



NEFs HÅNDBOK

Utgitt av NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND



ambita



BOLIGMAPPA
BOLIGENS SERVICEHEFTE



HVORFOR MNEF?



DITT KVALITETSSTEMPEL

BRANSJENS TALERØR

ØKER DIN KOMPETANSE

NETTVERK

GODE MEDLEMSFORDELER



Håndbok

Norges Eiendomsmeglerforbund

Utgiver:

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor
NEFs sekretariat
Apotekergata 10, 0180 Oslo
Tlf.: 22 54 20 80
Tlf. NEF juridisk: 24 11 59 99

Sekretariat for:

Norges Eiendomsmeglerforbund
Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor
NEFs Etsiske nemnd
Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Forum for Næringsmeglere
Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening

Foto forside: Kilden/Hufton Crow / Kristiansand

NEF JURIDISK BISTAND 2020



Har du behov for juridisk bistand på ditt kontor?
NEFs advokater kan hjelpe deg og vi har gode priser på juridiske tjenester.



1. TIMEPRIS



2. ÅRSAVTALE



3. KJEDEAVTALE

1. TIMEPRIS

Alle NEF-medlemmer kan ringe NEFs juridiske svartelefon på tlf. 24 11 59 99 eller sende e-post til juridisk@nef.no, og få juridisk bistand innenfor eiendomsmeglingsfaglige spørsmål. Tjenesten er kun for medlemmer, med mindre foretaket har tegnet årsavtale.

Minstepris pr. samtale eller e-post er kr 600 + mva., og gjeldende timepris er kr 1.800 + mva. Faktura sendes arbeidsgiver, dersom ikke annet er avtalt.

2. ÅRSAVTALE FOR KONTORET/FILIALEN

En årsavtale innebærer at alle på kontoret (uavhengig av om de er medlemmer eller ikke) kan ta kontakt med NEFs juridisk avdeling for bistand mot et fast årlig beløp. Avtalen gjelder per kontor.

Priser for kontor hvor fagansvarlig er NEF-medlem

Inntil 5 ansatte: 17. 000kr + mva
Over 5 ansatte: 27. 000kr + mva

Priser for kontor hvor fagansvarlig ikke er NEF-medlem

Inntil 5 ansatte: 37. 000kr + mva
Over 5 ansatte: 47. 000kr + mva

3. KJEDEAVTALE FOR FORETAK MED FLERE KONTORER/FILIALER

Priser og vilkår – ta kontakt med:

Kine Morud Aarum
Salgs- og markedschef
kine@nef.no | 90 04 55 57

Norges Eiendomsmeglerforbund, Parkveien 55, 0256 Oslo, www.nef.no

Innhold

OM NEF

Forord.....	9
Norges Eiendomsmeidlerforbund – vår historie.....	11
Om Norges Eiendomsmeidlerforbund	12
Hvem gjør hva i NEF?.....	14
Medlemskap i NEF.....	16
Studentmedlemskap i NEF.....	17
Oversikt over NEFs fagtilbud	18
NEFs nettsider – nef.no	21
Aktuelle webadresser	22
NEFs kurs og konferanser.....	24
Lovbestemt krav til etterutdanning.....	25

FAGLIG DEL

Lover og regler

Eiendomsmeidlerloven.....	29
Forskrift om eiendomsmeidler	46
Avhendingslova	62
Bustadoppføringslova	75
Medhjelper ved tvangssalg – sjekkliste.....	91
Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.....	94
Finanstilsynet.....	98
Folketrygdens grunnbeløp (G).....	102
Månedlig konsumprisindeks	102
Enkelte sentrale skatteregler vedrørende fast eiendom	103
Oversikt løssøre og tilbehør	115

Markedsføring

Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig.....	118
Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av eiendomsmeidlerstjenester.....	143
Forbrukerinformasjon om budgivning	177

Tinglysing, dokumentavgift mv

Dokumentavgiftsloven	179
Forskrift om dokumentavgift.....	183
Stortingets vedtak om dokumentavgift for 2020	186
Dokumentavgiften – standardformuleringer	187
Tinglysing.....	189

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift.....	192
Tinglysing – momenter	196
Sjekkliste for tinglysing	204
Søknad om D-nummer	207
Brønnøysundregistrene	209
Mortifikasjon ved Brønnøy tingrett – Informasjon/veileder	210

Seksjonering

Orientering om oppdeling i eierseksjoner.....	217
Reseksjonering – skjematisk oversikt	230

Konsesjon

Konsesjon ved tinglysing	232
Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker	236
Kommunale forskrifter etter konsesjonslovens § 7.....	237

Diverse

Obligatorisk energimerking av bygninger.....	239
Forbud mot fyring med mineralolje fra 1.januar 2020	240
Krav om radonmåling for utleieboliger	241
Engelsk ordliste	242

MEDLEMSDEL

Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund 2018 – 2020	254
Æresmedlemmer	257
Styret i NEF 2018 – 2020	258
Oversikt over styrene i NEFs lokalforeninger 2020.....	259

Lover og regler for NEF

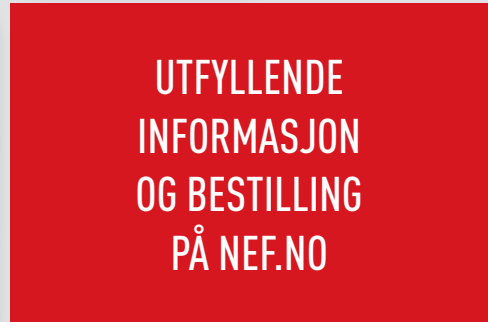
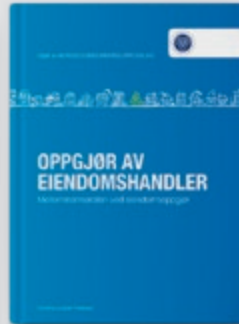
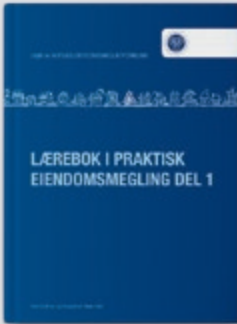
Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund	261
Vedtekter for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor	269
Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund.....	273
Mønstervedtekter for lokalforeninger	277
Regler for bruk av NEFs logo	282

NEFs sekretariatsfunksjoner

NEF Ung	283
Forum for Næringsmeglere (FFN)	284
Etisk nemnd	285
Faglig råd for eiendomsmeglerstudiet (FREMS).....	286
Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester	287
Eqne notater.....	288

FAGBØKER

FORMIDLET AV NEF



Forord

På grunn av koronasituasjonen i Norge er håndboken noe forsinket i år, og vil kun bli sendt ut til medlemmene som en digital utgave.

Norges Eiendomsmeglerforbunds Håndbok er tredelt, en del med informasjon om NEF og vårt tilbud, en faglig del samt en medlemsdel (blå sider).

Innholdsfortegnelsen gir deg en oversikt over hvor du finner den ulike type informasjon i boken.

Innledningsvis i Håndboken finner du informasjon om NEF, medlemskap, kontaktinformasjon til de ansatte i NEF, fagtilbud fra NEF, etterutdanningskrav osv.

I den faglige delen har vi for øvrig samlet aktuelle lover og forskrifter, regelverk om skatter og avgifter, markedsføring, tinglysing, dokumentavgift, seksjonering, konseksjon osv. I årets utgave av Håndboken finner du også en ny oppdatert liste over løsøre og tilbehør samt den helt nye Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av eiendomsmeglingstjenester.

På slutten av den faglige delen, rett før de blå sidene, finner du en engelsk ordliste med nyttige ord og uttrykk for eiendomsmeglere.

På de blå sidene bakerst i Håndboken finner du en oversikt over NEFs mål 2018-2020, NEFs æresmedlemmer, styret i NEF, styrene i NEFs lokalforeninger 2020, NEFs lover, NEF Servicekontors vedtekter, NEFs Etiske regler, logoregler og Mønstervedtekter for lokalforeningene. Merk at det i forbindelse med landsmøtet i NEF 10. september 2020 vil bli valgt nytt styre, vedtatt nye mål og gjort eventuelle endringer i NEFs lover. For oppdatert informasjon etter landsmøtet, se NEFs nettsider.

Håndboken oppdateres kun en gang per år og endringer i lover og regler som skjer etter at boken er ferdigstilt, vil ikke bli fanget opp før i neste års Håndbok.

Vi håper at Håndboken 2020 blir et nyttig arbeidsverktøy for både medlemmene og for studenter på eiendomsmeglerstudiet.

Oslo, 25. mai 2020
Elisabet Gusgaard Dahl
Redaktør

Skal du lyse ut ledig stilling?

NEF får stillingen raskt på nett og gir målrettet markedsføring mot bransjen.

Send mail for tilbud: firmapost@nef.no



Norges Eiendomsmeglerforbund – vår historie

NEF er profesjonsforbundet for norske eiendomsmeglere.

NEF har siden 1932 jobbet for at bolighandelen skal skje på en sikker og effektiv måte ved bruk av eiendomsmegler som mellommann.

NEF har vært pådriver for å få den forbrukervennlige eiendomsmeglingsloven vi har i dag, og har vært initiativtager til dagens krav om treårig bachelorutdanning og toårig fullmektigpraksis.

Fram til 1990 var det NEFs ansvar å utdanne statsautoriserte eiendomsmeglere, deretter overtok BI ansvaret for eiendomsmeglerstudiet. Utviklingen av pensum og studieplaner skjer i et samarbeid mellom BI og NEF. NEFs kursavdeling følger opp etterutdanningskravet for eiendomsmeglere - kravet er minimum 15 godkjente timer hvert annet år.

Som profesjonsforbund er vi uavhengig av eiendomsmeglingsforetakene i vårt arbeid med meglernes rammevilkår, og kan representere norske eiendomsmeglere uten kommersielle bindinger.

NEF jobber for å fremme fagkompetanse og seriøsitet i bransjen, og motvirke forhold som er egnet til å svekke tilliten til megleres integritet og uavhengighet.

Som mellommann skal megleren ha omsorg for både selger og kjøper, og sørge for at begge parter i handelen får uhildet bistand.

Bolighandelen har stor betydning for økonomien og livskvaliteten til folk flest. NEF jobber for gode rammevilkår for boligbygging og boligomsetning, som bidrar til et stabilt boligmarked med trygghet for forbrukerne.

NEF jobber tett på myndigheter, politikere og andre bransjeaktører. Vi belyser bransjens innsats og setter fokus på forbedringspunkter.

NEF går nå i en retning hvor vi samarbeider mer proaktivt med forbrukermyndighetene for å ivareta forbrukernes interesser på en bedre måte.

NEF jobber langsiktig for at vi skal ha en norsk meglerstand med høy spisskompetanse. God kompetanse bidrar til trygg bolighandel, høyere forbrukertilfredshet og et lavest mulig konfliktnivå.

Om Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) ble stiftet 12. desember 1932 og har ti lokalforeninger. Alle medlemmer i NEF er automatisk også medlem i en lokalforening.

NEF er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og meglere med tillatelse til å være ansvarlig megler/fagansvarlig i Norge. NEF har i dag ca. 2700 medlemmer.

I tillegg er ca. 300 eiendomsmeglerstudenter tilknyttet NEF.

NEF består av Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor. Forbundet og Servicekontoret er ledet av et styre og daglig leder. Øverste myndighet er landsmøtet. NEFs sekretariat har i dag ni ansatte, hvorav fire er jurister og en er eiendomsmegler. I tillegg kommer Reklamasjonsnemnda med en advokat samt to assistenter som er stud.jur.

NEFs formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser samt økonomiske rammebetingelser. NEF skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

Servicekontorets formål er å gi medlemmene informasjon av interesse for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse for medlemmene, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art, herunder felles reklametiltak.

NEF skal være medlemmenes ansikt utad og sikre profesjonens interesser vis à vis myndighetene. Forbundet har en løpende dialog med politikere og offentlige myndigheter, som departementer, forbrukermyndigheter, Statens kartverk og Finanstilsynet som er eiendomsmeglingsbransjens tilsynsorgan. NEF er høringsinstans i spørsmål som berører bransjen. Boligpolitiske saker og saker av prinsipiell interesse for meglerbransjen blir fremmet av NEF overfor de politiske organer. NEF blir også konsultert av myndighetene i spørsmål på de boligpolitiske og eiendomsrettslige områdene.

Blant NEFs viktigste oppgaver hører:

- interessepolitisk arbeid
- kommunikasjon og omdømmebygging
- besvare juridiske og meglerfaglige spørsmål fra medlemmene
- utvikle og avholde kurs for medlemmene og andre
- utarbeide artikler av faglig relevans for medlemmene
- utarbeide hørings svar
- utvikle litteratur til bruk ved eiendomsmeglerstudiet
- utvikle og ajourholde kontrakter og andre dokumenter

Norges Eiendomsmeglerforbund er sekretariat for

- Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
- Forum for Næringsmeglere
- Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening
- NEFs Etske Nemnd

NEF bistår også lokalforeningene, både faglig og ved kontingentinnkreving.

Hvem gjør hva i NEF?

Carl O. Geving – Administrerende direktør

Tlf.dir.: 915 82 454 – carl@nef.no

Daglig leder av Forbundet og Servicekontoret. Øverste ansvarlig for alle aktiviteter i sekretariatet.

Elisabet Gusgaard Dahl – Organisasjonssjef/Eiendomsmegler MNEF/Diplomøkonom

Tlf.dir.: 95 79 80 85 – elisabet@nef.no

Sekretær for styret i NEF og for Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening (OAEF), kontaktperson for øvrige lokalforeninger. Koordinator mellom NEF og Saga Regnskap når det gjelder økonomien i Forbundet. Sekretær og jurymedlem i Gullmegleren. Redaktør for Håndboken. Teamleder for administrasjonsavdelingen.

Mette Hagtvedt – Administrasjonssekretær

Tlf.dir.: 926 78 044 – mette@nef.no

Ansvarlig for medlemsregisteret i NEF samt kursadministrasjon og medlemsservice. Utarbeider faktureringsgrunnlag for kurs og registrerer kurstimer.

Marianne Robøle Ellefsen – Administrasjonssekretær

Tlf.dir.: 926 08 237 – marianne@nef.no

Koordinator for NEFs kurs og konferanser. Webpublisering av kurs og nyhetsbrev. Medlemsservice.

Nina Fodstad Skumsrud – Fagsjef/Advokat MNA

Tlf.dir.: 45 48 50 89 – nina@nef.no

Ansvarlig for kursutvikling. Besvarer juridiske henvendelser fra medlemmer. Foredragsholder. Sekretær for Etisk Nemnd. Leder av FREMS (Faglig Råd for Eiendomsmeglerstudiet). Bidrar med fagstoff til www.nef.no. Teamleder for juridisk avdeling.

Katerin Lind-Klev – Juridisk rådgiver/Advokat MNA

Tlf.dir.: 45 48 50 87 – katerin@nef.no

Kursutvikler og foredragsholder. Besvarer juridiske henvendelser fra medlemmer. Sekretær/juridisk rådgiver i Forum for Næringsmeglere (FFN). Styremedlem i Forsikringsfondet. Bidrar med fagstoff til www.nef.no.

Nina Hauge – Juridisk rådgiver/Advokatfullmektig MNA

Tlf.dir.: 45 48 50 88 – hauge@nef.no

Kursutvikler og foredragsholder. Besvarer juridiske henvendelser fra medlemmer. Bidrar med fagstoff til www.nef.no. Ansvarlig for Dokumentarkivet på «Min NEF» på www.nef.no.

Svein Strømnes - Kommunikasjonssjef

Tlf.dir.: 930 94 191 – svein@nef.no

Ansvarlig for informasjonsrettet virksomhet. Redaktør for "Eiendomsmegleren" og www.nef.no. Teamleder for kommunikasjon og marked.

Kine Morud Aarum – Salgs- og markedsjef (p.t. i svangerskapspermisjon)

Tlf.dir.: 900 45 557 – kine@nef.no

Ansvarlig for tilrettelegging og markedsføring av NEF og NEFs tilbud.

Medlemskap i NEF

Med medlemskap i NEF kan du benytte tittelen MNEF

For å kunne søke medlemskap i NEF må du i henhold til NEFs lover § 2 tilfredsstille ett av følgende krav:

- Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
- Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
- Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling

Medlemmer i NEF betaler pr. i dag (2020) kontingent til NEF på kr 700,- og serviceavgift til NEF Servicekontor på kr 2.600,-. (Det kan søkes om fritak for serviceavgift inntil ett år i forbindelse med svangerskapspermisjon.) Eiendomsmeglerfullmektiger betaler halv serviceavgift, kr 1.300,- i fullmektigperioden og medlemmer som arbeider utenfor eiendomsmeglingsvirksomhet betaler 1/3-dels serviceavgift, kr 867,-. I tillegg betaler alle medlemmer kontingent til den lokalforeningen de tilhører. Lokalforeningskontingenten er på maks kr 1.000,-.

Medlemmene mottar Eiendomsmegleren 6 ganger i året, nyhetsbrev på e-post og NEFs Håndbok. I tillegg har medlemmene egen innlogging på «Min NEF» på www.nef.no med mye faglig og nyttig informasjon, samt oversikt over alle kurs de har deltatt på i regi av NEF og eventuelle andre kurs som er bedt registrert. Mer om medlemsfordelene finnes på www.nef.no.

Som medlem av NEF får du rabatterte priser på alle kurs og konferanser arrangert av NEF.

Studentmedlemskap i NEF

Allerede i studietiden vil studenter på eiendomsmeglerstudiet kunne ha god nytte av å bli studentmedlem i NEF.

Studentmedlemskap i NEF koster pr. i dag (2020) kr 400,- pr. skoleår, fra september til september.

Som studentmedlem mottar studentene nyhetsbrev fra NEF på e-post og de får egen innlogging til «Min NEF» på www.nef.no med mye faglig og nyttig informasjon, blant annet relevant i forbindelse med oppgaveskriving på eiendomsmeglerstudiet.

Som studentmedlem i NEF får du også sterkt rabatterte priser på kurs og konferanser arrangert av NEF.

Oversikt over NEFs fagtilbud

Ytterligere informasjon finnes på www.nef.no

1. Kurs og etterutdanning

NEF er den største kursleverandøren til eiendomsmeglingsbransjen, og har en bred kursportefølje. NEF tilbyr spesialiserte kurs med ulike kurstemaer og av forskjellig omfang over hele landet.

NEF bestreber seg på å tilby markedet kurs med høyt faglig nivå tilpasset bransjens behov. Medlemmer av NEF og studenter med studentmedlemskap får rabatt på våre kurs.

2. NEFs Dokumentsamling og kunnskapsbase

På medlemssidene «Min NEF» via www.nef.no finnes artikkelsamling og annet relevant fagstoff. Medlemmer av NEF har gratis tilgang til hele basen.

På «Min NEF» finnes også NEFs Dokumentsamling med relevante kontraktsmaler, standarddokumenter, maler for oppdragsavtaler og en rekke andre dokumenter.

I dokumentsamlingen finner man for eksempel:

Kontraktsmaler

Vi har utviklet «ulåste» maler for:

- Kjøpekontrakt for salg av brukt bolig og fritidsbolig
- Kjøpekontrakt for salg av brukt bolig og fritidsbolig «som den er»
- Kjøpekontrakt for salg av aksjeleilighet
- Kjøpekontrakt or salg av andelsleilighet i borettslag
- Kjøpekontrakt for salg av bolig under oppføring (selveier og andel)

Mal for oppdragsavtale:

- Oppdragsavtale for megling av brukt fast eiendom til bolig eller fritidsformål, utenfor forbrukerforhold
- Oppdragsavtale for megling av brukt fast eiendom til bolig- eller fritidsformål, utenfor forbrukerforhold
- Oppdragsavtale for oppgjørsoppdrag
- Oppdragsavtale for prosjektmegling av fast eiendom til bolig eller fritidsformål

Skjemasamling tvangssalg

Til bruk for medlemmer som påtar seg oppdrag som rettens medhjelper ved tvangssalg,

har NEF utarbeidet en hel skjemasamling. Denne ligger i sin helhet i Dokumentsamlingen på ekstranettet «Min NEF» via www.nef.no til fri bruk for medlemmer.

3. Arbeidsrutineskjema

NEF har utarbeidet et felles skjema for rutiner ved salg av ulik type eiendom.

Skjemaet er tilpasset salg av:

- Fast eiendom
- Andelsleilighet
- Aksjeleilighet

Skjemaet er til stor hjelp for å sikre at ikke arbeidsoppgaver blir uteglemt, og kan samtidig benyttes som saksmappe. For MNEF. Skjemaet kan bestilles i folio størrelse i pakker à 50 stk. *Pris: kr 600,- pr. pakke. Mva og porto tilkommer.*

4. Pensumlitteratur til eiendomsmeglerstudiet

NEF utgir følgende bøker som inngår i pensumlitteraturen til eiendomsmeglerstudiet:

- Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del 1
- Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del 2
- Oppgjør av eiendomshandler
- Sameie

I tillegg formidler NEF bøkene:

- Kjøp av fast eiendom – med kommentarer til avhendingsloven (Trygve Bergsåker)
- Kjøp av ny bolig – med kommentarer til bustadoppføringsloven (Trygve Bergsåker)
- Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk (Trygve Bergsåker)

5. Forbrukerinformasjon

NEF har opprettet «Forbrukerhjelp» på www.nef.no. Her ligger forbrukerinformasjon om blant annet kjøp av brukt bolig og fritidsbolig, kjøp av bolig og fritidsbolig under oppføring, ulike eierformer m.v. tilgjengelig. All informasjon i «Forbrukerhjelp» er utviklet av Norges Eiendomsmeglerforbund for å forenkle informasjonsplikten medlemmene har overfor interessenter, kjøpere og selgere.

6. NEFs Håndbok

NEFs Håndbok er et nyttig verktøy for eiendomsmeglerne i en travel hverdag. Boken gir bl.a. oversikt over relevante lover og regler. Håndboken oppdateres årlig. Håndboken sendes alle NEF-medlemmer gratis. *Studenter kan bestille Håndboken til rabattert pris som er kr 610,- inkl. mva. og porto. Øvrige kan kjøpe boken til kr 910,-.*

7. Eiendomsmegleren

Som medlem i NEF får du tilsendt tidsskriftet Eiendomsmegleren 6 ganger i året.

Bladet inneholder mye aktuelt lovstoff, fagartikler, relevante dommer, politikk, arkitektur, boligpriser, proptech, trender, oversikt over NEF-kurs som skal avholdes og annonser for ledige stillinger.

NEF-medlemmer får bladet gratis. Øvrige abonnenter betaler kr 980,- pr år.

8. Nyhetsbrev

NEFs nyhetsbrev sendes ut til alle medlemmene. Nyhetsbrevet tar for seg de viktigste sakene som eiendomsめglere bør holde seg oppdatert på, som for eksempel saker om relevante lovendringer, rundskriv fra Finanstilsynet, nyheter fra departementene, arbeid NEF har gjort eller viktige saker i media.

9. NEFs kontraktsmaler tilgjengelig for leverandører av meglersystemer

Kontraktsmal for brukt bolig:

- Kjøpekontrakt: For salg av brukt bolig og fritidsbolig
- Kjøpekontrakt: For salg av brukt bolig og fritidsbolig «som den er»
- Kjøpekontrakt: For salg av aksjeleilighet
- Kjøpekontrakt: For salg av andelsleilighet i borettslag

Mal for oppdragsavtale:

- Oppdragsavtale for megling av brukt fast eiendom til bolig eller fritidsformål, i forbrukerforhold
- Oppdragsavtale for megling av brukt fast eiendom til bolig- eller fritidsformål, utenfor forbrukerforhold
- Oppdragsavtale for oppgjørsoppdrag
- Oppdragsavtale for prosjektmegling av fast eiendom til bolig eller fritidsformål

Kontakt NEF på firmapost@nef.no for priser og vilkår.

Informasjon og bestilling

Norges Eiendomsめglerforbund

Apotekergata 10

0180 Oslo

Tlf: 22 54 20 80

E-post: firmapost@nef.no

www.nef.no

NEFs nettside – www.nef.no

På NEFs nettside – www.nef.no – finnes all informasjon du trenger om Norges Eiendomsmeglerforbund.

Under fanen «For megler» finner du nyhetsartikler, artikler med fagstoff, fordelsprogrammet for medlemmer i NEF og innmeldingsskjema mm.

Under fanen «Om NEF» finner du kontaktinformasjon, NEFs regelverk og lignende.

Fanen «Kurs» gir deg oversikt over NEFs ulike kurs, og mulighet for påmelding.

Min NEF

Dette er den lukkede nettsiden for medlemmer i NEF. På siden finnes blant annet:

- NEFs kunnskapsbase og dokumentsamling. Du kan som medlem hente ut eksempler på oppdragsavtale, fullmakter, standardkontrakter mm. Dette er nyttige verktøy i en travel meglerhverdag.
- Oversikt over dine registrerte kurstimer
- Medlemsinformasjon – hva som er registrert om deg hos NEF

Aktuelle webadresser

www.nef.no	Norges Eiendomsmeglerforbund
www.eiendomsmeglernemnda.no	Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
www.forumfornaring.no	Forum for Næringsmeglere
www.eiendomnorge.no	Eiendom Norge
www.norsktakst.no	Norsk Takst
www.huseierne.no	Huseierne
www.skatt.no	Skattebetalerforeningen
www.tomtefesterforbundet.no	Tomtefesterforbundet

Rettskilder:

www.lovdatab.no	Rettskildedatabase, sentrale lover og forskrifter gratis tilgjengelig
www.rettsdata.no	Gyldendal Rettsdata; rettskildedatabase, betalingstjeneste
www.finanstilsynet.no	Finanstilsynet, her legges bl.a. ut rundskriv, høringer og brev til bransjen

Statens kartverk:

www.kartverket.no	Startsiden til Statens kartverk
www.tinglysing.no	Statens kartverks side for tinglysing, her finnes blant annet rundskriv for tinglysingen, skjemaer og blanketter m.m.

Andre offentlige instanser:

www.forbrukertilsynet.no	Forbrukertilsynet
www.forbrukerradet.no	Forbrukerrådet
www.skatteetaten.no	Skatteetaten
www.hvitvasking.no	Nettsted fra Finanstilsynet og Økokrim
www.domstol.no/bronnoy	Brønnøy Tingrett - mortifisering

www.energimerking.no	Norges vassdrags- og energidirektorat, informasjon om energimerking av boliger
www.brreg.no	Brønnøysundregistrene
www.altinn.no	Statens side for bl.a. innrapportering i næringslivet
www.ssb.no	Statistisk Sentralbyrå
www.dibk.no	Direktoratet for byggkvalitet

Stortinget, regjeringen og domstolene:

www.regjeringen.no
www.stortinget.no
www.domstol.no

Utenlandske linker:

www.realtor.org	Amerikansk eiendomsmeglerorganisasjon
www.de.dk	Dansk ejendomsmæglerforening
www.maklarsamfundet.se	Mäklarsamfundet, svensk eiendomsmeglerforening

NEFs kurs og konferanser

Juridisk avdeling i NEF består av to advokater og en advokatfullmektig, og vårt mål er at du skal få den beste etterutdanningen. Vi jobber kontinuerlig med evaluering og utvikling, for å levere aktuell og nyttig etterutdanning til medlemmene.

Vi arrangerer vår- og høstkonferanse, kurs over flere dager, heldagskurs og mindre kurs.

NEF tilbyr mange ulike spesialkurs som hvitvasking, prosjektmegling, oppgjør, tvangssalg, næringsmegling, landbruksmegling og oppdatering på nye lover og regler.

NEF arrangerer Boligmarkedet 2 ganger i året. Konferansen samler bransjen og viktige beslutningstakere, og gir en status på hva som skjer i boligmarkedet.

NEF jobber aktivt med å utvikle og oppdatere NEFs PropTech-kart. I forbindelse med oppdateringer av kartet arrangerer også NEF Proptech-konferanser for å synliggjøre norske proptech selskaper.

Sammen med *Forum for Næringsmeglere* arrangerer vi egen høstkonferanse for næringsmeglerne i september og seminar for næringsmeglere i februar hvert år.

Følg med på vår nettside, www.nef.no, der finner du oversikt over aktuelle kurs.

Retningslinjer ved avbestilling av NEFs kurs og konferanser

All påmelding til NEFs kurs og konferanser er bindende. Det fremgår tydelig av kursinvitasjonene. De som melder seg på må dekke kursavgiften om de møter til kurset eller ikke.

Den som blir forhindret fra å møte til et kurs han eller hun har meldt seg på, kan uten omkostninger overlate plassen til en annen. Endring av deltaker må meldes til firmapost@nef.no

Ved fremvisning av sykmelding foretar vi avmelding uten omkostninger for deltaker.

Lovbestemt krav til etterutdanning

Eiendomsmeglingsloven pålegger etterutdanning for ansatte i eiendomsmeglingsbransjen.

Hvem omfattes av etterutdanningskravet?

Etterutdanningskravet gjelder for personer som er engasjert i eiendomsmegling og som har eiendomsmeglerbrev, tillatelse som megler etter overgangsreglene eller tillatelse som jurist. I tillegg gjelder det for advokater og rettshjelpere som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 (1). Det er ikke krav til obligatorisk etterutdanning for eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere.

Hvor omfattende er kravet til etterutdanning?

Etterutdanningen må utgjøre minst 15 godkjente timer i løpet av de to foregående kalenderår, jf. forskriften § 4-10 (1). Etterutdanning må kunne dokumenteres fra og med det tredje årsskiftet etter at den ansatte startet sitt arbeid i eiendomsmeglingsvirksomhet.

Krav til faglig innhold i etterutdanningen

Det er krav til at etterutdanningen må være relevant. Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor temaer i studieplanen til eiendomsmeglerstudiet, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 (2). I praksis vil dette medføre at etterutdanningen må være innenfor:

- Regelverket som berører eiendomsmeglingsyrket
- Eiendomsmegling i praksis, herunder dokumentbehandling
- Regnskap, økonomi og oppgjør, herunder behandling av klientmidler

For at etterutdanningen skal være godkjent er det en forutsetning at kurset har gitt vedkommende oppdatert fagkunnskap eller innføring på nye områder som er relevant for utøvelsen av yrket. Deltagelse på kurs med tilsvarende innhold flere ganger i en to-årsperiode oppfyller ikke kravet.

Rundskriv fra Finanstilsynet om etterutdanning

Rundskriv nr. 7/2019 fra Finanstilsynet omhandler krav til etterutdanning for eiendomsmeglere. Rundskrivet viser også eksempler på omfang og dokumentasjon av etterutdanningen.

Hvem kan arrangere etterutdanning for ansatte i eiendomsmeglingsbransjen?

Godkjente utdanningsinstitusjoner samt organisasjoner som representerer eiendomsmeglingsforetak, eiendomsmeglere, jurister og/eller advokater, kan arrangere etterutdanning, herunder Norges Eiendomsmeglerforbund, jf. forskriften § 4-10 (2). Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne etterutdanning gjennom annen arrangør, jf. forskriften § 4-10 (3).

Krav til dokumentasjon av gjennomført etterutdanning

Den enkelte må selv kunne dokumentere å ha oppfylt kravet til etterutdanning, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-11 (1). Dokumentasjonsfrist inntreer ved hvert årsskifte, 1. januar, for de to foregående kalenderår. Denne dokumentasjonen skal i henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 (2) minst angi:

- Navn på kursarrangør
- Kurstemaer
- Kort beskrivelse av kursets innhold
- Kursdato og varighet

Den enkelte skal fortløpende gi kopi av kursdokumentasjonen til foretakets fagansvarlige, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-11 (3).

Eget etterutdanningsregister i NEF – «Min NEF» på www.nef.no

NEF har etablert et eget etterutdanningsregister for medlemmer. Registeret er utviklet slik at den enkelte skal kunne oppfylle kravet til dokumentasjon av gjennomført etterutdanning gjennom utskrift av sin side i registeret.

Fagansvarliges ansvar for å ha en løpende og ajourført oversikt over ansattes etterutdanning

Fagansvarlig skal påse at foretaket har en skriftlig oversikt over ansattes etterutdanning, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 (2). Oversikten skal holdes løpende oppdatert.

Den enkelte fagansvarlige skal se til at foretaket drives i samsvar med lover og forskrifter, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 (2). Dette omfatter også en plikt for fagansvarlig til å sikre at ansatte oppfyller kravet til etterutdanning.

Er det mulig å få dispensasjon fra kravet til etterutdanning?

Det finnes ingen hjemmel for å gjøre unntak fra etterutdanningskravet, verken hva gjelder etterutdanningens innhold eller omfang.

Sist oppdatert februar 2020

Faglig del

Eiendomsmeglingsloven

Lov om eiendomsmegling - LOV-2007-06-29-73 (Sist endret 01.01.2018)

Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

§ 1-1. Formål

Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.

§ 1-2. Virkeområde

(1) Loven får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,
2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomst-dokument med tilknyttet leierett eller borettil bolig eller annet areal i bebygget eiendom,
4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,
5. omsetning av deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidserieprodukter mv.
6. omsetning av avtale om erverv av rettigheter som nevnt i nr. 1 til 5.

(3) Som mellommann etter annet ledd nr. 2 regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(4) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke deltidsbruksrett som gjelder fast eiendom og faller inn under lov om avtaler om deltidsbruksrett og langtidserieprodukter mv.

(5) Som eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke tjenester som utøves for foretak innen samme konsern, jf. aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3, eller for foretak innen en gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(6) Når det i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som nevnt i annet ledd.

⁰ Endret ved lover 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 25 mai 2012 nr. 27 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 25 mai 2012 nr. 472), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566).

§ 1-3. Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 første og tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

§ 1-4. Forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av eiendom beliggende utenfor Norge. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom, atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3 eller tidsparter som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 5. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

Kapittel 2. Krav om tillatelse, foretaksform, organisering mv.

§ 2-1. Krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan bare drives:

1. av foretak som har tillatelse til dette fra Finanstilsynet (eiendomsmeglingsforetak), jf. § 2-3 første ledd eller
2. i medhold av norsk advokatbevilling, når advokaten har stilt sikkerhet etter domstol-loven § 222.

(2) Tillatelse kreves ikke for banker som forestår oppgjør som nevnt i § 1-2 annet ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstoloven) § 218 annet ledd nr. 1.

(4) Departementet kan i forskrift gi regler om at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives midlertidig av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, og kan gi nærmere regler om utøvelsen av slik virksomhet, herunder unntak fra lovens regler.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771).

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

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal sende melding til Finanstilsynet senest 14 dager før etablering av filial i Norge. § 2-3 tredje ledd gjelder tilsvarende for meldingen.

(2) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Finanstilsynet

for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 2-3. Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse

(1) Finanstilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmegling til foretak som oppfyller kravene i §§ 2-4 til 2-9. Det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Finanstilsynet at kravet i § 2-10 er oppfylt.

(2) Dersom kravene i § 2-5 annet ledd og § 2-9 annet ledd tredje punktum er oppfylt, kan Finanstilsynet gi tillatelse som nevnt i § 2-2.

(3) Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt i første ledd første punktum eller annet ledd er oppfylt, samt andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Finanstilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

(4) Departementet kan gi forskrift om saksbehandlingsregler til utfylling av reglene i tjenesteloven for tillatelse til å drive eiendomsmegling, herunder om saksbehandlingsfrist og rettsvirkninger av fristoverskridelse. Unntak fra tjenesteloven § 11 annet ledd kan bare gjøres når det er begrunnet ut fra tvingende allmenne hensyn, herunder hensynet til privatpersoners beskyttelsesverdige interesser. Saksbehandlingsreglene kan fravike reglene i forvaltningsloven.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 19 juni 2009 nr. 103 (ikr. 28 des 2009 iflg. res. 19 juni 2009 nr. 672).

§ 2-4. Krav til foretaksform

Tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven, eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,
2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag,
3. utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret, jf. lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak, som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet, og
4. andre foretak som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet.

§ 2-5. Krav til fast kontorsted

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal ha fast kontorsted i Norge. Finanstilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av denne lov, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn fra offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for filial som nevnt i § 2-2.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

§ 2-6. Krav til økonomi

(1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 må:

1. være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller,
2. ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket,
3. ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser, og
4. ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet, dersom virksomheten er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

(2) Advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

§ 2-7. Sikkerhetsstillelse

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha forsikring som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om forsikring som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til forsikring dersom det stilles annen betryggende sikkerhet.

§ 2-8. Aksjeeierstruktur

(1) Eier av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen i selskapet. Like med vedkommende eiers egne aksjer regnes aksjer som eies av dennes nærstående. Med nærstående menes i denne bestemmelsen personer som nevnt i lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel § 2-5.

(2) Erverv av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Finanstilsynet.

(3) Melding til Finanstilsynet skal også sendes før økning av eierandel som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent.

(4) Finanstilsynet skal innen tre måneder fra den dag som melding etter annet og tredje ledd er mottatt, nekte slikt erverv dersom erververen ikke oppfyller vilkårene i første ledd.

(5) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plikten for eiendomsmeglingsforetak til å gi melding om foretakets eiere.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 des 2015 nr. 96 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 des 2015 nr. 1399).

§ 2-9. Foretakets ledelse. Fagansvarlig.

(1) Styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederligandel, jf. tredje ledd, og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte.

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har

en eller flere filialer skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum. Finanstilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd skal legge frem uttømmende politiattest etter politi-registerloven § 41 nr. 1.

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig.

(5) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om foretakets plikt til å gi melding etter fjerde ledd, om rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 2-10. Tilslutning til utenrettslig tvisteløsningsordning

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal være tilsluttet utenrettslig tvisteløsningsordning godkjent i medhold av lov.

0 Endret ved lov 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1. Journalføring

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, plikter å føre journal over mottatte og utførte oppdrag etter forskrift fastsatt av departementet.

§ 3-2. Forvaltning og behandling av klientmidler

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal holde klientmidler adskilt fra egne midler og andre midler som ikke tilhører klienter.

(2) Klientmidler tilhører den som har innbetalt eller overlevert disse til foretaket eller advokaten, inntil de er brukt på den måten som er avtalt.

(3) Kreditorer kan kun søke dekning i kjøpesummen som er oppbevart i henhold til første ledd dersom beløpet tilhører debitor på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2, og betingelsene for frigivelse som gjelder mellom partene i handelen, er oppfylt.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om behandling av klientmidler.

0 Endret ved lov 11 apr 2014 nr. 12 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 11 apr 2014 nr. 547).

§ 3-3. Styrets ansvar for rutiner for meglingen

Styret i eiendomsmeglingsforetaket, jf. § 2-1, skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov. Styret skal skriftlig bekrefte at dette er gjort.

§ 3-4. Forslags-, møte- og talerett i styret

I eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal fagansvarlig som nevnt i § 2-9 og ansvarlig megler som nevnt i § 6-2 ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. I slike saker har vedkommende møte- og talerett i styret. Fagansvarlig og ansvarlig megler som ikke er enig i en beslutning, kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

§ 3-5. Bruk av kontraktsmedhjelpere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter kapittel 2 eller som driver eiendoms- megling i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere.

§ 3-6. Taushetsplikt

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, ansatte og tillitsvalgte, samt andre personer med tilknytning til slike virksomheter, skal bevare taushet overfor uvedkommende om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold.

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

(1) Krav i eller i medhold av denne loven om at opplysninger eller meldinger skal gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren ønsker det.

(2) Krav i eller i medhold av denne loven om at en avtale skal inngås skriftlig, er ikke til hinder for at avtalen inngås ved hjelp av et elektronisk medium dersom avtalepartene ønsker dette, og

- a) avtalens innhold i sin helhet er tilgjengelig ved avtaleinngåelsen, og
- b) det er benyttet en betryggende metode for å autentisere avtaleinngåelsen.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier.

0 Tilføyd ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel

§ 4-1. Kvalifikasjonskrav

(1) Fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, må ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Medhjelper til ansvarlig megler må ha bestått eksamen som nevnt i § 4-4.

§ 4-2. Eiendomsmeglerbrev

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av Finanstilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmevlingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmevlereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmevlereksamen,
4. er myndig, og
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis, herunder gjøre unntak fra kravet til praksis.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkes- kvalifikasjoner fra andre land.

(5) Søkeren kan kreve at eiendomsmevlerebrevet utstedes på papir.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449).

§ 4-3. Adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler

(1) Finanstilsynet kan gi tillatelse til å være fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen og som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har minst to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen,
3. er myndig og
4. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til praksis, herunder gjøre unntak fra dette kravet.

(4) Finanstilsynet kan godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstolloven § 241.

(5) Søkeren kan kreve at tillatelsen utstedes på papir.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566 og res. 13 des 2013 nr. 1449).

§ 4-4. Medhjelpere til ansvarlig megler

(1) Bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelpere for ansvarlig megler.

(2) Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar de nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføring av oppgjør.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd og fastsette unntak fra kravet om at eksamen må være bestått på ansettelsestidspunktet. Videre kan departementet i forskrift fastsette krav til tilsyn med oppgjørsmedhjelpere som utfører oppgjør.

0 Endret ved lov 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566).

§ 4-5. Tittel

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som driver eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift fastsatt i medhold av § 9-1 annet ledd.

(2) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmegler-eksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for personer med tillatelse i medhold av §§ 4-2 fjerde ledd og 4-3 fjerde ledd.

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

0 Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 4-6. Etterutdanning

Personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

lkr. når departementet bestemmer.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1. Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

(2) Første ledd er ikke til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet etter første og annet ledd. Departementet kan i forskrift eller i enkeltvedtak gjøre unntak fra første og annet ledd.

§ 5-2. Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.

(1) 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 direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om føring av register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i første ledd og om plikt for slike personer til å gi opplysninger om sine rettigheter i fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til drive annen virksomhet etter første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra første ledd.

§ 5-3. Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse

(1) 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.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kjøp eller salg for:

1. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med personer nevnt i første ledd,
2. mindreårige barn av personer nevnt i første ledd, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som personer nevnt i første ledd bor sammen med, og
3. foretak hvor personer som nevnt i første ledd eller annet ledd nr. 1 og 2, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke formidle bud for personer og foretak som nevnt i første og annet ledd. Foretaket kan heller ikke på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part.

(4) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,
2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd,
3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2,
4. foretak hvor personer eller foretak som nevnt i dette ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(6) Forbudet i første til femte ledd omfatter ikke

1. ansatte i andre filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller
2. ansatte i filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

(7) Dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om egenhandel, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsen her.

0 Endret ved lov 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771).

§ 5-4. Forholdet til andre tjenesteytere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det.

Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

§ 6-1. Oppdragstaker

(1) Med oppdragstaker menes i loven her foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester, jf. § 1-2 annet ledd.

(2) Plikter som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 annet ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

0 Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 6-2. Ansvarlig megler

(1) Det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere, jf. § 4-4, til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

(3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt

i § 4-5 annet ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget, eller at oppgjør utføres av medhjelper som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 andre ledd.

(4) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere. Videre kan departementet i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeglerfullmektig.

0 Endret ved lover 22 juni 2012 nr. 35 (ikr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 6-3. God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

(2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

(3) Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling.

(4) I forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.

§ 6-4. Oppdragsavtalen

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. oppdragstakerens navn, adresse og organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,
2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),
3. hvilken eiendom oppdraget gjelder,
4. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstakeren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,
5. hva som er avtalt om oppdragstakerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder et overslag over størrelsen på utleggene,
6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg,
7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,
8. oppdragstakerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall de nærmere betingelser for denne retten,
9. om andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget,
10. adgangen til å benytte utenrettslige tvisteløsningsordninger,
11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeglerfullmektiger som skal arbeide med oppdraget.

(2) Dersom det skal benyttes kontraktsmedhjelper som nevnt i § 3-5, skal dennes navn, adresse og organisasjonsnummer opplyses.

(3) Avtalen skal undertegnes av oppdragsgiveren og ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Skifte av ansvarlig megler skal skriftlig opplyses til oppdragsgiveren.

0 Endret ved lover 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 6-5. Oppdragets varighet

(1) Oppdraget skal gis for et bestemt tidsrom som ikke kan være lenger enn seks måneder. Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder om gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

(2) Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.

(3) Oppdragstakeren har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. § 6-4.

§ 6-6. Fullmakt

Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt.

§ 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) Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) Ved transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni

2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,

5. relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen,
6. vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) Ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder tredje ledd nr. 1, 5 og 6 tilsvarende.

(5) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(6) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal innstas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

0 Endret ved lover 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238), 27 mai 2016 nr. 14 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 27 mai 2016 nr. 531).

§ 6-8. Oppdragstakerens plikter ved kontraktsslutningen.

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen.

(2) Kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt dette.

§ 6-9. Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysing av skjøte,
2. utferdigelse og eventuell tinglysing av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,
3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l. og
4. gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

(2) Oppdragstakere som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

(3) Oppdragstakere som forestår oppgjør, skal sørge for at kjøperen har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Departementet kan gi nærmere regler i forskrift om gjennomføring av det økonomiske oppgjøret, herunder unntak fra regelen i første punktum.

0 Endret ved lover 11 apr 2014 nr. 12 (ikr. 1 juli 2014 iflg. res. 11 apr 2014 nr. 547), 4 des 2015 nr. 96 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 des 2015 nr. 1399).

§ 6-10. Budgivning

Departementet kan i forskrift fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere.

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

§ 7-1. Prisinformasjon

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal informere om prisene på sine tjenester, slik at de lett kan ses av kundene. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om slik plikt til å gi prisinformasjon.

§ 7-2. Generelt om vederlaget

(1) Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentsats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.

(2) Oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget.

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive rekning. Rekingen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.

(4) Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale oppdragstakerens vederlag, herunder utlegg.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens plikt til å gi tilbud basert på timepris som nevnt i annet ledd og om plikten til å skrive rekning som nevnt i tredje ledd. Dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det, kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag.

§ 7-3. Oppdragstakerens krav på vederlag

(1) Oppdragstakeren har krav på vederlag dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om det ikke skyldes oppdragstakerens innsats at handel er kommet i stand. Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.

(2) Oppdragstakeren har også krav på vederlag dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen

1. som oppdragstakeren har forhandlet med i oppdragstiden, eller
2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra oppdragstakeren i oppdragstiden.

