter hva som formidles, og hvilken betydning dette har for handelen og gjennomføringen av denne. I forskriften § 1-5 (4) bokstav c) er det gitt regler for hvordan det skal opplyses om pris i salgsoppgaven. Det er et prinsipielt og reelt skille mellom prisen for kontraktsposisjonen og kjøpesummen i det underliggende avtaleforholdet, og i salgsoppgaven skal det gis både opplysninger om de ulike priselementene separat, samt summen av disse beløpene.

Selv om det er en kontraktsposisjon som selges, er Finanstilsynet enig i at det vil kunne være egnet til å forvirre forbrukere hvis det er prisantydningen på kontraktsposisjonen som gis den dominerende plassen i markedsføringen. Et forbrukerkjøp av en kontraktsposisjon vil normalt være motivert av den faste eiendommen som kontrakten gjelder. Slik Finanstilsynet ser det, vil derfor det mest korrekte være å angi prisen som summen av prisantydning for kontraktsposisjonen og

opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten. Det presiseres at Finanstilsynet med dette ikke tar stilling til hvordan andel fellesgjeld og omkostninger ved kjøpet mv. skal presenteres i markedsføringen.

Transportgebyr

Ved enkelte prosjektoppdrag betinger utbygger seg et transportgebyr som videreselgeren må betale ved en eventuell transport. Det er ingenting i veien for at videreselger og endelig kjøper avtaler at sistnevnte skal betale dette. Dette beløpet er å anse som en del av kjøpesummen for kontraktsposisjonen. Beløpet kan derfor frigis videreselger først etter at endelig kjøper har fått rettsvern for kontrakten, og etter at han har overtatt eiendommen og fått rettsvern for denne.

Budgivningen

NEF ønsker tilbakemelding på hva som er korrekt framgangsmåte i budgivningen. Spørsmålet er om megler skal legge opp til en budrunde hvor man beløpsmessig kun forholder seg til prisen på kontraktsposisjonen, eller om man skal by på summen av pris for kontraktsposisjonen og opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten.

I forskriften § 1-5 er det gitt regler om hvordan kontraktsposisjonsformidlinger skal journalføres i oppdragsjournalen og meglingsjournalen. I meglingsjournalen er det kjøpesummen for kontraktsposisjonen som skal innføres som kjøpesum, jf. §§ 3-3 (1) f), jf. 1-5 (6). Det er imidlertid ikke gitt nærmere regler om gjennomføring av budrunden eller føring av budjournal. I Finanstilsynets høringsnotat av 2. mai 2011 om forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften, uttales følgende (side 8):

Det vil også være kontraktsposisjonen som er gjenstand for budgivning og megler må legge til rette for dette i forbindelse med budskjemaer, føring av budjournal mv., jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 6-3 og 3-5, uten at Finanstilsynet har funnet det nødvendig å foreslå særregulering på dette punktet.

I Finanstilsynets rundskriv 6/2015 *Formidling av kontraktsposisjonar* uttales videre:

Det vil òg vere vederlaget for kontraktsposisjonen som skal gå fram i budskjema, budjournal m.m.

Finanstilsynet ser at rundskrivets formulering isolert sett kan misforstås. Da Finanstilsynet i høringsnotatet ikke gikk inn for å gi nærmere regler, var dette fordi det ikke nødvendigvis er én «korrekt» måte megler kan legge opp budrunden på. Vederlaget for kontraktsposisjonen skal riktignok framgå i budskjema og budjournal, men etter Finanstilsynets vurdering er det ingenting i veien for at interessenter i en budprosess forholder seg til – og inngir - bud som sum av pris for kontraktsposisjonen og opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten. På den annen side er Finanstilsynet heller ikke uenig i at en budrunde kan gjennomføres slik at det kun inngis bud på selve kontraktsposisjonen.

Det vesentlige er at megler legger til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden hvor budgiverne på forhånd har fått klar, utvetydig og forståelig informasjon om hvordan budrunden vil bli gjennomført, herunder om inngitte bud kun skal gjelde prisen på kontrakten, eller om de også omfatter opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten.

