**Veiledning til bruk ved transport av kontrakt for bolig under oppføring fra forbruker til forbruker**

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. Slikt videresalg fra forbruker til en annen forbruker betegnes i det videre som *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. Finanstilsynets rundskriv 6/2015 opplyser også nærmere om de plikter som påhviler en eiendomsmegler når de bistår med slike salg. Salget av selve kontraktsposisjon reguleres av kjøps- og avhendingsloven, mens den kontrakten som rent faktisk transporteres vil være regulert av Bustadoppføringslova.

Nedenfor følger en veiledning på enkelte sentrale og praktiske punkter eiendomsmegler bør være oppmerksom på ved slike salg.

**Salgsoppgave/prisopplysninger/prisantydning i markedsføringen**

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 (3) bestemmer at det i all markedsføring skal fremgå tydelig at handelen gjelder en kontraktsposisjon. Eiendomsmegler må på en tydelig og utvetydig måte gjøre det klart for interessenter hva som formidles, og hvilken betydning dette har for handelen og gjennomføringen av denne.

Av Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 (2) bokstav c fremgår det 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.».* Vår anbefaling er at alle de forskjellige elementene i prisen og summen av disse inntas klart og tydelig også i annonser på finn.no eller andre steder*.*

Når det gjelder markedsføring og opplysninger om prisantydning, er det etter vår oppfatning mest korrekt å angi denne som *summen av prisantydning for kontraktsposisjonen og den opprinnelig avtalt kjøpesum* i kontrakten.

**Budrunde**

Budrunden kan gjennomføres ved at det inngis bud kun på selve kontraktsposisjonen eller bud som tilsvarer sum av pris for kontraktsposisjonen og opprinnelig avtalt kjøpesum i kontrakten. Uansett hvilken fremgangsmåte som er valgt, skal vederlaget for selve kontraktsposisjonen fremgå i budskjema og i budjournal. 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.

Hvis budrunden gjennomføres slik at bud inngis på summen av pris for kontraktsposisjonen 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 ferdigutfylt, og at budgiver på neste linje fører inn budet på selve kontrakten, før beløpet føres til sum på linje tre. Ved budforhøyelser pr SMS eller lignende, kan disse inngis som sum av kontraktsposisjonspris og opprinnelig avtalt kjøpesum. Slik oppdeling og tydeliggjøring kan være vanskelig å få gjennomført ved elektronisk budgiving, og eiendomsmeglere som benytter seg av elektronisk budgivning bør av den grunn legge opp til og tydeliggjøre for forbruker at bud skal inngis kun på selve kontraktsposisjonen. Budjournalen må reflektere den budrunden som er gjennomført.

**Innkreving av merverdi**

Ved transport av kontraktsposisjon som foretas gjennom eiendomsmegler kan det avtales at kjøpesummen for kontraktsposisjonen forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse. Samtidig må det klart reguleres at det innbetalte beløpet ikke kan frigis til fordel for kjøper 1 før kjøper 2 har overtatt og fått rettsvern for boligen. Det vil være kjøper 2 som har eierrådigheten til det innbetalte beløpet, og som skal godskrives rentene frem til det kan utbetales.

Et slikt oppgjør vil være i overenstemmelse med det grunnleggende kjøpsrettslige prinsipp om ytelse mot ytelse (kontrakt mot penger), samtidig som man også tar hensyn til at det underliggende objektet reelt sett er en bolig hvor rettvernsakten er hjemmelsoverføring.

**Transportgebyr**

Dersom utbygger har betinget seg et transportgebyr for å samtykke til transport, kan kjøper 1 og kjøper 2 avtale at sistnevnte skal betale dette. Dette beløpet er å anse som en del av kjøpesummen for kontraktsposisjonen. Beløpet kan derfor frigis til kjøper 1 først etter at kjøper 2 har fått rettsvern for kontrakten, og etter at han har overtatt eiendommen og fått rettsvern for denne.

Forskudd

Dersom det i det opprinnelige avtaleforholdet er avtalt og innbetalt forskudd (f eks. 10 % av kjøpesummen), kan det i transportavtalen inntas vilkår om at kjøper 2 skal betale inn et beløp tilsvarende dette forskuddet. Dette beløpet skal betales inn samtidig med at kjøper 2 betaler for selve kontraktsposisjonen (merverdien jf. ovenfor).

Beløpet som representerer forskuddet kan frigis til kjøper 1 når opprinnelig selger har fått melding om transporten. Før dette beløpet frigis må eiendomsmegler kontrollere at opprinnelig selger har stilt garanti etter buofl. § 47.

Det kan ikke kreves forskudd fra kjøper 2 for selve kontraktsposisjonen (merverdien).

**Skjøteutstedelse**

Ved transport av kontraktsposisjon kan skjøte for eiendommen enten utstedes direkte fra opprinnelig selger til kjøper 2 (tosidig skjøte), eller fra kjøper 1 til kjøper 2 med samtykke fra opprinnelig selger qua hjemmelshaver (tresidig skjøte).

Statens Kartverk godtar begge framgangsmåtene for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 13 første ledd i.f., hvor det settes som vilkår for tinglysing at utstederen har grunnbokshjemmel eller at hjemmelshaveren samtykker.

Hensynet til transparens og åpenhet taler for 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.

NEF anbefaler bruk av tresidig skjøte og har Finanstilsynets støtte i at de beste grunner taler for å bruke slikt tresidig skjøte.

**NEFs kontraktsmal for transport av kontraktsposisjon finner du på www.nef.no/dokumentarkiv/kap8**