(3) For kjøpsoppdrag gjelder bestemmelsene i første ledd annet punktum og annet ledd bare dersom det er særskilt avtalt i oppdraget.

(4) Denne bestemmelsen kan fravikes ved avtale.

§ 7-4. Betaling av vederlag

(1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

(2) Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side.

(3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.

§ 7-5. Dekning av utlegg

Oppdragstakeren kan kreve utlegg spesifisert i oppdragsavtalen dekket etter hvert som de skal betales av oppdragstakeren.

§ 7-6. Deling av vederlag

Vederlaget kan ikke deles med kjøper eller selger eller med noen som ikke selv har rett til å drive eiendomsmegling.

§ 7-7. Nedsettelse av vederlag

Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort.

Kapittel 8. Tilsyn og sanksjoner

§ 8-1. Tilsyn med eiendomsmegling

(1) Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn etter lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet med finansinstitusjoner mv. (finansstilsynsloven) med

1. foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1,
2. personer med eiendomsmeqlerbrev, jf. § 4-2,
3. jurister med tillatelse etter § 4-3 og
4. advokater som arbeider som fagansvarlig eller ansvarlig megler for foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1.

(2) Foretak og personer som nevnt i første ledd plikter å gi Finanstilsynet de opplysninger som måtte bli krevd angående virksomheten. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendomsmeqlingsvirksomheten.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for foretak, advokater og personer som nevnt i første ledd som er fratatt tillatelse til å drive eiendomsmeqling etter § 8-2, er forbydd å drive eiendomsmeqling etter § 8-3, har fått tilbakekalt sitt eiendomsmeqlerbrev etter § 8-4, er fratatt sin tillatelse etter § 8-5, er forbydd å være fagansvarlig eller ansvarlig megler etter § 8-6, eller som selv har frasagt seg de nevnte rettigheter.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 [ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603].

§ 8-2. Tilbakekall av tillatelse for foretak og vedtak om stans av virksomhet i filial

(1) Finanstilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmeqling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeqlingsvirksomheten drives videre fordi foretaket

1. blir tatt under konkursbehandling,
2. ikke lenger oppfyller kravene i §§ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 eller 2-9 første ledd,
3. ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og § 6-2,
4. ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen,
5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet,
6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
7. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeqlingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
8. ikke innen den frist som er fastsatt av Finanstilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning.

(2) Finanstilsynet kan stanse virksomheten i en filial, jf. § 2-2, dersom filialen ikke lenger opp-

fyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd tredje punktum, eller ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5 til 7 er oppfylt for filialen.

(3) I tilfeller som nevnt i første ledd kan Finanstilsynet oppnevne en forvalter som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd til å slutføre oppdrag etter denne loven. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere bestemmelser om forvalterens rettigheter og plikter. Dersom det er nødvendig for en forsvarlig avvikling av løpende oppdrag, kan departementet i enkeltvedtak gjøre unntak fra lovens bestemmelser.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 15 des 2017 nr. 106 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042).

§ 8-3. Adgang til å forby advokat å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2

(1) Finanstilsynet kan forby advokater å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten:

1. ikke lenger har advokatbevilling,
2. ikke lenger oppfyller kravet i § 2-6 annet ledd,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet eller Tilsynsrådet for advokatvirksomhet,
4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
5. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
6. ikke innen den frist som er fastsatt av Finanstilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning.

(2) I tilfelle som nevnt i første ledd kan Finanstilsynet oppnevne en forvalter som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd til å slutføre oppdrag etter denne loven. Reglene i § 8-2 tredje ledd annet og tredje punktum gjelder tilsvarende.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 4 juni 2010 nr. 20 (ikr. 1 juli 2010 iflg. res. 4 juni 2010 nr. 771), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

§ 8-4. Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

Finanstilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, dersom en innehaver av slikt brev anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-2 første ledd nr. 5,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

§ 8-5. Tilbakekall av tillatelse til jurist

Finanstilsynet kan kalle tilbake tillatelse til jurist, jf. § 4-3, dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-3 første ledd nr. 4,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

§ 8-6. Adgang til å forby advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler

Finanstilsynet skal forby advokater å være fagansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, dersom denne ikke lenger har advokatbevilling. Finanstilsynet kan også forby advokater å være fagansvarlig megler og ansvarlig megler dersom advokaten anses uegnet fordi vedkommende

1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

§ 8-7. Suspensjon av retten til å drive eiendomsmegling.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekall av tillatelsen, kan Finanstilsynet suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Finanstilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, inntil straffesaken er avsluttet.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603).

§ 8-8. Behandling av tvister i klageorgan

Kongen kan godkjenne klageorgan for behandling av tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling og selger, kjøper eller øvrige interessenter til objekt som nevnt i § 1-2, når organet er opprettet ved avtale mellom én eller flere organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendomsmegling på den ene siden, og på den annen side én eller flere organisasjoner som representerer aktører i eiendomsmarkedet. Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om klageorganets virksomhet, herunder om:

- a) hvem som kan bringe saker inn for klageorganet,
- b) vilkår for behandling av saker hos klageorganet,
- c) behandlingens virkning mellom partene, herunder forholdet til alminnelige domstoler, adgangen til å bringe saker direkte inn for tingretten og tvangskraft og rettskraft for klageorganets avgjørelser,
- d) forholdet til annen lovgivning om utenrettslig tvisteløsning, og
- e) opplysningsplikt overfor foretakets og advokatens kunder og øvrige interessenter.

0 Endret ved lover 19 juni 2009 nr. 48 (ikr. 21 des 2009 iflg. res. 18 des 2009 nr. 1603), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

§ 8-9. Straff

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-6, 4-5, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3 tredje og fjerde ledd, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd og 8-1 straffes

med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser.

0 Endret ved lover 22 juni 2012 nr. 35 (i.kr. 1 juli 2012 iflg. res. 22 juni 2012 nr. 566), 19 juni 2015 nr. 65 (i.kr. 1 okt 2015).

Kapittel 9. Ikrafttredelse og overgangsregler

§ 9-1. Ikrafttredelse og overgangsregler

(1) Loven gjelder fra den tid¹ Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

(2) Kongen kan fastsette overgangsregler.

(3) Forskrifter gitt i medhold av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjelder inntil noe annet er bestemt også etter at loven her har trådt i kraft.

(4) Fra den tid loven her trer i kraft, gjøres følgende endring i annen lov:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling oppheves.

0 Endret ved lov 15 des 2017 nr. 106 (i.kr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 des 2017 nr. 2042, var tidligere del II).

1 Fra 1 jan 2008 iflg. res. 29 juni 2007 nr. 754, men iflg. forskr. 23 nov 2007 nr. 1282 trådte § 4-4 (1) og (2) og § 6-2 (1) annet punktum i.kr. 1 juli 2011, og § 4-6 trer i.kr. når departementet bestemmer.

Kilde: Lovdata

Forskrift om eiendomsmegling

FOR-2007-11-23-1318 (Sist endret: 01.01.2017)

Kapittel 1. Visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

§ 1-1. Nærmere regler for boligbyggelag

(1) Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 5-1 og § 5-3 fjerde ledd gjør ingen innskrenkning i boligbyggelagenes adgang til å drive virksomhet omfattet av lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova).

(2) Eiendomsmeglingsloven § 5-3 første til tredje og femte til syvende ledd (forbud mot egenhandel) gjelder ikke for:

- a) ansatte i boligbyggelag som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling,
- b) ansatte i boligbyggelag ved tildeling av ny bolig til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget.

§ 1-2. Nærmere regler om næringsmegling

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

§ 1-3. Nærmere regler om utleiemegling

(1) Reglene om budjournal i § 3-5, oppdragsgivers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3 til 6 og nr. 9 til 13 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

(2) Oppgave som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal ved utleiemeglingsoppdrag i tillegg inneholde opplysninger om:

- a) leieobjektets arealer eller antall rom,
- b) leiesum og øvrige betalinger etter husleieloven § 3-1 jf. § 3-4,
- c) leietiden og partenes oppsigelsesadgang,
- d) utleiers krav til depositum eller garanti,
- e) vilkår om leierens vedlikeholdsplikt,
- f) om leieobjektet er utleiers egen bolig, og om dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4 og
- g) eventuell adgang til fremleie av leieobjektet eller deler av dette.

0 Tilføyd ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010), endret ved forskrift 21 juni 2013 nr. 722 (i kraft 1 jan 2014 med virkning for oppdrag som inngås fra denne datoen).

§ 1-4. Nærmere regler om utenlandsmegling

(1) Reglene om oppdragstakers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og reglene i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum kan fravikes ved oppdrag som er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 fjerde ledd.

(2) Eiendomsmeglingsloven § 3-5 er ikke til hinder for at oppdragstaker kan benytte kontraktsmedhjelper som har rett til å utføre eiendomsmegling i det landet eiendommen befinner seg.

Eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder tilsvarende.

0 Tilføyd ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010), endret ved forskrifter 21 juni 2013 nr. 722 (i kraft 1 jan 2014), 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014), 28 nov 2014 nr. 1484.

§ 1-5. Nærmere regler om formidling av kontraktsposisjoner til fast eiendom

(1) Denne paragrafen gjelder for oppdrag som nevnt i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd (formidling av kontraktsposisjoner), der selgeren er forbruker.

(2) Det skal fremgå av oppdragsavtalen at oppdraget gjelder salg eller oppgjør av en kontraktsposisjon.

(3) Det skal fremgå tydelig i all markedsføring at handelen gjelder en kontraktsposisjon.

(4) Den skriftlige oppgaven etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal minst inneholde opplysninger om:

- a) hva kontraktsposisjonen gjelder og at kjøperen overtar selgerens rettigheter og plikter etter kontrakten, som skal vedlegges den skriftlige oppgaven,
- b) selgerens navn,
- c) prisforlangende eller prisantydning for kontraktsposisjonen, kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, andel fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene,
- d) hva som er avtalt om betaling av kjøpesummen i det underliggende kontraktsforholdet, samt hva som gjelder for garantistillelser etter bustadoppføringslova § 12 og § 47,
- e) nærmere opplysninger om boligen som kontraktsposisjonen knytter seg til, herunder minst de opplysninger som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd, med unntak av annet ledd nr. 12, 13 og 14,
- f) hvem som er ansvarlig for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret i det opprinnelige avtaleforholdet, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9,
- g) økonomisk risiko knyttet til vederlaget for kontraktsposisjonen.

(5) Ved innføring i oppdragsjournal skal det anmerkes at oppdraget gjelder salg eller oppgjør av en kontraktsposisjon.

(6) Journalføring av kjøpesum etter § 3-3 første ledd bokstav f skal kun omfatte vederlaget for kontraktsposisjonen.

(7) I forbindelse med etablering av rettsvern, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd, skal oppdragstakeren sørge for at selgeren i det opprinnelige avtaleforholdet får skriftlig melding med opplysninger som utvetydig identifiserer eiendommen og boligen, tidspunkt for omsetningen, samt kjøperens navn, adresse og fødselsdato eller organisasjonsnummer.

(8) Ved salg til en forbruker skal oppdragstakeren også påse at kjøperen har fått rettsvern til boligen før vederlaget for kontraktsposisjonen kan disponeres på vegne av selgeren, jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

0 Tilføyd ved forskrift 14 nov 2014 nr. 1436 (i kraft 1 juli 2015, som endret ved forskrift 9 juni 2015 nr. 619).

Kapittel 2. Krav om tillatelse mv.

§ 2-1. Rettshjelperes adgang til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Eiendomsmeglingsvirksomhet mot godtgjørelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan også

drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet, jf. lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven) § 218 annet ledd nr. 1, dersom

- a) rettshjelpsvirksomheten er organisert som enkeltpersonforetak jf. domstolloven § 219a første ledd, og
- b) rettshjelperen i tre år har drevet rettshjelpsvirksomhet etter tillatelse fra Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, jf. forskrift 20. desember 1996 nr. 1161 til domstolloven (advokatforskriften) § 1-1.

(2) Bestemmelser i eiendomsmeglingsloven og i denne forskrift om eiendomsmeglingsvirksomhet drevet av advokater, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, gjelder tilsvarende.

§ 2-2. Sikkerhetsstillelse

(1) Sikkerhetsstillelse for eiendomsmeglingsforetak i § 2-2 til § 2-4 og advokater som driver eiendomsmegling jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7, benevnt «foretaket», stilles ved at det hos Finanstilsynet deponeres en erklæring fra et skadeforsikringsselskap som nevnt i lov 10. juni 2005 nr. 44 om forsikringsselskaper, pensjonsforetak og deres virksomhet mv. (forsikringsloven) eller et annet foretak som nevnt i lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven), § 1-4 første ledd nr. 1 til 4.

(2) Sikkerheten skal være minst 45 millioner kroner.

(3) Sikkerhetsstillerens ansvar pr. formidling pr. skadelidt kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 15 millioner kroner.

(4) Finanstilsynet kan i enkelttilfeller bestemme at det skal stilles høyere sikkerhet enn det som kreves etter annet og tredje ledd.

(5) Dersom utbetaling fra sikkerhetsstilleren medfører at sikkerheten ikke lenger oppfyller kravene i annet til tredje ledd, må foretaket sørge for å bringe sikkerheten i samsvar med kravene innen én måned. Finanstilsynet kan i enkelttilfeller fastsette lengre eller kortere frist.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 28 nov 2014 nr. 1484 (i kraft 1 juli 2015).

§ 2-3. Nærmere krav til sikkerheten

(1) Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot foretaket.

(2) Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser overfor skadelidte enn de innsigelser foretaket selv har i forhold til skadelidte.

(3) Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre Finanstilsynet er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

(4) Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før tre måneder etter at Finanstilsynet har mottatt melding om bortfallet. Stilles ny sikkerhet før utløpet av denne perioden, blir bortfallet av sikkerheten virksomt fra det tidspunkt ny sikkerhet er stilt.

(5) Sikkerheten dekker også rimelig kostnader som tredjepersoner har hatt i forbindelse med avvikling av de enkelte oppdrag, herunder oppbevaring av oppbevaringspliktige dokumenter, jf. § 3-7, i de tilfeller der foretakets rett til å drive eiendomsmegling har falt bort etter eiendomsmeglingsloven § 8-2 og § 8-3.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

§ 2-4. Hvilken sikkerhetsstiller som har ansvaret

- (1) Den som stiller sikkerhet for foretaket når skadelidte framsetter krav om erstatning er ansvarlig overfor skadelidte. Dette gjelder selv om tapet ble forårsaket mens foretaket hadde en annen sikkerhetsstiller.
- (2) Et erstatningskrav anses som framsatt på det tidligste av følgende tidspunkter:
- Det tidspunkt foretaket eller dets sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding om tapet med krav om erstatning.
 - Det tidspunkt foretaket eller dets sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding fra sikrede eller skadelidte vedrørende omstendigheter som kan ventes å føre til at et erstatningskrav blir reist mot sikrede.
- (3) Dersom foretaket ikke har en sikkerhetsstiller på det tidspunktet kravet framsettes, svarer foretakets siste sikkerhetsstiller.
- (4) Den sikkerhetsstiller foretaket hadde da tapet ble forårsaket er også ansvarlig overfor skadelidte, men kan kreve full regress hos den sikkerhetsstiller som er ansvarlig etter første eller tredje ledd.

§ 2-5. Opplysninger om foretakets eiere

- (1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:
- foretakets navn og organisasjonsnummer, og
 - navn og fødsels-/organisasjonsnummer og størrelsen på eierandelen til eiere av betydelig andel i foretaket.
- (2) Der en betydelig andel i foretaket eies av et selskap, gjelder første ledd bokstav b) tilsvarende for eierselskapet, slik at samtlige personer som direkte eller indirekte eier 10 % eller mer av foretaket framkommer i eierlisten.
- (3) Melding om erverv eller økning av eierandel etter loven § 2-8 annet og tredje ledd, skal inneholde opplysninger som nevnt i første og annet ledd.

§ 2-6. Opplysninger om foretakets styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig

- (1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:
- foretakets navn og organisasjonsnummer,
 - navn, personnummer og tiltredelsesdato på samtlige styremedlemmer,
 - navn, personnummer og tiltredelsesdato på fagansvarlig for foretaket og eventuelle filialer,
 - navn, personnummer og tiltredelsesdato på daglig leder for foretaket og eventuelle filialer.
- (2) Første ledd gjelder tilsvarende ved melding om skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig.

§ 2-6a. Saksbehandlingsregler til utfylling av tjenesteloven

- (1) For søknad om tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 2-3 skal saksbehandlingsfrist som nevnt i tjenesteloven § 11 første ledd første punktum, være tre måneder.
- (2) Tjenesteloven § 11 annet ledd om at tillatelse anses gitt når saksbehandlingsfristen er utløpt, gjelder ikke for søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling.

0 Tilføyd ved forskrift 18 des 2009 nr. 1687 (i kraft 28 des 2009).

§ 2-6b. Nærmere regler om foretaksform

- (1) Tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 2-4 nr. 3 og 4 kan bare gis til foretak som har godkjent revisor, jf. revisorloven § 2-1.
- (2) Ved enkeltpersonforetak gjelder eiendomsmeglingsloven § 3-3 tilsvarende for innehaveren, som i tillegg må oppfylle kravene til fagansvarlig, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd.
- (3) Andre foretak etter eiendomsmeglingsloven § 2-4 nr. 3 og 4 må ha styre som oppfyller kravene i aksjeloven § 6-1, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3.

0 Tilføyd ved forskrift 18 des 2009 nr. 1687 (i kraft 28 des 2009).

§ 2-7. Krav til politiattest

Politiattest som skal legges fram etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 tredje ledd, § 4-2 annet ledd og § 4-3 annet ledd skal vise merknader om strafferettslige reaksjoner for overtredelse av lov 22. mai 1902 nr. 10 Almindelig borgerlig Straffelov kapittel 15, 18, 22, 24 til 28 og 31 og straffeloven § 202, § 203, § 206, § 207, § 221, § 271 til § 281, § 288, § 321, § 322, § 324, § 325, § 327 til § 333, § 335 til § 338, § 340 til § 342, § 344, § 351, § 352, § 354, § 361 til § 365, § 370 til § 372, § 374 til § 376, § 378 til § 380, § 382 til § 394 og kapittel 31, eiendomsmeglingslovgivningen, inkassolovgivningen, konkurranselovgivningen, konkurslovgivningen, regnskapslovgivningen, selskapslovgivningen, skatte- og avgiftslovgivningen og verdipapirlovgivningen.

0 Endret ved forskrift 19 juni 2015 nr. 673 (i kraft 1 okt 2015).

§ 2-8. Særlige bestemmelser om fagansvarlig

- (1) For den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen skal fagansvarlig, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd, på basis av en vurdering av aktuelle risikoer, sørge for å etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll etter retningslinjer fastsatt av styret, jf. forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll. Fagansvarlig skal løpende følge opp endringer i foretakets risikoer, og påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer. Fagansvarlig skal gi styret relevant og tidsriktig informasjon som er av betydning for foretakets risikostyring og internkontroll, herunder informasjon om nye risikoer. Fagansvarlig skal sørge for at risikostyringen og internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte. Avvik skal rapporteres til foretakets styre.
- (2) Fagansvarlig skal påse at foretaket har en skriftlig oversikt over utdanning og praksis samt etterutdanning for alle ansatte og personer med tilsvarende tilknytning som utfører arbeid som ledd i eiendomsmegling. Oversikten skal vurderes og oppdateres løpende. Fagansvarlig skal påse at utdanning, praksis og etterutdanning oppfyller kravene i lov og forskrift.
- (3) Fagansvarliges plikter etter annet ledd gjelder tilsvarende for oppbevaring av dokumentasjon som nevnt i § 4-11 annet ledd.

0 Endret ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

§ 2-9. Rapporteringsplikt til Finanstilsynet

- (1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1, skal sende halvårsoppgave til Finanstilsynet innen 1. september (1. halvår) og 1. mars (2. halvår) hvert år.
- (2) Advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, skal sende årsoppgave til Finanstilsynet innen 1. mars hvert år.
- (3) Finanstilsynet kan i det enkelte tilfelle begrense rapporteringsplikten.

0 Endret ved forskrift 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009).

§ 2-10. Opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet

Ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet skal foretaket gi melding til Finanstilsynet om dette. I meldingen skal det framgå hvem som skal ha ansvaret for oppbevaringspliktige dokumenter, jf. § 3-7. Melding skal inneholde bekreftelse fra revisor om at det ikke finnes klientmidler eller regnskapsført klientansvar. Første punktum gjelder tilsvarende ved opphør av filial, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-2 første ledd.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

§ 2-11. Utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig grunnlag

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan drives midlertidig i Norge av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, dersom vedkommende

- a) flytter til Norge for å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 5,
- b) stiller sikkerhet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-7, og
- c) gir melding og dokumentasjon som angitt i EØS-regler som svarer til yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 7 nr. 1 og nr. 2 bokstav a til d til Finanstilsynet. Meldingen skal fornyes årlig og yrkesutøveren planlegger å utøve virksomhet også det kommende året.

(2) Der yrket eller utdanningen og opplæringen som fører frem til yrket, ikke har vært lovregulert, må personen ha utøvd yrket i minst to år i løpet av de siste ti årene i etableringsstaten.

(3) Første ledd bokstav b) gjelder bare dersom personen påtar seg oppdrag som nevnt i eiendomsmeglingsloven kapittel 6 på selvstendig grunnlag uten å være ansatt eller tilsvarende tilknyttet foretak med tillatelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1 eller advokat, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

(4) Finanstilsynet kan kreve at utøveren dokumenterer å ha nødvendige språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge.

(5) Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven kapittel 3 og kapittel 5 til 8, med unntak av § 6-2 første ledd annet punktum, gjelder tilsvarende for virksomhet etter denne bestemmelsen.

(6) En yrkesutøver som midlertidig utøver virksomhet i Norge i medhold av denne bestemmelsen, skal benytte yrkestittelen i den EØS-staten hvor vedkommende er etablert. Denne tittelen skal angis på etableringsstatens offisielle språk på en slik måte at det unngås forveksling med yrkestittelen i Norge. Hvis det ikke finnes noen yrkestittel i etableringsstaten, skal utøveren angi sine formelle kvalifikasjoner på etableringsstatens offisielle språk.

0 Tilføyd ved forskrift 30 sep 2010 nr. 1306.

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1. Journalføring

Føring av journaler, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-1, skal være innrettet på betryggende måte. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i journal som føres i elektronisk form, skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt.

§ 3-2. Oppdragsjournal

Hvert oppdrag som meglerforetaket påtar seg, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 første ledd, skal snarest mulig innføres i en oppdragsjournal. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) tidspunkt for inngåelse av oppdragsavtale,
- b) oppdragsgivers navn,
- c) hva oppdraget gjelder,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) hvilken type rettighet som søkes overdratt, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd,
- f) oppdragets varighet,
- g) status for oppdrag, herunder oppsigelse, forlengelse og gjennomføring av oppdraget, og
- h) ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2.

§ 3-3. Meglingsjournal

(1) Hver formidling som finner sted skal føres i en meglingsjournal. Formidlingene skal innføres snarest mulig i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) oppdragsnummer, jf. § 3-2,
- b) tidspunkt for når handel er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-3 første ledd,
- c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- d) hvilken type rettighet som overdras, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd,
- e) avtalepartenes navn,
- f) kjøpesum/årlig leiesum, og
- g) vederlag.

(2) Oppdrag som kun omfatter oppgjør, skal innføres i meglingsjournalen på samme tidspunkt som innføring i oppdragsjournalen.

(3) Kjøpers navn skal innføres i journalen selv om eventuell forkjøpsrett ikke er avklart. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende, skal også navnet på endelig kjøper framgå av journalen.

(4) Meglingsjournal skal også føres for formidlinger som eiendomsmeglingsforetaket har sammen med andre eiendomsmeglingsforetak. I journalens kolonne for vederlag innføres totalt opptjent vederlag til kredit, og den del av vederlaget som tilfaller andre meglerforetak til debet. I den utstrekning det kreves refusjon av dokumenterte utlegg etter eiendomsmeglingsloven § 7-5, føres disse ikke i vederlagskolonnen. Disse beløp føres direkte i regnskapsbøkene.

§ 3-4. Journalføring for oppgjørsforetak

Oppdrag som kun gjelder oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak i medhold av eiendomsmeglingsloven § 3-5, skal bare føres i særskilt oppdragsjournal for oppgjørsforetak. Hvert oppdrag som mottas, skal snarest mulig innføres i journalen. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) navn og organisasjonsnummer på eiendomsmeglingsforetaket som har gitt oppdraget,
- b) tidspunkt for når oppdraget er mottatt,
- c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- d) avtalepartenes navn,

- e) avtalt vederlag, og
- f) oppdragsansvarlig.

0 Endret ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

§ 3-5. Budjournal

Hvert bud som eiendomsmeglingsforetaket mottar skal snarest mulig innføres i en budjournal. Budene skal ordnes etter det enkelte oppdrag. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) tidspunkt for når budet er mottatt,
- b) budgiverens eller fullmektigens navn, adresse og/eller telefonnummer,
- c) budets størrelse,
- d) eventuelle forbehold og tidspunktet for eventuelt bortfall av slike forbehold,
- e) akseptfrist, og
- f) tidspunkt for avslag eller aksept.

§ 3-6. Depotjournal

(1) Dersom eiendomsmeglingsforetaket er i besittelse av skjøter, pantobligasjoner, andelsbevis og lignende på vegne av andre skal dette føres i en depotjournal. Også dokumenter som mottas for oversendelse til sentral oppgjørsvdeling eller særskilt oppgjørsforetak skal innføres i journalen. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) dato for mottak, og
- b) dato for utlevering eller oversendelse av dokumentene.

(2) Dokumenter som nevnt i første ledd skal oppbevares avlåst og brannsikkert.

§ 3-7. Arkivering

(1) Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare ett eksemplar av kjøpekontrakter i original. Kontraktene skal påføres formidlingsnummer, jf. § 3-3, og oppbevares samlet i nummerorden.

(2) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag slik at disse kan gjenfinnes når eiendommens adresse, registerbetegnelse eller én av partenes navn er kjent.

(3) Kontrakter og dokumenter skal oppbevares i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år. Det samme gjelder journaler, jf. § 3-2 til § 3-6.

§ 3-8. Klientmidler

Som klientmidler, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2, regnes alle midler som er innbetalt og alle aksjer, obligasjoner, pantedokumenter, gjeldsbrev, skjøter, eller lignende som er overlevert til et eiendomsmeglingsforetak for oppbevaring.

0 Endret ved forskrift 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014).

§ 3-9. (Opphevet)

0 Opphevet ved forskrift 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014).

§ 3-10. Klientkonto

(1) Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på særskilt eller felles klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som i kontoavtalen har forpliktet seg til:

- a) ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkontoen for de krav finansinstitusjonen måtte ha overfor eiendomsmeglingsforetaket,
- b) å påse at kun personer eller foretak som nevnt i 3-11 første ledd kan disponere over kontoen,
- c) å registrere opphør av rett til å disponere over klientkontoen i medhold av § 3-11 annet ledd når melding etter § 3-11 fjerde ledd er mottatt.

(2) Klientkonto skal opprettes i foretakets navn og betegnes «klientkonto».

(3) Klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente, som i sin helhet skal godskrives klientene. Foretaket plikter likevel ikke å avregne rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr.

(4) Rentene utbetales til klienten ved avregning i forbindelse med avslutning av oppdraget, og rentebeløpet skal spesifiseres i oppgjørsoppstillingen. Klienten kan likevel ikke kreve å få rentene utbetalt før disse er kreditert klientbankkontoen.

0 Endret ved forskrift 28 nov 2014 nr. 1484 (i kraft 1 juli 2015).

§ 3-11. Disponering av klientmidler

(1) Klientkonto kan bare disponeres av eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlige eller person eller foretak fagansvarlig gir skriftlig fullmakt.

(2) Fagansvarlig kan ikke disponere eiendomsmeglingsforetakets klientkonto dersom vedkommende fratrer eller ikke lenger oppfyller kravene til å være fagansvarlig, eller dersom foretakets tillatelse er falt bort eller inndratt.

(3) Når fagansvarlig ikke lenger har rett til å disponere klientkontoen, har heller ikke de han har gitt fullmakt slik rett.

(4) Eiendomsmeglingsforetaket og fagansvarlig skal snarest underrette de finansinstitusjoner der foretaket har klientkonto om at retten til å disponere over disse er falt bort.

(5) I tilfeller som nevnt i annet og tredje ledd kan Finanstilsynet sperre klientkontoen eller gi én eller flere personer disposisjonsrett over denne. Tilsvarende gjelder disposisjonsrett over sikringsobligasjoner og lignende.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014), 28 nov 2014 nr. 1484 (i kraft 1 juli 2015).

§ 3-12. Bokføring av klientansvar og klientmidler

(1) Det skal opprettes egne konti for klientansvar og klientmidler som til enhver tid viser behandlingen av klientmidlene.

(2) Bokføringen skal vise klientansvaret for det enkelte oppdrag.

(3) Saldo på klientkonto skal hver måned avstemmes mot bokført saldo for klientmidler i regnskapet. Innstående midler på klientkonto ifølge regnskapet skal være avstemt mot det samlede klientansvaret ifølge regnskapet. Avvik mellom regnskapsstørelsene skal være forklart. Likeledes skal klientansvaret for de oppdrag foretaket har ved månedens slutt avstemmes mot bokført klientansvar (klientgjeld) hver måned. Avvik skal forklares. Dersom saldolisten, som viser klientansvaret for det enkelte oppdrag, har negative saldi, skal årsaken forklares.

(4) Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale.

0 Endret ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

§ 3-13. Oppgjørsoppstilling

(1) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks opp-

gjøret er gjennomført. Oppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner som angår vedkommende. Tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal særskilt framgå av oppgjørsoppstillingen.

(2) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å sende oppgjørsoppstilling når kjøper eller selger senere ber om det. Likeledes plikter eiendomsmeglingsforetaket å sende en oversikt over de dokumenter det har til oppbevaring for vedkommende klient (depotjournal).

§ 3-14. Særlig om advokaters behandling av klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Reglene i dette kapittel gjelder tilsvarende for advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

(2) Klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet skal settes inn på særskilt klientkonto.

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav

§ 4-1. Eiendomsmeglereksamen

(1) Som godkjent eiendomsmeglereksamen, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon med studieplan, opptakskrav og eksamenskrav som Finanstilsynet har godkjent.

(2) Finanstilsynet kan godkjenne utenlandsk eksamen.

0 Endret ved forskrift 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009).

§ 4-2. Nærmere krav til studieplan for eiendomsmeglereksamen

Studieplanen skal omfatte:

- a) de lovbestemmelser og forskrifter som en utøver av eiendomsmegleryrket berøres av,
- b) eiendomsmegling i praksis og dokumentbehandling, samt
- c) regnskapslære, økonomi og oppgjør ved omsetning av rettigheter i fast eiendom, herunder behandling av klientmidler.

§ 4-3. (Opphevet)

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 27 sep 2010 nr. 1293, opphevet ved forskrift 9 juni 2015 nr. 618 (i kraft 1 juli 2015).

§ 4-4. Krav til praktisk erfaring

(1) Som godkjent praktisk erfaring, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge.

(2) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne praktisk erfaring fra:

- a) foretak eller filial som i det vesentlige forestår oppgjør,
- b) foretak eller filial som i det vesentlige formidler leiekontrakter til fast eiendom,
- c) foretak eller filial som i det vesentlige formidler eiendom beliggende i utlandet,
- d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet.

(3) Dersom praktisk erfaring etter første og annet ledd ikke har omfattet oppgjør, må søkeren ha

tre måneders praktisk erfaring fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, ha gjennomført 30 oppgjør, eller fullført et oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Finanstilsynet.

(4) Søker som har praktisk erfaring etter annet ledd, må likevel ha minst 9 måneders praktisk erfaring fra virksomhet som nevnt i første ledd, eller ha gjennomført minst 15 salgsoppdrag i Norge.

(5) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring med oppgjørsvirksomhet som er avviklet før bestått eksamen.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 11 des 2015 nr. 1466 (i kraft 1 jan 2016).

§ 4-5. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer fra andre EØS-stater dersom vedkommende:

- a) oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og
- b) har kvalifikasjonsbevis som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 13 nr. 1 eller
- c) har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti årene i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og oppfyller kravet til dokumentasjon av yrkeskvalifikasjoner i yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2.

(2) Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Finanstilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14.

(3) Finanstilsynet skal kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 dersom:

- a) søkerens utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller
- b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge, og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens kvalifikasjonsbevis.

(4) Før Finanstilsynet kan kreve egnethetstest som nevnt i tredje ledd, skal Finanstilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

(5) Finanstilsynet kan kreve at søkeren dokumenterer at vedkommende har nødvendige språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 30 sep 2010 nr. 1306.

§ 4-6. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS-området

Eiendomsmeglerbrev kan utstedes til søker som har rett til å drive eiendomsmegling i en stat Norge har inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med dersom:

- a) vedkommende har bestått en egnethetsprøve eller gjennomført en prøveperiode i samsvar med § 4-8 og § 4-9, og
- b) vedkommende oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5.

§ 4-7. Egnethetsprøve

- (1) Egnethetsprøve iht. § 4-6 bokstav a gjennomføres i den utstrekning det finnes kandidater, maksimalt én gang pr. år. Den som ønsker å framstille seg for denne prøven må gi skriftlig melding om dette til Finanstilsynet senest 1. august samme år.
- (2) Egnethetsprøven gjennomføres ved en utdanningsinstitusjon som har rett til å arrangere eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-1 første ledd. Forskriften § 4-2 gjelder så langt den passer.
- (3) Finanstilsynet skal på bakgrunn av søknaden avgjøre hvilke fag vedkommende skal prøves i.
- (4) Finanstilsynet skal vurdere om vedkommende har kunnskaper tilsvarende de krav som stilles i godkjent studieplan i jus og regnskap, økonomi og oppgjør, og avgjør på bakgrunn av dette hvilke emner studenten skal prøves skriftlig i.
- (5) I tillegg til skriftlig prøve må kandidaten gjennom en muntlig prøve godtgjøre at han har tilstrekkelige kunnskaper om sentrale oppgaver i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet. Her kan også stilles spørsmål relatert til dokumentbehandling og praktisk eiendomsmegling.
- (6) Ved alle prøvene brukes karakterene bestått og ikke bestått. Alle prøvene må være bestått før vedkommende har bestått egnethetsprøven.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 9 juni 2015 nr. 618 (i kraft 1 juli 2015).

§ 4-8. Prøveperiode

- (1) Finanstilsynet skal før prøveperiode iht. § 4-6 bokstav a påbegynnes godkjenne praksissted og plan for prøveperioden. Prøveperioden må være tre år, og gi kandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmegling.
- (2) Som praksissted kan godkjennes foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter loven § 2-1 første ledd nr. 1. Advokat med tillatelse til å drive eiendomsmegling jf. loven § 2-1 første ledd nr. 2, med tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling, kan også godkjennes som praksissted.
- (3) Finanstilsynet kan stille vilkår om at praksisstedet minst skal gjennomføre et bestemt antall omsetninger årlig for at det skal gis godkjennelse som praksissted.
- (4) Praksisstedet må framlegge en plan hvor det minst redegjøres for følgende:
 - a) hvem som har det faglige ansvaret for oppfølging av kandidaten i prøveperioden, vedkommende må være eiendomsmegler, jf. loven § 4-2, jurist med tillatelse etter loven § 4-3 eller advokat,
 - b) en opplæringsplan som viser hvilke oppgaver det tas sikte på at kandidaten skal delta i under prøveperioden. Dersom deler av eiendomsmeglingen som f.eks. oppgjør ikke gjennomføres i foretakets lokaler må det redegjøres særskilt for dette.
- (5) Praksisplanen må vise at praksisperioden vil gi praksiskandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten. Finanstilsynet kan stille ytterligere vilkår til innholdet av planen.
- (6) Etter at prøveperioden er gjennomført skal praksisstedet bekrefte at prøveperioden er gjennomført i samsvar med godkjent plan for prøveperiode. Det kan bes om skriftlig bekreftelse fra Finanstilsynet om at godkjent prøveperiode er gjennomført.

0 Endret ved forskrift 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009).

§ 4-9. Medhjelpereksamen

- (1) Som godkjent eksamen etter loven § 4-4 første og annet ledd regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon eller bransjeforening med eksamenskrav og eksamensform som Finanstilsynet har godkjent.
- (2) Finanstilsynet kan godkjenne utenlandsk eksamen.

(3) Person som ikke ennå har bestått eksamen, kan utføre oppgaver tilsvarende medhjelper, jf. § 6-1 andre ledd, i inntil seks måneder før eksamen er bestått.

0 Endret ved forskrifter 18 des 2009 nr. 1726 (i kraft 21 des 2009), 26 juni 2012 nr. 643 (i kraft 1 juli 2012).

§ 4-10. Etterutdanning

(1) Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter eiendomsmevlingsloven § 4-3 eller etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 § 5, som er engasjert i eiendomsmevlingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.

(2) Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor emner som angitt i § 4-2, arrangert av godkjent utdanningsinstitusjon, jf. § 4-1 første ledd, eller organisasjoner som representerer enten eiendomsmevlingsforetak eller personer som nevnt i første ledd. Forelesninger på kurs som nevnt i forrige punktum regnes som relevant etterutdanning på lik linje med deltakelse.

(3) Finanstilsynet kan etter søknad fra arrangør godkjenne andre kurs som relevant utdanning.

0 Tilføyd ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 jan 2011).

§ 4-11. Dokumentasjon av etterutdanning

(1) Etterutdanning må kunne dokumenteres fra og med det tredje året etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmevlingsvirksomhet ble påbegynt.

(2) Dokumentasjonen skal minst angi:

- a) navn på den som arrangerer kurset,
- b) emneområde,
- c) kort beskrivelse av kursets innhold og
- d) kursdato og varighet.

(3) Kopi av dokumentasjon nevnt i annet ledd skal fortløpende gis til fagansvarlig.

0 Tilføyd ved forskrift 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010).

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1. Foretakets adgang til å drive annen virksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmevling, jf. eiendomsmevlingsloven § 2-1, kan i tillegg drive:

- a) forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning,
- b) taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle,
- c) bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og stiftelse av borettslag,
- d) formidling av rengjørings- og flyttetjenester og strømprodukter,
- e) formidling av innbo- og villaforsikringer, og
- f) virksomhet nevnt i eiendomsmevlingsloven § 1-2 annet ledd nr. 4, når omsetningen ikke hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i eiendomsmevlingsloven § 1-2 nr. 1 til 3, og foretaket skriftlig gjør partene oppmerksomme på at virksomheten ikke er eiendomsmevling og at sikkerhetsstillelsen, jf. eiendomsmevlingsloven § 2-7, ikke gjelder, og
- g) formidling av kreditt når den ikke krever tillatelse etter annen lovgivning.

(2) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke drive:

- a) formidling av eierskifteforsikring mot vederlag, eller
- b) bistand som i det vesentligste omfatter annonsering eller annen markedsføring av fast eiendom, eller på annen måte opptre som representant for bare én part i forbindelse med omsetning av fast eiendom.

§ 5-2. Særlige regler om formidling av kreditt

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, og som mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt, skal gi selger og kjøper skriftlig informasjon om dette før handel sluttes.

(2) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak kan ikke motta inntekter eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen. Tilsvarende gjelder for ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke til personer som nevnt i annet ledd, utbetale noen form for vederlag eller gi andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen.

§ 5-3. Opplysning om rettigheter i fast eiendom

Personer som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 5-2 første ledd, skal holde det foretak eller den advokat de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom. Slike rettigheter omfatter også andeler i eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte, hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.

§ 5-4. Register over rettigheter i fast eiendom

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal føre register over rettigheter som nevnt i § 5-3. Følgende opplysninger skal framkomme av registeret:

- a) type rettighet,
- b) tidspunkt for erverv og eventuelt avhending av rettigheten,
- c) hvordan rettigheten er ervervet eller avhendet,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) eventuelt vederlag, og
- f) ved erverv eller avhending av andeler eller aksjer; selskapets navn og organisasjonsnummer.

(2) Opplysningene skal snarest mulig innføres i registeret. Det som er ført i registeret må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig.

(3) Det skal utarbeides rutiner for å sikre at registeret til en hver tid er fullstendig og oppdatert.

Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

§ 6-1. Nærmere regler om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper

(1) Bare ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven 6-2 annet ledd, kan:

- a) inngå oppdragsavtale, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4,
- b) besiktige og undersøke eiendommen,
- c) gi opplysninger og råd som kan være av betydning for handelen og gjennomføringen av denne,

- d) avholde budrunde, samt
- e) avholde kontraktsmøte.

(2) Medhjelpere, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd, kan:

- a) innhente opplysninger til salgsoppgave og utforme utkast til denne,
- b) utforme utkast til salgsannonser og annen markedsføring,
- c) forestå visninger,
- d) utarbeide utkast til kjøpekontrakt,
- e) utarbeide og klargjøre dokumenter som skal tinglyses og
- f) utarbeide utkast til særskilte avtaler, søknader eller andre dokumenter tilknyttet handelen oppdraget gjelder, herunder dokumenter vedrørende oppgjør.

(3) Med de begrensninger som følger av fjerde ledd, skal ansvarlig megler instruere, kontrollere og godkjenne medhjelpers arbeid, jf. annet ledd.

(4) Medhjelpere som har bestått eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 annet ledd (oppgjørsmedhjelpereksamen), kan, i tillegg til de oppgaver som er nevnt i annet ledd, gjennomføre oppgjør etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd under tilsyn av ansvarlig megler. Når oppgjør gjennomføres i filial som kun utfører oppgjør, eller av eiendomsmeglerforetak som kun utfører oppgjør, skal fagansvarlig i den aktuelle filial eller foretak føre tilsyn med oppgjørsmedhjelper.

(5) Andre som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler, kan i særlige tilfeller overta ansvaret for det enkelte oppdraget, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 fjerde ledd.

0 Endret ved forskrift 26 juni 2012 nr. 643 (i kraft 1 juli 2012).

§ 6-2. Nærmere regler om oppdragstakerens opplysningsplikt

I oppgave som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal det gis opplysning om oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer. Det skal også gis opplysninger om hvem som er ansvarlig for oppdraget og hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av utlegg. Dessuten skal det gis opplysninger om fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettigheter og plikter.

0 Endret ved forskrifter 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010), 21 juni 2013 nr. 722 (i kraft 1 jan 2014 med virkning for oppdrag som inngås fra denne datoen).

§ 6-3. Oppdragstakers plikter ved budgivning

(1) Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker.

(2) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at oppdragstaker kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, 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. Oppdragstaker skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Oppdragstaker skal også bistå ved vurdering av bud.

(3) I forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til

kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

(4) Oppdragstaker skal kun formidle bud, aksept og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.

(5) Med «skriftlig» i annet og fjerde ledd menes også elektronisk melding når informasjonen i denne er tilgjengelig også for ettertiden. Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare slike meldinger i samsvar med reglene om arkivering i § 3-7.

0 Endret ved forskrifter 24 feb 2010 nr. 238 (i kraft 1 juli 2010), 21 juni 2013 nr. 722 (i kraft 1 jan 2014 med virkning for oppdrag som inngås fra denne datoen).

§ 6-4. Innsyn i budjournal

(1) Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

(2) Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

§ 6-5. Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Megler kan fravike bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum der kjøper og selger har inngått avtale om dette, forutsatt at forhold på kjøpers side hindrer etablering av rettsvern innen rimelig tid.

(2) Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for at kjøper får oppfylt vilkår om hjemmelsdokument uten tinglysing.

(3) Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for avtaler med vilkår som nevnt i bustadoppføringslova § 47.

0 Endret ved forskrift 26 juni 2014 nr. 875 (i kraft 1 juli 2014).

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

§ 7-1. Oppdragstakers plikt til å gi tilbud basert på timepris

Tilbud basert på timepris skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) pris per time inkludert merverdiavgift,
- b) anslag over antall timer som vil medgå til:
 1. befaring, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 2. visninger,
 3. annen kontakt med interessenter og budrunde,
 4. utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
 5. gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd.
- c) totalt anslått tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget,
- d) samlet vederlag basert på oppgitt timepris og tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget, og
- e) enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 5.

§ 7-2. Oppdragstakers plikt til å skrive rekning

(1) Rekning, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd, skal gi opplysning om den tid oppdrags-

taker har brukt på:

- a) befarings, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
- b) visninger,
- c) annen kontakt med interessenter og budrunde,
- d) utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
- e) gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd.

(2) Rekning skal i tillegg inneholde en spesifisert oversikt over alle utlegg, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-5.

Kapittel 8. Utenrettslige tvisteløsningsordninger

0 Tilføydd ved forskrift 9 des 2016 nr. 1470 (i kraft 1 jan 2017).

§ 8-1. Godkjenning av klageorgan

Et klageorgan som er godkjent etter lov om klageorganer for forbrukersaker § 3, anses uten forutgående søknad som godkjent klageorgan for behandling av tvister etter eiendomsmeglingsloven § 8-8, forutsatt at klageorganet i sine vedtekter har angitt hvilke kunder og institusjoner som kan bringe sak inn for klageorganet. Andre klageorganer kan godkjennes etter søknad til Finansdepartementet.

0 Tilføydd ved forskrift 9 des 2016 nr. 1470 (i kraft 1 jan 2017).

§ 8-2. Klageorganets virksomhet

(1) Når ikke annet følger av lov eller forskrift, gjelder reglene i eller i medhold av lov om klageorganer for forbrukersaker kapittel 1 til 4 og § 26 tilsvarende så langt de passer for klageorganets virksomhet.

(2) Klageorganet kan oppfylle sine rapporterings-, opplysnings- og informasjonsforpliktelser til det offentlige ved innarbeidelse i, eller som vedlegg til, oppfyllelsen av de tilsvarende forpliktelsene for virksomhet omfattet av lov om klageorganer for forbrukersaker.