Hvis budrunden gjennomføres slik at bud inngis på summen av kontraktsposisjonsprisen og opprinnelig avtalt kjøpesum, må budskjemaet være satt opp slik at vederlaget for kontraktsposisjonen framgår særskilt. Det kan for eksempel gjøres ved at det er én linje i budskjemaet hvor opprinnelig kontraktssum står ferdigutfyllt, og at budgiver på neste linje fører inn budet på selve kontrakten, før beløpet føres til sum på linje tre. Ved budforhøyelser per sms eller lignende, kan disse inngis som sum av kontraktsposisjonspris og opprinnelig avtalt kjøpesum.

Budjournalen må korrespondere med budrunden som er gjennomført. Hvis budrunden er gjennomført ved at det kun er inngitt bud på kontraktsposisjonen, er det dette beløpet som skal føres som budets størrelse, jf. forskriften § 3-5 bokstav c). Hvis bud inngis som sum av kontraktsposisjonspris og opprinnelig avtalt kjøpesum, er det dette beløpet som skal føres. I sistnevnte tilfelle må imidlertid også budet på kun selve kontrakten også framgå av journalen, for eksempel i budjournalens merknadsfelt eller lignende,

Skjøteutstedelse

Til sist i NEFs brev reises det spørsmål knyttet til skjøteutstedelse, nemlig om skjøte skal utstedes direkte fra opprinnelig selger til kjøper 2 (tosidig skjøte), eller om kjøper 1 skal utstede skjøte til kjøper 2, med samtykke fra opprinnelig selger qua hjemmelshaver (tresidig skjøte). Slik Finanstilsynet forstår det er det ulike oppfatninger og praksis i bransjen på dette punktet, og i brevet framholdes forhold som taler både for og imot de to alternativene.

Statens Kartverk godtar begge framgangsmåtene for tinglysing, jf. tinglysningsloven § 13 første ledd i.f., hvor det settes som vilkår for tinglysing at utstederen har grunnbokshjemmel eller at hjemmelshaveren samtykker. Eiendomsmeglingsloven eller – forskriften inneholder ikke nærmere regler for hvordan tinglysing skal skje i slike tilfeller.

Finanstilsynet ser at det er legitime argumenter som taler for begge løsningene. Som argument for å bruke tosidig skjøte, kan det argumenteres med at dette best gir uttrykk for de rettshandler som har skjedd mellom utbygger og videreselger, og videreselger og endelig kjøper; sistnevnte har aldri kjøpt en eiendom av videreselger, men en kontraktsposisjon – eiendommen har han kjøpt av utbygger/opprinnelig selger. Det kan dermed hevdes å være mest naturlig at utbygger/opprinnelig selger utsteder skjøtet direkte til kjøper 2. På den annen side taler hensynet til transparens og åpenhet for løsningen med bruk av tresidig skjøte; ved en slik løsning vil begge transaksjonene framgå av skjøtet, og ved valg av denne løsningen vil megler dermed bidra til å vise hele transaksjonen, herunder å synliggjøre en eventuell skattepliktig merverdi på videreselgers hånd.

Selv om Finanstilsynet alt i alt mener at de beste grunner taler for å bruke tresidig skjøte, kan det ikke ses at bruk av tosidig skjøte er i strid med god meglerskikk. Finanstilsynet bemerker

avslutningsvis at megler – uavhengig av hvilket skjøte som benyttes - plikter å påse at Statens Kartverk får opplyst korrekt grunnlag for beregning av dokumentavgift. Ved beregning av dokumentavgift er det markedsverdien på tinglysingstidspunktet som skal legges til grunn, jf. Rt. 2008 s. 1160. Dette vil normalt innebære at det er summen av vederlaget for kontraktsposisjonen og opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten som skal føres i skjøtets punkt 3 om salgsverdi/avgiftsgrunnlag.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.