0 Tilføydd ved forskrift 9 des 2016 nr. 1470 (i kraft 1 jan 2017).

§ 8-3. Opplysninger til Finanstilsynet

Klageorganet skal oversende uttalelser om brudd på eiendomsmeglingsloven og tilhørende forskrifter til Finanstilsynet.

0 Tilføydd ved forskrift 9 des 2016 nr. 1470 (i kraft 1 jan 2017).

II

Denne forskrift trer i kraft 1. januar 2008, likevel slik at bestemmelsene i forskriften § 5-3, § 5-4, § 7-1 og § 7-2 første ledd trer i kraft 1. mars 2008. Forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling oppheves fra 1. januar 2008.

Bestemmelsen i denne forskrift § 2-2 trer i kraft 1. januar 2009. I denne perioden får forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 2-5 tilsvarende anvendelse.

Praktisk erfaring som er opparbeidet før eiendomsmeglingslovens ikrafttredelse i samsvar med forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 1-12 annet ledd godtas uten hinder av denne forskrift § 4-4.

Fra 1. januar 2008 gjøres følgende endringer i andre forskrifter: ---

Kilde: Lovdata

Avhendingslova

Lov om avhending av fast eigedom – LOV-1992-07-03-93. (Sist endret med LOV-2018-05-15-18)

Kapittel 1. Allmenne føresegner

§ 1-1. Kva lova gjeld

(1) Lova gjeld avhending av fast eigedom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve. Som fast eigedom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen. Lova gjeld og avhending av sameigepart i fast eigedom, av eigarseksjon (eigarleilegheit m. m.) og av tomtefesterett.

(2) Lova gjeld ikkje avtalar som er omfatta av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

(3) Ved samansett avtale som gjeld avhending av fast eigedom saman med oppføring av bygning eller anna yting frå seljaren, gjeld lova berre for avhendingsdelen. Dersom tillegget til avhendinga utgjer ein uvesentleg del, gjeld lova så langt ho høver likevel for heile avtala.

(4) Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.

(5) Ved byte vert kvar part rekna som seljar av den eigedommen parten let frå seg og kjøpar av den eigedommen som kjem i byte.

(6) Ved gåve gjeld berre §§ 1-3, 2-1, 2-3, 2-4 tredje ledd, 2-5 og 5-3 andre, fjerde og femte ledd. For givaren gjeld det som er fastsett for seljar, og for mottakaren det som er fastsett for kjøpar.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, nytt fjerde ledd gjeld berre for avtalar om vidaresal som er inngått etter 1 juli 2011).

§ 1-1a. Andel i burettslag

(1) Lova gjeld tilsvarande for avtalar om avhending av andel i burettslag og avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimeloverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

(2) Dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, skal avtalen opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

(3) Likt med andel i burettslag skal reknast registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-13 andre ledd.

(4) Pantetrygd etter § 2-9 skal gjelde andelen. Panteretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011, etter res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1-2. Høvet til å fråvike lova, forbrukarkjøp

(1) Når ikkje anna er særskilt sagt i lova, kan lova fråvikast ved avtale.

(2) Lova kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd. Ved andre forbrukarkjøp kan § 1-1a andre ledd, § 1-3, § 2-6 første ledd tredje punktum, § 3-3, §§ 3-7 til 3-10, §§ 4-1 til 4-19, §§ 6-1 til 6-3 og §§ 7-1 til 7-3 ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

(3) Med forbrukarkjøp er meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413), 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1-3. Avtaleform

Avtale om avhending av fast eigedom kan gjerast skriftleg eller munnleg. Er avtala gjort munnleg, skal ho setjast opp skriftleg når ein av partane krev det.

Kapittel 2. Førebuing og gjennomføring av avhendinga m m

§ 2-1. Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Krev fullføring av salet at det blir halde oppmålingsforretning og sett fram krav om matrikkelføring, skal seljaren syte for dette så snart avtala er bindande.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600).

§ 2-2. Klargjering for overtaking

Når kjøparen overtek bruken av eigedomen, skal romma vere rydda og reingjorte. Eigedomen skal også elles vere rydda.

§ 2-3. Heimelsoverføring og overtakingstid

Når kjøparen har oppfylt sine skyldnader etter avtala, kan kjøparen krevje skøyte av seljaren. På same vilkår kan kjøparen krevje å overta bruken av eigedomen ved tredje månadsskifte etter at avtala vart bindande

§ 2-4. Vågnaden for eigedomen

(1) Når vågnaden for eigedomen er gått over på kjøparen, fell ikkje kjøparens plikt til å svare heile kjøpesummen bort ved at eigedomen vert øydelagt eller skada som følge av ei hending som seljaren ikkje svarer for.

(2) Vågnaden går over på kjøparen når kjøparen har overteke bruken av eigedomen. Får seljaren ikkje overlate bruken til fastsett tid, og årsaka ligg hos kjøparen, har kjøparen vågnaden frå det tidspunkt kjøparen kunne ha fått overteke bruken.

(3) Har seljaren forsikra eigedomen mot øydelegging eller skade som nemnt i fyrste ledd, har kjøparen retten etter forsikringsavtala dersom eigedomen vert øydelagt eller skadd etter at avhendingsavtala vart bindande, med mindre seljaren kan seie seg løyst frå avhendingsavtala. Seljaren har plikt til å føre over retten etter forsikringsavtala når kjøparen krev det og kjøparen sjølv har oppfylt sine skyldnader etter avhendingsavtala.

§ 2-5. Avkasting og kostnader

Seljaren har retten til avkasting eigedomen gir til det tidspunkt kjøparen overtek bruken av eigedomen. Til same tidspunkt svarer seljaren for kostnadene ved eigedomen. Førre punktum gjeld likevel ikkje der seljaren ikkje får overlate bruken til fastsett tid, og årsaka ligg hos kjøparen.

§ 2-6. Salskostnader

(1) Seljaren ber alle kostnadene med å gjere eigedomen ferdig for sal. Det gjeld òg kostnadene til oppmålingsforretning og matrikkelføring, og sakkunnig hjelp til dette. Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4-6.

(2) Er det nytta meklar, skal kostnadene til denne berast av den av partane som har gitt meklaren oppdraget.

(3) Kjøparen ber andre kostnader ved kjøpet, slik som til dømes dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kostnadene ved konsesjonsføreaving.

0 Endra med lover 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413), 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600, som endra med res. 4 des 2009 nr. 1453), 20 jan 2012 nr. 7 (ikr. 20 jan 2012 iflg. res. 20 jan 2012 nr. 36).

§ 2-7. Tilsyn med eigedomen

(1) Tek ikkje kjøparen over bruken av eigedomen til fastsett tid, har seljaren plikt til slikt forsvarleg tilsyn med eigedomen som er rimeleg etter tilhøva.

(2) Vil kjøparen seie seg løyst frå avtala etter å ha overteke bruken av eigedomen, har kjøparen likevel plikt til slikt forsvarleg tilsyn med eigedomen som er rimeleg etter tilhøva.

(3) Den som har tilsyn med eigedomen etter fyrste eller andre ledd, har rett til dekning av forsvarlege kostnader i samband med tilsynet.

§ 2-8. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gir melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gitt i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 2-9. Pantetrygd

Dersom kjøparen har betalt heile eller delar av kjøpesummen, men ikkje fått heimel til eigedomen eller overteke bruken av han, har kjøparen panterett i eigedomen til trygd for kravet om tilbakeføring av ytt vederlag. Med omsyn til rettsvern og tinglysing gjeld pantelova § 6-1 fjerde ledd.

0 Endra med lov 20 juni 2003 nr. 45 (ikr. 1 juli 2003 iflg. res. 20 juni 2003 nr. 712).

§ 2-10. Regulering og avløyising av terminvis betaling

(1) Skal kjøparen betale med ein terminvis pengesum der denne ikkje er avdrag på kjøpesum, kan kvar av partane krevje pengesummen regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan avtala vart inngått, med mindre partane tvillust har avtalt at pengesummen skal stå uendra eller har avtalt regulering på annan måte.

(2) Partane kan krevje den terminvise pengesummen avløyst med ein eingongssum når det er gått 50 år eller meir sidan avtala vart inngått. Avløyisingssummen skal setjast til kapitalverdien av den årlege terminvise ytinga etter regulering på avløyisingstida.

(3) Kongen kan i forskrift fastsetje kva for multiplikatorar som skal nyttast når pengesummen vert regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, jf. fyrste ledd, og kva for rente som skal leggjast til grunn når ein skal finne kapitalverdien, jf. andre ledd.

0 Føyd til med lov 20 des 1996 nr. 106 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 8 juni 2001 nr. 571).

§ 2-11. Garanti for oppfylling av avtalen

Ved sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden, skal seljaren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframst seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd og kjøparen er forbrukar.

0 Føyd til med lov 15 mai 2018 nr. 18 [i.kr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723].

Kapittel 3. Tilstand og tilhøyrsl

§ 3-1. Innleiande føresegn

(1) Eignedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.

(2) Ved vurderinga av om eigedomen har mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.

(3) Seljaren svarer og for mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.

§ 3-2. Generelle krav til tilstanden

(1) Eignedomen har mangel dersom han ikkje

(a) høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller

(b) høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eigedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 3-3. Arealsvikt

Har eigedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt.

§ 3-4. Allment om tilhøyrsl

(1) Så langt ikkje anna følgjer av avtale, skal eigedomen for ikkje å ha mangel, ha slike ting og rettar som tilhøyrsl som er nemnt i andre ledd og §§ 3-5 og 3-6. Når det er tvil om noko er tilhøyrsl, skal det leggjast vekt på om det gjeld noko som er uhøveleg å flytte, som er nødvendig til bruk på eigedomen, eller som best kan nyttast der.

(2) Som tilhøyrsl vert mellom anna rekna:

(a) Ting som er på eigedomen og som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal vere der.

(b) Ting som er kosta med offentlege tilskot særskilt til bruk på eigedomen.

(c) Faste tilstellingar som er kosta med midlar som det offentlege har bunde til bruk på eigedomen.

- (d) Sameiegepart, bruksrett, part i sams driftsting og driftstiltak, og medlemskap i samvirkeføretak, når dette ligg til eigedomen.
- (e) Ikkje-forfalne festeavgifter og andre ikkje-forfalne krav knytt til eigedomen.

0 Endra med lov 29 juni 2007 nr. 81 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 23 nov 2007 nr. 1287).

§ 3-5. Særskilt tilhøyrsløse til bustadhus m. m.

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. Dette gjeld mellom anna faste anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner, faste golvteppe, dobbeltvindaug, innebygde kjøkkenapparat og -maskinar og andre innebygde ting.

§ 3-6. Særskilt tilhøyrsløse til landbrukseigedom

Til ein landbrukseigedom høyrer driftsplanar, reiskap og utstyr som anten er fast montert eller særskilt tilpassa eigedomen. Køyregreier med tilhøyrande reiskap følgjer ikkje med.

§ 3-6 a. Grunn ved vassdrag

Ved avhending av grunn som støyter til vassdrag, følgjer den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følgjer av avtale.

0 Føyd til med lov 24 nov 2000 nr. 82 (ikr. 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169).

§ 3-7. Manglande opplysning om eigedomen

Eigedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. Uriktig opplysning om eigedomen

(1) Eigedomen har mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. Eigedom selt «som han er» e.l.

Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

§ 3-10. Synfaring og anna forundersøking

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt akttlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om eigedomen.

Kapittel 4. Kjøparens krav ved avtalebrot på seljarens side

Forseinking

§ 4-1. Innleiande føresegn

(1) Gir ikkje seljaren frå seg skøyte eller bruken av eigedomen til rett tid, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

- (a) krevje oppfylling etter § 4-2,
- (b) heve etter § 4-3,
- (c) krevje skadebot etter § 4-5,
- (d) halde tilbake kjøpesummen etter § 4-6.

(2) Med unntak av § 4-3 andre ledd gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver der seljaren ikkje i tide oppfyller andre skyldnader etter avtala.

§ 4-2. Rett til oppfylling

(1) Kjøparen kan halde fast ved avtala og krevje at seljaren oppfyller skyldnadene sine. Dette gjeld likevel ikkje dersom oppfyllinga er hindra av omstende som seljaren ikkje kan overvinne, eller oppfyllinga vil føre til så stor ulempe eller kostnad for seljaren at det vil stå i vesentleg mishøve til kjøparens interesse i at seljaren oppfyller.

(2) Kjøparen taper retten til å krevje oppfylling dersom kjøparen ventar urimeleg lenge med å setje fram kravet.

§ 4-3. Heving

(1) Kjøparen kan heve avtala dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Kjøparen kan og heve dersom seljaren ikkje overlet bruken av eigedomen innan ein rimeleg tilleggsfrist som kjøparen fastset. Før tilleggsfristen er ute kan kjøparen ikkje heve, med mindre seljaren har sagt at bruken ikkje vil verte overlata til kjøparen innan fristen.

(3) For at kjøparen skal kunne heve etter fyrste eller andre ledd, må eigedomen ikkje ha vorte forringa medan kjøparen har vågnaden. Heving kan likevel skje når årsaka til forringinga er ei tilfeldig hending eller andre omstende kjøparen ikkje har vågnaden for, eller tiltak som er gjorde før kjøparen vart eller burde vorte merksam på det omstende som ligg til grunn for hevinga. Kjøparen taper heller ikkje retten til å heve dersom kjøparen yter seljaren vederlag for verdminken.

§ 4-4. Verknadene av heving

(1) Vert avtala heva, fell kvar parts plikt til å oppfylle bort.

(2) Er avtala heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få tilbake det som er ytt. Ein part kan likevel halde tilbake det som er motteke inntil den andre parten gir frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje vert gitt fullgod trygd for kravet.

§ 4-5. Skadebot

(1) For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av forseinkinga utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at forseinkinga oppstod på grunn av ei hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(2) Ligg årsaka til forseinkinga hos ein tredjeperson som seljaren har gitt i oppdrag heilt eller

delvis å oppfylle avtala, er seljaren ansvarsfri berre om tredjepersonen og ville vere ansvarsfri etter føresegnene i fyrste ledd.

(3) Seljaren er fri for ansvar så lenge hindringa varer. Fell hindringa bort, kan ansvar gjerast gjeldande frå då av dersom seljaren framleis plikter å oppfylle men ikkje gjer det.

(4) Dersom forseinkinga eller tapet har årsak i skyld på seljarens side, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap.

§ 4-6. Tilbakehaldsrett

Har kjøparen krav som følgje av forseinkinga, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 4-7. Opplysningsplikt om hindring

Dersom seljaren vert hindra i å oppfylle avtala til rett tid, skal seljaren gi kjøparen melding om hindringa og kva slags følgjer hindringa vil få for oppfyltinga. Dersom seljaren ikkje gir kjøparen slik melding innan rimeleg tid etter at seljaren vart eller burde vorte kjent med hindringa, kan kjøparen krevje skadebot for tap som kunne vore unngått om kjøparen hadde fått melding i tide.

Manglar

§ 4-8. Innleiande føresegn

(1) Ligg det føre mangel ved eigedomen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

- (a) krevje retting etter § 4-10,
- (b) krevje prisavslag etter § 4-12,
- (c) heve etter § 4-13,
- (d) krevje skadebot etter § 4-14,
- (e) halde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

(2) Føresegnene om manglar gjeld tilsvarande så langt dei høver for andre feil ved seljarens oppfylting.

§ 4-9. Kjøparens undersøking etter overtaking

Etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, skal kjøparen så snart det er rimeleg høve til det, undersøkje eigedomen slik god skikk tilseier.

§ 4-10. Retting av manglar

(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(2) Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta.

0 Endra med lov 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998).

§ 4-11. Melding om krav på retting

Kjøparen taper kravet på retting dersom kjøparen ikkje gir seljaren melding om kravet saman med reklamasjonen etter § 4-19, eller innan rimeleg tid etter denne. Kravet kan likevel gjerast gjeldande dersom seljaren har vore grovt aklaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

§ 4-12. Prisavslag

(1) Har eigedomen mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

§ 4-13. Heving

(1) Kjøparen kan heve avtala dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Kjøparen taper retten til å heve dersom kjøparen ikkje gir seljaren melding om heving innan rimeleg tid etter at kjøparen vart kjent eller burde vorte kjent med mangelen, eller etter at fristen som måtte følgje av krav eller melding etter §§ 4-10 og 4-11 har gått ut. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aklaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) §§ 4-3 tredje ledd og 4-4 gjeld tilsvarande.

§ 4-14. Skadebot

(1) For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at årsaka til mangelen er ei hindring som nemnt i § 4-5 fyrste ledd. Føresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarande.

(2) Dersom mangelen eller tapet har årsak i skyld på seljarens side, eller at eigedomen allereie på avtaletida ikkje var i samsvar med garanti frå seljaren, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap.

§ 4-15. Tilbakehaldsrett

Har kjøparen krav som følgje av mangelen, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 4-16. Krav mot tidlegare seljar og anna avtalepart

(1) Kjøparen kan gjere krav på grunn av mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

(2) Kjøparen må gi tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart melding om kravet innan reklamasjonsfristen som gjeld for same kravet mot seljaren, og seinast innan fristen for reklamasjon som gjeld i forholdet mellom seljaren og dei tidlegare avtalepartane.

(3) Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande.

0 Endra med lov 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998).

Retts- og råvvaldsmanglar m. m.

§ 4-17. Rettsmanglar m. m.

(1) Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande dersom det ikkje følgjer av avtala at kjøparen skal overta eigedomen med dei avgrensingane som følgjer av tredjepersonens rett. Kjøparens rett til å krevje retting etter § 4-10 gjeld likevel ikkje.

(2) Kjøparen kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at eigedomen tilhørte ein annan enn seljaren då avtala vart inngått, og kjøparen var i aktsam god tru.

(3) Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i eigedomen og dette vert motsagt frå seljaren, gjeld føresegnene i fyrste og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 4-18. Offentlegrettslege råvvaldsband

Hefter det offentlegrettslege råvvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande.

Reklamasjon

§ 4-19. Reklamasjon

(1) Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.

(2) Reklamasjon kan likevel seinast skje 5 år etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, dersom ikke seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid.

(3) Seljaren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(4) Retten til å gjere avtalebrotet gjeldande kan også bli tapt etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

Kapittel 5. Seljarens krav ved avtalebrot på kjøparens side

§ 5-1. Innleiande føresegn

(1) Dersom kjøparen ikkje betaler eller oppfyller andre skyldnader etter avtala, utan at dette står på seljaren eller omstende seljaren har vågnaden for, kan seljaren

- (a) krevje oppfyljing etter § 5-2,
- (b) heve etter § 5-3,
- (c) krevje skadebot etter § 5-4,
- (d) halde tilbake ytinga etter § 5-5,
- (e) krevje renter etter § 7-3.

(2) Dersom kjøparen ikkje tek over eigedomen i samsvar med lova eller avtala, og utan at dette står på seljaren eller omstende denne har vågnaden for, gjeld føresegnene i §§ 5-3 andre, tredje og fjerde ledd og 5-4 andre ledd.

§ 5-2. Rett til oppfylling

(1) Seljaren kan halde fast ved avtala og krevje at kjøparen betaler kjøpesummen. Dette gjeld likevel ikkje så lenge betaling vert hindra av stans i betalingsformidlinga eller andre omstende utanfor kjøparens kontroll og som kjøparen ikkje kan overvinne. Har seljaren ikkje gitt skøyte eller overlata bruken av eigedomen til kjøparen, taper seljaren retten til å krevje oppfylling om seljaren ventar urimeleg lenge med å setje fram kravet.

(2) Om seljarens rett til å krevje at kjøparen oppfyller andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen, gjeld § 4-2 tilsvarande.

§ 5-3. Heving

(1) Seljaren kan heve avtala dersom forseinking med betalinga inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Seljaren kan og heve avtala når kjøparen ikkje oppfyller andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen, og avtalebrotet er vesentleg. Seljaren kan på same vilkåra heve når kjøparen ikkje overtek eigedomen og seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen.

(3) Vidare kan seljaren heve når kjøparen ikkje betaler innan ein rimeleg tilleggsfrist som seljaren har sett for betalinga, eller ikkje overtek eigedomen innan ein frist seljaren har sett i tilfelle der seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen. Før tilleggsfristen er ute kan seljaren ikkje heve, med mindre kjøparen har sagt at kjøparen ikkje vil oppfylle innan fristen.

(4) Seljaren kan ikkje heve etter at skøyte er tinglyst eller gitt kjøparen, eller kjøparen har overteke bruken av eigedomen, med mindre det gjeld brot på avtale om naturalyting, husvære eller liknande personleg rett som kjøparen måtte vite hadde særleg vekt for seljaren. Hevingsretten står og ved lag om seljaren har teke atterhald om det, eller kjøparen ikkje held fast ved avtala.

(5) Om verknadene av heving gjeld § 4-4 tilsvarande.

§ 5-4. Skadebot

(1) Seljaren kan krevje skadebot for tap på grunn av forseinka betaling. Dette gjeld likevel ikkje så langt kjøparen godtgjer at forseinkinga oppstod på grunn av stans i betalinga eller ei hindring utanfor kjøparens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at kjøparen kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at kjøparen kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa. § 4-5 andre og tredje ledd gjeld tilsvarande. For krav på rente og skadebot for rentetap gjeld § 7-3.

(2) Seljaren kan krevje skadebot etter føresegnene i § 4-5 for det tap seljaren lid som følgje av at

(a) kjøparen ikkje oppfyller ein annan skyldnad enn betaling av kjøpesummen, eller

(b) kjøparen ikkje i rett tid tek over eigedomen i tilfelle der seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen.

§ 5-5. Tilbakehaldsrett

Har seljaren ikkje gitt kjøparen utsetjing med betalinga eller oppfyllinga av andre skyldnader, plikter ikkje seljaren å gi skøyte eller overlata bruken av eigedomen utan at kjøparen oppfyller sine skyldnader.

§ 5-6. Opplysningsplikt om hindring

Dersom kjøparen vert hindra i å oppfylle avtala til rett tid, skal kjøparen gi seljaren melding om hindringa og kva slags følgjer hindringa vil få for oppfyllinga. Dersom kjøparen ikkje gir seljaren slik melding innan rimeleg tid etter at kjøparen vart eller burde vorte kjent med hindringa, kan seljaren krevje skadebot for tap som kunne vore unngått om seljaren hadde fått melding i tide.

§ 5-7. Frist for å heve og krevje skadebot

(1) Når kjøpesummen er betalt, kan seljaren ikkje heve avtala med mindre seljaren gir kjøparen melding om det

- (a) ved forseinking; før seljaren fekk vite om oppfyllinga frå kjøparens side, eller
- (b) ved anna avtalebrot; innan rimeleg tid etter at seljaren vart eller burde vorte kjent med avtalebrotet, eller etter at ein rimeleg tilleggsfrist etter § 5-3 tredje ledd er gått ut.

(2) Seljaren må gi kjøparen melding innan rimeleg tid for å kunne gjere eit krav om skadebot gjeldande.

Kapittel 6. Fellesføresegner om forventa avtalebrot m m

§ 6-1. Stansing ved forventa avtalebrot

(1) Ein part kan stanse oppfyllinga og halde ytinga si tilbake, dersom det etter at avtala er inngått, framgår av den andre partens handlemåte, eller av ein alvorleg svikt i betalingsevna eller evna til å oppfylle, at denne ikkje kjem til å oppfylle ein vesentleg del av skyldnadene sine.

(2) Ein part som stansar oppfyllinga, må straks varsle den andre. Blir varsel ikkje gitt, kan den andre parten krevje skadebot for tap som kunne ha vore unngått om varsel var gitt.

(3) Ein part som har stansa oppfyllinga, må halde fram å oppfylle dersom den andre parten gir fullgod trygd for si oppfyling.

§ 6-2. Heving ved forventa avtalebrot

Er det før tida for oppfyling klårt at avtala vil bli broten på ein måte som ville gi ein part rett til å heve, kan denne heve avtala alt før tida for oppfyling. Heving kan avverjast dersom den andre parten straks gir fullgod trygd for at avtala vil bli oppfylt.

§ 6-3. Insolvensføreheving

Vert ein av partane teken under insolvensføreheving, gjeld føresegnene i dekningslova kapittel 7.

Kapittel 7. Fellesføresegner om skadebot. Renter

§ 7-1. Omfanget av skadebota, indirekte tap

(1) Når ein part kan krevje skadebot, skal skadebota svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følgje av avtalebrotet. Dette gjeld likevel berre tap som den ansvarlege med rimeleg grunn kunne ha rekna med som ei mogeleg følgje av avtalebrotet.

(2) Der lova skil mellom direkte og indirekte tap, vert som indirekte tap rekna:

- (a) Tap som følgje av nedsett eller bortfallen produksjon eller omsetnad.
- (b) Tap som følgje av at eigedomen ikkje kan nyttast i samsvar med føresetnadene.
- (c) Tapt fortjeneste som følgje av at ein kontrakt med ein tredjeperson fell bort eller ikkje vert rett oppfylt.
- (d) Tap som følgje av skade på anna enn eigedomen sjølv, eller anna enn noko som har nær og direkte samanheng med det eigedomen etter føresetnadene skal brukast til.

(3) Føresegna i andre ledd om kva som skal reknast som indirekte tap gjeld ikkje kostnader ved

- (a) vanlege tiltak som kompenserer at eigedomen har mangel eller at seljaren ikkje gir frå seg skøyte eller overlet bruken av eigedomen til rett tid, eller
- (b) tiltak som avgrensar anna tap enn det som er nemnt i andre ledd.

§ 7-2. Avgrensing av tapet. Lemping

(1) Forsømer parten å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må parten sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

(2) Skadebota kan setjast ned dersom ho vil verke urimeleg for den ansvarlege parten ut frå omfanget av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og ut frå tilhøva elles.

§ 7-3. Renter

Vert kjøpesummen eller annan uteståande sum ikkje betalt i tide, kan det krevjast rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Kapittel 8. Ikraftsetjing. Endringar i andre lover

§ 8-1. Ikraftsetjing

(1) Lova gjeld frå den dagen Kongen fastset.¹

(2) Lova får berre verknad for avtaler som kjem i stand etter at ho tek til å gjelde. § 2-10 gjeld likevel òg for eldre avtaler.

0 Endra med lov 20 des 1996 nr. 106 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 8 juni 2001 nr. 571).

1 Frå 1 jan 1993 iflg. res. 18 sep 1992 nr. 676.

§ 8-2. Endringar i andre lover

Frå den tida lova tek til å gjelde, skal følgjande føresegener i andre lover endrast slik: - - -

Kilde: Lovdata

Bustadoppføringslova

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)
–LOV-1997-06-13-43. (Sist endret med LOV-2018-05-15-18)

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inggått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimels- overføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i nærings- verksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjerse står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp. For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vere dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Bliar arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folke-trygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan

ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. For-sømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande. Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakings-tidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klart at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjæret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvandsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvandsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- minst ein tiendedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvaret med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn [jf. § 1 første ledd bokstav b)]. I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelseoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadformål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjerle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulent-avtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter lov om klageorganer for forbrukersaker, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: - - -

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Kilde: Lovdata

Medhjelper ved tvangssalg - sjekkliste

Sjekklisten er ment som et hjelpeverktøy/huskeliste for medhjelpere i tvangssalg. I tillegg bør medhjelper ha tilgang til en base av standardmaler som er tilpasset stegene i tvangssalg. Det vises i denne forbindelse til NEF sitt dokumentarkiv (www.nef.no/dokumentarkiv/tvangssalg).

Mottak av oppdrag

Kontrollere type salgsobjekt/salgsform

- Det skiller mellom enebolig, eierseksjoner, borettslagsandeler og aksjeleilighet. Ved salg av enebolig kontrollere at bolig er forsikret, jf. medhjelpers omsorgsplikt etter tvangssfull byrdelsesloven (tvfbl.) § 11-15. Omsorgsplikten gjelder ved alle former for tvangssalg, men vil ha et større omfang ved salg av enebolig.

Alle parter skal tilskrives

- herunder saksøker, saksøkte, pengekravshavere, tingsrettshavere, husstandsmedlemmer over 18 år og forretningsførere. Der tvangssalgobjektet er enebolig, husk kommunale kostnader, der det er seksjonssameie/borettslag, husk legalpant for felleskostnader.

Forskjellige salgsformer

- Pengekrav – saksøkte kan ved fullstendig oppgjør av gjeld kreve tvangssalget stanset.
- Salgspålegg – saksøkte kan ikke "betale seg fri" fra tvangssalget. Eksempelvis salg etter eierseksjonsloven § 38, 4. ledd.
- Dersom tvangssalg gjelder en ideell andel, kontrollere mulighet for salg opp mot dekningsprinsippet jf. tvfbl. § 11-20.
- Tvangsoppløsning av sameie – begge parter har rett til å få sitt bud lagt til grunn under budgivning under salgsprosessen der de legger inn bud på "ellers like vilkår" etter sameieloven § 15.
- Ved tvangssalgsbeslutning av flere objekter skal retten bestemme rekkefølge av salg jf. tvfbl. § 11-19.

Kontakt med saksøkte

Gi saksøkte nødvendig informasjon om gangen i tvangssalget, og en redegjørelse for mulighetene til løsning av saken.

Dersom saksøkte ikke medvirker i tilstrekkelig grad er det mulig å begjære bistand til takst etter tvfbl. § 5-9. Begjæring sendes namsfogden.

Alternativet til bistand til takst er å anmode saksøker om å begjære fravikelse som følge av manglende medvirkning fra saksøkte. Etter kjennelse begjærer medhjelper fravikelse på oppdrag fra saksøker.

Gjennomføring av salg

Sørg for at kjøper har tilstrekkelig informasjon om kjøp på tvangssalg, jf. tvfbl. § 11-24

- Herunder begrenset reklamasjonsmulighet jf. tvfbl. § 11-39
- Bindingstid på bud jf. tvfbl. § 11-26
- Kjøpers mulige ansvar for fravikelse av boligen jf. tvfbl. § 11-31, 3. ledd
- Kjøpers betalingsplikt jf. tvfbl. § 11-27

Foreleggelse

1. Høyeste bud forellegges for saksøker med anmodning om begjæring av stadfestelse av bud jf. tvfbl. § 11-28

- Dersom det er flere saksøkere skal alle saksøkere som får dekning gjennom kjøpesummen forellegges budet.
- Begjæring fra saksøkere som ikke får helt/delvis dekning skal heves, jf. tvfbl. § 11-20.

2. Send ut forespørsel om oppdatert kravsanmeldelse til alle kreditorer

- Kravsanmeldelse skal omfatte krav på oppgjørsdato som er tre måneder etter at medhjelper sender skriftlig melding/utkast til fordelingskjennelse, jf. tvfbl. § 11-27, 1. ledd.
- Der det er mange kreditorer, sørg for at du gir tilstrekkelig tid for tilbakemelding.
- Krav til kreditorer om å melde tilbake om betalingsinformasjon for oppgjør (kontonummer/kid nummer) i kravsanmeldelsen.
- For de kreditorer som ikke har sendt inn kopi av tvangsgrunnlaget, må de sende dette med i den oppdaterte kravsanmeldelsen.

3. Skriftlig melding

- Redegjør for salgsgjennomføring, oppnådd pris sammenlignet med takst, henvisning til hvilke kreditorer som må sende inn originale pantedokumenter for nedkvitting, jf. tvfbl. 11-38 2. ledd. Videre om andre heftelser enn pengeheftelser skal tilsesettes etter tvfbl. § 11-21, 2. ledd.

4. Utkast til fordelingskjennelse

- Fordeling av kjøpesum. Forlods dekning for rettsgebyr. Dersom det er flere saksøkere skal rettsgebyr legges til for hvert besluttet tvangssalg, under forutsetning av at saksøker får dekket deler av sitt krav ved gjennomføring av tvangssalget. Medhjelpers godtgjørelse (medhjelperforsikringen §§ 3-3/3-6) og utlegg dekkes forlods. Eierskiftegebyr for borettslag/boligaksjeselskap dekkes forlods.
- Legalpantekrav dekkes foran tinglyste heftelser. Herunder blant annet krav for kommunale kostnader, krav for forfalte ubetalte felleskostnader i borettslag/eierseksjonssameie (husk å ta med felleskostnader tre måneder frem i tid som avsatt krav), krav på boomkostninger ved konkurs.
- Øvrige heftelser dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker. Øvrige heftelser skal settes til side.

Oppgjør

Kontroller at stadfestelseskjennelse og fordelingskjennelse er rettskraftig jf. tvfbl. § 11-38, 1. ledd. Dersom saksøkte skal ha penger, sjekk at det ikke er kommet ytterligere tinglyste krav i boligen. Dersom det er nye tinglyste krav i boligen, varsle ny kreditor om forestående utbetaling. Det er ingen hjemmel for å endre rettskraftig fordelingskjennelse, men kan tilrettelegge for frivillig oppgjør fra saksøkte.

- Send skjøte over til retten for signering. Husk å noter saksnummeret til retten i skjøtet, og krav om sletting av alle rene pengeheftelser jf. tvfbl. § 11-33. Dersom det er seksjons sameie skal kjøper også signere skjøte jf. esl. § 22, 3. ledd.

Særlig om medhjelpers omsorgsplikt etter tvfbl. § 11-15

- Medhjelpers omsorgsplikt etter tvfbl. § 11-15 strekker seg fra mottak av oppdraget og helt til boligen er overtatt av ny eier eller eventuelt at oppdraget er hevet på annen måte.
- Omfanget av omsorgsplikten vil være avhengig av type bolig, og om boligen står tom.
- Dersom boligen står tom skal medhjelper vurdere om vann må stenges (søk profesjonell bistand). Sørg for at det er varme på i boligen i kalde perioder.
- Ved tvangssalg av enebolig skal medhjelper ha kontroll på at bolig er forsikret.

NEFs dokumentarkiv:

NEFs samling av standard dokumenter til bruk ved tvangsslagsoppdrag er ikke komplett. I tillegg til de dokumenter som er inntatt i dokumentarkivet kan det være behov for f.eks.:

- Varsel om inntreden av flere saksøkere
- Brev til saksøker med anmodning om begjæring om fravikelse
- Brev til saksøkte med anmodning om utflytting
- Overtagelsesdag saksøkte
- Informasjon om anke til kjøper

Utarbeidet av advokat Torolv Sundfør, partner i Advokatfirmaet SGB Storløkken AS – revidert februar 2020

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

FOR-1992-12-04-895. (Sist endret med FOR-2010-04-09-507)

Kapittel 1. Innledning

§ 1-1. Virkeområde

Forskriften gjelder for tvangssalg ved medhjelper oppnevnt av namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Kapittel 2 og 3 gjelder ikke for namsmann som er oppnevnt av retten som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder eller adkomstdokumenter til leierett til bolig.

0 Endret ved forskrift 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003).

Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse

§ 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet

Medhjelperen skal stille sikkerhet etter reglene i dette kapittel når medhjelperen under tvangssalget skal motta kjøpesummen. Namsmyndigheten kan kreve at medhjelperen stiller sikkerhet også i andre tilfeller. Ved tvangssalg av løsøre og andre ikke-realregistrerte formuesgoder enn adkomstdokumenter til leierett til bolig kan namsmyndigheten fritta medhjelperen for å stille sikkerhet når kjøpesummen må antas å bli lavere enn 50 ganger rettsgebyret. Rettsgebyret på det tidspunkt medhjelperen oppnevnes, anvendes.

En medhjelper som har stilt sikkerhet i samsvar med bestemmelse i eller i medhold av annen lov som dekker ansvar som nevnt i § 2-3, plikter ikke å stille sikkerhet etter forskriften her.

§ 2-2. Sikkerhetens form

Sikkerheten stilles ved at det hos namsmyndigheten deponeres en erklæring fra et norsk skadeforsikringsselskap eller et annet norsk foretak med rett til å drive finansieringsvirksomhet etter lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner 10 juni 1988 nr 40 § 1-4 (sikkerhetsstilleren) om at sikkerhetsstilleren påtar seg på vilkår som nevnt i forskriften § 2-5 å innstå for oppfyllelse av medhjelperens ansvar som nevnt i § 2-3 innenfor rammen av et nærmere angitt beløp som oppfyller kravene i § 2-4.

Namsmyndigheten kan nekte å godta erklæringen dersom det er tvil om den oppfyller kravene i første ledd.

§ 2-3. Hva sikkerheten dekker

Sikkerheten dekker erstatningsansvar som medhjelperen pådrar seg overfor partene, rettighetshaverne og kjøperen under utførelsen av det eller de salgsoppdrag sikkerheten gjelder for. Dersom medhjelperen mottar kjøpesummen, dekker sikkerheten også at kjøpesummen blir utbetalt av medhjelperen.

§ 2-4. Sikkerhetens størrelse

Namsmyndigheten fastsetter hvor stor sikkerheten skal være. Når medhjelperen skal motta kjøpesummen, skal sikkerheten minst være lik det beløp kjøpesummen antas å bli.

Dersom sikkerheten er en felles sikkerhet for de salgsoppdrag som en medhjelper mottar fra samme namsmyndighet og medhjelperen skal motta kjøpesummen i ett eller flere av oppdragene,

skal sikkerheten til enhver tid minst være lik den samlede sum av de antatte kjøpesummer i de salgsoppdrag som medhjelperen har under behandling. Medhjelperen kan ikke gis nye salgsoppdrag dersom det vil føre til at den samlede sum av kjøpesummene vil overstige sikkerheten.

§ 2-5. Nærmere krav til sikkerheten

Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot medhjelperen.

Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser mot krav fra skadelidte enn de innsigelser medhjelperen selv har i forholdet til skadelidte.

Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før en måned etter at namsmyndigheten har mottatt melding om bortfallet.

Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre namsmyndigheten er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighets- haverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003), 9 april 2010 nr. 507 (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010).

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelparoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved forskrift 9 mai 2003 nr. 554 (i kraft 1 juli 2003).

Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig

§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper

Foruten ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig i lensmannsdistrikt, jf tvangssalgloven § 11-12 jf § 12-6, kan namsmannen oppnevnes som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig utenfor lensmannsdistrikt når særlige forhold gjør det påkrevd. Det samme gjelder ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.

§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper

Namsmannen kan som medhjelper bare begjære fravikelse av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 annet ledd når utgiftene til fravikelsen er forskuttert.

Tiltak som nevnt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15 kan namsmannen bare iverksette når sak-søkeren eller en annen panthaver har begjært det og dessuten har forskuttert utgiftene.

En namsmann som er oppnevnt som medhjelper, kan ikke avgi inneståelseserklæringer eller på annen måte påta staten et særlig ansvar for riktig oppgjør. Første punktum er ikke til hinder for at namsmannen bistår som nevnt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 annet ledd forutsatt at kjøperen eller dennes långiver forskutterer registreringskostnadene.

Kapittel 5. Ikrafttredelse

§ 5-1. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

Forskriften gjelder ikke for saker om tvangsfullbyrdelse som fortsatt skal behandles etter lov 13 august 1915 nr 7 om tvangsfullbyrdelse.

Kilde: Lovdata

Finanstilsynet

Finanstilsynet, tidligere Kredittilsynet (frem til 1. januar 2010), ble opprettet 24. mars 1986 i medhold av lov 7. desember 1956 nr. 1, med endring 7. juni 1985. Finanstilsynet er et selvstendig forvaltningsorgan med eget styre, og bygger på lover og vedtak fra Stortinget, Regjeringen og Finansdepartementet. Finanstilsynet fører tilsyn med finanssektoren, som inkluderer virksomheter innenfor bank og finans, forsikring og pensjon, verdipapir, eiendomsmegling, inkasso, gjeldsinformasjon, revisjon og regnskapsføring. I tillegg har Finanstilsynet kontroll med den finansielle rapporteringen til børsnotert foretak og med markedsatferd i verdipapirmarkedet.

Finanstilsynets adresse:

Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

Tlf.: 22 93 98 00

E-post: post@finansstilsynet.no

www.finanstilsynet.no

FINANSTILSYNETS HOVEDOPPGAVE

Finanstilsynets hovedoppgave som tilsynsmyndighet fremgår av finansstilsynsloven § 3 første ledd som kan kalles tilsynets formålsparagraf:

«Tilsynet skal se til at de foretak det har tilsyn med, virker på hensiktsmessig og betryggende måte i samsvar med lov og bestemmelser gitt i medhold av lov samt med den hensikt som ligger til grunn for foretakenes opprettelse, dens formål og vedtekter. Tilsynet skal se til at foretakene under tilsyn i sin virksomhet ivaretar forbrukernes interesser og rettigheter».

Finanstilsynet har en viktig rolle i arbeidet med forbrukerbeskyttelse, og hensynet til forbrukerinteresser står sentralt i tilsynet med eiendomsめglere. Finanstilsynet fører også tilsyn med at rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven etterlever pliktene etter hvitvaskingsreglene.

Finanstilsynet fører tilsyn med eiendomsめglingsforetak, samt den eiendomsめglingsvirksomhet som utøves i advokatvirksomheten til landets advokater og boligbyggelagene.

Målsetting med eiendomsめglingstilsynet

Finanstilsynets hovedoppgave når det gjelder tilsyn med eiendomsめgling er å bidra til at kjøpere og selgere i eiendomsmarkedet tilbys et formidlingsapparat som muliggjør at omsetning av fast eiendom gjennom mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. Det blir ført kontroll med at foretakene, advokatene og boligbyggelagene driver

megling i samsvar med kravene som følger av lov og forskrift, blant annet at virksomheten drives i samsvar med god meglersikk.

For å sikre et slikt trygt og effektivt formidlingsledd ser tilsynet det som vesentlig å stille krav til aktørenes økonomiske og faglige/etiske standard. Kjøp og salg av fast eiendom er normalt av de tyngre avgjørelser som tas i en privatøkonomi.

Derfor er kravet til meglers uavhengighet sentralt i lovreguleringen av eiendomsmegling. Videre er fremleggelsen av korrekte og fullstendig opplysninger om eiendommen, en pålitelig og forsvarlig budgivning, samt en trygg og effektiv oppgjørsgjennomføring viktige elementer i reglene for utføring av eiendomsmeglingsoppdraget.

Konkrete tilsynsoppgaver

Finanstilsynsloven § 3 annet og tredje ledd slår fast:

«Tilsynet skal granske regnskaper og andre oppgaver fra foretakene og skal ellers gjøre de undersøkelser om deres stilling og virksomhet som tilsynet finner nødvendig. Foretaket plikter når som helst å gi alle opplysninger som tilsynet måtte kreve og å la tilsynet få innsyn i og i tilfelle få utlevert til kontroll foretakets protokoller, registrerte regnskapsopplysninger, regnskapsmateriale, bøker, dokumenter, datamaskiner eller annet teknisk hjelpemiddel og materiale som er tilgjengelig ved bruk av slikt hjelpemiddel samt beholdninger av enhver art

Hvis opplysningsplikten som er pålagt foretaket etter annet ledd ikke oppfylles, kan opplysningsplikten pålegges de enkelte tillits- og tjenestemenn i foretaket. Foretaket skal i slike tilfeller som hovedregel varsles. Revisor kan pålegges å gi opplysninger som fremgår av årsregnskapet, regnskapskjemaet, følgeskriv A til lønns- og trekkoppgaver, revisjonsprotokoll og revisjonsberetning.»

Finanstilsynets virkemidler kan deles inn i fire hovedgrupper:

- Tilsyn og kontroll
- Forvaltning
- Regelverksutvikling
- Informasjon og kommunikasjon

Forvaltningsoppgavene er bl.a. å påse at foretak og personer som driver eiendomsmegling oppfyller kravene i eiendomsmeglingsloven. Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer som oppfyller kravene til fagkompetanse og personlig egnethet. Videre påser Finanstilsynet at eiendomsmeglingsforetak løpende oppfyller kravene til bl.a. økonomi, sikkerhetsstillelse og faglig ledelse.

Finanstilsynet besvarer henvendelser fra publikum og informerer aktørene i eiendomsmeglingsbransjen om forståelse av eiendomsmeglingslovens bestemmelser. Finanstilsynet deltar i utviklingen av regelverket ved utarbeidelse av forslag til lovendringer og forskrifter eller ved å avgi høringsuttalelser.

Finanstilsynet mottar en rekke henvendelser fra publikum vedrørende foretak med bevilling for eiendomsmegling samt advokaters eiendomsmegling. Opplysninger som fremkommer på denne måte nyttes i forbindelse med de alminnelige tilsynsoppgaver.

Tilsyn og kontroll

Finanstilsynet henter halvårlig inn oppgaver fra eiendomsmeglingsforetakene.

Oppgavens innhold tar sikte på å sette Finanstilsynet i stand til å overvåke foretakenes:

- Resultatutvikling og inntjeningssevne
- Soliditets- og egenkapitalutvikling
- Likviditet
- Klientmiddelbehandling

Av disse er kravene om oppbevaring av klienters midler adskilt fra egne, og at eiendomsmeglingsforetakene må være suffisiente (ha positiv egenkapital) og solvente (være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller) absolutte krav som, dersom de ikke etterleves, vil kunne medføre bortfall av tillatelse.

Halvårsrapporten, som leveres via nettportalen Altinn, skal utfylles med tall fra resultatregnskapet og balansen for rapporteringsperioden. I tillegg skal en del generelle opplysninger om selskapets drift fremkomme, herunder bl.a. opplysninger om det totale tall for gjennomførte formidlinger og formidlingenes verdi, en spesifisering mht. hvilke typer eiendommer som er blitt formidlet – bolig- eller næringsseiendom – og hvorvidt det dreier seg om salgs- eller utleieoppdrag samt antall omsetninger etter bustadoppføringsloven. Det skal også opplyses om det er iverksatt rettslig prosess mot selskapet eller om det er fastslått ansvar i forbindelse med meglingsvirksomheten. Videre skal det opplyses om eventuelle anmerkninger i den uavhengige bekreftelsen om den interne kontrollen. Det skal også opplyses om foretaket benytter kontraktsmedhjelper ved oppgjør, og i tilfelle hvem, eventuell kjedetilknypning, samt IT-system (saksbehandlingssystem) og hvem som drifter systemet.

Meglingsforetaket skal i særskilt rapport besvare en rekke kontrollspørsmål vedrørende klientmidler, bl.a. hvorvidt det er samsvar mellom klientmiddelansvaret i regnskapet og innestående på klientkonto. Rapporten skal bekreftes av revisor.

Frist for innlevering av halvårsrapporten er 1. mars og 1. september. Rapporten er ett av grunnlagene for Finanstilsynets risikobaserte utvelgelse av de foretak som underlegges ytterligere tilsynsmessig oppfølging, for eksempel stedlig tilsyn.

Finanstilsynet legger stor vekt på at tidsfristene blir overholdt. Det gis ikke dispensasjon fra fristen for innsending av oppgave. Manglende overholdelse av tidsfristene kan medføre at foretaket blir ilagt dagmulkt, jf. avsnittet «Pålegg og sanksjoner» nedenfor. Ved gjentatte forsinkelser kan Finanstilsynet vurdere å trekke tilbake tillatelsen til å drive eiendomsmegling.

PÅLEGG OG SANKSJONER

Pålegg

Finanstilsynet vil kunne gi foretakene pålegg med hjemmel i eiendomsmeulingsloven § 8-1 og finanstilsynsloven § 3 og § 4. Pålegg vil bli gitt der meulingsvirksomheten ikke skjer på lovmessig måte, uavhengig om det omhandlede forhold er avdekket gjennom tilsynets egne undersøkelser, eller ved henvendelse fra publikum, omtale i media e.l. Påleggene kan dreie seg om å avgi opplysninger om forespurte forhold, eller pålegg om å innrette virksomheten i samsvar med lovens regler. Det gis normalt en tidsfrist for foretaket til å etterkomme pålegget.

Sanksjoner/reaksjoner

For at Finanstilsynet skal kunne drive sitt tilsynsarbeid på en tilfredsstillende måte har tilsynet ulike reaksjonsmåter for å få gjennomført sine avgjørelser.

Finanstilsynsloven § 10 gir Finansdepartementet hjemmel til å illegge foretakene dagmulkt dersom vedkommende unnlater å etterkomme et pålegg, f.eks. om å avgi regnskapsopplysninger. Denne hjemmelen er delegert til Finanstilsynet. Videre har man hjemmel til å kalle tilbake vedkommendes tillatelse og kreve virksomheten stanset hvis forholdet er av en slik karakter at man finner det utilrådelig å la virksomheten fortsette, f.eks. dersom det unnlates å stille lovmessig sikkerhet.

Dersom virksomheten allikevel ikke opphører etter Finanstilsynets pålegg, eller dersom forholdene ellers tilsier det, vil man kunne gå til politianmeldelse. Man vil også i særlige tilfeller finne at hensynet til godtroende publikum tilsier at disse bør advares gjennom kunngjøring i media. Slik kunngjøring kan foretas uavhengig av om sanksjoner vurderes benyttet. Advarsel til publikum kan også gis om aktører som markedsfører sine eiendomsmeulingstjenester uten å ha nødvendig konsesjon og sikkerhetsstillelse til å drive eiendomsmeuling. Finanstilsynet har også hjemmel til å tilbakekalle enkeltpersoners eiendomsmeulerbrev (evt. juristtillatelse) dersom vedkommende anses uegnet til å inneha tillatelsen på grunn av alvorlig regelbrudd, straffbare handlinger eller at vedkommende ikke oppfyller kravene til personlig økonomi. Finanstilsynet kan også forby advokater å drive eiendomsmeuling dersom vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt regelverket og det av den grunn er utilrådelig med fortsatt eiendomsmeulingsvirksomhet.

Finanstilsynet, februar 2020

Folketrygdens grunnbeløp (G)

Folketrygdens grunnbeløp er med virkning fra 1. mai 2019 satt til kr 99 858.

Gjennomsnittlig grunnbeløp for 2019 er kr 98 866.

For nærmere informasjon om grunnbeløpet, se www.nav.no eller www.skatteetaten.no

Månedlig konsumprisindeks

Konsumprisindeks, historisk serie (2015=100)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Årsgjennomsnitt	84,2	84,8	88,0	89,9	92,1	93,3	93,9	95,9	97,9	100,0	103,6	105,5	108,4	110,8
Januar	82,7	83,7	86,7	88,7	90,9	92,7	93,2	94,5	96,6	98,6	101,5	104,3	106,0	109,3
Februar	83,4	84,0	87,2	89,4	92,0	93,1	94,2	95,1	97,1	98,9	102,1	104,7	107,0	110,2
Mars	83,6	84,5	87,2	89,4	92,5	93,4	94,1	95,4	97,3	99,2	102,5	105,0	107,3	110,4
April	84,3	84,5	87,2	89,7	92,7	93,9	94,2	95,9	97,7	99,6	102,9	105,2	107,7	110,8
Mai	84,3	84,6	87,2	89,9	92,2	93,7	94,2	96,0	97,8	99,8	103,2	105,4	107,8	110,5
Juni	84,2	84,5	87,4	90,4	92,1	93,4	93,7	95,7	97,5	100,1	103,8	105,8	108,5	110,6
Juli	83,9	84,3	87,9	89,9	91,6	93,1	93,3	96,1	98,3	100,1	104,5	106,1	109,3	111,4
August	83,9	84,2	88,0	89,7	91,4	92,6	92,9	96,0	97,9	99,9	103,9	105,3	108,9	110,6
September	85,1	84,8	89,3	90,4	92,0	93,4	93,9	96,4	98,5	100,6	104,2	105,9	109,5	111,1
Oktober	85,2	85,0	89,6	90,2	92,1	93,3	94,3	96,6	98,6	101,0	104,7	106,0	109,3	111,3
November	85,1	86,4	89,1	90,5	92,3	93,3	94,4	96,7	98,6	101,3	104,9	106,1	109,8	111,6
Desember	84,7	87,1	89,0	90,8	93,3	93,4	94,7	96,6	98,6	100,9	104,4	106,1	109,8	111,3

Kilde: www.ssb.no

Enkelte sentrale skatteregler vedrørende fast eiendom

FORMUESBESKATNING AV BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER

Generelt

Formuesskatt er skatt av netto formue (eiendeler minus gjeld) per årsskiftet, som overstiger et fribeløp. Fribelet er i 2019 på 1,5 millioner kroner (2020: uendret) for enslige og 3 millioner kroner (2020: uendret) for ektepar. Formuesskatten er på 0,85 prosent i både 2019 og 2020.

Etter hovedregelen i skatteloven er det omsetningsverdien som skal legges til grunn ved verdsettelsen av eiendeler, men for fast eiendom kan verdien «settes lavere enn omsetningsverdien».

Skatteloven § 4-10, Finansdepartementets skattelovforskrift og Skattedirektoratets forskrift om taksering av formues- og inntekts og fradragposter til bruk ved fastsettingen for inntektsåret 2019 § 1-1-1 regulerer hvordan verdsettelsen skal skje. Takseringsforskriften finner du her: <https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/skattedirektoratets-meldinger/takseringsreglene-2019/>

Fritidseiendom

Fritidseiendom omfatter hytter, sommerhus, samt boliger regulert til fritidsformål, for eksempel typiske ferieleiligheter.

Formuesverdien for fritidseiendommer i Norge skal ikke økes for inntektsåret 2019 eller inntektsåret 2020. Har en fritidseiendom steget i verdi i løpet av 2019 på grunn av påkostninger mv., kan formuesverdien heves. (Ligger formuesverdien på enkelte eiendommer vesentlig over takstnivået for sammenlignbare eiendommer ellers i kommunen, kan tillegget (de prosentvise oppjusteringene) reduseres eller falle bort.)

Ved førstegangs taksering av nybygde fritidseiendommer, skal formuesverdien verken overstige 30 prosent av eiendommens kostpris inkludert grunn, eller 30 prosent av eiendommens markedsverdi.

Omsetning av en eiendom gir i seg selv ikke grunnlag for endring av formuesverdien. Ny eier overtar altså tidligere eier sin formuesverdi.

Boliger regulert til helårsbruk (herunder andel i boligselskap)

Regler om formuesverdsettelse av boligeiendom fremgår av skatteloven § 4-10, skattelovforskriften § 4-10. Boliger verdsettes ut fra anslått markedspris per kvadratmeter, som

baserer seg på prisstatistikk for omsatte boliger og oppdateres årlig. For primærboliger utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet kvadratmeterpris multiplisert med areal.

Eksempel:

Dersom en bolig på 100 kvm har en formuesverdi (i skattemeldingen) på 1 million kroner, er skattemyndighetenes anslåtte verdi 4 millioner, og anslått kvadratmeterpris er 40.000 kroner.

Sjablongen for kvadratmeterpriser varierer med boligens geografiske beliggenhet, alder, størrelse og type (enebolig, småhus eller leilighet). For inntektsåret 2019 er kvadratmeterprisen beregnet ut fra statistikk over solgte boliger annonsert på Finn.no i 2019. Formuesverdiene stiger eller faller derfor i takt med utviklingen i boligprisene.

Sjablonregelen gjelder for alle boligeiendommer regulert til helårsbruk. Boliger i utlandet omfattes ikke, de følger reglene for fritidseiendommer i Norge. Heller ikke våningshus på gårdsbruk omfattes siden de inngår i den samlede formuesverdien for gårdsbruket.

Det er et skille mellom primærbolig, det vil si den boligen man bor i (folkeregistrert adresse ved utgangen av året), og sekundærbolig, som er alle andre boliger man eier. For sekundærbolig settes kvadratmetersatsen til 90 prosent (2020: uendret) av beregnet kvadratmeterpris. Typiske eksempler på sekundærbolig er utleie-bolig, pendlerbolig, studentleilighet som foreldrene eier og barna benytter.

Eksempel:

Anslått omsetningspris per kvadratmeter er 30.000 kroner. Er boligen på 100 kvm vil det gi en formuesverdi på 750.000 kroner (kvadratmetersats på 7.500 kroner) hvis det er eiers primærbolig. Hvis det derimot er eiers sekundærbolig er formuesverdien 2,7 millioner kroner.

I forhold til formuesskattereglene er ikke bruken avgjørende. Har du en bolig som fremtrer som en helårsbolig og er regulert til helårsbruk (i matrikkelen), vil eiendommen i utgangspunktet anses som sekundærbolig med hensyn til formuesskatten selv om eiendommen rent faktisk brukes til fritidsformål.

Dersom sekundærboligen eies av et ikke-børsnotert aksjeselskap så skal formuesverdien i selskapets formuesgrunnlag fastsettes til 100 prosent av beregnet markedsverdi for inntektsåret 2019 og 2020.

Sikkerhetsventil – fritidsboliger og boliger

Maksimalgrensen (sikkerhetsventilen) for primærbolig og fritidsbolig følger av skatte-loven § 4-10 (1) hvor det fremkommer at formuesverdien ikke skal overstige 30 prosent av den reelle, faktiske markedsverdien.

Eksempel:

Skattemyndighetene fastsetter en sjablonmessig kvadratmeterpris på 30.000 kroner, som gir en kvadratmetersats på 7.500 kroner. Boligen er på 120 kvadratmeter, og formuesverdien blir dermed 900.000 kroner, basert på en sjablonmessig fastsatt markedsverdi på 3,6 millioner kroner.

Dersom boligens reelle markedsverdi er 2,8 millioner kroner, for eksempel fordi den ligger i et mindre attraktivt område innenfor den geografiske sonen eller fordi den trenger vesentlig oppgradering, vil den fastsatte formuesverdien på 900.000 kroner overstige 30 prosent av **reell** markedsverdi. Boligeieren dokumenterer reell verdi og ber skattekontoret sette ned verdien. Kvadratmetersatsen vil da settes ned til 7.000 kroner, som gir en formuesverdi på 840.000 kroner. Rabatten er på 500 kroner per kvadratmeter, dvs. omtrent 7 prosent. For de fire påfølgende år vil kvadratmetersatsen i sjablongen nedsettes med 7 prosent. Blir kvadratmetersatsen året etter satt til 7.800 kroner per kvm, settes den ned med 7 prosent til 7.250 kroner.

Formuesverdien på sekundærboliger skal ikke overstige 100 prosent av reell markedsverdi for inntektsårene 2019 og 2020.

Eksempel:

Sjablonmessig fastsatt verdi er 5 millioner, og formuesverdien er satt til 4,5 millioner kroner (90 % av 5 millioner kroner). Byggets reelle verdi er 4 millioner, og formuesverdien settes ned til 4 millioner kroner (100 % av markedsverdi).

Reduksjon av gjeld tilordnet sekundærbolig

For inntektsårene 2019 og 2020 så skal gjeld tilordnet sekundærbolig reduseres med 10 %, jfr. skatteloven § 4-19. Det skal foretas en gjeldsreduksjon uavhengig av om gjelden er tatt opp med pant i sekundærbolig eller knytter seg til annen type privat gjeld.

Eksempel:

Jon har en sekundærbolig med formuesverdi på 4,5 millioner kroner. Han har en samlet brutto skattepliktig formue på 7,5 millioner kroner, bestående av sekundærboligen og et bankinnskudd på 3 millioner kroner. I tillegg så har han en gjeld på 4 millioner kroner. Gjeldsreduksjonen blir da som følger:

Gjeld tilordnet sekundærboligen blir 2,5 mill (4 mill. (gjeld) x 5 mill. (sekundærbolig uten rabatt)/8 mill (samlet formue uten rabatt)). Fradragsberettiget gjeld tilordnet sekundærboligen blir på 2,25 mill. (2,5 mill x 0,9). I eksempelet vil da fradragsberettiget gjeld reduseres med 250.000 kroner, hvilket medfører at formuesskatten øker med 2.125 kroner. Samlet sett vil imidlertid Jons formue reduseres med 250.000 kroner som følge av rabatten på eiendommen.

Fritidseiendommer, tomter og primærbolig er ikke omfattet av eiendeler som gir gjeldsreduksjon. Ved beregningen av gjeldsreduksjon på andre eiendeler som er omfattet, så skal primærbolig medtas uten rabatt, mens for fritidseiendommer og tomter benyttes formuesverdien.

Næringseiendom

Regler om verdsettelse av næringseiendom følger av skatteloven § 4-10 (4) og tilhørende forskriftsbestemmelser i FSFIN i §§ 4-10-2 flg. samt takseringsreglene § 2-1-1.

Næringseiendom verdsettes til 75 % av anslått markedsverdi i 2019 (2020: uendret).

Ligger næringseiendommen i et ikke-børsnotert selskap, så skal formuesverdien i selskapets formuesgrunnlag fastsettes til 100 % av beregnet markedsverdi. Rabatten blir isteden gitt ved fastsettelse av formuesverdien på aksjene.

- Utleid næringseiendom

Formuesverdien fastsettes ut fra eiers faktiske leieinntekter og beregnes slik: Brutto leieinntekt - Standardfradrag (10 prosent av brutto leieinntekt) = Netto leieinntekt.

For å finne beregnet markedsverdi divideres netto leieinntekt med en kalkulasjonsfaktor. Kalkulasjonsfaktoren fastsettes hvert år og er på 0,065 for inntektsåret 2019.

Eksempel:

Netto leieinntekt 200.000 kroner. Beregnet markedsverdi er 3.076.923 kroner.

Formuesverdien settes til 75 prosent av beregnet markedsverdi, altså 2.307.692 kroner.

- Ikke-utleid næringseiendom (eiendom brukt i egen næringsvirksomhet)

Ikke-utleid næringseiendom verdsettes på samme måte som utleid næringseiendom, men markedsverdien beregnes ut fra en beregnet kvadratmetersats i stedet for reell leieverdi.

Se nærmere om kvadratmetersatser og beregning her:

<https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/rapportering-og-bransjer/bransjer-med-egne-regler/eiendom-og-bolig/naringseiendomkalkulator/>

Formuesverdien for ikke-utleid næringseiendom er forhåndsutfyllt i skattemeldingen.

- Sikkerhetsventil

Maksimalgrensen (sikkerhetsventilen) for næringseiendom: Formuesverdien skal ikke overstige 90 prosent (2020: uendret) av den reelle, faktiske markedsverdien.

Gjeld som skal tilordnes næringseiendom reduseres med 25 % i både 2019 og 2020.

Annen fast eiendom, tomter mv.

Fastsettelse av formuesverdi for tomter og annen fast eiendom enn bolig- og fritidseiendom eid utenfor virksomhet, følger reglene i takseringsreglene § 1-1-2. Det skal ikke foretas noen generell økning av formuesverdiene for disse eiendommene for inntektsårene 2019 og 2020. Formuesverdien skal ikke overstige 80 prosent av reell markedsverdi.

Eiendom i utlandet

Fritidsboliger og boliger i utlandet verdsettes som norske fritidsboliger. Formuesverdien beholdes uendret for både 2019 og 2020.

INNETKTSBESKATNING AV BOLIGEIENDOMMER OG FRITAKSBEHANDLING

Fritaksbehandling av boliger og fritidsboliger, skattefri utleie

Etter hovedregelen i skatteloven § 5-1 (1), jf. § 5-20 (1) bokstav a, anses inntekt/ avkastning av fast eiendom som skattepliktig.

Bruk av egen bolig og fritidsbolig er ikke skattepliktig (fritaksbehandling), jf. skatteloven § 7-1.

Ved utleie av egen bolig er det muligheter å få skattefrie leieinntekter, men fra og med 2018 så er skattefritaket begrenset ved at korttidsutleie (leieforhold under 30 dager) av egen bolig er skattepliktig, jf. skatteloven § 7-2.

Utleie av inntil halvparten av boligen (langtidsutleie)

Dersom eier leier ut deler av egen bolig er denne utleieinntekten skattefri når eier benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien.

Skattefri utleie er bare aktuelt for hhv. eneboliger (dvs. en familieleilighet og eventuelt en eller flere hybler) og tomannsboliger (to familieleiligheter og eventuelle uselvstendige hybler). Ved utleie av flermannsbolig (to familieleiligheter og minst en selvstendig hybel-leilighet) er utleien skattepliktig uavhengig av 50-prosentregelen.

Utleie av hele eller større deler av boligen (langtidsutleie)

Utleieinntekten er også skattefri der hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret. Overstiger brutto leieinntekter 20.000 kroner vil alle leieinntektene for dette året være skattepliktige siden boligen regnskapsbehandles. Dette gjelder også utleieinntekter fra en periode hvor du har leid ut mindre enn halvparten av boligen etter utleieverdi (og som i utgangspunktet var skattefrie).

Eksempel:

Eier har en enebolig med hybelleilighet. Frem til november måned 2019 bor hun i eneboligen og leier ut hybelleiligheten for 5.000 kroner per måned. I november og desember måned leier hun også ut den delen av boligen som hun selv bor i for 8.000 kroner per måned. I november og desember måned har hun leid ut hele boligen for kr 26.000. Leieinntektene gjennom hele året vil være skattepliktige.

Legg merke til at grensen på 20.000 kroner bare er aktuell ved utleie av egen bolig. Ved utleie av en ren utleiebolig er det skatteplikt fra første krone. I tillegg gjelder denne regelen ikke ved såkalt korttidsutleie (utleieforhold som varer under 30 dager).

Særlig om korttidsutleie av egen bolig – endrede regler fra og med inntektsåret 2018

Fra 2018 så vil leieinntekter fra utleieforhold som varer mindre enn 30 dager, der omfanget ikke er omfattende nok til at inntekten kan anses som virksomhetsinntekt, beskattes som kapitalinntekt. Det gis et sjablonfradrag for kostnader slik at 85 % av inntekten som overstiger 10.000 kroner regnes som skattepliktig inntekt. Grensen på 10.000 kroner gjelder for boligen i hele inntektsåret, og ikke per utleieforhold. Hvis eiendommen leies ut gjennom et utleiebyrå/bookingfirma som beregner seg provisjon, skal leieinntektene (grunnlaget for beregning av skattepliktig del) være bruttobeløpet før provisjon er fratrukket (endret praksis fra skattemyndighetene fra 2018). Disse reglene for korttidsutleie er identiske med reglene for utleie av fritidseiendommer.

Utleie av egen fritidsbolig

For egen fritidseiendom som har vært delvis utleid eller utleid i deler av året, regnes 85 prosent av utleieinntekten som overstiger 10.000 kroner, som inntekt, jf. skatteloven § 7-2.

Eksempel:

Eier bruker fritidseiendommen selv i vanlig utstrekning, men leier den ut i tre uker for til sammen 30.000 kroner. Skattepliktig utleieinntekt blir 17.000 kroner (85 % av 20.000). Det gis ikke fradrag for noen utgifter.

Dette forutsetter at hytteeieren bruker eiendommen selv også, i vanlig utstrekning som en fritidseiendom.

Leieinntekter fra rene utleiehytter er skattepliktig fra første krone med fradrag for drifts- og vedlikeholdsutgifter.

Utleie av egen bolig-/fritidseiendom i større utstrekning enn nevnt ovenfor, medfører at leieinntektene er skattepliktige fra første krone. Ved beregning av skattepliktig inntekt kan alle relevante utgifter føres til fradrag. Typiske utgifter det gis fradrag for vil være utgifter til vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, husleie til borettslag, møbler,

annonsering, eiers reiser til utleieobjekt etc. Ved skattepliktig utleie må skjema RF-1189 «Årsoppgjør for utleie av fast eiendom» vedlegges skattemeldingen. Fra og med 2019 så vil enkelte lønnstakere og pensjonister få en ny type skattemelding hvor opplysninger om utleien gis direkte i skattemeldingen og ikke via utleieskjema.

Inntekt ved utleie av bolig- og fritidseiendom – kapitalavkastning eller næringsinntekt

Der vilkårene for skattefri utleie av bolig/fritidseiendom etter reglene overfor ikke er oppfylt, anses leieinntektene i utgangspunktet som alminnelig inntekt og beskattes med 22 prosent (2020: uendret).

Leieinntekter anses som personinntekt når aktiviteten av utleievirksomheten er så omfattende at den anses som næringsvirksomhet. Personinntekt er grunnlag for bruttoskattene, trygdeavgift og trinnskatt, slik at maksimal skattebelastning da kan bli 49,6 prosent (2020: uendret).

Hvorvidt utleievirksomheten i seg selv skal anses som næringsvirksomhet må vurderes konkret.

Skattedirektoratet uttaler at det må foretas en helhetsvurdering, men at man som utgangspunkt kan "gå ut fra at det er næringsvirksomhet å leie ut til:

- forretningsformål, mer enn ca. 500 kvm, eller
- bolig- og fritidsformål, fem boenheter eller mer"

Også utleie av mindre omfang enn nevnt ovenfor kan være virksomhet. Dette vil bl.a. være tilfelle når skattyteren har et høyt aktivitetsnivå, for eksempel i forbindelse med intensiv kortidsutleie, tilsyn og vask av lokalene eller lignende. Særlig ved intensiv kortidsutleie vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det kan foreligge virksomhet selv om det bare er en boenhet som leies ut.

Inntektsbeskatning av næringseiendommer

Løpende inntekter danner grunnlag for beskatningen. I bruttoinntekt gis det fradrag for driftskostnader, vedlikeholdskostnader, forsikringer, eiendomsskatt og offentlige avgifter, samt avskrivninger, jf. skatteloven kapittel 6.

Avskrivning

Om avskrivninger av fast eiendom, jf. skatteloven § 14-40 flg.:

- Ikke avskrivbare: tomter, boligeiendommer (dog unntak)
- Avskrivbare: næringseiendommer, herunder kombinerte bolig/næringseiendommer der leieverdien av næringsdelen er størst

Dersom eieren selv bebor boligdel i avskrivbart kombinert bygg skal den forholdsmessige verdien av bygget som representerer boligdelens verdi skiller ut fra avskrivningsgrunnlaget.

SALG

Hovedregler:

Enhver gevinst som oppstår ved realisasjon av fast eiendom vil som hovedregel være skattepliktig, jf. skatteloven § 5–1 annet ledd. Ved realisasjon av formuesobjekt gjelder særregler om gevinst og tap, jf. skatteloven kapittel 9.

Gevinsten anses vanligvis som alminnelig inntekt og beskattes med 22 prosent (2020: uendret). Hvis eiendommen inngår i personlig eid næringsvirksomhet er satsen inntil 49,6 prosent for både 2019 og 2020.

Realisasjon omfatter overføring av eiendomsrett mot vederlag og opphør av eiendomsrett, herunder blant annet:

- salg og gavesalg
- tvangsavståelse ved blant annet ekspropriasjon, odelsløsning og tvangssalg
- makeskifte og bytte
- tap, ødeleggelse og tilintetgjørelse

Likestilt med realisasjon er stiftelse av varig rettighet i formuesobjekt mot engangsvederlag.

Realisasjon omfatter ikke blant annet:

- gaveoverføring
- arveovergang ved dødsfall
- skifte av dødsbo
- overdragelse mellom ektefeller
- skifte av felleseie mellom ektefeller
- oppløsning av tingsrettslig sameie (uten utløsning)

Fradrag for tap

Dersom det ved realisasjonen oppstår tap vil tapet som hovedregel komme til fradrag, jf. skatteloven § 6–2. Tapet er fradragsberettiget i alminnelig inntekt og vil redusere skatten med 22 prosent (2020: uendret) av tapet.

Dersom tapet overstiger alminnelig inntekt det året tapet oppstår, kan tapet fremføres og føres til fradrag i inntekten i de kommende år, jf. skatteloven § 14–6 første ledd.

Skattefritak ved realisasjon av bolig og fritidseiendommer

Gevinst ved salg og annen realisasjon av bolig- og fritidsbolig kan være skattefri etter skatteloven § 9-3.

I disse tilfelle er tap heller ikke fradragsberettiget (symmetriregelen).

Det er eiertid og botid/brukstid som er avgjørende for skattefritak. Både vilkåret om eiertid og botid må være oppfylt for at gevinsten skal bli skattefri.

Eksempel:

Hilde kjøpte en bolig i mai 2017 og flyttet inn juni samme år. I mars 2019 solgte hun boligen med et tap på 150.000 kroner, etter å ha bodd der siden juni 2017. Tapet er ikke fradragsberettiget.

Skatteloven § 9-3 annet ledd:

Gevinst ved realisasjon av boligeiendom, herunder våningshus på gårdsbruk, selveierleilighet, andelsleilighet, aksjeleilighet og obligasjon med tilhørende boret, er skattefri når følgende betingelser er oppfylt:

- a. Eieren har eid eiendommen (andelen mv.) i mer enn ett år når realisasjonen finner sted eller avtales. og
- b. Eieren har brukt hele eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjonen.

Realiseres tidligere felles bolig etter separasjon eller skilsmisse, skal også den ektefellen som er flyttet ut av boligen, godskrives den andre ektefellens botid ved bruk av reglene ovenfor. Tilsvarende gjelder etter samlivsbrudd for tidligere samboere som har eller har hatt felles barn.

Kravet til eiertid

Ved salg av boliger er oppstartstidspunktet for eiertiden når eier har fått overført faktiske og juridiske beføyelser, som utgangspunkt det tidspunkt kjøpekontrakten bestemmer om overtakelse. Også ved salg av fritidseiendommer er det normalt det tidspunktet kjøpekontrakten bestemmer om overtakelse som er oppstartstidspunktet for eiertid. Er huset oppført av eieren, løper ettårsfristen fra huset ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført.

Eksempel:

Ola undertegner kontrakt om kjøp av leilighet 12. april, med avtalt overtakelse 15. mai. Kravet om ett års eiertid er oppfylt 15. mai året etter.

Kravet til botid

Oppstartstidspunktet for botid er innflyttingsdagen - fra det tidspunkt eieren faktisk bruker boligen som bolig. Botid opptjenes frem til det tidligste tidspunkt av fraflytting og realisasjon. Skattedirektoratet uttaler at "realisasjon anses gjennomført når det foreligger en bindende og fullstendig avtale". I den typiske handel gjennom eiendomsmedler vil det være den dag da budet aksepteres.

Eksempel:

Kari har eid en leilighet i flere år som har vært utleid, men avvikler utleieforholdet og flytter inn i leiligheten 1. august 2018. Den 15. juni 2019 aksepterer hun et bud på leiligheten, og det inngås avtale om overtakelse 15. august 2019. Kravet til botid er ikke oppfylt, og en eventuell gevinst er skattepliktig og et eventuelt tap er fradragsberettiget.

Når eieren på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige eller lignende grunner er forhindret fra å bruke boligen, skal den tid slik brukshindring foreligger, regnes med som botid hvis eieren på ervervstidspunktet ikke kjente til eller burde ha kjent til brukshindringen, og ikke har anskaffet ny bolig.

Eksempel:

Arnes mor er 90 år, og flytter fra eneboligen og på pleiehjem. Etter to år selges eneboligen hennes. Boligen kan selges skattefritt, fordi moren godskrives botid for den tiden hun har bodd på pleiehjemmet.

Hele eneboligen eller tomannsboligen kan selges skattefritt dersom eier har benyttet minst halve boligen, regnet etter utleieverdi, som egen bolig. Den del av boligen som selger ikke selv har benyttet, må også ha vært benyttet til boligformål.

Eksempel:

Elin har leid ut sokkeletasjen til en familie. Den delen av boligen hun selv bebor kunne vært leid ut for 18.000 kroner. Sokkeletasjen har vært leid ut for 10.000 kroner. Hun kan selge hele boligen sin skattefritt.

Også for annen boligeiendom (flermannsboliger) må selger ha brukt minst halvparten av bygningen regnet etter utleieverdien som egen bolig, for å kunne selge hele skattefritt. Selv om eventuelle leieinntekter er skattepliktige, siden det er en flermannsbolig, vil altså hele eiendommen kunne selges skattefritt når vilkåret ovenfor er oppfylt.

I boliger der selger har brukt mindre enn halvparten av boligen som egen bolig, regnet etter utleieverdien, vil bare den forholdsmessige del av gevinsten som knytter seg til egen boligdel, være skattefri. I kombinerte bygg (bolig- og næringsbygg) vil, på tilsvarende måte, den forholdsmessige andel av gevinsten som knytter seg til eiers boligdel, regnet etter utleieverdien være skattefri.

Fritidseiendom

For fritidseiendommer er gevinsten skattefri, når den har vært eid i mer enn 5 år og brukt i minst fem av de siste åtte år før realisasjonen. Eier kan selge (realisere) fritidseiendom uten å bli beskattet for gevinsten etter en eiertid på mer enn fem år og en brukstid på fem år.

Men bestemmelsen åpner også for muligheten til å utsette salget i tre år etter eventuell bruk («fem av de siste åtte år»). Brukstiden for fritidsbolig regnes fra det tidspunktet eiendommen er tatt i bruk som egen fritidsbolig.

Eksempel:

Oddny og Reidar har eid og brukt hytta si i 20 år. De to siste årene har de bodd og jobbet utenlands, og har leid ut hytta på åremål. Hytta kan selges skattefritt, fordi den har vært brukt som fritidsbolig i minst fem av de siste åtte år før salget.

Gevinst-/tapsberegningen

Gevinsten er differansen mellom det beløp eiendommen er anskaffet for og det eiendommen blir realisert for. Omkostninger ved kjøpet, for eksempel dokumentavgift, legges til kostprisen. Det samme gjelder eventuelle påkostninger. Omkostninger ved salget, for eksempel meglerhonorar, annonser og boligstyling, trekkes fra salgssummen.

Eksempel:

En utleieleilighet selges for 3,2 millioner kroner. Netto salgssum, etter fradrag for megler og andre utgifter ved salget, er 3.050.000 kroner. Leiligheten ble kjøpt for 2,7 millioner kroner, inklusive dokumentavgift 2.767.500 kroner. Skattepliktig gevinst er 282.500 kroner.

Nærmere om oppregulering av inngangsverdi for visse eiendommer

For eiendommer som er ervervet (ved kjøp/arv osv.) før 1. januar 1992 har Finansdepartementet gitt bestemmelser om at det kan foretas oppregulering av inngangsverdien i forskrift til skatteloven, FSFIN av 19. november nr. 1158 §§ 9-8-3 flg.

Inngangsverdi arvede eiendommer eller eiendommer mottatt som gave

Arveavgiften ble opphevet f.o.m 2014 og dette har medført endringer i hvordan inngangsverdien skal fastsettes ved et senere salg. Når fast eiendom ble mottatt som arv eller gave i 2013 eller tidligere, ble inngangsverdi satt til markedsverdi da gaven eller arven ble mottatt. Fra 2014 gjelder dette bare for bolig og fritidsbolig som kunne vært solgt skattefritt av arvelater/den som har gitt gaven. For eiendommer som ikke kunne vært solgt skattefritt, typisk utleieleiligheter, næringslokaler og tomter, overtar gave/arvemottaker givers eller arvelaters inngangsverdi.

Eksempel

Rune arver en tante i 2020. Tanten hadde en utleieleilighet, kjøpt for 600.000 kroner, nå verdt 2 millioner kroner, og en gammel og mye brukt familiehytte som hun hadde eid i over 20 år, kjøpt for 50.000 kroner, nå verdt 3 millioner. Ved et senere salg vil Runes inngangsverdi på leiligheten være 600.000 kroner, for hytta 3 millioner kroner.

Næringseiendommer

De sentrale lovbestemmelser vedrørende beskatning av gevinst, alternativt fradrag for tap, som oppstår ved realisasjon av næringseiendommer, er skatteloven § 5-30 første ledd, jf. bestemmelsene i skatteloven § 14-44 og § 14-45.

Ved realisasjon av avskrivbare bygg skal gevinsten, eller det respektive tapet, føres på gevinst-/tapskonto.

Er saldo på gevinst-/tapskontoen positiv ved slutten av året skal 20 prosent av saldoen inntektsføres. Er saldoen negativ kan 20 prosent av den negative saldo føres til fradrag det enkelte år. Ved salg av bygg må kjøpesummen fordeles skjønnsmessig på saldo for bygg og saldo for tekniske installasjoner. Vederlaget ved salg av de tekniske installasjonene nedskrives på saldo, og negativ saldo inntektsføres med 10 prosent per år.

Ved salg av næringseiendommer skal verdien av tomten, også den under bygget, skilles ut og behandles skattemessig for seg.

Oppdatert av Skattebetalerforeningen februar 2020

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARERER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeport-åpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig

1. INNLEDNING

1.1 Kort om Forbrukertilsynet

Forbrukertilsynet er en offentlig tilsynsmyndighet som jobber for å gjøre markedene enklere og tryggere for forbrukerne. Forbrukertilsynet verner forbrukernes interesser ved å forebygge og stanse ulovlig markedsføring, urimelige vilkår i kontrakter og annen praksis som er i strid med markedsføringsloven¹ (mfl.). I tillegg til markedsføringsloven fører Forbrukertilsynet tilsyn med at næringsdrivende overholder forbrukervernregler i angrerettloven, finansavtaleloven og en rekke andre lover.

1.2 Om veiledningen

Veiledningen er utarbeidet for alle som markedsfører boliger og fritidsboliger i en profesjonell sammenheng (heretter «næringsdrivende»). Den kan også gi god veiledning til privatpersoner som skal selge boligen sin. Veiledningen gjelder også for markedsføring av tomter så langt den passer.

Veiledningen gir uttrykk for krav som lovverket stiller til markedsføring av bolig. Formålet med veiledningen er å sikre at alle former for markedsføring, som annonser og salgsoppgaver, gir en balansert, veiledende og korrekt fremstilling av den aktuelle boligen. Målet er at alle vesentlige forhold ved boligen kommer frem på en klar og tydelig måte, slik at forbrukeren ikke blir villedet.

Der veiledningen bruker ordene «skal», «må» eller lignende, er dette absolutte krav i loven, og det vil være et brudd på loven dersom næringsdrivende ikke følger disse kravene. Der veiledningen bruker ordene «bør», «det er viktig at», «Forbrukertilsynet anbefaler» eller lignende, så har Forbrukertilsynet ikke tatt stilling til om det i alle tilfeller vil være i strid med loven å ikke følge disse kravene, men vil vurdere dette konkret i hvert tilfelle.

Betegnelsen «bolig» benyttes som en fellesbetegnelse for bolig og fritidsbolig.

Når veiledningen omtaler «markedsføring» av bolig, menes alle former for annonsering – også salgsoppgave/prospekt (heretter «salgsoppgave»).

¹ Se lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår mv. av 9. januar 2009 nr. 2.

Veiledningens punkt 2.4, 3.1, 3.2.1, 3.2.3, 3.8 og 4.5 inneholder enkelte særkrav for næringsdrivende som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, og gjelder dermed så langt de passer for øvrige næringsdrivende som markedsfører bolig. Resten av veiledningen gjelder fullt ut for alle næringsdrivende som markedsfører bolig.

1.3 Særlige hensyn ved markedsføring av bolig

Bolig er den største og viktigste investeringen forbrukere gjør i løpet av livet, og det går som regel mange år mellom hver gang en forbruker kjøper en ny bolig. Når forbrukere skal inn på boligmarkedet er det svært mye informasjon de må sette seg inn i og forstå. I tillegg til alle de økonomiske og faktiske opplysningene om boligene de er interessert i, må de også sette seg inn i informasjon om lånesøknadsprosesser, forsikringer og eventuelt prosessen for salg av sin nåværende bolig. For mange kan dette oppleves som en overveldende mengde informasjon.

I boligmarkedet er det derfor ekstra viktig at opplysningene om boligen formidles på en balansert og klar måte, slik at forbrukere kan orientere seg i markedet og sammenligne boliger uten at det blir unødvendig tid- og arbeidskrevende.

Et annet særpreg ved boligmarkedet er at de fleste bruktboliger selges etter en auksjonsmodell. For at bolighandelen skal være effektiv, forutsigbar og trygg, må både kjøpere og selgere kunne stole på at eiendomsmegleren er objektiv og sannferdig når hun fastsetter en pris. Det å villede forbrukere til å gå på visninger og delta i budrunder på boliger som er klart utenfor deres prisramme, skaper en unødvendig og urimelig tilleggsbelastning i en allerede krevende kjøpsprosess.

Siden den digitale utviklingen i bolighandelen har ført til at den samme boligen som regel blir markedsført i flere ulike kanaler med svært ulike annonseformater, er det også viktig at den næringsdrivende tilpasser markedsføringen til annonseformatet, slik at markedsføringen ikke blir villedende.

2. RETTSLIG GRUNNLAG I MARKEDSFØRINGSLOVEN

2.1 Markedsføringsloven – en medienøytral lov

Denne veiledningen vil i hovedsak ta for seg forbudet mot urimelig og villedende handelspraksis, slik dette er regulert i mfl. §§ 6, 7 og 8.

Markedsføringsloven implementerer flere EU-direktiver, blant dem direktivet om urimelig handelspraksis (direktiv 2005/29/EF). Direktivet inneholder totalharmoniserte regler for markedsføring, blant annet forbudet mot urimelig handelspraksis som er tatt inn i mfl. § 6. Det må derfor tas hensyn til EU-domstolens tolkning av direktivet.²

² Se også EU-kommisjonens veiledning til direktivet, hvor bl.a. praksis fra EU-domstolen blir gjennomgått.

Det er også av en viss interesse å se hen til praksis fra andre EU-land.

Markedsføringsloven er en medie- og teknologinøytral lov som gjelder all handelspraksis som rettes mot norske forbrukere. Det betyr at all markedsføring av bolig er underlagt loven, uavhengig av hvilket medium eller hvilken kanal som benyttes. Nye digitale markedsføringsmetoder som dukker opp i bolighandelen vil dermed automatisk være omfattet av loven.

Markedsføringsloven gjelder for eksempel ved boligannonsering i papiraviser og i nettaviser, på salgsplasser som Finn, i salgsoppgaven, på den næringsdrivendes egne nettsider eller apper, i alle sosiale medier (som for eksempel Facebook, Instagram og Snapchat), på visninger og i salgsmøter, i nyhetsbrev som sendes ut per e-post, i flyers som legges i forbrukernes postkasser, ved telefonmarkedsføring og ved bruk av visuelle hjelpemidler som VR-briller og video.

Forbrukertilsynet vurderer markedsføring etter hvordan en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforsbruker vil oppfatte den.³

2.2 Forbudet mot urimelig handelspraksis – mfl. § 6

Markedsføringslovens § 6 første ledd forbyr «urimelig handelspraksis». Dette er konkretisert i bestemmelsens andre ledd der det fremgår at en handelspraksis er «urimelig» dersom den (i) strider mot «god forretningsskikk» overfor forbrukere og (ii) er egnet til å vesentlig endre en forbrukers økonomiske atferd, slik at forbrukerne trefrer beslutninger de ellers ikke ville ha truffet. Begge disse to vilkårene må være oppfylt for at en handelspraksis skal være urimelig.

I forarbeidene kommer det frem at begrepet «god forretningsskikk» refererer til det som er den vanlige oppfatningen av forretningsskikk i en bransje, med utgangspunkt i den jevne, fornuftige næringsdrivende.⁴

En handelspraksis er alltid urimelig dersom den er villedende etter mfl. §§ 7 og 8, jf. mfl. § 6 fjerde ledd.

2.3 Forbudet mot villedende handelspraksis – Mfl. §§ 7 og 8

2.3.1 Villedende handlinger etter mfl. § 7

Etter mfl. § 7 er en handelspraksis villedende dersom den inneholder uriktige opplysninger, og dermed er usannferdig eller på annen måte egnet til å villedeforbrukere med hensyn til en rekke momenter listet opp i bokstavene a til h. Praksisen anses likevel bare som villedende dersom den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.

³Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) pkt. 4.4.3.3 «Forbruker – gjennomsnittsforsbruker».

⁴Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) s. 47–49.

I forbindelse med markedsføring av bolig det særlig aktuelt å nevne bokstav b som viser til villedning med tanke på ytelsens hovedegenskaper. Dette omfatter for eksempel boligens tekniske tilstand og dens egnethet for et formål. Etter bokstav d er det også forbudt å villette forbrukeren med hensyn til prisen på ytelsen.

Når man skal vurdere om markedsføring er villedende etter mfl. § 7 skal man ta utgangspunkt i helhetsinntrykket mottakeren sitter igjen med. Påstander som er faktisk korrekte kan dermed tenkes å være villedende ut fra sammenhengene de er presentert i. Dette vilkåret stiller dermed krav til både innholdet i, og utformingen av markedsføring.

2.3.2 Villedende utelatelser etter mfl. § 8

Av mfl. § 8 fremgår det at en handelspraksis er villedende dersom den utelater eller skjuler vesentlige opplysninger som forbrukeren ut fra sammenhengene trenger for å kunne ta en informert økonomisk beslutning, eller presenterer opplysningene på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte. Praksisen anses likevel bare som villedende dersom den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.

Også her vil det kreve en helhetsvurdering for å fastslå om en utelatelse eller uklar presentasjon av opplysninger er villedende. Hvilke opplysninger som er «vesentlige» vil variere med tanke på hvilke ytelser/produkter det er snakk om. Den næringsdrivende må derfor sørge for at forbrukerne får et korrekt og fullstendig inntrykk av boligen. Forbrukere skal ikke bli villedet til å ta økonomiske beslutninger som følger av at vesentlige opplysninger er utelatt eller presentert på en uhensiktsmessig måte som gjør at de lett går glipp av dem.

Når man skal vurdere om opplysninger er utelatt, skal det tas i betraktning plass- eller tidsmessige begrensninger ved mediet som er brukt, og om den næringsdrivende har gjort tiltak for å gjøre opplysningene tilgjengelige for forbrukerne på en annen måte.

Hvis markedsføringen regnes som «oppfordring til kjøp», stiller loven eksplisitte krav til hvilke opplysninger som alltid er vesentlige og som markedsføringen skal inneholde, jf. mfl. § 8 tredje ledd. Dette er blant annet opplysninger om ytelsens hovedegenskaper og totalpris.

«Oppfordring til kjøp» er definert i mfl. § 8 fjerde ledd som «en kommersiell kommunikasjon som angir ytelsens egenskaper og pris på en egnet måte for den anvendte kommersielle kommunikasjonen og dermed setter forbrukerne i stand til å foreta et kjøp». Det er ikke noe krav om at markedsføringstiltaket rent faktisk setter forbrukeren i stand til å inngå en bindende avtale, for eksempel at det er lagt til rette for avtaleinngåelse på nettsiden, for at forbrukeren må antas å være i stand til å foreta et

kjøp.⁵ Dermed skal det normalt lite til før et markedsføringstiltak regnes som en oppfordring til kjøp.

2.3.3 Påvirkningsvilkåret

Et fellesvilkår i §§ 7 og 8 er som nevnt at markedsføringen må være egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som ellers ikke ville ha blitt truffet.

En økonomisk beslutning kan være alt fra en beslutning om å kjøpe en bolig, en beslutning om å dra på visning, en beslutning om å navigere videre inn på en boligannonse på en nettside, eller en beslutning om å avstå fra å gjøre noe av det ovennevnte.⁶

Begrepet «økonomisk beslutning» er brukt i markedsføringsloven i stedet for direktivets begrep «transaksjonsbeslutning», men begrepene har samme betydning.

Direktiv 2005/29/EF om urimelig handelspraksis definerer «transaksjonsbeslutning» i art. 2 bokstav k slik: «enhver beslutning som forbrukeren treffer om hvorvidt, hvordan eller på hvilke vilkår vedkommende kjøper, betaler helt eller delvis, beholder eller avhender et produkt eller utøver en avtalefestet rett knyttet til produktet, enten forbrukeren beslutter å foreta en slik handling eller avstår fra det».

Det er ikke et krav at forbrukerne faktisk treffer en slik økonomisk beslutning. Det er nok at den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.⁷

2.4 Markedsføringsloven og forholdet til eiendomsmeglingsloven

Næringsdrivende som driver med eiendomsmeglingsvirksomhet er i tillegg til markedsføringsloven underlagt eiendomsmeglingsloven⁸ (emgll.). Det er Finanstilsynet som fører kontroll med at dette regelverket blir fulgt. Eiendomsmeglingsloven § 6-3 inneholder reglene om god meglerskikk. Den næringsdrivende skal blant annet ha omsorg for begge parters interesser, og gi både kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Finanstilsynet har uttalt følgende om forholdet mellom markedsføringsloven og eiendomsmeglingsloven § 6-3:

⁵ Dette er slått fast i EU-domstolen sak C-122/10 (Konsumentombudsmannen mot Ving Sverige AB) avsnitt 32 og 33, hvor domstolen tolker UCP-direktivets artikkel 7 (som tilsvarer mfl. § 8).

⁶ I EU-kommisjonens veiledning til direktivet følger det at mange beslutninger før et eventuelt kjøp vil kunne regnes som en transaksjonsbeslutning, blant annet en beslutning om å navigere videre på en nettbutikk.

⁷ Ot.prp. nr.55 (2007-2008) s.195-196

⁸ Se lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. juni 2007 nr 73.

«Eiendomsmeglingsloven regulerer meglers undersøkelse- og opplysningsplikt og hva som skal stå i salgsoppgaven, men har ingen særskilte regler om markedsføringen for øvrig, utover det generelle kravet til god meglerskikk. Imidlertid vil brudd på markedsføringsloven normalt også innebære brudd på god meglerskikk. Grove eller gjentatte overtredelser av markedsføringsloven vil kunne medføre tilbakekall av meglertillatelsen.»⁹

Denne veiledningen vil dermed også bidra til sikre at markedsføringen fra eiendoms- meglere er i tråd med kravene til god meglerskikk. For eiendomsmeglers markeds- føring av bolig er også emgll. § 6-7 om eiendomsmeglers undersøkelses- og opp- lysningsplikt sentral. Før det inngås en avtale om kjøp av bolig skal eiendomsmegleren sørge for at forbrukeren har fått opplysningene boligkjøperen har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen, jf. første ledd. Hvis ikke eiendomsmegleren har foretatt innhenting og kontroll av disse opplysningene, skal kjøperen gis skriftlig orientering om grunnen til dette før kjøpsavtalen inngås. I paragrafens andre ledd listes det opp hvilke opplysninger som salgsoppgaven minst skal inneholde. Se mer om dette i punkt 3.2 og 3.3 nedenfor.

3. GENERELL DEL

3.1 Forholdet mellom annonse og salgsoppgave

Forbrukeren trenger som regel informasjon om svært mange forskjellige forhold ved boligen for å kunne gjøre en trygg og informert handel. Ved markedsføring fra nærings- drivende som driver med eiendomsmeglingsvirksomhet vil den fullstendige informa- sjonen først fremgå i salgsoppgaven, og det er derfor viktig at all annen markedsføring synliggjør dette.

Det er også viktig at forbrukeren får tydelig informasjon om viktigheten av å sette seg godt inn i opplysningene om boligen som finnes i salgsoppgaven. For å unngå villedende markedsføring og legge til rette for en trygg og informert bolighandel, bør den nærings- drivende i markedsføringen anbefale alle interessenter å sette seg inn i salgsoppgaven før visning, og i alle tilfeller anbefale dette før det legges inn bud.

Uavhengig av hvilken markedsføringsform den næringsdrivende benytter, må forbruk- eren alltid få informasjon om hvor hun finner salgsoppgaven. Dette kan for eksempel gjøres ved å ta inn en lenke, til en elektronisk versjon av salgsoppgaven. I tråd med etablert bransjepraksis skal salgsoppgaven være tilgjengelig når markedsføringen av boligen starter.¹⁰

⁹ <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2017/villedende-utelatelser-ved-markedsforing-av-boliger/>.

¹⁰ <http://eiendommnorge.no/nytt-tiltak-skal-trygge-bolighandelen/>.

<http://www.nef.no/nyhetsbrev/salgsoppgave-vaere-klar-pa-markedsforingstidspunktet/>.

3.2 Prisopplysninger

3.2.1. Generelt

Hva boligen koster, både prisen på selve boligen og de løpende bokostnadene, er helt avgjørende informasjon for forbrukerens valg av bolig. Prisopplysningene gjør forbrukeren i stand til å vurdere om en bolig er aktuell ut fra egen økonomi, og opplysninger om økonomiske forhold ved boligen må derfor være korrekte, klare og fullstendige.

Markedsføringsloven stiller generelle krav til prisopplysninger som vil gjelde alle former for markedsføring. Det er forbudt å vilde forbrukere med hensyn til prisen på boligen eller utelate eller skjule vesentlige prisopplysninger som forbrukeren trenger for å gjøre en informert økonomisk beslutning.

Etter eiendomsmeglingsloven §6-7 plikter næringsdrivende som driver eiendomsmeglingsvirksomhet å gi en rekke prisopplysninger i salgsoppgaven.

Næringsdrivende som driver eiendomsmegling må som et minimum gi opplysninger om følgende økonomiske forhold i salgsoppgaven:

- Eiendommens ligningsverdi.
- Offentlige avgifter, som avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp.
- Kommunal eiendomsskatt.
- Spesifikasjon over faste, løpende kostnader. Eksempler på dette kan være utgifter til kloakktømming og snømåking.

Næringsdrivende som driver eiendomsmegling av en eierseksjon, sameieandel, borettslagsandel, aksjeleilighet mv., skal i tillegg gi opplysninger om følgende økonomiske forhold:

- Andel fellesgjeld.
- Lånevilkårene for fellesgjeld.
- Beregning av månedlige felleskostnader og andre faste utgifter knyttet til dette. Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, skal det gis en separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.
- Vedtatte kostnadsøkninger, og forhold som kan føre til økte felleskostnader.
- Ansvar for andres mislighold av felleskostnader. Det skal opplyses hvorvidt borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene. Dersom borettslaget ikke har en slik ordning, skal det opplyses eksplisitt om dette.
- Ansvar for usolgte enheter tilhørende prosjektet.
- Relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen.
- Vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos den næringsdrivende.

Andre næringsdrivende bør også gi de samme prisopplysningene i sin boligmarkedsføring, da en utelatelse lett vil føre til at markedsføringen fremstår som villedende.

Det kan være spesielt utfordrende for forbrukere på boligjakt å sette seg inn i de økonomiske forholdene ved kjøp av boliger med lavt innskudd og høy andel fellesgjeld. Det vil være villedende å oppgi prisopplysninger om slike boliger, uten å samtidig opplyse klart og tydelig om felleskostnader, lengden på eventuell avdragsfri periode, og de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en eventuell avdragsfri periode. Disse opplysningene må gis sammen med de øvrige prisopplysningene, slik at forbrukeren lett kan danne seg et samlet og helhetlig bilde av de økonomiske forpliktelsene.

Dersom målgruppen for boligen er førstegangskjøpere, vil dette vektlegges i vurderingen av markedsføringen. Det er ekstra viktig at den næringsdrivende gir et forståelig, korrekt og tilstrekkelig veiledende prisbilde ovenfor denne forbrukergruppen.

3.2.2 Totalpris

Ved prismarkedsføringen må det klart og tydelig oppgis en summert totalpris. Totalprisen er den viktigste prisopplysningen for forbrukeren fordi den viser det samlede kostnadsbilde for boligen. Hvis kostnader er utelatt, eller priselementene oppgis på en slik måte at det blir opp til forbrukeren selv å regne seg frem til totalprisen, vil dette normalt være i strid med markedsføringsloven. I tillegg til prisantydning/fastpris og fellesgjeld, inkluderer totalpris også alle øvrige omkostninger ved boligkjøpet.

Eksempler på omkostninger er dokumentavgift, pantattest, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. For boliger som selges etter auksjonsmodellen vil dokumentavgiftens størrelse være avhengig av hva boligen blir solgt for inklusive eventuell fellesgjeld. Forbrukertilsynet anbefaler å regne ut dokumentavgiften på bakgrunn av prisantydningen og inkludere denne summen i totalprisen. I tillegg må det oppgis hvordan dokumentavgiften beregnes slik at kjøper vet at størrelsen på avgiften er avhengig av salgsprisen på boligen.

Utrykk som totalpris eller tilsvarende vil lett gi inntrykk av at prisen inkluderer alle omkostninger ved boligkjøpet. Den næringsdrivende bør derfor unngå å omtale prisoppstillinger som kun inkluderer prisantydning og fellesgjeld som totalpris. Den næringsdrivende kan for eksempel i stedet bruke uttrykk som «pris inkl. fellesgjeld».

3.2.3 Prisantydning

Det må opplyses tydelig om boligen selges etter en auksjonsmodell med prisantydning og budrunde eller med fastpris. Dersom boligen markedsføres med prisantydning, skal denne gi uttrykk for boligens verdi ut fra blant annet boligens standard, gjeldende markedsforhold og den prisen selger er villig til å selge boligen for.¹¹

¹¹ https://www.finanstilsynet.no/contentassets/0c2c28f6dbc3443fbc957afb20a1d/eiendom_norge_innlegg_210916.pdf.

Markedsføringen vil være villedende hvis prisantydningen bevisst er satt lavere eller høyere enn det selger på markedsføringstidspunktet er villig til å akseptere. Dersom den næringsdrivende blir kjent med at selgerens prisforventning endrer seg underveis i markedsføringsprosessen, må markedsføringen som klar hovedregel endres i tråd med dette.

Markedsføringen vil også lett være villedende dersom prisantydning settes lavere eller høyere enn den næringsdrivendes objektive vurdering tilsier. I forbindelse med hvert salgsoppdrag bør eiendomsめglere dokumentere at de har gjort en faglig vurdering av boligens antatte markedsverdi.¹² Etter Forbrukertilsynets vurdering gjelder dette også som hovedregel for andre næringsdrivende som markedsfører boliger. Både gjentatte avvik,¹³ og betydelige enkeltstående avvik mellom prisantydning og oppnådd pris, vil kunne indikere brudd på markedsføringsloven og eiendomsmeglingsloven.

3.2.4 Bruk av bokostnader/månedskostnader

Hvis den næringsdrivende gir opplysninger om bokostnader/månedskostnader i salgsopgaven eller annen markedsføring, må forutsetningene for beregningen komme klart og tydelig frem. Det vil lett være villedende om det brukes beregninger av netto bokostnader/månedskostnader uten at bruttostørrelsene oppgis samtidig og like tydelig.¹⁴ Bruttokostnadene er i denne sammenheng bokostnadene før mulige skattefradrag og andre mulige fradragposter/inntektsposter er trukket fra.

Markedsføringen vil også lett være villedende dersom den næringsdrivende ikke opplyser klart og tydelig om konkrete forhold som vil øke bokostnadene i fremtiden. Dette gjelder for eksempel dersom nåværende bokostnader kun gjelder for en begrenset tidsperiode på grunn av avdragsfrihet på fellesgjeld. I slike tilfeller bør man så langt som mulig også gi opplysninger om hvor mye kostnadene vil øke når den avdragsfrie perioden er over. Forbrukertilsynet anbefaler at slike opplysninger gis i tilknytning til den øvrige informasjonen om bokostnadene.

Eksempler på konkrete forhold som kan øke bokostnadene i fremtiden, i tillegg til avdragsfrihet på felleslånet, er konkrete vedtak i sameie/borettslag eller utløp av en fastrenteavtale på felleslånet. Slike opplysninger må den næringsdrivende opplyse klart og tydelig om.

¹² https://www.finanstilsynet.no/contentassets/0c2c28f6dbc3443fbcbc8957afb20a1d/eiendom_norge_innlegg_210916.pdf.

¹³ <https://www.forbrukertilsynet.no/ti-meglerforetak-ma-svare-lokkepris>.

¹⁴ <https://www.forbrukertilsynet.no/ulovleg-bustadsmarknadsforing-retta-unge>.

3.2.5 Lånetilbud

Dersom boligmarkedsføringen inneholder tilbud om lån eller formidling av lån fra en finansieringsinstitusjon, må det gis opplysninger i samsvar med bestemmelsene i finansavtaleloven § 46.¹⁵ Dersom det opplyses om bokostnader/månedskostnader ved markedsføring av lånetilbudet, gjelder veiledningens punkt 3.2.4.

3.3 Faktiske opplysninger om boligen

3.3.1 Generelt

Den næringsdrivende skal gi balanserte og dekkende opplysninger om boligen, slik at forbrukeren har et godt beslutningsgrunnlag. Informasjonen skal blant annet gjøre forbrukeren i stand til å ta informerte beslutninger om behovet for nærmere undersøkelser, hvorvidt de vil legge inn bud, budenes størrelse og behovet for eventuelle forbehold. Selv om kravet til informasjon er mer omfattende i salgsoppgave enn i annonser og annen markedsføring, gjelder det overordnede prinsippet om at informasjonen må være balansert og ikke virke villedende for all markedsføring, uansett kanal og format.

Markedsføringen vil være villedende dersom vesentlige opplysninger er utelatt, skjult eller presentert på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte.¹⁶ Dette innebærer at informasjonen må være lett tilgjengelig og presenteres slik at forbrukeren blir oppmerksom på den og forstår konsekvensene. Dersom vesentlige opplysninger blir bortgjemt i mindre viktig informasjon, vil dette lett anses som å presentere vesentlige opplysninger på en uhensiktsmessig måte, og dermed være i strid med markedsføringsloven.

Den næringsdrivende må i all markedsføring, også i salgsoppgaven, ta hensyn til at gjennomsnittsforkbrukeren ikke er kjent med fagterminologi. Når man forklarer innholdet i offentlige dokumenter og lignende må man så langt som mulig benytte et språk forbrukere flest forstår. Det samme gjelder som utgangspunkt når man gjengir innhold fra tilstandsrapporten, men her må den næringsdrivende være varsom slik at man ikke endrer på takseringsfaglige vurderinger.

Eiendomsmeglere skal gi faktiske opplysninger om boligen i tråd med kravene i emgll. § 6-7. Forbrukertilsynet anbefaler at andre næringsdrivende også gjør dette i sin boligmarkedsføring, fordi en utelatelse av disse opplysningene lett vil føre til at markedsføringen blir villedende.

¹⁵ <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/veiledning-finansavtaleloven-%C2%A7-46-krav-opplysninger-markedsforing-lan-kreditt>

¹⁶ Jf. mfl. § 8.

Nedenfor følger en nærmere redegjørelse for noen utvalgte faktiske opplysninger om boligen. Nedenfor i punkt 3.3.2 til 3.3.9 følger en nærmere redegjørelse for noen utvalgte faktiske opplysninger som må gis om boligen. Det understrekes at redegjørelsen nedenfor ikke er uttømmende, og at hvilke opplysninger om boligens faktiske forhold som er vesentlige – og dermed må gis i markedsføringen – avhenger av den konkrete situasjonen, boligen som er til salgs og hvilke forbrukere den næringsdrivende retter seg mot.

Bruk av generelle, standardiserte ansvarsfraskrivelser i markedsføringen fritar ikke fra å gi dekkende informasjon om konkrete forhold den næringsdrivende har kjennskap til. Hvis man for eksempel vet at det er utført arbeider på boligen som ikke er byggemeldt og godkjent, må dette komme frem på en klar og forståelig måte.

3.3.2 Eierforhold, areal, tomt, boligtype, alder, byggemåte og beliggenhet

Eierforhold

Det skal gå klart frem av markedsføringen om boligen er eierseksjon, selveierbolig, borettslagsbolig, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet eller annet.

Ved markedsføring av obligasjonsleiligheter må det gis tilstrekkelig informasjon om de særlige bestemmelser som gjelder. Tidspunktet for første mulige innfrielse av obligasjonen fra eierens side må for eksempel komme klart frem.

Areal

Arealberegninger må foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940. Areal er en helt sentral opplysning om boligen som må oppgis i all markedsføring. NS 3940 definerer bruksareal (BRA) som areal innenfor omsluttende vegger. Areal av primærrom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Primære rom kan for eksempel være oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre, bad og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom BRA eller målinger med andre arealbegreper i NS 3940 fremheves, vil markedsføringen lett være villedende dersom ikke P-ROM oppgis samtidig og like tydelig.

NS 3940 for arealmåling har enkelte gråsoner som kan føre til ulik praksis fra takstmenn, og målereglerne kan i enkelte tilfeller gi uvanlige utslag. For eksempel kan en bod som er fellesareal bli inkludert i BRA dersom adkomsten til boden er fra innsiden av boenheten, selv om dette er areal som sameie kan kreve tilbake på et senere tidspunkt. For å unngå villedende markedsføring må den næringsdrivende gjøre forbrukeren oppmerksom på slike særlige forhold, og heller fokusere markedsføringen på arealmål som ikke isolert kan være egnet til gi et misvisende inntrykk – i dette eksempelet P-rom.

Tomt

Det skal gis opplysninger om eiendommens grunnarealer (størrelsen på tomten) i markedsføring av bolig.

Er tomten festet skal dette komme frem i markedsføringen. Vesentlige vilkår i festeavtalen, som festeavgiftens størrelse og når festeavgiften kan reguleres, skal som et minimum gjengis i salgsoppgaven.

Boligtype, etasje og antall rom

Hvilken boligtype (enebolig, tomannsbolig, rekkehus, blokkleilighet, terrasseleilighet, fritidsbolig osv.) som er til salgs skal oppgis i salgsoppgaven, og må som klar hovedregel også komme frem i all annen markedsføring. Det samme gjelder hvilken etasje en leilighet ligger, eller hvor mange plan boligen har.

Det vil være villedende å markedsføre en helårsbolig som fritidsbolig, selv om boplikten i kommunen er opphevet.¹⁷

Alder og byggemåte

Markedsføringen skal inneholde opplysninger om alder (byggeår) og byggemåte. Dersom boligen er bygget på eller bygget om, skal det gis opplysninger om når dette er gjort. Er det gjort søknadspliktige tiltak, skal det gis tydelige opplysninger dersom arbeidene mangler nødvendige godkjenninger/ferdigattest.

Beliggenhet

Informasjonen om boligens beliggenhet må være balansert. For å unngå villedende markedsføring anbefaler Forbrukertilsynet at positive og negative trekk i nærmiljøet beskrives like tydelig. Den næringsdrivende må sørge for at boligen markedsføres med korrekt registerbetegnelse og adresse, blant annet korrekt postnummer, poststed og bydel. Ved bruk av geografiske betegnelser må det være samsvar mellom oppgitt stedsnavn og det som brukes på offisielle kart eller – hvis dette ikke er entydig – det som er gjengs oppfatning av hva som faller inn under det aktuelle stedsnavnet.

3.3.3 Energiattest og energimerke¹⁸

Den næringsdrivende skal opplyse om boligens energimerke. Energiattesten må minimum fremgå i salgsoppgaven. Selger er ansvarlig for å hente inn energiattesten.

¹⁷ <https://www.forbrukertilsynet.no/helarsboliger-markedsfores-fritidsboliger>.

¹⁸ FOR 2009-12-18 nr. 1665: Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften) § 5.

3.3.4 Tinglyste forpliktelser og tilliggende rettigheter

Den næringsdrivende må gi opplysninger om tinglyste heftelser på eiendommen som ikke vil bli slettet i forbindelse med salget. Det bør også gis opplysninger kjente heftelser på eiendommen som ikke er tinglyste, dersom disse har betydning for forbrukeren. Det er viktig at opplysningene om vesentlige heftelser i markedsføringen er så tydelig at forbrukeren kan danne seg et inntrykk av heftelsens innhold. Informasjon om tiliggende rettigheter som følger eiendommen må være balansert og forståelig.

3.3.5 Offentlige planer og konsesjonsplikt

Den næringsdrivende skal informere om forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett. Det bør også gis opplysninger om relevante planforslag, hvor endelig vedtak mangler. Dette gjelder særlig dersom planene kan få direkte betydning for den aktuelle boligen i fremtiden, for eksempel med tanke på utsikt, solforhold og støy.

3.3.6 Bilder og illustrasjoner

Bilder eller illustrasjoner som benyttes i markedsføringen må gi et balansert og representativt bilde av boligen og eiendommen slik den fremstår på markedsføringstidspunktet.

For å unngå villedende markedsføring må den næringsdrivende som ønsker å vise en potensiell fremtidig utnyttelse av boligen, som for eksempel alternativ planløsning, farge på huset, påbygg eller lignende, tydelig kommunisere at illustrasjonene avviker fra hvordan boligen faktisk er på markedsføringstidspunktet.

Dersom deler av boligen er innredet i strid med godkjent bruk, og næringsdrivende har kunnskap om dette, vil markedsføringen lett fremstå som villedende dersom forbrukeren ikke blir gjort tydelig oppmerksom på dette. For å unngå villedende markedsføring anbefaler Forbrukertilsynet at slike forhold kommer tydelig frem i tekst, bilder og andre illustrasjoner.

Dersom den næringsdrivende er kjent med at kjelleretasjen ikke er godkjent til varig opphold, men bildene i annonsen viser soverom innredet med sengeplasser i denne etasjen, er markedsføringen villedende dersom ikke dette tydelig fremgår. Selv om forholdet fremgår av salgsopp-gaven og/eller annonsen, må også bildene merkes tydelig.

3.3.7 Spesielle avtaleforhold

Hvis det er spesielle eller uvanlige avtaleforhold knyttet til boligen, må dette komme klart frem i markedsføringen. Innholdet i slike avtaler, og kjente konsekvenser av dem, må formidles på en forståelig måte.

3.3.8 Eventuell adgang til utleie av eiendommen til boligformål

Ved markedsføring av bolig skal det gis konkrete opplysninger om utleieadgang. Dette er en sentral opplysning for mange kjøpere, blant annet for å vurdere finansieringen av boligen.

For at den næringsdrivende lovlig skal kunne fremheve utleiemuligheter i markedsføringen, må eiendommen eller deler av eiendommen, oppfylle de offentligrettslige krav som stilles for at utleie skal være lovlig. Hvis det foreligger begrensninger for utleie, som for eksempel kommunale planer eller krav om godkjenning fra sameiets styre, vil markedsføringen lett fremstå som villedende dersom dette ikke kommer tydelig frem.

Dersom man ikke lykkes med å avklare hvorvidt en selvstendig del av boligen lovlig kan benyttes til utleie på markedsføringstidspunktet, anbefaler Forbrukertilsynet at denne usikkerheten angis klart og tydelig. Det samme gjelder for adgang til utleie for selvstendige boenheter, for eksempel kjellerhybler som ikke oppfyller kravene til en selvstendig boenhet.

Der den næringsdrivende fremhever at boligen har en atskilt enhet (typisk med egen inngang, eget bad og kjøkken), kan markedsføringen være egnet til å vildele forbrukerne hvis denne delen av eiendommen ikke oppfyller de offentligrettslige krav som stilles for at utleie skal være lovlig – selv om det ikke brukes begreper som «utleiedel» og «leieinntekter». Forbrukertilsynet oppfordrer derfor næringsdrivende til å være varsom med bruk av tvetydige begreper som «hybel», «praktikantdel», «aupair-del» og lignende i slike tilfeller. Hvis den næringsdrivende er kjent med at den separate delen ikke lovlig kan leies ut til boligformål, anbefaler skal dette kommer klart frem i markedsføringen.

3.3.9 Tilstandsrapport

Forbrukertilsynets mener bruk av tilstandsrapporter bidrar til en tryggere og mindre konfliktfylt bolighandel. En grundig teknisk gjennomgang av eiendommen kan redusere usikkerheten om boligens tilstand og gi boligkjøperen et bedre beslutningsgrunnlag. Selgeren vil også dra nytte av en tilstandsrapport, blant annet fordi en fagkyndig teknisk vurdering vil gi henne et bedre grunnlag for å vurdere prisen. En tilstandsrapport vil også kunne redusere risikoen for senere mangelskrav mot selgeren. Den næringsdrivende må vurdere behovet for en teknisk gjennomgang av boligen.

Eventuelle feil eller avvik som blir avdekket av tilstandsrapporten, særlig dersom forholdet er gitt tilstandsgrad 2 eller 3 eller tilsvarende, vil som regel være vesentlig informasjon må fremgå tydelig i markedsføringen.

Markedsføringen vil lett være egnet til å villede forbrukeren dersom alvorlige forhold som ble avdekket i tilstandsrapporten kun fremgår i tilstandsrapporten, og ikke ellers i salgsoppgaven og markedsføringen for øvrig. Forbrukertilsynet anbefaler at avvik fra tilstandsrapporten med tilstandsgrad 2 eller 3 som et minimum nevnes i tilknytning til salgsoppgavens beskrivelse av den aktuelle delen av boligen. Der hvor salgsoppgaven for eksempel beskriver badet, bør det samtidig og i umiddelbar nærhet fremgå dersom badet har avvik med tilstandsgrad 2 eller 3.

Dersom det ikke er innhentet tilstandsrapport, er dette normalt en viktig opplysning forbrukeren må kjenne til for å kunne ta en informert økonomiske beslutning. Forbrukertilsynet anbefaler derfor at de næringsdrivende i markedsføringen tydelig informerer om at det ikke er foretatt en fagkyndig teknisk vurdering av boligen, og beskriver risiko og potensielle konsekvenser knyttet til dette.

3.4 Annonsering i medier med plass- eller tidsbegrensninger

3.4.1 Generelt

Flere moderne annonseformater begrenser sterkt hvor mye informasjon om boligen det er mulig å gi og hvor lenge informasjonen er tilgjengelig for forbrukerne. Dette gjelder for eksempel annonsering i sosiale medier som Snapchat og Instagram, eller informasjonen som kommer frem i søkeresultatene på Finn før forbrukeren trykker seg videre inn på boligannonse. Den næringsdrivende må ta hensyn til begrensninger i annonseformatet når hun utformer markedsføringen, slik at det blir gitt et korrekt inntrykk av boligen. Markedsføring må være balansert, uansett annonseformat.

Det er viktig å understreke at dersom en boligannonse i seg selv gir et villedende inntrykk av boligen, hjelper det ikke at det villedende inntrykket rettes opp i salgsoppgaven, på visning eller i en mer utfyllende annonse et klikk unna. All markedsføring som etter en helhetsvurdering er egnet til å villede forbrukeren om prisen eller andre viktige egenskaper ved boligen er ulovlig etter mfl. § 7, uavhengig av eventuelle plass- eller tidsmessige begrensninger i mediet som brukes.

Å klikke seg videre fra en boligannonse regnes som en kjøpsbeslutning i henhold til markedsføringsloven, se punkt 2.3.3. Den næringsdrivende må derfor sørge for at hvert enkelt steg av markedsføringen ikke isolert er egnet til å villede forbrukeren. Dette gjelder for eksempel annonser i sosiale medier, informasjonen som kommer frem i søkeresultatene på Finn, Finn-annonsen og salgsoppgaven.

Markedsføring vil også være villedende etter mfl. § 8 hvis vesentlige opplysninger som forbrukeren trenger for å ta en informert økonomisk beslutning er utelatt eller presentert på en uklar måte. Utelatelse av vesentlige opplysninger kan skje på ulike måter. De kan være helt utelatt, skjult eller presentert på en uklar eller uhensiktsmessig måte. Her er det glidende overganger til forbudet i mfl. § 7 om å gi uriktige opplysninger.

Dersom forbrukeren gis et uriktig bilde av tilbudet som helhet, vil forholdet fort falle inn under § 7 istedenfor § 8. Når man vurderer om opplysninger er utelatt, skal det tas i betraktning plass- eller tidsmessig begrensninger ved det mediet som brukes i markedsføringen og eventuelle tiltak fra den næringsdrivende for å gjøre opplysningene tilgjengelig på annen måte jf. mfl. § 8 første ledd. Dette betyr at Forbrukertilsynet i det konkrete tilfellet vil undersøke hvilke plass- og tidsmessige begrensninger som knytter seg til mediet som er brukt i markedsføringen og vurdere, slik EU-domstolen gjorde i Canal Digital-saken¹⁹, om det er «umulig» å presentere de vesentlige opplysningene på en klar, forståelig, entydig og hensiktsmessig måte.

Hvis man finner at det er «umulig» for den næringsdrivende å gi de nødvendige opplysningene i det mediet som er benyttet, er det nok å nevne visse opplysninger og henvise videre til for eksempel en nettside og gi resten av opplysningene der. I annonseformater som bare tillater en begrenset mengde med informasjon, er det derfor ekstra viktig at den næringsdrivende gjør nødvendige tiltak for å sikre at vesentlige opplysninger om boligen gjøres lett tilgjengelige for forbrukerne på annen måte.

Markedsføringsmedier har ulike grader av plass- og tidsbegrensninger. Selv om det kun er salgsoppgaven som inneholder komplett informasjon om boligen, vil f.eks. en Finn-annonse ha langt mindre plassbegrensninger enn en annonse på Snapchat eller Instagram. Når man vurderer om det er utelatt vesentlige opplysninger som forbrukeren trenger for å ta et informert valg, vil det dermed stille strengere krav til hvilke opplysninger som må fremgå i en Finn-annonse enn i en annonse på Snapchat eller Instagram.

3.4.2 Prismarkedsføring i medier med plass- og tidsbegrensninger

Forbrukertilsynet anbefaler at næringsdrivende ved all prismarkedsføring gir fullstendige prisopplysninger som inkluderer alle kjente kostnader. Markedsføringen vil som regel gi et villedende inntrykk dersom kun enkelte prislelementer blir fremhevet.

Dersom markedsføringen oppgir prislelementer, må det alltid oppgis totalpris, se punkt 3.2.2. Andre vesentlige prisopplysninger, for eksempel prisantydning og totale bokostnader, må som hovedregel oppgis med mindre dette er umulig på grunn av annonseformatet.

Hvis det ikke er mulig å gi fullstendige prisopplysninger på grunn av annonseformatet eller lignende, anbefaler vi den næringsdrivende å markedsføre boligen uten prisopplysninger. Forbrukeren må da alltid få informasjon om hvor man finner komplett informasjon om boligen med fullstendige prisopplysninger. Dette kan for eksempel gjøres ved å lenke til elektronisk versjon til salgsoppgaven.

¹⁹ Se avgjørelse fra EU-domstolen C-611/14 (Canal Digital Danmark).

3.4.3 Faktiske opplysninger om boligen ved annonsering i medier med plass og tidsbegrensninger

Forbrukeren trenger utfyllende og korrekt informasjon om boligen for å gjøre et informert valg. De fullstendige opplysningene vil normalt først gå frem i salgsoppgaven. All markedsføring av bolig skal imidlertid være balansert, uansett format eller plassbegrensninger.

Dersom man fremhever det positive om boligen, vil markedsføringen lett være villedende om man ikke samtidig og like tydelig fremhever det negative. Dersom markedsføringen gir et villedende inntrykk kan ikke dette repareres ved at de negative forholdene ved boligen fremgår i salgsoppgaven, på visning eller et klikk unna.

Når man vurderer om markedsføring er villedende, har det ikke betydning om annonseformatet har plassbegrensninger dersom den næringsdrivende har brukt opp plassen i annonsen til å formidle andre og mindre sentrale opplysninger. Hvis opplysninger om viktige negative forhold ved boligen som forbrukeren trenger for å gjøre en informert beslutning er utelatt til fordel for utelukkende positive forholdene ved boligen, blir markedsføringen lett villedende.

Dersom det oppgis priselementer i markedsføringen, må den næringsdrivende også gi opplysninger om boligens hovedegenskaper i relevant omfang for annonseformatet. Det må normalt gis opplysninger om sted, boligtype, eierform, P-rom, antall rom/soverom, etasje, betydelige utbedringsbehov og annen grunnleggende og vesentlig informasjon.

3.5 Markedsføring i sosiale medier

Markedsføring av bolig i sosiale medier er underlagt reglene i markedsføringsloven, også når den næringsdrivende benytter sin private profil.

Den næringsdrivende bør også sette seg inn i brukervilkårene for det aktuelle sosiale mediet, blant annet regler for markedsføring. Et kjennetegn med annonsering i sosiale medier er at annonsene ofte har begrensninger i plass eller tid. Se mer om dette i veiledningens punkt 3.4 ovenfor.

3.6 Fakta på markedsføringstidspunktet skal legges til grunn i all annonsering

Markedsføringen vil lett skape et villedende inntrykk dersom hovedfokuset for eksempel er alternative romløsninger, utbyggingsmuligheter, eller formål som krever omsøking eller godkjenninger som ikke foreligger på markedsføringstidspunktet. Et slikt fokus vil lett føre til at fakta om boligen slik den fremstår på markedsføringstidspunktet blir underkommunisert, og forbrukere kan dermed lett bli villedet eller gå glipp av viktige opplysninger. For å unngå dette anbefaler Forbrukertilsynet at man legger hovedvekten på å fremstille boligen slik den er på markedsføringstidspunktet.

Eksempler:

- Har boligen kun to soverom, skal den ikke markedsføres med tre soverom, selv om det er mulig å flytte kjøkkenet ut i stuerommet.
- Hvis boligen har en separat del som ikke lovlig kan benyttes til utleie, vil det lett være villledende dersom den næringsdrivende fremhever at underetasjen har vært utleid for flere tusen kroner i måneden i markedsføringen.
- Har boligen en mulighet til å kjøpe eller leie garasje plass, skal den ikke markedsføres som å ha garasje plass når dette ikke inngår i den annonserte prisen.

Ved bruk av digitale annonseplattformer som for eksempel Finn, er det viktig at det ikke gis opplysninger om boligen som gjør at den dukker opp i søkeresultater som ikke samsvarer med hvordan boligen fremstår på markedsføringstidspunktet. Dersom boligen dukker opp i feil søkeresultater, er det ikke tilstrekkelig at det gis korrigerende informasjon om dette i selve annonseteksten.

Den næringsdrivende bør derfor i slike tilfeller kun benytte en mindre del av annonsen til å beskrive boligens potensiale, og tydelig fremheve at boligen ikke fremstår slik på markedsføringstidspunktet. Forbrukertilsynet anbefaler at potensielle boligkjøpere samtidig får tilstrekkelig informasjon om eventuelle kostnader og søknadsprosesser en endring av boligen vil kunne føre til.

Næringsdrivende må sørge for at hver annonse, og hvert steg i markedsføringen, isolert sett ikke er egnet til å villede forbrukere. Markedsføringen vil for eksempel være villledende dersom overskriften på Finn sier «heis» eller «garasje plass», mens det i selve Finn-annonsen kommer frem at borettslagets styre har diskutert å bygge heis, eller at det er mulighet for å leie eller kjøpe garasje plass i nærheten. Dette gjelder også dersom den næringsdrivende benytter «*» bak ordene for å illustrere at det kommer mer informasjon. Dersom det første bilde på Finn viser en alternativ planløsning, alternativ farge på huset eller lignende, vil vi også vurdere annonsen som villledende. Forbrukere som får opp boligen i søkeresultatene på Finn ser kun overskriften, det første bildet og enkelte nøkkelopplysninger, og får dermed ikke samtidige opplysninger om at boligen ikke fremstår slik på markedsføringstidspunktet.

Dersom markedsføringen fremhever alternative planløsninger som i realiteten krever endringer som er tilnærmet teknisk umulige eller uforholdsmessig kostbare, vil dette som regel gi et villledende inntrykk.

Hvis en alternative planløsning som markedsføres forutsetter at boligkjøperen må fjerne bærevegger eller plassere kjøkkenet på et sted hvor det er svært utfordrende å etablere vann og avløp, vil markedsføringen lett anses som villledende.

3.7 Bruk av tilleggsfordel i markedsføringen²⁰

Hvis den næringsdrivende i sin markedsføring tilbyr boligkjøper en tilleggsfordel eller muligheten for å oppnå en slik fordel, skal vilkårene for å benytte seg av tilbudet være klare og lett tilgjengelige. Slike vilkår kan for eksempel være tidsbegrensninger, eventuelt kjøpeplikt eller aldersbegrensninger.

Eksempler på tilleggsfordeler kan være rabatter hos butikker/forhandlere, attraktive varer og tjenester som elbil, møbelpakker, smarthus-løsning, båtplass, abonnement på treningssenter eller deltagelse i ulike konkurranser. Hovedfokuset i markedsføringen bør være boligen, ikke tilleggsytelsen. Se mer om dette i punkt 3.6.

3.8 «Kommer for salg»-markedsføring

Finanstilsynet har uttalt at eiendomsmeglere må ha utarbeidet salgsoppgaven før de lovlig kan markedsføre at en bolig er til salgs, eller vil komme for salg. Det vil normalt være i strid med god meglerskikk å legge til rette for at kjøpsavtale blir inngått uten at kjøperen har mottatt salgsoppgaven.²¹

Det er imidlertid akseptert at en bolig markedsføres før salgsoppgaven er utarbeidet, dersom den anonymiseres slik at det ikke gis opplysninger som gjør at boligen kan identifiseres og selger kontaktes direkte.

Eksempler på opplysninger som gjør at boligen kan bli gjenkjent kan være informasjon om boligens beliggenhet/adresse eller bruk av bilde som viser kjennetegn eller særpreget ved boligen.

4. MARKEDSFØRING AV PROSJEKTERT BOLIG

4.1 Generelt

Ved kjøp av prosjektert bolig har forbrukeren som klar hovedregel ikke mulighet til å besiktige boligen, og må basere seg på informasjonen som blir gitt i markedsføringen. Det stilles derfor særlig strenge krav til saklig og fyldig informasjon i markedsføring av boliger under oppføring. Dette gjelder både informasjon om selve boligen (som viktige bygningsmessige forhold) og informasjon om vesentlige vilkår i kjøpekontrakten.

Næringsdrivende bør være varsomme med å benytte salgsfremmende utsagn dersom disse vanskelig lar seg dokumentere, som for eksempel «høy standard», «fantastisk utsikt» og «perfekte solforhold». Veiledningens punkt 3 gjelder i utgangspunktet fullt ut ved markedsføring av prosjektert bolig, men man må nødvendigvis tilpasse opplysningsplikten til informasjon som faktisk er tilgjengelig på markedsføringstidspunktet.

²⁰ Jf. mfl. § 18.

²¹ <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/brev/2012/eiendomsmeglernes-plikt-til-a-sorge-for-at-kjoper-far-opplysninger-om-eiendommen/>.

4.2 Prisopplysninger

Det skal komme tydelig frem i markedsføringen om den prosjekterte boligen selges til fastpris eller etter et budrundesystem.

Ved markedsføring av prosjekterte boliger som selges til fastpris, er det vanlig å bruke prislister. Denne typen prislister skal gi uttrykk for endelige, reelle priser, slik at den markedsførte prisen stemmer overens med prisen på boligene ved salgsstart. Næringsdrivende bør være varsomme med å markedsføre prislister på et for tidlig tidspunkt, da boligselgeren erfaringsmessig kan endre syn på prisforlangende underveis i prosessen. Dersom prisen på boligen ikke inkluderer ytelser potensielle kjøpere normalt forventer er med i den oppgitte prisen, vil dette lett skape et villedende inntrykk med mindre det er tatt tydelige forbehold om dette i markedsføringen.

Ved salg av prosjekterte boliger er det vanlig at næringsdrivende benytter én annonse til å markedsføre flere boliger samtidig. Boligene har da som regel ulik pris, avhengig av størrelse og andre variable kvaliteter. Ved slik annonsering blir markedsføringen lett villedende dersom det kun fokuseres på den laveste prisen i spennet. Dette gjelder særlig hvis «fra-prisen» kun er aktuell for et begrenset antall av boligene. I slike tilfeller bør man derfor oppgi hele prisspenntet med laveste og høyeste pris. Markedsføringen av prosjekterte boliger må også gi et dekkende og realistisk bilde av materialvalg og utstyr som inngår i den angitte prisen og hva som eventuelt kan oppgraderes eller endres av boligkjøper.

Hvis boligselger har laget en standardisert tilvalgsliste, må det gis klare, riktige og fullstendige opplysninger om hva de ulike tilvalgene koster. Der påslag oppgis som en pro-sentsats, må det samtidig gis opplysninger om totalprisen som skal betales, slik at det ikke blir unødvendig vanskelig for forbrukerne å få oversikt over den fullstendige prisen.

Dersom den annonserte prisen ikke omfatter utgifter til gulvbelegg, eller forutsetter egeninnsats fra kjøperi form av utvendig maling av huset, må dette komme klart frem i markedsføringen.

4.3 Visuell presentasjon

Den visuelle presentasjonen av boligen, som bilder, illustrasjoner, dataanimert video, VR-teknologi og lignende, må gi et nøytralt og realistisk bilde av boligen og omgivelsene. Visuell markedsføring vil lett skape et villedende inntrykk dersom boligen eller omgivelsene er fremstilt på en uriktig måte. Dette gjelder også om den visuelle markedsføringen er markert som en illustrasjon og at avvik kan forekomme. Forbrukertilsynet anbefaler derfor at man illustrerer boligen og omgivelsene så realistisk og korrekt som mulig, og at man klart og tydelig informerer om de elementene ved boligen eller omgivelsene som det er knyttet usikkerhet til.

For å unngå villledende markedsføring anbefaler Forbrukertilsynet at hovedvekten av illustrasjonene viser boligen slik den vil fremstå dersom den blir kjøpt til oppgitt pris, det vil si uten tilvalg eller annet som ikke inngår i prisen. Illustrasjoner som viser boligen med tilvalg eller annet som ikke inngår i prisen, vil lett fremstå som villledende hvis de ikke er tydelig merket slik at forbrukeren enkelt forstår hvilke elementer hun må betales ekstra for.

Markedsføringen vil lett være villledende dersom man fjerner eller utelater eksisterende omkringliggende bebyggelse i en illustrasjon

4.4 Avtalevilkår i markedsføringen

Forbehold fra selgers side er i de fleste tilfeller vesentlig informasjon for potensielle kjøpere. Dersom denne informasjonen utelates fra markedsføringen vil dette lett gi et villledende inntrykk.

Den næringsdrivende må blant annet gi informasjon om eventuelle forbehold om tillatelser fra det offentlige, forbehold om salg av et bestemt andel av enhetene i et prosjekt, eller der det tas forbehold om endringer i prosjektet.

Også andre avtalevilkår som kan få store praktiske eller økonomiske konsekvenser for boligkjøperen, som fremdriftsplanen, bør komme frem i markedsføringen. Dette gjelder også dersom man bruker uvanlige eller spesielle avtalevilkår som forbrukere flest ikke forventer når de skal kjøpe en prosjektert bolig.

Et uvanlig vilkår kan være et vilkår tilknyttet nye modeller/konsepter som «leie til eie» eller vilkår om tilbakekjøpsrett forselger.^{22 23}

4.5 «Kommer for salg»-markedsføring for prosjektert bolig

Ved markedsføring av prosjektert bolig kan «kommer for salg»-markedsføring benyttes dersom den næringsdrivende som driver eiendomsmedling har gjort boligselger (utbygger/entreprenør) oppmerksom på at ingen boliger kan selges før markedsført salgsstart, og at salgsopgaven må være klar innen denne datoen. Se ellers punkt 3.8 ovenfor.

²² <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7g1.pdf>.

<https://www.forbrukertilsynet.no/undersoker-lovligheten-boligkontrakt-rettet-unge>.

²³ <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-bolig-til-51-000-per-kvadratmeter>

4.6 Videresalg av kontraktsposisjon

Veiledningens punkt 3 og 4 gjelder ved videresalg av kontraktsposisjon så langt det passer.

For næringsdrivende som driver eiendomsmegling gir eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 nærmere regler om den næringsdrivendes plikter ved et slikt oppdrag. Her følger det blant annet at det i all markedsføring skal komme tydelig frem at handelen gjelder en kontraktsposisjon.²⁴ På grunn av de særlige rettslige konsekvensene videresalg av kontraktsposisjon innebærer, vil dette kravet også gjelde for andre næringsdrivende som markedsfører bolig etter markedsføringsloven. Forbrukertilsynet anbefaler at den næringsdrivende skriver at handelen gjelder en kontraktsposisjon i overskriften på Finn-annonsen, og at hun ellers gir dette en fremtredende plass i all annen markedsføring.

I prismarkedsføring av kontraktsposisjon må totalprisen inkludere prisantydning for kontraktsposisjonen, kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, andel fellesgjeld, eventuelt transportgebyr og alle andre omkostninger ved kjøpet.

De rettslige forholdene rundt videresalg av kontraktsposisjon er særlig komplisert å sette seg inn i og forstå for forbrukere. Det er derfor viktig at den næringsdrivende sørger for at de særlige konsekvensene og risikoene ved et slikt salg kommer klart og tydelig frem i markedsføringen.

5. DIREKTEMARKEDSFØRING

5.1 Innledning

Markedsføringsloven inneholder bestemmelser som begrenser forskjellige former for markedsføring som rettes direkte til forbrukere, blant annet via telefon, SMS og e-post. Forbrukertilsynet har utarbeidet egne veiledninger om regelverket ved telefonsalg, om levering av uadressert reklame og markedsføring via e-post, og SMS. Veiledningene er tilgjengelig på våre nettsider.²⁵ Vi vil her gjengi hovedtrekkene i regelverket.

Reglene nedenfor i punkt 5.2-5.4 gjelder for markedsføringshenvendelser. Henvendelser fra næringsdrivende som markedsfører bolig vil som klar hovedregel være markedsføring, blant annet dersom den næringsdrivende vil oppdatere forbrukeren om bud på eiendommen, markedsføre andre boliger for salg, markedsføre gjennom nyhetsbrev eller tilby gratis verdivurdering.

²⁴ Se forskrift om eiendomsmegling § 1-5 (3).

²⁵ <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer>.

Det vil også regnes som markedsføring dersom den næringsdrivende kontakter forbrukere for å høre om de har noen spørsmål om en bolig de har vist interesse for.

Det finnes imidlertid enkelte tilfeller hvor en henvendelse fra en næringsdrivende som markedsfører bolig ikke vil regnes som markedsføring. Dette gjelder for eksempel dersom den næringsdrivende gir konkret saklig informasjon om den aktuelle boligen til forbrukere som har registrert seg som interessenter, f.eks. for å informere om korrigeret innhold i salgsoppgaven.

5.2 Telefonmarkedsføring

I næringsvirksomhet er det forbudt å rette telefonmarkedsføring til forbrukere som har reservert seg mot dette i Reservasjonsregisteret, jf. mfl. § 12. Det er likevel tillatt å rette telefonmarkedsføring til forbrukere som uttrykkelig har anmodet en bestemt næring drivende om å motta slik markedsføring eller hvis det foreligger et eksisterende kunde-forhold mellom partene, se punkt 5.5 nedenfor. Dersom disse unntakene ikke kommer til anvendelse, må den næringsdrivende oppdatere adresseregisteret mot Reservasjonsregisteret før markedsføringen utføres.²⁶

5.3 Markedsføring via e-post og SMS

Mfl. § 15 forbyr utsendelse markedsføringshenvendelser per e-post og SMS til forbrukere som ikke har gitt forhåndssamtykke til å motta dette. Visse krav må oppfylles for at det skal foreligge et gyldig forhåndssamtykke: det må være en frivillig, uttrykkelig og informert erklæring, se punkt 5.5 nedenfor.²⁷

Næringsdrivendes elektroniske nyhetsbrev er omfattet av forbudet, fordi disse som klar hovedregel markedsfører egne eller andres produkter. Henvendelser som reelt sett er markedsføring bør betegnes som dette og ikke som nyhetsbrev. Det skal normalt lite til før en henvendelse regnes som markedsføring i lovens forstand.

5.4 Uadressert og adressert reklame

I næringsvirksomhet er det forbudt å levere ut eller å gi en formidler i oppdrag å levere ut uadressert reklame til forbrukere som klart har tilkjennegitt at de motsetter seg dette, jf. mfl. § 17.

Alt materiell som gjelder en næringsdrivende og dennes næringsvirksomhet vil som klar hovedregel regnes som reklame. Dersom formålet med utsendelsen er å påvirke til kjøp av eiendomsmeglingstjenester eller boliger til salg kan dette kun leveres til personer som ikke har merket postkassen eller dørmatten mot uadressert reklame.

²⁶ Jf. mfl. § 13 a annet ledd.

²⁷ Les mer om dette i Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring via e-post, SMS o.l punkt 2.7.

Mfl. § 3 slår for øvrig fast at all markedsføring skal utformes og presenteres slik at den tydelig fremstår som markedsføring.

Flyers som inviterer til visning, opplyser om boliger som nylig er solgt i området eller tilbud om gratis verdivurdering regnes som reklame – og kan kun leveres til personer som ikke har merket postkassen sin med «nei takk til reklame».

Bruk av overskrifter som f.eks. «Nabovarsel!» eller «Informasjon til alle beboere» gir inntrykk av at materialet inneholder viktig informasjon om forhold som berører naboene. Dette oppfyller ikke kravene til utforming og presentasjon av markedsføring.²⁸

Så lenge reklamen ikke er rettet direkte til forbrukeren vil den være uadressert. Kreative løsninger som «Til alle beboere i Pilestredet park» eller det å påføre navn for hånd mens en står ved postkassen fører ikke til at reklamen blir «adressert», og forbrukerens reservasjon mot uadressert reklame må fortsatt respekteres. Det er uansett ikke fritt frem å sende adressert reklame direkte til forbrukeren. I slike tilfeller må den næringsdrivende som hovedregel undersøke om vedkommende har reservert seg mot adressert reklame i Reservasjonsregisteret.²⁹

5.5 Uttrykkelig anmodning, samtykke og eksisterende kundeforhold

En uttrykkelig anmodning eller samtykke må avgis ved en aktiv handling. Et forhånds-avkrysset felt er ikke tilstrekkelig til å oppfylle dette kravet. Det må også fremgå tydelig hva man takker ja til, og en anmodning om å bli kontaktet om markedsføring per telefon må være klart adskilt fra et samtykke til å bli kontaktet via e-post eller SMS. Forbrukeren kan trekke tilbake anmodningen eller samtykket når som helst.

Det er et unntak fra kravet om å innhente forhåndssamtykke eller uttrykkelig anmodninger til direktemarkedsføring i tilfeller hvor det foreligger et eksisterende kundeforhold mellom partene, men dette unntaket er upraktisk for næringsdrivende som driver eidsmeulingsvirksomhet. Et inngangsvilkår for unntaket for eksisterende kundeforhold er nemlig at det er gjort en avtale om kjøp av en vare eller en tjeneste.³⁰ En næringsdrivende vil derfor aldri ha et eksisterende kundeforhold med en forbruker basert på at forbrukeren er interessert til en bolig som den næringsdrivende markedsfører.

Et engangskjøp vil som hovedregel heller ikke være nok til at det foreligger et eksisterende kundeforhold. Det sentrale vurderingstemaet er om handelen gjør at det er

²⁸ Se Forbrukertilsynets orienteringsbrev til eiendomsmeulingsbransjen om levering av uadressert reklame i sak 18/809.

²⁹ Jf. mfl. § 13 a annet ledd

³⁰ Se Ot.prp. nr. 92 (2003-2004) s. 23

naturlig med videre kontakt mellom den næringsdrivende og kunden. Hvis dette ikke er tilfelle, foreligger det ikke et «eksisterende kundeforhold». For at kundeforholdet ikke skal regnes som avsluttet, må markedsføringshenvendelsen i tillegg skje innen rimelig tid etter salget. Ved markedsføring basert på et eksisterende kundeforhold kan markedsføringen bare gjelde den næringsdrivendes egne ytelser tilsvarende dem som kundeforholdet bygger på.

6. TILSYN OG SANKSJONER

Forbrukertilsynet skal søke å påvirke næringsdrivende til å innrette seg etter markedsføringsloven (mfl.) og annet regelverk som Forbrukertilsynet fører tilsyn med. Ved brudd på markedsføringsloven eller annen lovgivning som vi håndhever, kan Forbrukertilsynet fatte vedtak om forbud (§ 40), påbud (§ 41), tvangsmulkt (§ 42) og i visse tilfeller overtredelsesgebyr (§ 43), jf. mfl. § 39. Forbrukertilsynets vedtak kan klages inn for Markedsrådet (§ 37).

Vedtak kan også rettes mot personer eller selskaper som medvirker til lovbrudd (§ 39 annet ledd). Medvirkningsansvaret omfatter fysiske personer, for eksempel daglig leder, styreleder eller styremedlemmer i et selskap. Det omfatter også andre selskaper som har medvirket til lovbruddene, for eksempel reklamebyråer som har bistått ved utformingen av den ulovlige markedsføringen og medier eller plattformer som har formidlet denne.

For å sikre at vedtak etter §§ 40 og 41 overholdes, skal Forbrukertilsynet fastsette en tvangsmulkt som den som vedtaket retter seg mot skal betale dersom vedkommende overtrer vedtaket (§ 42). Forbrukertilsynet kan unnlate å fastsette en tvangsmulkt dersom særlige grunner tilsier det. Tvangsmulkten kan settes som et engangsbeløp, et beløp pr. overtredelse eller som en løpende mulkt (f. eks. pr. dag eller uke inntil den næringsdrivende slutter å bryte vedtaket)

Forbrukertilsynet kan også fatte vedtak om overtredelsesgebyr ved brudd på blant annet forbudet mot urimelig og villedende handelspraksis i mfl. § 7 og § 8 jf. § 6, og ved brudd på forskrift om urimelig handelspraksis, jf. mfl. § 43. Et overtredelsesgebyr kan ilegges hvis overtredelsen er forsettlig eller uaktsom, og den enten anses som vesentlig eller har skjedd gjentatte ganger. Vedtak om overtredelsesgebyr kan treffes på selvstendig grunnlag, men det kan også treffes samtidig med vedtak om tvangsmulkt etter § 42.

Enhver plikter å gi Forbrukertilsynet de opplysninger som tilsynet krever, og Forbrukertilsynet kan også foreta granskning og kreve utlevert dokumenter mv. (§ 34). For å sikre at pålegg om å gi opplysninger etterkommes, kan Forbrukertilsynet fastsette en tvangsmulkt (løpende eller engangsbeløp) som den som pålegget retter seg mot, skal betale dersom pålegget ikke etterkommes (§ 42 tredje ledd).

Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av eiendomsmeglingstjenester

1. INNLEDNING

1.1 Kort om Forbrukertilsynet

Forbrukertilsynet er en offentlig tilsynsmyndighet som jobber for å gjøre markedene enklere og tryggere for forbrukerne. Forbrukertilsynet verner forbrukernes interesser ved å forebygge og stanse ulovlig markedsføring, urimelige vilkår i kontrakter og annen praksis som er i strid med markedsføringsloven¹ (mfl.). I tillegg til markedsføringsloven fører Forbrukertilsynet tilsyn med at næringsdrivende overholder forbrukervernregler i angrerettloven, finansavtaleloven og en rekke andre lover.

1.2 Om veiledningen

Veiledningen gjelder for alle som markedsfører og selger eiendomsmeglingstjenester. Dette omfatter eiendomsmeglingsforetak², eiendomsmeglere³, jurister med tillatelse etter emgll. § 4-3 og advokater med rett til å drive eiendomsmegling etter emgll. § 2-1(1) nr.2 og eiendomsmeglerfullmektiger⁴.

Denne veiledningen vil tilsvarende gjelde for næringsdrivende som markedsfører og/ eller selger «selge selv»-tjenester. Den vil også gjelde for andre næringsdrivende som medvirker i forbindelse med markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester eller «selge selv»-tjenester så langt den passer⁵.

Veiledningen gir uttrykk for krav som lovverket stiller til markedsføring av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester.⁶ Formålet med veiledningen er å sikre at alle former for markedsføring av slike tjenester gir en balansert, veiledende og korrekt fremstilling av tjenestene som selges. Målet er at alle vesentlige forhold ved tjenestene kommer frem på en klar og tydelig måte, slik at forbrukeren ikke blir villedet. Der veiledningen bruker ordene «skal», «må» eller lignende, er dette absolutte krav i loven, og det vil være et brudd på loven dersom næringsdrivende ikke følger disse kravene. Der veiledningen bruker ordene «bør», «det er viktig at», «Forbrukertilsynet anbefaler» eller lignende, så har Forbrukertilsynet ikke tatt stilling til om det i alle tilfeller vil være i strid med loven å ikke følge disse kravene, men vil vurdere dette konkret i hvert tilfelle.

¹ Se lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår mv. av 9. januar 2009 nr. 2.

² Markedsføringsloven § 5 bokstav b.

³ Eiendomsmeglingsloven § 4-5(1).

⁴ Eiendomsmeglingsloven § 4-5(2).

⁵ Begrepet «næringsdrivende» er definert som en «fysisk eller juridisk person som utøver næringsvirksomhet, og enhver som handler i vedkommendes navn eller på vedkommendes vegne», jf. mfl. § 5 bokstav b).»

⁶ Der uttrykket «lignende tjenester» er benyttet omfatter dette «selge selv»-tjenester.

1.3 Særlige hensyn ved markedsføring av eiendomsmeglingstjenester

Markedsføring av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester retter seg mot forbrukere som skal selge bolig. Salg av bolig er den største transaksjonen forbrukere gjør i løpet av livet, og det går som regel mange år mellom hver gang en forbruker selger en bolig.

Innholdet i eiendomsmeglingstjenester varierer stort. Alt fra de tradisjonelle eiendomsmeglingstjenestene til nedskalerte digitale eiendomsmeglingstjenestene som overlater noe av arbeidet til forbrukeren. I tillegg er det «selge selv»-tjenester, som ikke inkluderer eiendomsmegler, tilgjengelig i markedet. Fordi det er stor variasjon i tjenestene er det viktig at opplysningene om tjenestene formidles på en balansert og klar måte, slik at forbrukerne kan orientere seg i markedet og sammenligne ulike tjenester uten at det blir unødvendig tid- og arbeidskrevende.

2. MARKEDSFØRINGSLOVEN - SENTRALE REGLER

2.1 Markedsføringsloven - en medienøytral lov

Veiledningen omhandler primært forbudet mot urimelig og villedende handelspraksis i mfl. §§ 6, 7 og 8.

Markedsføringsloven implementerer blant annet direktivet om urimelig handelspraksis (direktiv 2005/29/EF) som inneholder totalharmoniserte regler for markedsføring, blant annet forbudet mot urimelig handelspraksis i mfl. § 6. Det må derfor tas hensyn til EU-domstolens tolkning av direktivet, og andre EU-lands praksis er også av en viss interesse.⁷

Ved motstrid mellom markedsføringslovens bestemmelser og nasjonale bestemmelser vil markedsføringsloven gå foran, jf. EØS-loven § 2 første punktum.

Markedsføringsloven er en medie- og teknologinøytral lov som gjelder all handelspraksis som rettes mot norske forbrukere. Det betyr at all markedsføring av eiendomsmeglingstjenester er underlagt loven, uavhengig av hvilket medium som benyttes. Digitale markedsføringsmetoder som kommer til ved markedsføring av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester er automatisk omfattet av loven.

Forbrukertilsynet vurderer markedsføring etter hvordan en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforbruker vil oppfatte den.⁸ Dersom markedsføringen er særlig rettet mot en spesiell målgruppe, vil markedsføringen bli vurdert ut fra hvordan den blir oppfattet av denne målgruppen.⁹

⁷ Se også EU-kommisjonens veiledning til direktivet, hvor bl.a. praksis fra EU-domstolen blir gjennomgått.

⁸ Ot.prp. nr. 55 (2007–2008) pkt. 4.4.3.3 «Forbruker – gjennomsnittsforbruker». Se f.eks. MR-sak 2019/327.

⁹ Se f.eks. MR-sak 2019/327.

Markedsføringsloven gjelder for eksempel ved annonsering i papiraviser og i nettaviser, på salgsplattformer som Finn, på den næringsdrivendes egne nettsider eller apper, i alle sosiale medier (som for eksempel Facebook, Instagram og Snapchat), i formøter eller salgsmøter, i nyhetsbrev som sendes ut per e-post, i flyers som legges i forbrukernes postkasser, ved telefonmarkedsføring, på stand og ved bruk av visuelle hjelpemidler som VR-briller og video.

2.2 Forbudet mot urimelig handelspraksis – mfl. § 6

Markedsføringslovens § 6 første ledd forbyr «urimelig handelspraksis». I bestemmelsens andre ledd fremgår at en handelspraksis er «urimelig» dersom den (i) strider mot «god forretningsskikk» overfor forbrukere og (ii) er egnet til å vesentlig endre en forbrukers økonomiske atferd, slik at forbrukerne treffer beslutninger de ellers ikke ville ha truffet. Begge vilkårene må være oppfylt for at en handelspraksis skal være urimelig.

Forarbeidene viser til at «god forretningsskikk» refererer til den vanlige oppfatningen av forretningsskikk i en bransje, med utgangspunkt i den jevne, fornuftige næringsdrivende.¹⁰ En handelspraksis er alltid urimelig dersom den er villledende etter mfl. §§ 7 og 8, jf. mfl. § 6 fjerde ledd.

2.3 Forbudet mot villledende handelspraksis – Mfl. §§ 7 og 8

2.3.1 Villledende handlinger etter mfl. § 7

Mfl. § 7 angir at en handelspraksis er villledende dersom den inneholder uriktige opplysninger, og dermed er usannferdig eller på annen måte egnet til å villede forbrukere med hensyn til en rekke momenter listet opp i bokstavene a til h. Praksisen anses likevel bare villledende dersom den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.

Ved markedsføring av eiendomsmeblingstjenester og lignende tjenester er det særlig aktuelt å nevne bokstav b som viser til villedning av ytelsens hovedegenskaper. Dette omfatter for eksempel tjenestens fordeler, risiko og spesifikasjoner. Bokstav d forbyr også å villede forbrukeren med hensyn til prisen på ytelsen.

Når man skal vurdere om markedsføring er villledende etter mfl. § 7 skal man ta utgangspunkt i helhetsinntrykket mottakeren sitter igjen med. Påstander som er faktiske korrekte kan dermed være villledende ut fra sammenhengen de er presentert i. Vilket stiller dermed krav til både innholdet i og utformingen av markedsføring.

¹⁰ Ot.prp. nr. 55 (2007-2008) s. 47-49.

2.3.2 Villedende utelatelser etter mfl. § 8

Mfl. § 8 viser til at en handelspraksis er villedende dersom den utelater eller skjuler vesentlige opplysninger som forbrukeren ut fra sammenhengen trenger for å kunne ta en informert økonomisk beslutning, eller presenterer opplysningene på en uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte. Praksisen anses likevel bare som villedende dersom den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.

Også her vil det kreve en helhetsvurdering for å fastslå om en utelatelse eller uklar presentasjon av opplysninger er villedende. Hvilke opplysninger som er «vesentlige» vil variere med tanke på hvilke tjenester det er snakk om. Den næringsdrivende må derfor sørge for at forbrukerne får et korrekt og fullstendig inntrykk av tjenesten. Forbrukere skal ikke bli villedet til å ta økonomiske beslutninger fordi vesentlige opplysninger er utelatt eller presentert på en uhensiktsmessig måte som gjør at de lett går glipp av dem.

Når man skal vurdere om opplysninger er utelatt, skal det tas i betraktning plass- eller tidsmessige begrensninger ved mediet som er brukt, og om den næringsdrivende har gjort tiltak for å gjøre opplysningene tilgjengelige for forbrukerne på en annen måte.

Hvis markedsføringen regnes som «oppfordring til kjøp», stiller loven eksplisitte krav til hvilke opplysninger som alltid er vesentlige og som markedsføringen skal inneholde, jf. mfl. § 8 tredje ledd. Dette er blant annet opplysninger om ytelsens hovedegenskaper og totalpris.

«Oppfordring til kjøp» er definert i mfl. § 8 fjerde ledd som «en kommersiell kommunikasjon som angir ytelsens egenskaper og pris på en egnet måte for den anvendte kommersielle kommunikasjonen og dermed setter forbrukerne i stand til å foreta et kjøp». Det er ikke noe krav om at markedsføringstiltaket rent faktisk setter forbrukeren i stand til å inngå en bindende avtale, for eksempel at det er lagt til rette for avtaleinngåelse på nettsiden, for at forbrukeren må antas å være i stand til å foreta et kjøp.¹¹ Dermed skal det normalt lite til før et markedsføringstiltak regnes som en oppfordring til kjøp.

2.3.3 Påvirkningsvilkåret

Et fellesvilkår i §§ 7 og 8 er som nevnt at markedsføringen må være egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som ellers ikke ville ha blitt truffet. Begrepet «økonomisk beslutning» har samme betydning som direktivets begrep «transaksjonsbeslutning».

¹¹ Dette er slått fast i EU-domstolen sak C-122/10 (Konsumentombudsmannen mot Ving Sverige AB) avsnitt 32 og 33, hvor domstolen tolker UCPD artikkel 7 (som tilsvarende mfl. § 8).

«Transaksjonsbeslutning» er definert som «enhver beslutning som forbrukeren treffer om hvorvidt, hvordan eller på hvilke vilkår vedkommende kjøper, betaler helt eller delvis, beholder eller avhender et produkt eller utøver en avtalefestet rett knyttet til produktet, enten forbrukeren beslutter å foreta en slik handling eller avstår fra det».¹²

En økonomisk beslutning kan være alt fra en beslutning om å inngå en oppdragsavtale med en megler, en beslutning om å takke ja til en verdivurdering, en beslutning om å navigere videre inn på den næringsdrivendes nettside, en beslutning om å kontakte megler, eller en beslutning om å avstå fra å gjøre noe av det ovennevnte.¹³

Det er ikke et krav at forbrukerne faktisk treffer en slik økonomisk beslutning. Det er nok at den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.¹⁴

2.4 Markedsføringsloven og forholdet til eiendomsmeglingsloven

Næringsdrivende som driver med eiendomsmeglingsvirksomhet er i tillegg til markedsføringsloven underlagt eiendomsmeglingsloven¹⁵ (emgll.). Det er Finanstilsynet som fører kontroll med at dette regelverket blir fulgt.

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 inneholder reglene om god meglerskikk. Finanstilsynet har blant annet uttalt at «brudd på markedsføringsloven normalt også [vil] innebære brudd på god meglerskikk.¹⁶ Grove eller gjentatte overtredelser av markedsføringsloven vil kunne medføre tilbakekall av meglertillatelsen.»

Uttalelsen er relevant for både eiendomsmeglernes markedsføring av bolig og markedsføring av eiendomsmeglingstjenester. Denne veiledningen vil dermed også bidra til å sikre at markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester er i tråd med kravene til god meglerskikk.

2.5 Forhold til tidligere praksis

Den nye markedsføringsloven av 2009 § 7 om villedende handlinger og § 8 om villedende utelatelser er videreføringer av forbudene i §§ 2 og 3 i tidligere markedsføringslov.¹⁷ Veiledningen er en videreføring og oppdatering av Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av eiendomsmeglertjenester fra januar 2011.¹⁸

¹² Direktiv 2005/29/EF om urimelig handelspraksis art. 2 bokstav k.

¹³ I EU-kommisjonens veiledning til direktivet følger det at mange beslutninger før et eventuelt kjøp vil kunne regnes som en transaksjonsbeslutning, blant annet en beslutning om å navigere videre på en nettbutikk.

¹⁴ Ot.prp. nr.55 (2007-2008) s.195-196

¹⁵ Se lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. juni 2007 nr 73.

¹⁶ <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2017/villedende-utelatelser-ved-markedsforing-av-boliger/>

¹⁷ Se ot.prp. nr.55 (2007-2008) s.54, 56, 194 og 196.

¹⁸ <https://www.forbrukertilsynet.no/content/2011/01/Veiledning-for-markedsf%C3%B8ring-av-eiendoms-meglingstjenester.pdf>

3. PRISOPPLYSNINGER

3.1 Generelt

Alle som markedsfører og selger eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester skal informere om prisene på sine tjenester.¹⁹ Opplysninger om pris på tjenestene og andre økonomiske forhold må være riktige²⁰, klare og fullstendige.²¹

Prisopplysningene setter forbrukeren i stand til å vurdere ut fra egen økonomi hvilket eiendomsmeglingsforetak han ønsker å benytte i forbindelse med salg av bolig, samt hvilken eiendomsmegler eller hvilke tjenester han ønsker i forbindelse med salget.

Markedsføringsloven stiller generelle krav til prisopplysninger som vil gjelde alle former for markedsføring. Det er forbudt å villedede forbrukere med hensyn til prisen på tjenestene, eller utelate eller skjule vesentlige prisopplysninger som forbrukeren trenger for å gjøre en informert økonomisk beslutning.

3.2 Totalpris

Ved prismarkedsføring²² må det klart og tydelig oppgis en summert og fullstendig totalpris.²³ Kravene gjelder tilsvarende ved muntlig prisopplysning.²⁴

Hvis kostnader er utelatt, eller priselementene oppgis på en slik måte at det blir opp til forbrukeren selv å regne seg frem til totalprisen, er dette i strid med markedsføringsloven.²⁵

Totalprisen inkluderer alle obligatoriske ytelser som ytes av eiendomsmegler i forbindelse med markedsføringen og salget av boligen, inkludert f.eks. forberedelse til salg, markedsføring, visning, oppgjør, utlegg, meglers vederlag og andre utgifter.

Der det er avtalt provisjon som meglers vederlag, vil størrelsen på denne være avhengig av hva boligen blir solgt for inkludert eventuell fellesgjeld. Hvordan provisjonen beregnes og provisjonsprosenten bør derfor gis i umiddelbar nærhet av totalprisen. Dersom eiendomsmeglingsforetaket har en minimumsprovisjon, bør også denne oppgis.

¹⁹ Eiendomsmeglingsloven § 7-1 og mfl. § 10 første ledd.

²⁰ Jf. mfl. § 7 første ledd første punktum. jf. § 3 annet ledd.

²¹ Jf. MR-sak 2013/598.

²² Det er viktig å merke seg at det ikke gjelder et krav om at det i all markedsføring skal gis opplysninger om pris. jf. Ot.prp. nr.55(2007-2008) s.200. Det er først når markedsføringen av en ytelse anses som en «oppfordring til kjøp» at det skal gis opplysninger om prisen. jf. mfl. § 8 tredje ledd annet punktum. Med «oppfordring til kjøp» menes en kommersiell kommunikasjon som angir ytelsens egenskaper og pris på en egnet måte og dermed setter forbrukerne i stand til å foreta et kjøp. jf. mfl. § 8 fjerde ledd.

²³ Prisopplysningsforskriften § 10 første ledd, jf. § 3, mfl. § 10 og Ot.prp.nr.55 (2007-2008) s.200. Se også mfl. § 7 første ledd bokstav d og mfl. § 8.

²⁴ Prisopplysningsforskriften § 10 første ledd

²⁵ Se MR-saker 20/92 (Sentrum Bildesenter), 21/05 (Telebutikken) og Ot.prp. nr.55(2007-2008) s.197.

For «selge selv»-tjenester inkluderer totalprisen alle obligatoriske deler av den tjenesten som tilbys. Tilbyderen av slike tjenester bør samtidig opplyse om andre mulige kostnader for forbrukeren i forbindelse med salget, eksempelvis knyttet til oppgjør. Dersom det i markedsføringen angis pris på delytelser, skal totalprisen for de samlede ytelser oppgis.^{26 27}

Ved bruk av priseksempler på totalkostnadene til eiendomsmeglingstjenester eller «selge selv»-tjenester i forbindelse med salg av bolig, må priseksempelet være realistisk og forutsetningene for priseksempelet bør komme klart og tydelig frem i markedsføringen.

3.3 Prislister

Opplysninger om pris på tjenestene skal gis slik at de lett kan ses av kundene.²⁸ Prisopplysningene skal gis ved lett synlig prisoppslag eller ved prislister lagt frem på det stedet tjenesten vanligvis bestilles.²⁹ For tradisjonelle eiendomsmeglingstjenester vil det normalt være på eiendomsmeglerforetakets kontor. For lignende tjenester vil dette avhenge av om tjenesten vanligvis bestilles på den næringsdrivendes kontor eller hjemmeside.

Dersom den næringsdrivende som selger tjenestene har hjemmeside på internett, skal en oppdatert prislister alltid fremgå av hjemmesiden.^{30 31}

Prisoppslaget eller prislister skal inneholde prisen på alle tjenestene som den næringsdrivende tilbyr. Dersom deler av tjenesten selges som en pakke eller lignende, bør både innholdet i pakken og prisen på denne oppgis. Dersom de enkelte tjenester i pakken også kan kjøpes separat, skal prisen på den enkelte tjeneste oppgis i prislister.

Dersom en pakke varierer i innhold, og dermed også i pris, skal det oppgis en «fra»-pris og en «til»-pris.³²

²⁶ I FO-sak 00/21 mente Forbrukerombudet at utsagnet "Gir du postbanken Eiendomsmegling salgsoppdrag på boligen, hytta eller leiligheten din i januar, betaler du kun kr 2000,* i meglerprovisjon. Det eneste vi krevet er at du kjøper en annonsepakke som muliggjør full markedsføring av eiendommen din i januar/februar" gav et villedende inntrykk av hva forbrukeren skulle betale. Forbrukerombudet uttalte at totalprisen for meglings-tjenestene og prisen for de enkelte delene i tilbudet skulle vært tydelig angitt.

²⁷ Prisopplysningsforskriften § 10 første ledd, jf. § 3. Se også mfl. § 7 første ledd bokstav d og mfl. § 8.

²⁸ Eiendomsmeglingsloven § 7-1 og markedsføringsloven § 10 første ledd.

²⁹ Prisopplysningsforskriften § 11 første ledd, jf. mfl. § 10.

³⁰ Prisopplysningsforskriften § 11 første ledd annet punktum, jf. mfl. § 10.

³¹ I FO-sak 19/1194 hadde Eiendomsmegler Krogsveen AS ikke inntatt prisen på kroner 2000 for verddivurdering ved refinansiering av boliglån(E-takst) som, i motsetning til en verddivurdering ved salg av bolig, ikke var gratis. Forbrukertilsynet vurderte dermed at markedsføringen «gratis verddivurdering» var egnet til å villedede forbrukerne med hensyn til prisen på en verddivurdering ved refinansiering av boliglån(E-takst).

³² Prisopplysningsforskriften § 10 annet ledd.

3.4 Salgsmarkedsføring

Med salgsmarkedsføring menes markedsføring som gir inntrykk av at prisen på ytelsen er nedsatt sammenlignet med egen reell førpris i en tidsbegrenset salgsperiode. Det må alltid vurderes konkret om markedsføringen er å anse som salgsmarkedsføring, men det vil regelmessig anses som markedsføring av prisnedsettelse dersom det brukes uttrykk som «rabatt», «salg», «tilbud», «avslag», «kampanjepris» og lignende.³³

Markedsføring av prisnedsettelse på én eller flere av tjenestene som den næringsdrivende selger krever at det foreligger en reell førpris på tjenesten. I vilkåret om at førprisen skal være reell, ligger det både et krav om at det som hovedregel er den laveste førprisen som den næringsdrivende har brukt i perioden før prisnedsettelsen som skal tas i betraktning og et krav om at tjenesten må ha vært solgt til den oppgitte førpris.³⁴

Dersom den næringsdrivende markedsfører med «50 % rabatt» eller lignende på eksempelvis tjenesten e-takst til bruk for refinansiering av boliglån, må det ha skjedd salg av tjenesten e-takst til den oppgitte førprisen i perioden før prisnedsettelsen. Både den rabatterte prisen (nåprisen) og førprisen må gå tydelig frem av markedsføringen.

Ved rabatt på pakker bestående av flere ulike tjenester som også kan kjøpes separat, må sammenligningsprisen være reell. Det må dermed være etablert en reell parallell pris for de ulike tjenestene som inngår i pakken.

Dersom det markedsføres en prisnedsettelse som kun gjelder under visse forutsetninger, bør det gis klare opplysninger som setter forbrukeren i stand til å forstå disse forutsetningene.

Dersom den næringsdrivende markedsfører med eksempelvis 5000 kroner i rabatt på de totale kostnadene i forbindelse med et eiendomsmeglingsoppdrag, men at rabatten forutsetter kjøp av én eller flere bestemte tjenester, for eksempel «utvidet markedsføringspakke», må denne forutsetningen komme klart og tydelig frem i markedsføringen.

³³ Se nærmere om dette i Forbrukertilsynets veiledning om prismarkedsføring kap. 3.

³⁴ MR-sak 19/832, jf. Lunde/Michaelsen, Markedsføringsloven med kommentarer (3. utg.) 2019 s.139-140.

3.5 Gratispåstander³⁵

Det er villedende å gi forbrukeren et inntrykk av at en tjeneste er gratis, når den likevel ikke er det. Dersom gratis-påstanden bare gjelder en del av tjenesten eller betinger kjøp av andre tjenester, må dette komme tydelig frem i umiddelbar nærhet av gratispåstanden.

Ved markedsføring av en «gratis» eller «uforpliktende» verdivurdering kan forbrukeren naturlig forvente at tjenesten er helt kostnadsfri.³⁶ Dersom det betinger kjøp av andre tjenester, f.eks. at det inngås en oppdragsavtale, må disse betingelsene komme tydelig frem i umiddelbar nærhet av gratispåstanden.

Ved markedsføring av en pakke med flere ulike tjenester, kan den næringsdrivende bare markedsføre én eller flere av tjenestene som «gratis» eller lignende dersom kostnaden for denne tjenesten ikke er inkludert i pakkeprisen.³⁷

Dersom den næringsdrivende eksempelvis markedsfører med «kjøp utvidet markedsføringspakke nå – få med gratis fotopakke på kjøpet» kan kostnaden for fotopakken ikke være inkludert i pakkeprisen.

3.6 Særlig om andre prisbegreper

3.6.1 «Alt inkludert» og lignende

Ved bruk av påstander som «alt inkludert», «inkluderer alt som kreves for å selge boligen din» eller lignende i markedsføringen kan forbrukeren naturlig forvente at det ikke vil tilkomme ytterligere kostnader til boligsalget.

Dersom det er enkelte begrensninger i tilbudet må disse presenteres på en klar og tydelig måte, og i umiddelbar nærhet av den aktuelle påstanden, slik at gjennomsnittsforbrukeren blir klar over det. Det er ikke tilstrekkelig at slike opplysninger fremgår «et klikk unna» eller dersom man scroller et stykke ned på siden.³⁸

³⁵ Se forskrift om urimelig handelspraksis § 1 nr.20. Se også kommisjonens veiledning til direktivet, punkt 4.4, som gir mer utfyllende informasjon om bruken av gratis, blant annet ved kombinerte tilbud, samt eksempler på utgifter som forbrukeren kan bli belastet for å reagere på handelspraksisen mv. Veiledningen finner du her: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016SC0163&from=EN>.

³⁶ I FO-sak 19/1194 hadde Eiendomsmegler Krogsveen AS ikke inntatt prisen for verdivurdering ved refinansiering av boliglån(E-takst) i sine prislister som, i motsetning til en verdivurdering ved salg av bolig, ikke var gratis. Forbrukertilsynet vurderte dermed at markedsføringen «gratis verdivurdering» var egnet til å villette forbrukerne med hensyn til prisen på en verdivurdering ved refinansiering av boliglån(E-takst).

³⁷ Se EU-kommisjonens veiledning til handelspraksisdirektivet pkt. 4.4.

³⁸ I FO-sak 17/2502 markedsførte en næringsdrivende med «Fast pris kr 25 000. Alt inkludert.»

Denne inkluderte derimot verken tilstandsrapport eller visning. Forbrukertilsynet vurderte at påstanden «alt inkludert» ga forbrukeren en forventning om at både tilstandsrapport og visning var inkludert i fastprisen. Når begrensningene ikke fremgikk klart og tydelig i umiddelbar nærhet av påstanden om «alt inkludert», fant Forbrukertilsynet at markedsføringen var egnet til å villette forbrukerne med hensyn til ytelsens «hovedegenskaper», jf. markedsføringsloven § 7.

Dersom det er *betydelige* begrensninger i tilbudet er det lett villedende å markedsføre med påstander som «alt inkludert» - uavhengig av om disse begrensningene fremgår klart og tydelig.

3.6.2 «Fastpris», «fast pris», «fast vederlag» og lignende

Ved bruk av påstander som «fastpris» og lignende i markedsføringen, vil forbrukeren naturlig forvente at prisen er fast, og at ingen andre kostnader enn den faste prisen tilkommer.³⁹

Markedsføringen må være tydelig på hva som inngår i fastprisen. Dersom det er begrensninger i tilbudet, slik at den pris man betaler ikke rent faktisk er fast, eller at det kan påløpe kostnader utover den markedsførte fastprisen, er markedsføringen lett egnet til å villedde forbrukerne om prisen på tjenesten.

Det må gis klar og tydelig informasjon om hvilke tjenester som kan komme i tillegg til fastprisen og merkostnaden disse medfører, for eksempel dersom gjennomføring av visning, tilstandsrapport eller boligselgerforsikring ikke inngår i fastprisen.⁴⁰

3.7 Særlig om uforpliktende verdivurderinger

Enhver eiendomsmegler må være objektiv og sannferdig i sin verdivurdering. Meglers verdivurdering vil gi forbrukeren en forventning om hvor mye boligen potensielt kan selges for.

Dersom megler gir en kunstig høy verdivurdering kan det være egnet til å påvirke forbrukeren til å inngå en oppdragsavtale med den aktuelle eiendomsmegleren. Det vil også kunne påvirke forbrukeren til å sette i gang en salgsprosess som han ellers ikke ville gjort. En slik praksis vil være i strid med både markedsføringsloven⁴¹ og god meglerskikk.⁴²

3.8 Særlig om avtaler som inngås elektronisk

Avtaler om kjøp av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester som inngås elektronisk omfattes av særlige informasjonskrav i angrerettloven.⁴³

³⁹ I FO-sak 13/988 la Forbrukertilsynet til grunn at Tele2s bruk av begrepet «fastpris» i markedsføringen ga forbrukerne et inntrykk av at prisen var fast, og at ingen andre kostnader tilkom.

⁴⁰ I FO-sak 19/1931 markedsførte DNB Eiendom tjenesten «Samsolgt» med en fastpris på 45 000,- kroner, men der fastprisen ikke inkluderte boligselgerforsikring. Ettersom de aller fleste velger å tegne boligselgerforsikring, anbefalte Forbrukertilsynet at det ble gitt tydelig informasjon om boligselgerforsikring og hvilken merkostnad denne medfører, for å unngå at forbrukere blir villedet med hensyn til den totale utgiften som påløper ved boligsalget.

⁴¹ Markedsføringsloven § 6.

⁴² Eiendomsmeglingsloven § 6-3.

⁴³ Se fortalen til Forbrukerdirektivet 2011/83/EU punkt 26 og Prop.64 L (2013-2014) s.14-15.

Før en elektronisk avtale⁴⁴ inngås, skal den næringsdrivende, i tydelig og i fremhevet form umiddelbart før forbrukeren foretar bestillingen, blant annet gi opplysninger om varens eller tjenestens totale kostnader og tjenestens viktigste egenskaper.⁴⁵

Opplysningene om totale kostnader skal presenteres på en måte som gjør at forbrukeren kan se og lese disse før bestillingen, uten at forbrukeren må navigere til andre nettsider, åpne et nytt vindu⁴⁶ eller scrolle nedover på siden.⁴⁷ Opplysningene skal fremgå nær bestillingsknappen eller lignende, og med en slik skriftstørrelse at forbrukeren ikke kan unngå å få med seg opplysningene.

Den næringsdrivende må påse at forbrukeren uttrykkelig erkjenner at bestillingen medfører en forpliktelse til å betale.⁴⁸ Dersom bestillingen utføres ved å aktivere en knapp eller annen funksjon, skal knappen eller funksjonen være merket på en lett leselig måte med «bestilling med forpliktelse til å betale» eller tilsvarende.⁴⁹ Dersom den næringsdrivende ikke overholder dette kravet, blir forbrukeren ikke bundet av avtalen eller bestillingen.⁵⁰

4. FAKTISKE OPPLYSNINGER OM TJENESTENE

Forbrukertilsynet anbefaler at det i markedsføringen av de ulike tjenestene benyttes begreper i tråd med bransjenormer⁵¹ eller som ellers er allment benyttet av eiendomsmeglingsbransjen, slik at det er enkelt for forbrukerne å forstå og sammenligne forskjellige eiendomsmeglingsforetak. Innholdet i tjenestene må også i markedsføringen beskrives slik at forbrukerne forstår hva de betaler for, og hva de eventuelt ikke får med på kjøpet.

Dersom det i prislister f.eks. angis «markedsføringspakke» med en «fra»-pris på kroner 8000 og en «til»-pris på kroner 25000, må det samtidig gis opplysning om innholdet i de ulike markedsføringspakkene som tilbys.

Dersom det i markedsføringen f.eks. angis «opplysningspakke» med en «fra»-pris på kroner 6000 og «til»-pris på kroner 8000, må det samtidig gis opplysning om innholdet i de ulike opplysningspakkene som tilbys.

⁴⁴ Typisk avtaler inngått gjennom den næringsdrivendes hjemmeside, se EU-kommisjonens veiledning til forbrukerrettighetsdirektivet pkt.5.2.1.

⁴⁵ Angrerettloven § 16 første ledd jf. § 8.

⁴⁶ Se EI-klagenemndas uttalelse 2015-125: <http://www.elklagenemnda.no/article.php?articleID=1346&categoryID=196>

⁴⁷ Se EU-kommisjonens veiledning til forbrukerrettighetsdirektivet pkt.5.2.1.

⁴⁸ Angrerettloven § 16 annet ledd første punktum.

⁴⁹ Angrerettloven § 16 annet ledd annet punktum.

⁵⁰ Angrerettloven § 16 tredje ledd.

⁵¹ Se f.eks. Eiendom Norges «bransjestandard for begreper i oppdragsavtale og prisliste» og Norges Eiendoms meglerforbunds «oppdragsavtale mal i forbrukerforhold».

5. BRUK AV PÅSTANDER OG SUPERLATIVER I MARKEDSFØRINGEN

5.1 Dokumentasjonsplikt

Alle påstander⁵² om faktiske forhold som benyttes i markedsføring må kunne dokumenteres, jf. mfl. § 3 annet ledd.⁵³ Dette gjelder også påstander som er en del av selskapets firmanavn eller navnet på en tjeneste som den næringsdrivende tilbyr.⁵⁴ Dokumentasjon som godtgjør at påstandene er riktige skal foreligge på annonsørens hånd når markedsføringen skjer, jf. mfl. § 3 annet ledd.

Dersom eiendomsmeglingsforetaket påstår at de er «Norges rimeligste megler», må påstanden kunne dokumenteres på markedsføringstidspunktet. Dersom påstanden ikke kan dokumenteres, er markedsføringen villedende.

Det vil vanligvis kreves at påstandene kan underbygges av undersøkelser utført av nøytrale instanser med anerkjent faglig kompetanse.⁵⁵

Bruk av spørsmålsteget etter en påstand, eller bruk av utsagn som "vi tror", "vi mener" eller tilsvarende, fritar ikke for dokumentasjonsplikten.⁵⁶

All markedsføring skal utformes og presenteres slik at den tydelig fremstår som markedsføring, jf. mfl. § 3 første ledd.

5.2 Bruk av superlativer i markedsføringen

En påstand om å være "best", "størst", "ledende", "nummer én", "den foretrukne", "raskest", "rimeligst" eller lignende, uten nærmere spesifisering av hva utsagnet refererer seg til, anses som en generell påstand. Ved bruk av slik påstand må annonsøren kunne dokumentere riktigheten av påstanden på samtlige områder av vesentlig betydning for forbrukerne.⁵⁷

⁵² Eksempler på utsagn som har gått igjen i Forbrukertilsynets praksis er "Byens/landets beste markedsføring", "Norges største eiendomsmegler", "Der vi har solgt oppnår vi de beste prisene", "Byens/landets største boligmarked", "Vi oppnår best pris", "Vi kjenner markedet best", "De vet at vi selger boligen raskest", "Markedets gunstigste eierskifteforsikring", «Norges rimeligste megler», «Norges mest fornøyde bolig kunder», «Vi har prisrekorder i de fleste bydeler!», «Få 40 prosent flere på visning med våre annonser som vi vet treffer folk som er på boligjakt».

⁵³ Bestemmelsen er en lovfesting av praksis fra Markedsrådet og Forbrukerombudet vedrørende udokumenterte påstander, jf. Ot. prp. nr. 55 (2007*2008) s.189.

⁵⁴ Se MR-sak 8/78. Se også FO-sak 00/1714 der Forbrukerombudet kom til at firmanavnet "Eiendomsmegler 1" i seg selv ikke innebar en påstand om å være best/størst.

⁵⁵ Se Ot. prp. nr. 55 (2007–2008) punkt 4.3.1.

⁵⁶ Se MR-sak 9/79 der Markedsrådet fant at bruk av spørsmålsteget etter et utsagn ikke fritok fra plikten til å dokumentere selve utsagnet.

⁵⁷ I FO-sak 17/601 benyttet et eiendomsmeglingsforetak påstanden «Norges mest fornøyde boligkunder» i markedsføringen av sine eiendomsmeglingstjenester. Forbrukertilsynet vurderte markedsføringen som villedende etter markedsføringsloven § 7, da selskapet ikke kunne dokumentere at påstanden var riktig.

For eksempel vil man ved bruk av påstand om å være "størst" måtte kunne dokumentere at man er størst med tanke på omsetning, antall formidlinger og antall salgskontorer.⁵⁸ Dersom annonsører som benytter seg av en slik påstand tydelig presiserer hvilket område man er størst på, vil også dokumentasjonsplikten begrense seg til dette.

Dersom et eiendomsmeglingsforetak eksempelvis kan dokumentere at de er størst på antall solgte boliger i Oslo i desember, er markedsføringen villedende dersom det markedsføres med påstanden «størst i Oslo i desember» - med mindre eiendomsmeglingsforetaket kan dokumentere at de også er størst på omsetning, antall salgskontorer etc. For å unngå at markedsføringen her blir villedende, bør det presiseres at påstanden «størst» knytter seg til antall solgte boliger.

5.3 Særlig om bruk av tester, undersøkelser og lignende

Bruk av tester i markedsføring kan være svært informativt og gi forbrukerne et verdifullt sammenligningsgrunnlag. Samtidig må heller ikke bruk av tester i markedsføringen være villedende, og Forbrukertilsynet har oppstilt følgende krav til bruk av tester i markedsføring.

- Testen det vises til må gi grunnlag for påstandene som brukes i markedsføringen. En test er ofte kompleks og resultatet består gjerne av sammensatte vurderinger og konklusjoner. Da er det viktig at man har dekning for de påstandene man vil bruke i markedsføringen.
- Generelle påstander som for eksempel «best i test» må konkretiseres. Det må vises konkret til hva man er best på.
- Ved henvisning til en test må det opplyses om hvilken test man viser til, når den ble gjennomført, hvem som utførte den og hvor den er publisert i sin helhet. Det er lett villedende å henvise til eldre utgaver av en test, når nyere tester er gjennomført.

6. KVALIFIKASJONER, LOKALKUNNSKAP OG LOKALKONTORER

6.1 Kvalifikasjoner

I Norge er tittelen eiendomsmegler beskyttet og forbeholdt de som har eiendomsmeglerbrev utstedt av Finanstilsynet etter emgl. § 4-2, jurister med tillatelse etter emgl. § 4-3, advokater som driver eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift fastsatt i medhold av § 9-1 annet ledd.⁵⁹ Norske eiendomsmeglere er underlagt eiendomsmeglerloven- og forskriften.

⁵⁸ Se MR-sak 24/94.

⁵⁹ Eiendomsmeglingsloven § 4-2.

Det er villedende dersom foretak som ikke har tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet etter norsk lov gjennom markedsføringen av sine tjenester gir forbrukerne en forventning om at de bedriver eiendomsmegling underlagt norsk regelverk.⁶⁰

6.2 Påstand om lokalkunnskap

Ved å benytte påstander i markedsføringen som «vi har lokalkunnskapen du trenger», «vi har særdeles god lokalkunnskap», «vi kan ditt område», «vi har lokalkjente meglere», «lokale eksperter» eller lignende, må selskapet kunne dokumentere påstanden.⁶¹

Slik dokumentasjon må normalt knytte seg til antall omsetninger og/eller salgoppdrag som eiendomsmeglingsforetaket eller den enkelte eiendomsmegler har hatt i det aktuelle området.

6.3 Fiktive lokalkontorer

Registrering av fiktive lokalkontorer, fiktive foretaksnavn og/eller fiktive adresser, og bruk av disse i markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester, er villedende.⁶²

Dersom et meglerkontor velger å ha et steds-/områdenavn i navnet på meglerkontoret, må dette steds-/områdenavnet reflektere hvor lokalkontoret har registrert beliggenhetsadresse i enhetsregisteret.⁶³

Det er villedende dersom et lokalt meglerkontor markedsføres med [kjedenavn] avd. Grünerløkka, dersom kontoret har registrert beliggenhetsadresse et annet sted enn i bydel Grünerløkka.

⁶⁰ I FO-sak 17/237 markedsførte selskapet Norsk Eiendomsmegling, som var del av en spanskregistrert meglergruppe som opererte på Grand Canaria og var underlagt spansk lovverk, med slagordet «Så trygt. Så enkelt. Så norsk.» og videre at de hadde «autorisert megler». Sett i sammenheng med selskapets navn og norske domene til sine nettsider, fant Forbrukertilsynet at markedsføringen var egnet til å skape en uriktig forventning hos forbrukeren om at Norsk Eiendomsmegling bedrev eiendomsmegling underlagt norsk regelverk, og var dermed villedende etter mfl. § 7 første ledd bokstav f).

⁶¹ Markedsføringsloven § 3. Se punkt 5.1.

⁶² I MR-sak 2018/1363 fant Markedsrådet det åpenbart at selskapet Rørleggervakta 24vvs sin registrering av en rekke fiktive foretaksnavn og adresser med tilhørende lokale telefonnumre på 1881, Gule Sider, Google og egen hjemmeside, sammenholdt med markedsføringsteksten som ble benyttet i annonseringen, innebar en grov villedning av forbrukerne med hensyn til den markedsførte ytelsens hovedegenskaper, jf. mfl. § 7 første ledd bokstav b.

⁶³ Eiendomsmeglingsforetaket plikter blant annet å oppgi registrert forretningsnavn og -adresse i salgopp-gaven, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-2.

7. SALGSGARANTI

Bruk av begrepet "salgsgaranti" eller lignende begreper⁶⁴ i markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester vil i seg selv lett anses som villedende fordi begrepet er tvetydig. Det kan både oppfattes som et løfte om salg og som et løfte om at forbrukeren ikke må betale dersom salg ikke finner sted.

For å unngå slik villedning må det i tilknytning til utsagnet om salgsgaranti eller lignende redegjøres for garantiens innhold, herunder eventuelle begrensninger og særlige betingelser.⁶⁵ Redegjørelsen skal utformes slik at forbrukerne lett kan forstå innholdet i begrepet.⁶⁶

Eksempel på slik redegjørelse av innholdet i salgsgarantien kan være:

- Salgsgarantien innebærer at forbrukeren ikke blir belastet for meglers vederlag og utlegg dersom eiendomsmegleren ikke selger boligen din innen 6 måneder.

Salgsgarantien får virkning dersom følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Avtalen omfatter utvidet markedsføringspakke.
- 2) Salgsoppdraget varer ut avtalt oppdragsperiode på x mnd uten at boligen er solgt.
- 3) Megler har ikke oppnådd bud uten forbehold på prisantydning eller høyere.

- Dersom ett eller flere av vilkårene ikke er oppfylt, blir forbrukeren likevel belastet for meglers vederlag og utlegg.

- Dersom boligen, uansett pris, selges innen avtalt oppdragsperiode, blir forbrukeren belastet for meglers vederlag og utlegg. Dette gjelder uansett pris.

- Salgsgarantien omfatter ikke kostnader til tilstandsrapport, styling, foto og andre tilleggstjenester som forbrukeren har valgt.

Markedsføringen er villedende der begrepet "salgsgaranti" eller lignende begrep benyttes uten videre redegjørelse for innholdet i denne.^{67 68}

⁶⁴ F.eks. DNB Eiendoms «Garantert solgt» og Kaland & Partners «Fornøydgaranti».

⁶⁵ Markedsføringsloven § 23 første ledd bokstav a.

⁶⁶ I FO-sak 19/1022 fant Forbrukertilsynet at vilkårene for DNB Eiendoms tjeneste «Garantert Solgt» var egnet til å villede forbrukerne om at eiendomsmeglingsforetaket garanterte for prisantydningen.

⁶⁷ I FO-sak 04/197 ble utsagnet "Eiendomsmegler1 tilbyr nå salgsgaranti uten bindingstid" ansett for å være villedende og utilstrekkelig veiledende og dermed i strid med mfl. (1972) §§ 2 og 3 fordi det ikke var gitt en nærmere redegjørelse for garantiens innhold.

⁶⁸ Se også RFE-2010-1, der nemnda fant at utsagnet «Vi gir deg 100 % salgsgaranti! Intet salg – Ingen regning. Din sikkerhet som kunde» uten noe forbehold, var villedende og i strid med markedsføringsloven §§7 og 8, og at markedsføring i strid med markedsføringsloven i seg selv utgjorde et brudd på god meglerskikk.

Det er også villedende dersom salgsgarantien kun markedsføres med et utsagn som gir forbrukeren en forventning om at det ikke tilkommer noen kostnader dersom boligen ikke blir solgt, når forbrukeren likevel må betale enkelte kostnader dersom det ikke skjer noe salg.⁶⁹

Dersom salgsgarantien er et tilleggsprodukt som forbrukeren må betale et særskilt honorar for i etterkant av salget, må dette fremgå av markedsføringen.⁷⁰ Hvis dette ikke fremgår av markedsføringen, vil forbrukeren naturlig forvente at salgsgarantien er en del av megleroppdraget, og dermed uten ekstra kostnad.

For eiendomsmeglingsforetak som yter salgsgaranti, skal det utformes et sett med garantivilkår som forbrukeren har rett til å få utlevert før avtaleinngåelsen.^{71 72} Det er særlig viktig at vilkårene er rimelige, klare og balanserte.⁷³

8. BRUK AV TIDLIGERE SALG, BRUKEROMTALER OG TILLEGGSFORDEL I MARKEDSFØRINGEN

8.1 Tidligere salg

Dersom salgssummen skal benyttes i markedsføring, må det innhentes samtykke til dette fra både kjøper og selger.⁷⁴

8.2 Brukeromtaler⁷⁵

Ved bruk av brukertaler i markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester, må disse være basert på reelle brukertaler.⁷⁶ Den næringsdrivende må ikke kjøpe falske omtaler eller oppfordre ansatte eller andre til å skrive omtaler som ikke er basert på reelle brukertaler.

⁶⁹ Jf. mfl. §§ 7 og 8, se også RFE-2010-1.

⁷⁰ I FO-sak 16/1413 fant Forbrukerombudet at markedsføringen av salgsgaranti var egnet til å villede forbrukerne om prisen på ytelsen, da det ikke frem gikk av markedsføringen at salgsgaranti var et tilleggsprodukt som forbrukeren måtte betale et særskilt honorar for i etterkant av salget.

⁷¹ Markedsføringsloven § 23 tredje ledd.

⁷² For øvrige krav til garantivilkår i forbrukerforhold, se markedsføringsloven § 23.

⁷³ Jf. mfl. § 22.

⁷⁴ Se Finanstilsynets rundskriv 3/2018 der det uttales at opplysninger om partene i avtalen, kjøpesummen og tidspunkt for overtaking ikke er under lagt meglerens taushetsplikt etter emgl. § 3-6. Dette gjør imidlertid ikke at disse opplysningene bør være tilgjengelige for hver og en. God megler skikk tilsier at foretaket bør være forsiktige i behandlingen av slike opplysninger, og at de vurderer til hvem, og til hvilket formål, de gir opplysningene.

⁷⁵ For øvrige krav til bruk av brukertaler i markedsføringen, se Forbrukertilsynets veiledning om brukertaler i markedsføring: <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/brukertaler-i-markedsføring>

⁷⁶ For øvrige krav til bruk av brukertaler i markedsføringen, se Forbrukertilsynets veiledning om brukertaler i markedsføring: <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/brukertaler-i-markedsføring>

Moderasjon og sensur må ikke føre til et villedende inntrykk. Det vil si at når en næringsdrivende først har åpnet for brukertaler, kan den næringsdrivende ikke uten en god grunn slette negative brukertaler, og kun publisere positive omtaler.

8.3 Tilleggsfordel

Dersom den næringsdrivende i markedsføringen av eiendomsmeglingstjenester eller lignende tjenester tilbyr forbrukerne en tilleggsfordel⁷⁷ eller en mulighet til å oppnå en slik fordel, skal vilkårene for å benytte seg av dette tilbudet være klare og lett tilgjengelige for forbrukerne.⁷⁸

En tilleggsfordel eller en mulighet for å oppnå en slik fordel kan eksempelvis være rabatter, gaver eller deltakelse i konkurranser.

9. OPPLYSNINGSPLIKT OG ANGRERETT⁷⁹

9.1 Innledning

Lov om opplysningsplikt og angrerett av 2014 (angrerettloven) gjennomfører direktiv 2011/83/EU om forbrukerrettigheter.⁸⁰ Forbrukerrettighetsdirektivet bygger på prinsippet om totalharmonisering. Dette innebærer at medlemsstatene innenfor direktivets virkeområde ikke kan ha nasjonale regler som avviker fra direktivets regler.^{81 82}

I tidligere angrerettloven var salg utenfor fast utsalgssted, der den næringsdrivende oppsøkte forbrukeren etter at forbrukeren uttrykkelige hadde anmodet om dette, unntatt fra angreretten.⁸³ Dette unntaket er ikke videreført i det nye direktivet, og dermed loven, slik at også disse tilfellene vil være omfattet av angreretten.

Loven gjelder blant annet ved salg av tjenester til forbruker der avtalen inngås ved fjernsalg eller salg utenom faste forretningslokaler.⁸⁴

I direktivets fortale er det særskilt angitt at avtaler knyttet til en eiendomsmeglers tjenester omfattes av direktivets virkeområde.^{85 86}

⁷⁷ Også kalt «tilgift».

⁷⁸ Markedsføringsloven § 18.

⁷⁹ Se Forbrukerrådets veileder til angrerettloven: <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2015/09/veileder-angrerett-2017.pdf>

⁸⁰ Loven avløste den tidligere angrerettloven av 2000, som den gang gjennomførte store deler av direktiv 97/7/EF om forbrukervern ved fjernsalgsavtaler.

⁸¹ Prop.64 L (2013-2014) s.8.

⁸² Med mindre direktivet selv åpner for avvikende nasjonale regler, jf. direktivets artikkel 4.

⁸³ Tidligere angrerettlov av 2000 § 2 bokstav f.

⁸⁴ Angrerettloven § 1 første ledd.

⁸⁵ Forbrukerrettighetsdirektivet 2011/83/EU fortalen punkt 26 siste punktum, jf. Prop.64 L (2013-2014) s.16.

⁸⁶ I Sverige er salg av eiendomsmeglingstjenester til forbrukere omfattet av Distansavtalslagen, jf. kapittel 2 § 1 første ledd første punktum. I Danmark er salg av eiendomsmeglingstjenester til forbrukere omfattet av Lov om forbrugeraftaler, jf. § 3 første ledd.

Det foreligger ingen retts- eller forvaltningspraksis om angrerettloven knyttet til salg av eiendomsmeglingstjenester. Eksemplene som er skissert i dette kapittelet er derfor kun ment som veiledning til eiendomsmeglingsbransjen om de mest sentrale kravene som følger av loven.

9.2 Virkeområde

Salg av eiendomsmeglingstjenester til forbrukere er omfattet av ordlyden i angrerettlovens virkeområde i § 1 første ledd. Dette gjelder alle tjenester en eiendomsmegler tilbyr en forbruker - uavhengig av om tjenesten anses som «eiendomsmegling» i eiendomsmeglingslovens forstand.

Avgjørende for om angrerettloven kommer til anvendelse, er likevel om avtalen mellom eiendomsmegleren og forbrukeren inngås ved *fjernsalg eller salg utenom faste forretningslokaler*.

9.2.1 Avtale inngått ved fjernsalg

Ved avtale om kjøp av eiendomsmeglingstjenester eller lignende tjenester vil angrerettloven komme til anvendelse dersom avtalen inngås ved fjernsalg.

Med fjernsalg menes en avtale inngått utelukkende via fjernkommunikasjonsmidler som f.eks. telefon, e-post eller internett, uten at den næringsdrivende og forbrukeren er til stede samtidig, og det foreligger en organisert ordning for salg på denne måten fra den næringsdrivendes side.⁸⁷

Det foreligger ingen klar definisjon på organisert ordning for salg. Flere rettskilder, deriblant forarbeidene til angrerettloven og avgjørelser fra Forbrukerklageutvalget, baserer vurderingen av om det foreligger en organisert ordning for salg på om den næringsdrivende har lagt opp til at salg av tjenesten kan skje via et eller flere fjernkommunikasjonsmidler, eksempelvis ved at det på den næringsdrivendes nettside åpnes for direkte kontraktsinngåelse eller betaling, eller at det er lagt opp til salg via e-post og/eller telefon.⁸⁸

I fortalen til Forbrukerrettighetsdirektivet er det gitt enkelte retningslinjer om praktiseringen av vilkåret om organisert ordning for salg, blant annet at det ikke er tilstrekkelig at den næringsdrivende kun har kontaktopplysninger på sine nettsider som teoretisk sett muliggjør at avtalen kan inngås via telefon eller e-post.⁸⁹

⁸⁷ Angrerettloven § 5 bokstav b.

⁸⁸ Prop.64 L (2013-2014) s.116.

⁸⁹ Forbrukerrettighetsdirektivet 2011/83/EU fortalen punkt 20 siste punktum.

Praktiske eksempler på når angrerettloven kommer til anvendelse:

1. Et eiendomsmeglingsforetak tilbyr en digital eiendomsmeglingstjeneste. Foretaket har lagt opp til at avtalen kan inngås via foretakets nettsider. En forbruker klikker seg inn på nettsiden og gjennomfører bestillingsprosessen, slik at avtale om kjøp av den digitale eiendomsmeglingstjenesten er inngått.
 2. En næringsdrivende som tilbyr «selge selv»-tjenester til forbrukere som skal selge egen bolig har en nettside hvor tjenesten kan bestilles, og det er denne måten den næringsdrivende har lagt opp til at avtalen skal inngås på. En forbruker klikker seg inn på nettsiden og gjennomfører bestillingsprosessen, slik at avtale om kjøp av «selge selv»-tjenesten er inngått.
 3. På sine nettsider tilbyr et eiendomsmeglingsforetak verdivurdering til forbrukere som skal refinansiere boliglånet. På nettsiden blir forbrukere oppfordret til å ta kontakt via et kontaktskjema dersom de ønsker å bli kontaktet av en eiendomsmegler for verdivurdering. Videre kommunikasjon mellom eiendomsmegleren og forbrukeren foregår via telefon og e-post, og selve avtalen inngås på e-post eller telefon.
-

9.2.2 Avtale inngått utenom faste forretningslokaler

Ved avtale om kjøp av eiendomsmeglingstjenester vil angrerettloven komme til anvendelse dersom avtalen inngås utenom den næringsdrivendes faste forretningslokaler.

Med avtale inngått utenom faste forretningslokaler menes der forbrukeren inngår en avtale i nærvær av den næringsdrivende på et annet sted enn dennes faste forretningslokaler, eksempelvis hjemme hos forbrukeren, på forbrukerens arbeidsplass eller lignende.⁹⁰

En avtale inngått utenom faste forretningslokaler kan også omfatte de tilfeller der avtalen er inngått i eiendomsmeglerens forretningslokaler, umiddelbart etter at eiendomsmegleren har vært på befaring hos forbrukeren med sikte på å inngå et oppdrag og/eller lagt frem et tilbud på oppdragsavtale til forbrukeren.^{91 92}

En avtale inngått utenom faste forretningslokaler kan også omfatte de tilfeller der avtalen er inngått via et fjernkommunikasjonsmiddel som f.eks. e-post, telefon eller internett, umiddelbart etter at eiendomsmegleren har vært på befaring hos forbrukeren med sikte på å inngå et oppdrag og/eller gitt et tilbud på oppdragsavtale til forbrukeren.^{93 94}

⁹⁰ Angrerettloven § 5 bokstav d første alternativ, jf. fortalen til direktiv 2011/83/EU punkt 21 første punktum.

⁹¹ Angrerettloven § 5 bokstav d andre alternativ.

⁹² Dette er særlig begrunnet i at den næringsdrivendes ikke skal kunne omgå lovens regler ved at avtaleinngåelsen skjer i forretningslokalene, rett etter forutgående forhandlinger et annet sted enn i forretningslokalene, jf. Prop. 64 L (2013-2014) s.117.

⁹³ Angrerettloven § 5 bokstav d andre alternativ.

⁹⁴ Dette er også begrunnet i omgåelsehensyn, ved at den næringsdrivende ikke skal kunne omgå lovens regler ved at selve avtaleinngåelsen skjer via et fjernkommunikasjonsmiddel, jf. Prop. 64 L (2013-2014) s.117.

Et avgjørende moment for om avtalen inngås umiddelbart etter at eiendomsmegleren har vært på befaring og/eller lagt frem et tilbud på oppdragsavtale, er om forbrukeren alene har hatt tid til å tenke gjennom tilbudet fra eiendomsmegleren.⁹⁵

Praktiske eksempler på når angrerettloven kommer til anvendelse:

1. En eiendomsmegler er på befaring hjemme hos forbrukeren med sikte på å inngå en oppdragsavtale med forbrukeren. I forbindelse med befaringen gir eiendomsmegleren forbrukeren et tilbud på oppdragsavtale, som forbrukeren signerer under på skriftlig eller elektronisk med bank-id når eiendomsmegleren fortsatt er til stede.
2. En eiendomsmegler er på befaring hjemme hos forbrukeren med sikte på å inngå en oppdragsavtale med forbrukeren. I forbindelse med befaringen gir eiendomsmegleren forbrukeren et tilbud på oppdragsavtale. Eiendomsmegleren og forbrukeren drar deretter umiddelbart til eiendomsmeglerens kontor og signerer under på avtalen skriftlig eller elektronisk med bank-id.

Angrerettloven vil ikke komme til anvendelse der avtalen inngås i eiendomsmeglerens forretningslokaler, typisk på eiendomsmeglerens kontor. Se likevel unntak i eksempel nr. 2 over.

9.2.3 Konsekvensen av at angrerettloven kommer til anvendelse

Dersom den næringsdrivende og forbrukeren inngår avtalen på en slik måte at angrerettloven kommer til anvendelse, må den næringsdrivendes forholde seg til de plikter som følger av angrerettloven. I det følgende vil vi presentere utvalgte rettigheter og plikter etter lov om opplysningsplikt og angrerett som den næringsdrivende må forholde seg til.

9.3 Opplysningsplikt før avtaleinngåelse⁹⁶

Før det blir inngått en avtale om kjøp av eiendomsmeglingstjenester ved fjernsalg eller utenom faste forretningslokaler, skal eiendomsmegleren på en klar og forståelig måte gi forbrukeren en rekke opplysninger, eksempelvis opplysninger om tjenestens viktigste egenskaper, den samlede prisen for tjenesten, at det foreligger angrerett, angrefrist, angreskjema, at forbrukeren som bruker angreretten skal ha ansvar for rimelige kostnader når han uttrykkelig har bedt om oppstart av levering av tjenesten, avtalens varighet og om eventuelle utenrettslig klage- og erstatningsordning.⁹⁷

⁹⁵ Se fortalen til direktiv 2011/83/EU punkt 21 femte punktum.

⁹⁶ Angrerettloven medfører ingen begrensninger i opplysningsplikt som følger av andre regler, jf. angrerettloven § 4.

⁹⁷ Angrerettloven § 8 første ledd bokstav a) til p).

9.4 Særskilte krav til avtaler som er inngått ved fjernsalg⁹⁸

9.4.1 Opplysningskrav ved avtaleinngåelse

Avtaler om eiendomsmeglingstjenester og «selge selv»-tjenester som inngås ved fjernsalg skal inneholde opplysningene fastsatt i angrl. § 8 første ledd. Alternativt skal opplysningene gjøres tilgjengelig for forbrukeren på et enkelt og forståelig språk som er tilpasset fjernkommunikasjonsmiddelet.⁹⁹

9.4.2 Særlige opplysningskrav for avtaler som inngås elektronisk og som forplikter forbrukeren til å betale

Dersom en avtale om eiendomsmeglingstjenester eller «selge selv»-tjenester som inngås elektronisk¹⁰⁰ forplikter forbrukeren til å betale, skal den næringsdrivende, i tydelig og i fremhevet form umiddelbart før forbrukeren foretar bestillingen, blant annet gi opplysninger om tjenestens samlede kostnader, tjenestens viktigste egenskaper og avtalens varighet.¹⁰¹

Opplysningene om totale kostnader skal presenteres på en måte som gjør at forbrukeren kan se og lese disse før bestillingen, uten at forbrukeren må navigere til andre nettsider, åpne et nytt vindu¹⁰² eller scrolle nedover på siden.¹⁰³ Opplysningene skal fremgå nær bestillingsknappen eller lignende, og med en slik skriftstørrelse at forbrukeren ikke kan unngå å få med seg opplysningene.

Den næringsdrivende må påse at forbrukeren uttrykkelig erkjenner at bestillingen medfører en forpliktelse til å betale.¹⁰⁴ Dersom bestillingen utføres ved å aktivere en knapp eller annen funksjon, skal knappen eller funksjonen være merket på en lett leselig måte med «bestilling med forpliktelse til å betale» eller tilsvarende.¹⁰⁵ Dersom den næringsdrivende ikke overholder dette kravet, blir forbrukeren ikke bundet av avtalen eller bestillingen.¹⁰⁶

⁹⁸ Andre krav til avtalen som følger av andre regler, f.eks. i eiendomsmeglingsloven og avtaleloven § 38b, gjelder fullt ut, jf. angrl. § 4.

⁹⁹ Angrerettloven § 14 første punktum.

¹⁰⁰ For eksempel gjennom den næringsdrivendes nettsider.

¹⁰¹ Angrerettloven § 16 første ledd.

¹⁰² Se EL-klagenemndas uttalelse 2015-125: <http://www.elklagenemnda.no/article.php?articleID=1346&categoryID=196>

¹⁰³ Se EU-kommisjonens veiledning til forbrukerrettighetsdirektivet pkt.5.2.1.

¹⁰⁴ Angrerettloven § 16 annet ledd første punktum.

¹⁰⁵ Angrerettloven § 16 annet ledd annet punktum.

¹⁰⁶ Angrerettloven § 16 tredje ledd.

9.4.3 Forbrukeren skal ha bekreftelse på inngått avtale

Den næringsdrivende skal senest før levering av tjenesten begynner, gi forbrukeren en skriftlig bekreftelse på den inngåtte avtalen på et varig medium. Bekreftelsen skal inneholde opplysninger nevnt i § 8 første ledd, dersom disse ikke tidligere er gitt forbrukeren på et varig medium.

9.4.4 Førtidig oppstart av eiendomsmeglingstjenesten eller «selge selv»-tjenesten

Dersom forbrukeren ønsker at leveringen av tjenesten starter før utløpet av angrefristen på 14 dager, skal den næringsdrivende kreve at forbrukeren uttrykkelig ber om dette.¹⁰⁷

Det bør derfor inntas et felt i forbindelse med avtaleinngåelsen eller på den digitale plattformen som forbrukeren aktivt kan krysse av på, og som dermed bekrefter at forbrukeren uttrykkelig har bedt den næringsdrivende om å starte levering av tjenesten før angrefristen er utløpt. Det kan derimot ikke settes som vilkår for inngåelse av avtalen at forbrukeren må krysse av på dette.

9.4.5 Førtidig oppstart av tilleggstjenester

For tilleggstjenester som f.eks. foto, styling og tilstandsrapport, bør det på tilsvarende måte inntas et felt i forbindelse med avtaleinngåelsen eller på den digitale plattformen som forbrukeren aktivt kan krysse av på, og som bekrefter at forbrukeren uttrykkelig har bedt om å starte levering av tilknyttede avtaler før utløpet av angrefristen. I tillegg må det i denne teksten gis informasjon om at forbrukeren, ved å krysse av i feltet, erkjenner at angreretten vil gå tapt når den næringsdrivende har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.

Slik uttrykkelig bekreftelse kan gis samtidig med at forbrukeren gir en bekreftelse på at han ønsker at eiendomsmegleren skal starte levering av eiendomsmeglingstjenesten.

9.4.6 Konsekvensen av førtidig oppstart uten samtykke fra forbruker

Dersom den næringsdrivende starter leveringen av tjenesten før angrefristen er utløpt og uten at forbrukeren uttrykkelig har bedt den næringsdrivende om å starte levering av tjenesten, skjer dette på den næringsdrivendes risiko. Dersom forbrukeren benytter seg av angreretten innenfor angrefristen, vil den næringsdrivende ikke kunne kreve betalt for de deler av tjenesten som helt eller delvis er levert.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Angrerettloven § 19.

¹⁰⁸ Se angrerettloven § 26 annet ledd bokstav b.

9.5 Særskilte krav til avtaler som er inngått utenom faste forretningslokaler¹⁰⁹

9.5.1 Opplysningskrav

Avtaler om eiendomsmeglingstjenester som er inngått utenom faste forretningslokaler skal inneholde opplysningene fastsatt i § 8 første ledd.¹¹⁰

9.5.2 Forbrukeren skal ha kopi av inngått oppdragsavtale

Forbrukeren skal få et eksemplar av undertegnet oppdragsavtale eller bekreftelse av oppdragsavtalen på papir, eller, dersom forbrukeren samtykker, på annet varig medium, f.eks. på e-post.¹¹¹

9.5.3 Førtidig oppstart av eiendomsmeglingsoppdraget

Dersom forbrukeren ønsker at leveringen av eiendomsmeglingsoppdraget starter før utløpet av angrefristen på 14 dager, skal den næringsdrivende kreve at forbrukeren uttrykkelig ber om dette på et varig medium.¹¹²

Det bør derfor inntas et felt i oppdragsavtalen som forbrukeren aktivt må krysse av på, og som bekrefter at forbrukeren uttrykkelig har bedt eiendomsmegleren om å starte levering av eiendomsmeglingsoppdraget før angrefristen er utløpt. Det kan derimot ikke settes som vilkår for inngåelse av avtalen at forbrukeren må krysse av på dette.

9.5.4 Førtidig oppstart av tilleggstjenester

For tilleggstjenester som f.eks. foto, styling og tilstandsrapport, bør det på tilsvarende måte inntas et felt i forbindelse med avtaleinngåelsen som forbrukeren aktivt kan krysse av på, og som bekrefter at forbrukeren uttrykkelig har bedt om å starte levering av tilknyttede avtaler før utløpet av angrefristen. I tillegg må det i denne teksten gis informasjon om at forbrukeren, ved å krysse av i feltet, erkjenner at angre retten vil gå tapt når den næringsdrivende har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.

Slik uttrykkelig bekreftelse kan gis samtidig med at forbrukeren gir en bekreftelse på han ønsker at eiendomsmegleren skal starte levering av eiendomsmeglingstjenesten.

¹⁰⁹ Andre krav til avtalen som følger av andre regler, f.eks. i eiendomsmeglingsloven og avtaleloven § 38b, gjelder fullt ut, jf. angrl. § 4.

¹¹⁰ Angrerettloven § 11 første ledd.

¹¹¹ Angrerettloven § 11 annet ledd første punktum.

¹¹² Angrerettloven § 12.

9.5.5 Konsekvensen av førtidig oppstart uten samtykke fra forbruker

Dersom eiendomsmegleren starter leveringen av eiendomsmeplingsoppdraget før angrefristen er utløpt og uten at forbrukeren uttrykkelig har bedt eiendomsmegleren om å starte leveringen, skjer dette på eiendomsmeglerens risiko. Dersom forbrukeren benytter seg av angreretten innenfor angrefristen, vil den næringsdrivende ikke kunne kreve betalt for de deler av tjenesten som helt eller delvis er levert.¹¹³

9.6 Angrerett og angrefrist

Forbrukeren har rett til å gå fra avtalen (angrerett) ved å gi melding til den næringsdrivende før utløpet av angrefristen på 14 dager.¹¹⁴ Angrefristen starter å løpe fra dagen etter at avtalen ble inngått. Slik melding kan gis ved bruk av utfylt angreskjema eller ved annen utvetydig erklæring hvor det klart fremgår av meldingen at forbrukeren ønsker å angre på kjøpet.¹¹⁵ Det kreves derimot ikke at forbrukeren uttrykkelig sier at han vil benytte seg av angreretten.

Dersom den næringsdrivende gir forbrukeren mulighet til å gi melding om angrerett elektronisk, skal den næringsdrivende umiddelbart bekrefte på et varig medium at meldingen er mottatt.¹¹⁶

Dersom den næringsdrivende ikke gir forbrukeren opplysninger om angreretten etter angrl. § 8 første ledd bokstav h, forlenges angrefristen i opp til 12 måneder.¹¹⁷

Eksempler på en utvetydig erklæring fra forbrukeren vil kunne være at avtalen ønskes kansellert, avsluttet eller at forbrukeren ønsker å trekke seg fra denne avtalen.

9.7 Virkningene av at angreretten brukes

Når forbrukeren bruker angreretten bortfaller partenes forpliktelser til å oppfylle avtalen.¹¹⁸

Når forbrukeren bruker angreretten bortfaller også alle tilknyttede avtaler uten kostnad for forbrukeren, som f.eks. avtale om fotografering, styling og tilstandsrapport.¹¹⁹ Dette forutsetter at forbrukeren ikke har bedt om å starte levering av én eller flere av disse tjenesten før utløpet av angrefristen.

¹¹³ Se fotnote ¹¹⁴

¹¹⁴ Angrerettloven § 20 første ledd.

¹¹⁵ Angrerettloven § 20 annet ledd.

¹¹⁶ Angrerettloven § 20 tredje ledd.

¹¹⁷ Angrerettloven § 21 tredje ledd.

¹¹⁸ Angrerettloven § 23.

¹¹⁹ Angrerettloven § 27 første ledd.

9.8 Den næringsdrivendes forpliktelser når angreretten brukes

Når forbrukeren benytter seg av angreretten innenfor angrefristen skal den næringsdrivende, senest 14 dager fra da den næringsdrivende fikk melding om forbrukerens beslutning om å benytte angreretten, tilbakeføre alle betalinger som er mottatt fra forbrukeren.¹²⁰

Dette gjelder tilsvarende for eventuelle tilknyttede avtaler, som f.eks. avtale om fotografering, styling og tilstandsrapport. Den næringsdrivende må derfor straks gi beskjed til tredjeperson som har inngått en tilknyttet avtale med forbrukeren om forbrukerens melding om bruk av angrerett.¹²¹

9.9 Forbrukerens forpliktelser når angreretten brukes ved avtaler om levering av tjenester

Når forbrukeren benytter seg av angreretten for tjenester som han uttrykkelig har bedt den næringsdrivende om å begynne levering av, skal forbrukeren betale et beløp som står i forhold til det som er levert frem til det tidspunkt forbrukeren gav melding om bruk av angreretten.¹²² Dette gjelder kun dersom den næringsdrivende før avtaleinngåelsen har gitt forbrukeren opplysninger om at dersom forbrukeren bruker angreretten, etter først å ha bedt om oppstart av levering av tjenesten, skal han ha ansvar for rimelige kostnader. Dette gjelder tilsvarende for eventuelle tilknyttede avtaler.¹²³

Forbrukerens betalingsplikt til den næringsdrivende når angreretten brukes kan i visse tilfeller likevel falle bort, se nærmere i angrl. § 26 annet ledd.

Dette gjelder tilsvarende for eventuelle tilknyttede avtaler.¹²⁴

9.10 Oppsummering

Dersom avtalen inngås på en slik måte at angrerettloven kommer til anvendelse, husk særlig følgende:

- Sørg for at forbrukeren får alle opplysninger han har krav på å få før avtale inngåelsen.
- Gi forbrukeren, før avtaleinngåelsen, korrekt utfylt skjema om opplysninger om angreretten.¹²⁵ Dette sørger for at opplysningsplikten i § 8 første ledd bokstav i og j er oppfylt. Dersom den næringsdrivende velger å utforme et eget angreskjema, anbefaler vi at dette utformes i tråd med det standardiserte angreskjemaet.

¹²⁰ Angrerettloven § 24 første ledd, jf. annet ledd.

¹²¹ Angrerettloven § 27 annet ledd.

¹²² Angrerettloven § 26 første ledd.

¹²³ Angrerettloven § 27 første ledd annet punktum.

¹²⁴ Angrerettloven § 27 første ledd annet punktum.

¹²⁵ For skjemaer, se: <https://signform.no/dss/index.php?view=forms&id=12%3fclickOrigin=dSF/forskrift/2014-06-20-777%7c%7cp1%7c%7cfn1>

- Ikke start levering av tjenesten før utløpet av angrefristen – med mindre forbrukeren uttrykkelig har bedt om dette. Sørg for at det foreligger dokumentasjon på at forbrukeren mottatt opplysninger i tråd med § 8 og bekreftelse på inngått avtale, har bedt om oppstart av levering før utløpet av angrefristen, samt har erkjent at angretten går tapt når eiendomsmegleren har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.
- Ikke start levering av tilleggstjenester før utløpet av angrefristen – med mindre forbrukeren uttrykkelig har bedt om dette. Sørg for at det foreligger dokumentasjon på at forbrukeren har mottatt opplysninger i tråd med § 8 og bekreftelse på inngått avtale, har bedt om oppstart av levering før utløpet av angrefristen, samt har erkjent at angretten går tapt når fotograf, stylist eller takstmann har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.
- Sørg for at tredjepersoner som har inngått en tilknyttet avtale med forbrukeren, f.eks. fotograf, boligstyler og takstmann, straks gis beskjed om forbrukerens melding om bruk av angretten.

10. DIREKTEMARKEDSFØRING

10.1 Innledning

Markedsføringsloven inneholder bestemmelser som begrenser forskjellige former for markedsføring som rettes direkte til forbrukere, blant annet via telefon, SMS og e-post. Forbrukertilsynet har utarbeidet egne veiledninger om regelverket ved telefonsalg, om levering av uadressert reklame og markedsføring via e-post og SMS. Veiledningene er tilgjengelig på våre nettsider.¹²⁶ Her gjengir vi relevante hovedtrekk fra reglene.

Henvendelser fra næringsdrivende som markedsfører eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester vil som klar hovedregel være markedsføring, blant annet dersom den næringsdrivende vil markedsføre meglertjenester eller lignende tjenester gjennom nyhetsbrev, tilby gratis verdivurdering, oppdatere om at en bolig er solgt i nabolaget og lignende.

Det vil også regnes som markedsføring dersom den næringsdrivende kontakter forbrukere for å høre om de har noen spørsmål om en bolig de har vist interesse for.

10.2 Telefonmarkedsføring

I næringsvirksomhet er det forbudt å rette telefonmarkedsføring til forbrukere som har reservert seg mot dette i Reservasjonsregisteret, jf. mfl. § 12.

Det er likevel tillatt å rette telefonmarkedsføring til forbrukere som uttrykkelig har anmodet en bestemt næringsdrivende om å motta slik markedsføring eller hvis det foreligger et eksisterende kundeforhold mellom partene.

¹²⁶<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer>

En uttrykkelig anmodning eller samtykke må avgis ved en aktiv handling. Et forhånds-avkrysset felt er ikke tilstrekkelig til å oppfylle dette kravet. Det må også fremgå tydelig hva man takker ja til, og en anmodning om å bli kontaktet om markedsføring per telefon må være klart adskilt fra et samtykke til å motta markedsføring via e-post eller SMS. Forbrukeren kan trekke tilbake anmodningen eller samtykket når som helst.

Unntaket for eksisterende kundeforhold vil svært sjelden komme til anvendelse fordi det forutsetter at den næringsdrivende allerede har inngått en oppdragsavtale med forbrukeren, se nærmere i punkt 10.5 under.

Dersom disse unntakene ikke kommer til anvendelse, må den næringsdrivende oppdatere adresseregisteret mot Reservasjonsregisteret før markedsføringen utføres.¹²⁷

Dersom eiendomsmegleren ønsker å ringe til en forbruker som har lastet ned eller bestilt salgsopgaven til en bolig, kan eiendomsmegleren ringe til forbrukeren dersom vedkommende ikke har reservert seg mot dette i Reservasjonsregisteret.

Forbrukere som er reservert mot telefonsalg og som kun har lastet ned eller bestilt salgsopgaven kan ikke ringes opp, med mindre de særskilt har anmodet om dette.

10.3 Markedsføring via e-post og SMS

Mfl. § 15 forbyr utsendelse av markedsføringshenvendelser per e-post og SMS til forbrukere som ikke har gitt forhåndssamtykke til å motta dette. Visse krav må oppfylles for at det skal foreligge et gyldig forhåndssamtykke: det må være en frivillig, uttrykkelig og informert erklæring.¹²⁸ De grunnleggende kravene til innhenting av samtykke er de samme som følger av GDPR.

Det er et unntak fra kravet om å innhente forhåndssamtykke i tilfeller hvor det foreligger et eksisterende kundeforhold mellom partene, men dette unntaket er mindre praktisk for næringsdrivende som driver eiendomsmeglingsvirksomhet. Et inngangsvilkår for unntaket for eksisterende kundeforhold er nemlig at det er gjort en avtale om kjøp av en vare eller en tjeneste.¹²⁹ Dersom det allerede er inngått en avtale om kjøp av eiendomsmeglingstjenester eller lignende tjenester i forbindelse med salg av bolig, er imidlertid dette inngangsvilkåret oppfylt.

¹²⁷Markedsføringsloven § 13 a annet ledd.

¹²⁸Se Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring via e-post, SMS o.l punkt 2.7, <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-markedsforing-via-e-post-sms-o-l>.

¹²⁹Se Ot.prp. nr. 92 (2003-2004) s. 23.

Det sentrale vurderingstemaet for om det foreligger et eksisterende kundeforhold er om handelen gjør at det er naturlig med videre kontakt mellom den næringsdrivende og kunden. Hvis dette ikke er tilfelle, foreligger det ikke et «eksisterende kundeforhold». For at kundeforholdet ikke skal regnes som avsluttet, må markedsføringshenvendelsen i tillegg skje innen rimelig tid etter salget. Ved markedsføring basert på et eksisterende kundeforhold kan markedsføringen bare gjelde den næringsdrivendes egne ytelser tilsvarende dem som kundeforholdet bygger på.

Næringsdrivendes elektroniske nyhetsbrev er omfattet av forbudet, fordi disse som klar hovedregel markedsfører egne eller andres tjenester og produkter. Det skal normalt lite til før en henvendelse regnes som markedsføring i lovens forstand.

I ulike sammenhenger der forbrukeren gis anledning til å samtykke til å motta markedsføring på f.eks. sms eller e-post, må dette feltet ikke være forhåndsavkrysset.

Forbrukere som har lastet ned eller bestilt en salgsoppgave, har ikke samtykket til å motta markedsføring fra eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket på e-post eller sms. Dersom eiendomsmegleren ønsker å sende informasjon om budgivning, budvarsel, tips om en aktuell bolig eller annen markedsføringshenvendelse via e-post eller sms til en forbruker som har lastet ned eller bestilt en salgsoppgave, kreves at forbrukeren har avgitt et gyldig forhåndssamtykke til å motta dette. Forbrukeren bør kunne velge om man vil motta markedsføring på sms, e-post eller begge deler.

Dersom eiendomsmegleren har fått tak i telefonnummeret til en forbruker som er på visning på en bolig, f.eks. dersom forbrukeren har tatt kontakt med megler før visning, er det ulovlig dersom megler selv fyller inn telefonnummeret til forbrukeren og krysser av på felter som medfører at forbrukeren vil motta markedsføring på f.eks. sms og/eller e-post.

Når en interessent har lagt igjen kontaktinformasjon ved bestilling av salgsoppgave, så kan megler kontakte interessenten uten særskilt samtykke bare der det er endringer i saklig informasjon om boligen, som f.eks. korrigeret innhold i salgsoppgaven, visningstidspunkt mv. Interessenten må særskilt samtykke ved annen oppfølging, f.eks. dersom interessenten ønsker informasjon om budgivningen, å holdes oppdatert om bud på eiendommen¹³⁰, informasjon om andre tilsvarende boliger for salg eller annen informasjon som nyhetsbrev, reklame mv. Slike særskilte samtykker skal gjøres hver for seg, dvs. ikke som et felles samtykke.¹³¹

¹³⁰ FO-sak 17/2694 vurderte Forbrukertilsynet at DNB Eiendoms bestillingsskjema, der interessenter, for å få informasjon om endringer i salgsoppgaven, samtidig måtte samtykke til å få informasjon om budgivning o.l., var i strid med mfl. § 15.

¹³¹ Eiendom Norges uttalelser om hvordan eiendomsmeglingsforetakene og systemleverandørene må opptre for å oppfylle kravene i markedsføringsloven, se <https://www.forbrukertilsynet.no/ma-takk-megler-kontakte>.

10.4 Uadressert og adressert reklame

I næringsvirksomhet er det forbudt å levere ut eller å gi en formidler i oppdrag å levere ut uadressert reklame til forbrukere som klart har tilkjennegitt at de motsetter seg dette, jf. mfl. § 17.

Alt materiell som gjelder en næringsdrivende og dennes næringsvirksomhet vil som klar hovedregel regnes som reklame. Dersom formålet med utsendelsen er å påvirke til kjøp av eiendomsmeglingstjenester eller lignende tjenester kan dette kun leveres til personer som ikke har merket postkassen mot uadressert reklame.

Flyers som inviterer til visning, opplyser om boliger som nylig er solgt i området eller tilbud om gratis verddivurdering regnes som reklame – og kan kun leveres til personer som ikke har merket postkassen sin med «nei takk til reklame».

Mfl. § 3 slår for øvrig fast at all markedsføring skal utformes og presenteres slik at den tydelig fremstår som markedsføring.

Bruk av overskrifter som f.eks. «Nabovarsel!» eller «Informasjon til alle beboere» gir inntrykk av at materialet inneholder viktig informasjon om forhold som berører naboene. Dette oppfyller ikke kravene til utforming og presentasjon av markedsføring.¹³² Og det medfører ikke noen realitet endring – det er fortsatt markedsføring.

Ved adressert reklame til forbrukere må den næringsdrivende som hovedregel undersøke om vedkommende har reservert seg mot adressert reklame i Reservasjonsregisteret.¹³³

11. AVTALEVILKÅR

Forbrukertilsynet kan forby eiendomsmeglingsforetak og andre næringsdrivendes bruk eller planlagt bruk av avtalevilkår dersom vi finner disse urimelige overfor forbrukerne.¹³⁴

Næringsdrivende som markedsfører og selger eiendomsmeglingstjenester og lignende tjenester må utforme klare, forståelige, rimelige og balanserte avtalevilkår i oppdragsavtaler som inngås med forbrukere.^{135 136}

¹³²Forbrukertilsynet har tidligere sendt ut et orienteringsbrev til eiendomsmeglingsbransjen om levering av uadressert reklame.

¹³³Jf. mfl. § 13 a annet ledd.

¹³⁴Markedsføringsloven § 22.

¹³⁵Se Ot.prp. nr. 38 (1979-80) s.17-18.

¹³⁶I FO-sak 19/1022 fant Forbrukertilsynet at enkelte av DNB Eiendoms vilkår for tjenesten «Garantert Solgt» var uklare og vanskelig å forstå for forbrukerne, og at disse således representerte en ubalanse i avtaleforholdet.

12. SÆRLIG OM «SELGE SELV»-TJENESTER

Tjenester og plattformer som legger til rette for at forbrukere kan selge boligen sin selv bør etterstrebe å levere et produkt som gir en trygg og velinformert handel for både boligkjøper og boligselger. Tradisjonelle eiendomsmeglingstjenester og eiendomsmeglingslignende tjenester har mange likheter, og det er ikke opplagt for forbrukerne hva som skiller disse. Det er derfor viktig at den næringsdrivende synliggjør forskjellene ved å gjennomføre et boligkjøp med og uten megler, slik at forbrukerne kan ta informerte valg.¹³⁷

En forutsetning for markedsføring av «selge selv»-tjenester er at det klart fremgår at det ikke er eiendomsmegling.¹³⁸

Private boligselgere er ikke underlagt eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften.

Kjøper man bolig uten at eiendomsmegler er involvert, kan man for eksempel ikke forvente:

- at noen andre enn selger er ansvarlig for opplysninger om eiendommen
- å få utlevert budjournal
- å få hjelp til gjennomføring av oppgjør
- profesjonell hjelp til å sette opp en skriftlig kjøpekontrakt

Uttalelser i rettspraksis indikerer at man som boligkjøper ikke kan forvente det samme ved et privat salg, som ved et salg der eiendomsmegler er involvert. Private selgeres opplysningsplikt etter avhendingsloven strekker seg ikke nødvendigvis like langt som meglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven.¹³⁹

Markedsføringen må ikke gi forbrukerne et inntrykk av at de ved å benytte seg av selge selv-tjenesten ikke vil kunne havne i et senere mangelsansvar etter avhendingsloven.¹⁴⁰

¹³⁷ Se Finanstilsynets uttalelse om Propr: <https://www.nef.no/wp-content/uploads/2016/10/Brev-fra-Finanstilsynet-Propr.pdf>

¹³⁸ Jf. mfl. § 7 tredje ledd.

¹³⁹ LB-2013-78995

¹⁴⁰ I FO-sak 17/98 vurderte Forbrukertilsynet at påstanden «Propr.no sørger for at selgers opplysningsplikt er oppfylt» var egnet til å villede forbrukerne om risikoen ved tjenesten, og dermed i strid med mfl. § 7 første ledd bokstav b). Forbrukertilsynet presiserte at forbrukeren, ved å selge selv, er ansvarlig for å gi alle lovpålagte opplysninger om boligen.

13. ØVRIG

13.1 Formidling av andre avtaler¹⁴¹

Ved kjøp av bolig har forbrukere behov for å inngå avtaler om finansiering, forsikring, strøm og lignende. Dersom eiendomsmeglere formidler slike avtaler til forbrukere i forbindelse med kjøp og salg av bolig, må slik formidling skje i tråd med markedsføringsloven og andre lover og regler som gjelder for tjenesten som formidles.

Eiendomsmeglere må sørge for at det gis korrekt og fullstendig informasjon i markedsføringen av slike avtaler overfor forbrukere, jf. mfl. §§ 7 og 8. Det er viktig at det overfor forbrukerne ikke skapes et inntrykk av at det er obligatorisk å inngå den avtalen som formidles. Eiendomsmeglere bør derfor være bevisst på at avtalene som formidles presenteres som frivillige for forbrukerne.

Når eiendomsmeglere formidler andre typer avtaler, for eksempel en strømvtale, er det viktig å være oppmerksom på hva som er hovedytelsen i den avtalen som formidles, samt om avtalen inneholder eventuelle tilleggsytelser. For alle tilleggsytelser som medfører at forbrukeren må betale mer enn kostnaden for hovedytelsen, skal det innhentes et uttrykkelig samtykke fra forbrukeren, jf. mfl. § 11 fjerde ledd.¹⁴² Et uttrykkelig samtykke innebærer at forbrukeren må bekrefte at han ønsker tilleggsytelsen. Slik bekreftelse kan ikke være stilltiende, eksempelvis ved at feltet for valg av tilleggsytelsen er forhåndsavkrysset eller at forbrukeren må krysse av på et felt for å velge bort tilleggsytelsen.¹⁴³

Ved formidling av eksempelvis strømvtale, vil hovedytelsen være selve strømvtalen. Dersom forbrukeren gir eiendomsmegler rett til å tegne en strømvtale, vil denne retten bare omfatte tegning av selve strømvtalen. For ytelser som kommer i tillegg til strømvtalen skal det innhentes et uttrykkelig samtykke fra forbrukeren. Dette gjelder både andre typer ytelser, som f.eks. forsikringsavtaler, eller valgfrie tilleggsytelser til strømvtalen som forbrukeren betaler en egen pris for.¹⁴⁴

¹⁴¹Eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling kan blant annet formidle rengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer, kreditt, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 5-1(1). Formidling av eierskifteforsikring kan skje, men forutsetter at megler ikke mottar vederlag, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 5-1(2) bokstav a.

¹⁴²Se nærmere om kravene til «uttrykkelig samtykke» i punkt 10.5 over.

¹⁴³FO-sak 18/781 gjaldt Gjensidige Bolighandels forsikringstjeneste «Tilstandsgaranti», som var et tilleggsprodukt som kunne kjøpes sammen med kjøp av eiendomsmeglingstjenester. Under den elektroniske avtaleinngåelsen for meglingstjenesten var «Tilstandsgaranti» inkludert som standardløsning, og forbrukeren måtte særskilt krysse av i en avkryssingsboks med teksten «Ja, jeg vil selge uten Tilstandsgaranti» for å velge bort forsikringen. Forbrukertilsynet vurderte at den elektronisk avtaleinngåelse for tjenesten «Tilstandsgaranti» var i strid med mfl. § 11 fjerde ledd.

¹⁴⁴FO-sak 16/204 gjaldt blant annet eiendomsmegleres formidling av strømbestillingskjema for et strømsel-skap i forbindelse med boligkjøpes eiendomsvertakelse. I strømvtalen måtte kunden krysse av for «Nei takk, jeg ønsker ikke forsikringen». Ettersom forsikringen var en tilleggstjeneste, og dermed en tilleggsbetaling ut over vederlaget for strømvtalen, fant Forbrukertilsynet at dette var i strid med markedsføringsloven § 11 fjerde ledd.

Konsekvensen av at megler ikke innhenter et uttrykkelig samtykke fra forbrukeren for eventuell tilleggsytelser som medfører at forbrukeren må betale mer enn kostnaden for hovedytelsen, er at forbrukeren har rett til å få tilbakeført disse tilleggsbetalingene.¹⁴⁵

I tilfeller der forbrukeren har angrerett på kjøp av eiendomsmeglingstjenesten fordi avtalen er inngått ved fjernsalg eller salg utenom faste forretningslokaler, vil bruk av angreretten ha virkning for tilleggsavtaler som nevnt over, se nærmere i punkt 9 om angrerett.

13.2 Opplysningsplikt ved elektronisk markedsføring¹⁴⁶

Dersom eiendomsmeglingsforetak, eiendomsmeglere eller næringsdrivende som selger «selge selv»-tjenester sender elektronisk markedsføring til forbrukere, skal det klart fremgå hvem markedsføringen skjer på vegne av.¹⁴⁷ Dersom det sendes uanmodet markedsføring ved hjelp av e-post, skal det fremgå at meldingene inneholder markedsføring idet meldingene mottas.¹⁴⁸ Det over nevnte forutsetter at vilkårene for slik utsendelse er oppfylt.¹⁴⁹

For øvrige krav til elektronisk markedsføring, se markedsføringsloven § 15 og ehandelsloven § 9.

13.3 Behandling av personopplysninger

Eiendomsmeglere som er i kontakt med og behandler personopplysninger i anledning oppdrag i forbindelse med salg av bolig må være seg bevisst de krav som følger av personvernforordningen¹⁵⁰ om behandling av personopplysninger.¹⁵¹

¹⁴⁵ Markedsføringsloven § 11 fjerde ledd annet punktum.

¹⁴⁶ Ehandelsloven § 9.

¹⁴⁷ Ehandelsloven § 9 første ledd første punktum.

¹⁴⁸ Ehandelsloven § 9 første ledd annet punktum.

¹⁴⁹ Se vilkår for utsendelse av markedsføring på sms eller e-post i punkt 10.3 og 10.5.

¹⁵⁰ [EU] 2016/679, jf. personopplysningsloven av 2018.

¹⁵¹ For nærmere informasjon, se Datatilsynets hjemmesider: <https://www.datatilsynet.no/>.

13.4 Andre veiledninger

- Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig, se:

<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-om-markedsforing-av-bolig>

- Forbrukertilsynets veiledning om prismarkedsføring, se:

<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-prismarkedsforing>

- Forbrukertilsynets veiledning om brukeromtaler i markedsføring, se:

<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-markedsforing-via-e-post-sms-o-l>

- Forbrukertilsynets veiledning om regelverket for telefonsalg, se:

<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukerombudets-veiledning-regelverket-telefonsalg>

- Forbrukertilsynets veiledning for levering av uadressert reklame og gratis aviser, se:

<https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukerombudets-veiledning-levering-uadressert-reklame-gratis-aviser>

14. TILSYN OG SANKSJONER

Forbrukertilsynet skal søke å påvirke næringsdrivende til å innrette seg etter markedsføringsloven (mfl.) og annet regelverk som Forbrukertilsynet fører tilsyn med. Ved brudd på markedsføringsloven eller annen lovgivning som vi håndhever, kan Forbrukertilsynet fatte vedtak om forbud (§ 40), påbud (§ 41), tvangsmulkt (§ 42) og i visse tilfeller overtredelsesgebyr (§ 43), jf. mfl. § 39. Forbrukertilsynets vedtak kan klages inn for Markedsrådet (§ 37).

Vedtak kan også rettes mot personer eller selskaper som medvirker til lovbrudd (§ 39 annet ledd). Medvirkningsansvaret omfatter fysiske personer, for eksempel daglig leder, styreleder eller styremedlemmer i et selskap. Det omfatter også andre selskaper som har medvirket til lovbruddene, for eksempel reklamebyråer som har bistått ved utformingen av den ulovlige markedsføringen og medier eller plattformer som har formidlet denne.

For å sikre at vedtak etter §§ 40 og 41 overholdes, skal Forbrukertilsynet fastsette en tvangsmulkt som den som vedtaket retter seg mot skal betale dersom vedkommende overtrer vedtaket (§ 42). Forbrukertilsynet kan unnlate å fastsette en tvangsmulkt dersom særlige grunner tilsier det. Tvangsmulkten kan settes som et engangsbeløp, et beløp pr. overtredelse eller som en løpende mulkt (f. eks. pr. dag eller uke inntil den næringsdrivende slutter å bryte vedtaket)

Forbrukertilsynet kan også fatte vedtak om overtredelsesgebyr ved brudd på blant annet forbudet mot urimelig og villedende handelspraksis i mfl. § 7 og § 8 jf. § 6, ved brudd på forskrift om urimelig handelspraksis, og ved brudd på bestemmelser i angrerettloven, jf. mfl. § 43 og angrerettloven § 42. Et overtredelsesgebyr kan ilegges hvis overtredelsen er forsettlig eller uaktsom, og den enten anses som vesentlig eller har skjedd gjentatte ganger. Vedtak om overtredelsesgebyr kan treffes på selvstendig grunnlag, men det kan også treffes samtidig med vedtak om tvangsmulkt etter mfl. § 42.

Enhver plikter å gi Forbrukertilsynet de opplysninger som tilsynet krever, og Forbrukertilsynet kan også foreta granskning og kreve utlevert dokumenter mv., jf. mfl. § 34.

For å sikre at pålegg om å gi opplysninger etterkommes, kan Forbrukertilsynet fastsette en tvangsmulkt (løpende eller engangsbeløp) som den som pålegget retter seg mot, skal betale dersom pålegget ikke etterkommes (§ 42 tredje ledd).

Forbrukerinformasjon om budgivning

(Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.)

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendomsmeglerforetakenes Forening) og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til,

så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Dokumentavgiftsloven

Lov om dokumentavgift – LOV-1975-12-12-59

Lovens tittel endret ved lov 24 juni 2011 nr. 21. - Jf. tidligere lover 9 aug 1839 nr. 2, 14 aug 1851, 12 okt 1857, 11 apr 1885, 6 aug 1897, 17 mars 1902, 8 juni 1907 nr. 6, 26 juni 1914 nr. 2, 24 juni 1915 nr. 4, 9 juni 1916 nr. 4, 18 juli 1917 nr. 2, 22 juni 1928 nr. 17. (Lov sist endret: LOV-2013-06-21-100 fra 01.01.2016, LOV-2015-12-18-111)

Kap. I. Fellesbestemmelser.

§ 1. Dersom Stortinget vedtar at det skal svares dokumentavgift til statskassen, gjelder de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 2. Departementet kan gi forskrifter om:

- a) hvem som er ansvarlig for at avgift blir svart,
- b) beregning og oppkreving av avgift, herunder avrunding av avgiftsgrunnlag og avgiftsbeløp,
- c) kontrollen med at pliktig avgift blir svart,
- d) plikt for avgiftspliktige til å føre regnskaper og til å gi kontrollmyndighetene opplysninger som er nødvendig for avgiftsfastsettelsen,
- e) betaling av renter av avgift som blir erlagt for sent og rentegodtgjørelse ved tilbakebetaling av avgift,
- f) innbetalingsordningen og om bankers plikt til å avvise betalingsoppdrag med mangelfulle opplysninger.

0 Endret ved lover 10 des 2004 nr. 77 (ikr. 11 apr 2005 iflg. res. 1 apr 2005 nr. 272), 24 juni 2011 nr. 21.

§ 3. Departementet kan i enkelttilfeller fritta for eller sette ned avgift når særlige forhold taler for det.

§ 4. Har en avgiftspliktig eller noen som har handlet på dennes vegne forsettlig eller grovt uaktsomt gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger som har eller kunne ha ført til unndragelse av avgift, kan departementet pålegge tilleggsavgift med inntil det dobbelte, i gjentakelsestilfelle det firedobbelte, av det pliktige avgiftsbeløp.

§ 5. Krav på avgift og tilleggsavgift er tvangsgrunnlag for utlegg.

Krav som nevnt i første ledd samt renter innkreves av Statens innkrevingssentral med mindre departementet bestemmer annet.

0 Endret ved lover 26 juni 1992 nr. 86, 10 des 2004 nr. 77 (ikr. 11 apr 2005 iflg. res. 1 apr 2005 nr. 272), 11 jan 2013 nr. 3 (ikr. 1 juni 2013 iflg. res. 24 mai 2013 nr. 533).

§ 5 a. Med bot eller fengsel inntil 2 år straffes den som unnlater å medvirke til kontrollundersøkelse etter forskrifter gitt i medhold av denne lov.

0 Tilføyd ved lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015).

Kap. II. Dokumenter som gjelder rettigheter i fast eiendom.

§ 6. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysingen av dokumentet.

Erververen av grunnbokshjemmel og meglerforetak som bistår med oppgaver som nevnt i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 6-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, er i forhold til avgiftsmyndigheten ansvarlig for at riktig avgift, tilleggsavgift og renter blir betalt. Det samme

gjelder andre som på vegne av erververen av grunnbokshjemmel begjærer et dokument tinglyst. Arbeidstakere hos erververen av grunnbokshjemmelen eller hos et foretak som på vegne av erververen begjærer tinglysing, har ikke slikt ansvar. Avgiftskravet sendes først til den av de ansvarlige som har begjært dokumentet tinglyst.

Den som er ansvarlig for betaling av avgift etter annet ledd er også ansvarlig for betaling av etterberegnet avgift. Ansvar for etterberegnet avgift for andre enn erververen av grunnbokshjemmelen, er likevel begrenset til de tilfeller hvor vedkommende visste eller burde visst at opplysningene for fastsettelsen av avgiften var mangelfulle eller feilaktige.

Erververen av grunnbokshjemmelen har i forhold til avgiftsmyndigheten krav på eventuell avgiftsrefusjon.

0 Endret ved lover 12 sep 2003 nr. 93 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 12 sep 2003 nr. 1136), 10 des 2004 nr. 77 (ikr. 11 apr 2005 iflg. res. 1 apr 2005 nr. 272), 25 juni 2010 nr. 35, 13 des 2013 nr. 112.

§ 7. Avgift av dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom beregnes av salgsverdien av fast eiendom, herunder bygninger og faste anlegg, som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokument. Avgift av dokument som overfører hjemmel til bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomta, beregnes tilsvarende.

Hvis registerføreren finner at eiendomsverdien eller annet avgiftsgrunnlag ikke er tilfredsstillende opplyst, plikter den som har begjært dokumentet tinglyst etter anmodning å gi alle nødvendige opplysninger og å ansette verdien/avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn. Verdien/avgiftsgrunnlaget skal påføres dokumentet.

Det grunnlag som er oppgitt i dokumentet skal legges til grunn for avgiftsberegningen, med mindre registerføreren finner at det åpenbart er for lavt. I så fall skal han fastsette verdien. Fastsettelsen kan påklages til vedkommende departement.

Er eiendoms- eller bruksrett til fast eiendom overtatt med hjemmel i lov til pris som er fastsatt med hjemmel i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker, i lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak, i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste eller i instruks om innløsning og regulering av festeavgift i festeforhold der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta, skal avgiften beregnes etter denne pris.

Ved oppløsning av sameie beregnes avgiften av salgsverdien av fast eiendom som den enkelte sameier erverver hjemmel til ut over verdien av den ideelle andel han hadde i sameiet. Denne regel gjelder også ved jordskifte etter lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eiendoms- og rettsforhold på fast eignedom m.m.

Er eiendoms- eller bruksrett overtatt med hjemmel i lov til åsetespris, gjelder følgende bestemmelser. Der fast eiendom overtas på skifte av åsetesberettiget arving i henhold til skiftetakst, legges denne til grunn for avgiftsberegningen selv om arvingen ikke er best åsetesberettiget. Overtas eiendom av åsetesberettiget arving uten at overtagelsen skjer i henhold til skiftetakst eller overtas den av annen slektning i rett nedstigende linje, settes verdien til tre fjerdedeler av den antatte salgsverdi. En arving kan ikke fra samme arvelater kreve verdsettelse etter disse reglene for mer enn én eiendom eller de andeler han mottar i en eiendom. Ektefeller eller samboere ansees i denne henseende som én arvelater, selv om ekteskapet eller samboerskapet er opphørt ved døden.

0 Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 66, 12 sep 2003 nr. 93 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 12 sep 2003 nr. 1136), 16 juni 2006 nr. 26 (ikr. 1 juli 2006), 15 des 2006 nr. 76 (ikr. 1 jan 2007), 14 des 2007 nr. 102, 19 juni 2009 nr. 53 (ikr. 1 juli 2009), 25 juni 2010 nr. 35, 19 des 2014 nr. 76, 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

§ 8. Fritatt for avgift er:

- a) dokument som overfører hjemmel som eier eller bruker til fast eiendom til ektefelle ved den annen ektefelles død eller ved skifte av felleseie i forbindelse med separasjon eller skilsmisse,
- b) dokument som overfører hjemmel som eier til fast eiendom fra en ektefelles konkursbo til den annen ektefelle.

Første ledd bokstav a gjelder tilsvarende ved overføring av felles bolig mellom samboere ved samlivsbrudd. Med samboere menes i denne lov to personer som har levd sammen i et ekteskapslignende forhold, og hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for samlivsbruddet, eller venter, har eller har hatt felles barn. Dersom opphøret av samlivet skjer som følge av den ene partens død, er det tilstrekkelig at samboerne på dødsfallstidspunktet var folkeregistrert på samme adresse.

0 Endret ved lover juli 1991 nr. 47, 15 des 2006 nr. 76 (ikr. 1 jan 2007), 12 des 2008 nr. 92 (ikr. 1 jan 2009), 18 des 2015 nr. 111.

Kap. III. Sluttsedler ved overføring av aksjer.

§ 9. Med aksje forstås i denne lov:

- a) en andel av eierkapital i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap og
- b) tegningsrettsbevis, tildelingsbevis, interimskvittering eller annet dokument som gir rett til verdipapir som nevnt i punkt a.

0 Endret ved lover 21 juni 1985 nr. 83, 13 juni 1997 nr. 44 (ikr. 1 jan 1999 iflg. res. 17 juli 1998 nr. 615).

§ 10. Ved enhver overføring av eiendomsrett til aksjer skal det utstedes sluttsedler, en for selger og en for kjøper. Avgift skal svares av begge sluttsedler.

§ 11. Avgiftsgrunnlaget ved aksjeoverføring er den verdi som er oppgitt i sluttseddelen.

Finner kontrollmyndigheten at den oppgitte verdi åpenbart er lavere enn omsetningsverdien, fastsetter kontrollmyndigheten avgiftsgrunnlaget.

§ 12. Fritatt for avgift er sluttsedler ved overføring av aksjer:

- a) mellom fonds- og aksjemeglere pr. kommisjon,
- b) mellom norske og utenlandske fonds- og aksjemeglere for omsetning i utlandet,
- c) i boligselskaper hvor aksjene gir rett til leie av bolig og
- d) til ektefelle ved den annen ektefelles død eller ved skifte av felleseie i forbindelse med separasjon eller skilsmisse.

Kap. IV. Firmameldinger.

§ 13. (Opphevet ved lov 5 sep 2003 nr. 92 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1119).)

§ 14. (Opphevet ved lov 5 sep 2003 nr. 92 (ikr. 1 jan 2004 iflg. res. 5 sep 2003 nr. 1119).)

Kap. V. Valutalisenser ved overføring av rettigheter i fast eiendom i utlandet.

0 Kapitlet med §§ 15 og 16 opphevet ved lov 28 mai 2004 nr. 29 (ikr. 1 jan 2005 iflg. res. 28 mai 2004 nr. 791).

Kap. VI. Bestemmelser om ikrafttredelse m.v.

0 Endret ved lov 18 des 1987 nr. 83 (tidl. kap. V).

§ 17.

1. Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.¹
2. Departementet kan gi overgangsbestemmelser.
3. Fra den tid denne lov trer i kraft oppheves følgende lover: - - -
4. Fra den tid denne lov trer i kraft foretas følgende endringer i andre lover: - - -

0 Endret ved lov 18 des 1987 nr. 83 (tidl. § 15).

1 Fra 1 jan 1976 iflg. res. 12 des 1975.

Kilde: Lovdata

Forskrift om dokumentavgift

Hjemmel: Fastsatt av Finansdepartementet 16. desember 1975 med hjemmel i lov av 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift § 2.

Endringer: Endret ved forskrifter 27 des 1976, 20 jan 1977, 29 sep 1977, 15 juni 1982 nr. 1045, 12 des 1983 nr. 1807, 11 des 1985 nr. 2113, 7 jan 1988 nr. 2, 16 nov 1995 nr. 888, 30 mai 1997 nr. 555, 26 mai 2000 nr. 540 (hjemmel), 11 des 2003 nr. 1523, 3 mai 2004 nr. 707, 8 april 2005 nr. 298, 15 des 2006 nr. 1443, 10 des 2007 nr. 1374, 22 juni 2010 nr. 955, 17 des 2015 nr. 1704, 17 des 2015 nr. 1705. (Sist endret: 01.01.2016)

Kap. I. Fellesbestemmelser.

§ 1-1. Tidsfrister.

Dersom en frist utløper på en lør-, søn- eller helligdag, utskyttes fristen til den nærmest følgende virkedag som ikke er lørdag.

Opgaven som sendes i posten, anses kommet inn i rett tid hvis sendingen er poststempelt innen utløpet av fristen.

Avgift anses betalt i rett tid dersom beløpet er inntektsført på oppkreivingsmyndighetens bankkonto eller sendingen er poststempelt innen utløpet av fristen.

0 Endret ved forskrift 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

§ 1-2. Renter og rentegodtgjørelse.

For avgift som ikke er betalt i rett tid betales renter. Rentesatsen skal være lik den til enhver tid gjeldende rentesats fastsatt i forskrift med hjemmel i § 3 første ledd første punktum i lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Rentene beregnes fra forfallsdag og inntil betaling skjer. Rentebeløp under kr 50 oppkreves ikke.

Når avgift helt eller delvis betales tilbake etter klagebehandling eller rettsavgjørelse, betales også erlagte renter tilbake. Dessuten godtgjøres renter av det tilbakebetalte beløp med 3/4 pst. pr. måned eller del av måned fra beløpet blir betalt. Rentegodtgjørelse under kr. 50 betales ikke ut.

Hvis tilbakebetaling skjer i andre tilfeller enn de som er nevnt i annet ledd, kan departementet yte rentegodtgjørelse når særlige forhold foreligger.

0 Endret ved forskrifter 30 mai 1997 nr. 555 (i kraft 18 juni 1997), 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

§ 1-3. Kontroll.

Kontrollører av dokumentavgift skal når som helst ha adgang til å foreta nødvendige undersøkelser i kontrolløyemed hos enhver som er ansvarlige for regnskapsføring og betaling av slik avgift. De kan til enhver tid kreve forelagt eller tilsendt til gjennomsyn regnskapsbøker med bilag.

Enhver som er ansvarlig for regnskapsføring og betaling av avgiften, har plikt til å yte den bistand og veiledning som er nødvendig for å få utført kontrollen.

§ 1-4. Taushetsplikt.

Enhver som innehar offentlig verv, stilling eller oppdrag knyttet til avgiftsforvaltningen skal, med de begrensninger som følger av hans gjøremål, bevare taushet om det han i sitt arbeid har fått vite om noens forretnings-, drifts-, formues- og inntektsforhold og om andre økonomiske og

personlige forhold som ikke er alminnelig kjent. Han må heller ikke gjøre bruk av sin viten om slike forhold i egen næringsvirksomhet.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for at opplysninger kan gis til annen offentlig myndighet eller for bruk i dennes arbeid med toll og andre avgifter til staten eller med skatter til stat og kommune, eller for bruk i statistisk øyemed. Bestemmelsene gjelder ikke når almene hensyn tilsier at opplysningene gis og departementet samtykker i dette.

Den som mottar opplysninger i medhold av annet ledd har selv taushetsplikt om disse.

§ 1-5. Klageinstans.

Skattedirektoratet er klageinstans for vedtak i dokumentavgiftssaker.

0 Endret ved forskrifter 3 mai 2004 nr. 707 (i kraft 1 juli 2004), 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

Kap. II. Dokumenter vedrørende rettigheter i fast eiendom.

§ 2-1. Avgiftsplikt.

Ved makeskifte svares avgift av hver rettighetsoverføring.

Det svares ikke avgift av dokument som anmerkes i grunnboken i medhold av tinglysingslovens § 18.

0 Endret ved forskrift 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

§ 2-2. Avgiftsgrunnlag.

Verdien av løsøre tas ikke med i avgiftsgrunnlaget.

Er eiendomsrett overtatt til pris som er fastsatt med hjemmel i lov av 1. juni 1917 nr. 1 eller i prislovgivningen, legges denne til grunn selv om den er lavere enn salgsverdien.

Ved ekspropriasjon tas de lovbestemte tillegg til erstatningssummen med i avgiftsgrunnlaget.

Avgiftspliktige eller den som handler på avgiftspliktiges vegne skal gi alle nødvendige opplysninger og ansette avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn slik at det svarer til eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Kan denne ikke fastlegges på tilfredsstillende måte, nyttes liknings- eller skattetaksten med et tillegg som fastsettes i samråd med vedkommende skattekontor etter forholdene på tinglysingstidspunktet.

0 Endret ved forskrifter 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004), 15 des 2006 nr. 1443 (i kraft 1 jan 2007), 22 juni 2010 nr. 955.

§ 2-3. Avrunding av avgiftsgrunnlag og -beløp.

Avgiftsgrunnlag avrundes nedover til nærmeste kr. 1.000.

Avgiftsbeløp avrundes nedover til nærmeste kr. 10, dog skal det i alle tilfelle betales minst kr. 250.

§ 2-4. Fritak ved omorganiseringer som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet

Ved påberopelse av fritak etter Stortingets vedtak § 2 første ledd bokstav k, skal det oppgis etter hvilken bestemmelse omorganiseringen er eller kunne ha vært gjennomført med skattemessig kontinuitet, hvilke virksomheter som har tatt del i omorganiseringen, samt når omorganiseringen har funnet sted. Det skal dokumenteres (f.eks. i form av revisorerklæring og dokumentasjon fra foretaksregisteret) at opplysningene som nevnt i første punktum er korrekte.

0 Opphevet ved forskrift 22 juni 2010 nr. 955, tilføyd igjen ved forskrift 17 des 2015 nr. 1705.

§ 2-5. Etter- og omberegning av avgift.

Viser nye opplysninger at avgift er beregnet av feilaktig grunnlag eller med feil beløp, skal registerfører sørge for etter- eller tilbakebetaling av avgift.

0 Endret ved forskrift 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004).

§ 2-6. Betaling

Avgiften forfaller til betaling 14 dager regnet fra utsendelsen av kravet.

Ved betaling av avgiften via bank skal forhåndstrykket blankett med kundeidentifikasjon (KID) utstedt av Statens kartverk benyttes. Ved elektronisk betaling skal kundeidentifikasjon (KID) oppgis sammen med betalingsoppdraget til betalers bank. Betalingsformidlere skal avvise elektroniske betalingsoppdrag for avgift dersom det ikke er oppgitt gyldig kundeidentifikasjon (KID).

0 Endret ved forskrifter 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005), 22 juni 2010 nr. 955.

§ 2-7.(Opphevet)

0 Endret ved forskrift 11 des 2003 nr. 1523 (i kraft 1 jan 2004), opphevet ved forskrift 17 des 2015 nr. 1704 (i kraft 1 jan 2016).

§ 2-8.(Opphevet)

0 Opphevet ved forskrift 8 april 2005 nr. 298 (i kraft 11 april 2005).

Kap. III. Sluttsedler ved overføring av aksjer.¹

1 Opphevet ved forskrift 12. desember 1983 nr. 1807.

Kap. IV. Firmameldinger.¹

1 Opphevet ved forskrift 12. desember 1983 nr. 1807.

Kap. V. Bestemmelser om ikrafttreden m.v.

§ 5-1. Ikrafttreden.

Denne forskrift trer i kraft fra 1. januar 1976.

§ 5-2.(Opphevet fra 1 jan 2008, jf. forskrift 10 des 2007 nr. 1374.)

Kilde: Lovdata

Dokumentavgift

§ 1. Fra 1. januar 2020 skal det i henhold til lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift betales avgift til statskassen ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomta. Avgift skal betales med 2,5 pst. av avgiftsgrunnlaget, men minst kr 250.

Ved tinglysning av første gangs overføring av hjemmel til eierseksjon eller til fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskaper, betales avgift med kr 1 000 per hjemmelsoverføring.

§ 2. Fritatt for avgift er

- a) gaveandel i dokument som inneholder gave og lignende til det offentlige eller til stiftelser og legater med allmenntilgode formål, eller til foreninger med allmenntilgode formål som har styresete her i landet,
- b) dokument som overfører rettigheter til fast eiendom til utenlandske diplomatiske og konsulære misjoner,
- c) overføring av hjemmel til fast eiendom til Den nordiske investeringsbank og som er nødvendig for bankens offisielle virksomhet,
- d) egen sameieandel i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom ved oppløsning av sameie,
- e) overføring av hjemmel til fast eiendom mellom ektefeller,
- f) ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo. Forskudd på arv regnes ikke som arveandel og heller ikke testamentsarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel,
- g) overføring av hjemmel til fast eiendom til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle, i forbindelse med salg etter reglene om tvangssalg,
- h) overføring av hjemmel til fast eiendom til NATO eller NATOs hovedkvarter i den utstrekning dette følger av internasjonale avtaler Norge er forpliktet av,
- i) overføring av hjemmel til fast eiendom mellom Kongen, Dronningen, den nærmeste arveberettigede til tronen i hvert etterfølgende slektsledd og disse personers ektefeller, samt disses felles barn som ikke er fylt 20 år ved utgangen av det år overføringen skjer,
- j) overføring av hjemmel til fast eiendom til testamentsarving dersom overføring av hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag,
- k) overføring av hjemmel til fast eiendom ved omorganiseringer som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven § 11-2 til § 11-5, § 11-11 og § 11-20 med tilhørende forskrifter. Omorganiseringen og tinglysningen av hjemmelen til fast eiendom må ha funnet sted etter 1. januar 2016.

Departementet kan gi forskrift om gjennomføring, avgrensning av og vilkår for fritak.

§ 3. Ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid, betales avgift bare av salgsverdien av tomta dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.

§ 4. Oppstår det tvil om omfanget av avgiftsplikten, avgjøres spørsmålet av departementet.

Dokumentavgiften – standardformuleringer

I tillegg til formuleringen må det også vises til hjemmelsgrunnlaget for fritaket.

Avgifts-vedtak ¹	Avgift ²	Gjelder	Formulering/fremgangsmåte
§ 1 (1)	2,5 %	Hovedregel: 2,5 % av avgiftsgrunnlaget ³	Salgsverdien av eiendommen er kr.....
§ 1 (1)	250,-	Minimumssats	
§ 1 (2)	1000,-	Førstegangsoverføring av hjemmel til eierseksjon i f.m. oppløsning av boligaksjeselskap	Skjøtet gjelder førstegangsoverføring til aksjonær i forbindelse med oppløsning av boligaksjeselskap og oppdeling av eiendommen i eierseksjoner
§ 1 (2)	1000,-	Førstegangsoverføring av hjemmel til fysisk del av eiendom i f.m. oppløsning av borettslag	Skjøtet gjelder førstegangsoverføring til andelshaver i forbindelse med oppløsning av borettslag og fysisk deling av eiendommen
§ 1 (2)	1000,-	Førstegangsoverføring av hjemmel til fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av boligaksjeselskap	Skjøtet gjelder førstegangsoverføring til aksjonær i forbindelse med oppløsning av boligaksjeselskap og fysisk deling av eiendommen
§ 2 a	Fritak (ev. fradrag)	Gaveandel i dokument som inneholder gave og lignende til det offentlige eller til stiftelser og legater med allmenntilgode formål, eller	Skjøtemottaker er det offentlige eller stiftelse/legat med allmenntilgode formål. Det betales intet vederlag (ev.: ... bortsett fra overtagelse av påhvilende pantegjeld kr ...)
§ 2 a	Fritak (ev. fradrag)	Gaveandel i dokument som inneholder gave, donasjon o.l. til foreninger med allmenntilgode formål som har styresete her i landet (ev. grunnlag oppgis)	Skjøtemottakeren er forening med allmenntilgode formål med styresete her i landet. Det betales intet vederlag (ev.: ... bortsett fra overtagelse av påhvilende pantegjeld kr ...).
§ 2 b	0,-	Dokument som overfører rettigheter til fast eiendom til utenlandske diplomatiske og konsulære misjoner	Skjøtemottakeren er diplomatisk misjon / konsulær misjon
§ 2 d	Fritak (ev. fradrag)	Egen sameieandel i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom ved oppløsning av sameie (ev. grunnlag oppgis)	Overtagelsen gjelder oppløsning av sameie. De tidligere sameiere får hjemmel til fysisk bestemte deler av sameiet som i verdi svarer til de ideelle sameiedeler
-	Fritak (ev. fradrag)	Innveksling av tidligere tinglyste ideelle sameiedeler med andeler i eierseksjonssameie (omdanning av tingsrettslig sameie til eierseksjonssameie) i den utstrekning det ikke skjer noen forrykning av verdirelasjonene (ev. grunnlag oppgis) ⁴	Overtagelsen er ledd i oppdelingen av eiendommen i eierseksjoner. Ved omdanning av det tingsrettslige sameie til eierseksjonssameie skjer det ikke noen forrykning av verdirelasjonene

Forts neste side

Avgiftsvedtak ¹	Avgift ²	Gjelder	Formulering/fremgangsmåte
§ 2 e ⁵	0,-	Overføring av hjemmel til fast eiendom mellom ektefeller/registrerte partnere	Skjøtet gjelder overføring av hjemmel mellom ektefeller/registrerte partnere
§ 2 f	Fritak (ev. fradrag)	Ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo (ev. grunnlag oppgis)	... verdi kr..... Skjøtemottakeren er arving etter loven for .../... del
§ 2 g	Fritak	Overføring av hjemmel til fast eiendom til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle/registrerte partner i forbindelse med salg etter reglene om tvangssalg	Forholdet vil vanligvis fremgå av tvangssalgsskjøtet sammenholdt med grunnboken
§ 2 j	Fritak	Overføring av hjemmel til fast eiendom til testamentsarving dersom overføring av hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag	I feltet for verdi i hjemmelsklæringen kreves fritaket ved å skrive: "0,- jf. dokumentavgiftsvedtaket § 2 j)". I skjøtet skal eiendommens markedsverdi føres inn som dokumentavgiftsgrunnlag i punkt 3. Alle dokumentene sendes til Kartverket i samme konvolutt.
§ 3	Tomteverdien	Ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk betales avgift bare av salgsverdien av tomten (grunnlaget oppgis)	Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk (Andel av salgsverdien av tomten utgjør kr.....)
§ 3	Tomteverdien	Ved overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsverdien av tomten (grunnlaget oppgis)	Skjøtet gjelder overføring av bygg under arbeid (Andel av salgsverdien av tomten inkl. utg. til vei, vann, kloakk m.v. utgjør kr)
§ 3	0,-	Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning på festet grunn som ikke er tatt i bruk	Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Bygningen ligger på festet grunn
§ 3	0,-	Overføring av bygg under arbeid på festet grunn	Skjøtet gjelder overføring av bygg under arbeid. Bygningen ligger på festet grunn
Forskrifter ⁶	Skatte- takst	§2-2 (4) i.f.: Kan salgsverdien ikke fastsettes på tilfredsstillende måte, kan det benyttes ligning- eller skatte- taksten med et tillegg som fastsettes i samråd med vedkommende liknings- kontor. Avgiftsgrunnlaget skal settes etter «beste skjønn». Dette kan skje ved f.eks. å fremskaffe en megler- takst/annen dokumentasjon for hva som er riktig avgiftsgrunnlag	Overdragelsen skjer vederlagsfritt. På grunnlag av skattetaksten kr eller På grunnlag av takst kr settes eiendommens verdi til kr

Opprinnelig utarbeidet av Oslo Byskriverembete - Oppdatert av NEF mars 2019

¹ Stortingets vedtak om dokumentavgift for budsjettåret 2019 med utfyllende rundskriv fra Skattedirektoratet (Se skatteetaten.no/dokumentavgift)

² Avgiftsgrunnlaget avrundes nedover til nærmeste kr 10

³ Avgiftsgrunnlaget (salgsverdien inkludert eventuell fellesgjeld) avrundes nedover til nærmeste kr 1.000

⁴ Skattedirektoratets rundskriv punkt 3.3

⁵ For samboere - se § 8(2) i lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59 og Skattedirektoratets rundskriv pkt. 3.5

⁶ Forskrift om dokumentavgift fastsatt 16. desember 1975 med senere endringer

Tinglysing

Statens kartverk er nasjonal tinglysingsmyndighet, både hva gjelder tinglysing i fast eiendom og for tinglysing av andel i borettslag.

Tinglysing i fast eiendom

Alle dokumenter for tinglysing i fast eiendom skal sendes Statens kartverks hovedkontor på Hønefoss. Alle dokumenter må sendes i original, vedlagt en kopi. Tinglyste dokumenter og faktura for gebyr og avgifter sendes til den som har begjært tinglysingen. Saksbehandlingstid for vanlige saker er ca. to dager.

Tinglysing i borettslagsandel

Alle dokumenter for tinglysing i borettslagsandeler skal sendes til Statens kartverk Ullensvang. Alle dokumenter må sendes i original, vedlagt en kopi. Tinglyste dokumenter og faktura på gebyr sendes til den som har begjært tinglysingen. Saksbehandlingstid for vanlige saker er ca. to dager.

Kundesenter for tinglysing i fast eiendom og borettslag

Et felles kundesenter for spørsmål og veiledning knyttet til tinglysing i fast eiendom og i borettslagsandeler er lokalisert i Ullensvang i Hardanger. All publikumskontakt – både for private og profesjonelle brukere – skjer til det nye kundesenteret.

Husk å ha klart kommunenavn, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt feste- eller seksjonsnummer ved kontakt vedrørende fast eiendom. Dersom henvendelsen gjelder andel i borettslag, må du ha klart borettslagets organisasjonsnummer og andelsnummeret til andelen du vil ha informasjon om.

Du finner mye informasjon om tinglysing, som for eksempel «Sjekkliste for tinglysing» og «Rundskriv for Tinglysing», på www.kartverket.no

Kontaktinformasjon:

Tinglysingstelefonen:

32 11 80 00 (09.00 - 15.00)

E-post: post@kartverket.no

Besøksadresse tinglysingsresepsjonen:

Kartverksveien 21, Hønefoss

Postadresse fast eiendom:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss
Faks: 32 11 88 01

Postadresse borettslagsandeler:

Kartverket Ullensvang
Postboks 200
5788 Kinsarvik
Faks: 32 11 86 02

E-TINGLYSING

Kartverket har utviklet et e-tinglysingssystem for profesjonelle brukere. Systemet legger opp til en helautomatisert prosess der dokumenter som oppfyller krav til tinglysing kan registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboken. Første versjon av løsningen ble satt i drift 18. april 2017.

Systemet legger til rette for elektronisk kommunikasjon mellom bruker og tinglysningsmyndighet, og vil føre til:

- raskere utbetaling av lån
- raskere eiendomsoverdragelser
- kortere perioder for mellomfinansiering

Etter endringen i tinglysningsloven § 20 følger prioritetsrekkefølgen det eksakte tidspunktet et elektronisk dokument er registrert i grunnboken, og dokumentet vil i kollisjonstilfeller gå foran dokumenter som er registrert senere samme dag. Grunnboksutskriften viser det eksakte tidspunktet, inkludert klokkeslettet, et dokument er tinglyst. Det fremgår av grunnboksutskriften fra hvilket klokkeslett den er oppdatert på.

For brukere av systemet for elektronisk tinglysing innebærer dette en mye raskere kontroll av at det tinglyste dokumentet har fått den forutsatte prioriteten, og tilhørende transaksjoner kan gjennomføres umiddelbart.

Papirbaserte dokumenter

Det nye systemet for elektronisk tinglysing er i første omgang tilrettelagt for profesjonelle brukere. Det er fortsatt mulig for privatpersoner og andre å sende inn papirbaserte dokumenter til tinglysing. Papirbaserte dokumenter vil bli behandlet fortløpende samme dag som de er mottatt, forutsatt at dokumentene er innkommet før kl. 14.00.

Dokumentene blir ikke umiddelbart registrert i grunnboken, men blir først regnet som registrert og får prioritet i grunnboken fra kl. 21.00 samme dag.

Dette innebærer at papirbaserte dokumenter som er registrert samme dag får likestilt prioritet. De vil likevel få prioritet bak elektroniske dokumenter som er tinglyst tidligere enn klokken 21.00 samme dag.

Unntak for tvangsforretninger

Utledds- og arrestforretninger går foran andre tinglyste dokumenter samme dag, jf. tinglysingsloven § 20 tredje ledd. Det innebærer at tvangsforretninger får beste prioritet, uavhengig av hvilket klokkeslett forretningen ble registrert i grunnboken. Er flere utleggsforretninger registrert samme dag går den eldste foran.

Du kan lese mer om e-tinglysning på www.kartverket.no

Kilde: www.kartverket.no

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift

Tinglysingsgebyrene er fastsatt i FOR-2013-12-18-1634: Forskrift om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret, (heretter kalt gebyrforskriften). Forskriften trådte i kraft 1. januar 2014.

Dokumentavgift er avgift til staten som oppstår ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygninger på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomta, jf. Stortingets avgiftsvedtak § 1.

Dokumentavgiften reguleres av dokumentavgiftsloven (av 12. desember 1975 nr. 59), Stortingets årlige avgiftsvedtak (med kommentarer fra Skattedirektoratet) og Finansdepartementets forskrift om dokumentavgift (av 16. desember 1975 nr. 1).

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av avgiftsgrunnlaget. Avgiftsgrunnlaget er nærmere beskrevet i dokumentavgiftsloven § 7.

Der Statens kartverk er registerfører, forfaller dokumentavgiften til betaling 14 dager regnet fra utsendelsen av kravet, jf. forskrift om dokumentavgift § 2-6 første ledd.

1. Tinglysingsgebyr i fast eiendom

- Vanlig tinglysingsgebyr for fast eiendom. For eksempel ved tinglysing av skjøte, hjemmelsklæring ved arv og skifte, pantedokument, panteutvidelse, prioritetsvikelse, transport, erklæring om rettighet, festekontrakt, leiekontrakt, kjøpekontrakt, opprettelse av ny eiendom, seksjonering mv.525 kr
- Refinansiering (innenfor samme låneramme, samme pantsetter og samme panteobjekt).200 kr
- Anke over tinglysingsvedtak, for eksempel ved nekting eller retting av grunnboken. Anken behandles av lagmannsretten. (6R).....7032 kr
- Sletting av dokumenter, pantefrafall, nedkvittring, hjemmelsklæring ved uskifte, tvangsforretninger, sammenslåing av eiendommer m.v.0 kr

2. Tinglysingsgebyr i borettslagsandeler

- Vanlig tinglysingsgebyr for borettslagsandeler. For eksempel overføring av andel i borettslag, hjemmelsklæring ved arv og skifte, pantedokument, panteutvidelse, prioritetsvikelse, mv.....430 kr
- Tinglysing av nytt borettslag.....4300 kr
- Etterfølgende tinglysing av nye andeler i borettslag og deling av borettslagsandeler430 kr
- Anke over tinglysingsvedtak, for eksempel ved nekting eller retting av grunnboken. Anken behandles av lagmannsretten (6R).....7032 kr
- Sletting av dokumenter, pantefrafall, nedkvittring, hjemmelsklæring ved uskifte, tvangsforretninger, sammenslåing av borettslagsandeler m.v.0 kr

3. Fritak fra tinglysingsgebyr

Fritatt for gebyr er, jf. gebyrforskriften § 4:

- Bevis for at en heftelse er falt bort, eller for at den berettigede samtykker i at den slettes
- Hjemmelsovergang og overføring av rett til å disponere over andel på grunnlag av uskiftebevilning
- Melding som tingrett, gjeldsnemnda eller bostyrer foretar i medhold av konkursloven eller panteloven
- Avgjørelse om at noen er satt under vergemål eller opphevelse av vergemål
- Utleggsforretning, arrestforretning og, midlertidig forføyning
- Sammenføyning av flere bruk til ett
- Erklæring fra retten om at det er besluttet gjennomføring av tvangsdekning i et realregistrert formuesgode eller en borettslagsandel
- Utvinningsrett til statens mineraler etter melding fra Direktoratet for mineralforvaltning i henhold til mineralloven
- Melding eller utdrag av rettsboken etter jordskifteloven § 24 og skjøte som inngår som en del av jordskiftet og dette bekreftes av jordskifteretten i skjøtet
- Tinglysing, registrering og anmerking i medhold av gjeldsordningsloven
- Bevis for at en andel eller boret etter borettslagsloven § 2-13 annet ledd skal slettes fra grunnboken

Overføring av eiendom i forbindelse med fusjon eller fisjon anses ikke som hjemmelsovergang, og tinglysing av skjøte vil i disse tilfeller verken belastes med tinglysingsgebyr eller dokumentavgift.

Endring av hjemmelshavers navn (ren navndring) kan også foretas uten gebyr (det er registerfører hos Statens kartverk som avgjør om det foreligger en formell hjemmelsoverføring fra noen til noen, jf. Skattedirektoratets kommentarer til Stortingets dokumentavgiftsvedtak punkt 1.1)

4. Gebyr i mortifikasjonssaker

Det betales et behandlingsgebyr på 0,8 R f.t. kr 937, som inkluderer utgifter til kunngjøring av «Oppfordring i mortifikasjonssak». (Blir saken avsluttet uten at kunngjøring foretas, betales det halvparten av fullt gebyr, jf. rettsgebyrloven § 9.)

5. Dokumentavgift

5.1 Avgiftsplikten omfatter, med visse unntak, tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom (avgiftsvedtaket § 1 første ledd, jf. dokumentavgiftsloven § 7).

5.2 Avgiftsgrunnlaget er salgsværdien av den faste eiendom (dokumentavgiftsloven § 7 første ledd) eksklusiv løsøre (forskrift om dokumentavgift § 2-2 første ledd). Dersom det hviler fellesgjeld på eiendommen som overskjøtes skal avgiften beregnes av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld som overtas. Avgift av dokument som overfører hjemmel til bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomten, beregnes tilsvarende (dokumentavgiftsloven § 7 første ledd andre punktum). Verdien/avgiftsgrunnlaget skal påføres dokumentet (dokumentavgiftsloven § 7 andre ledd). Det er eiendommens salgsværdi på tidspunktet for den formelle overdragelsen, altså tinglysningstidspunktet, som skal legges til grunn for avgiftsberegningen. Dette er også enstemmig lagt til grunn av Høyesterett i RT-2008-1160.

Er grunnlaget åpenbart for lavt, skal registerfører fastsette verdien (dokumentavgiftsloven § 7 tredje ledd).

5.3 Avgiften utgjør p.t. 2,5 % av avgiftsgrunnlaget, men minst kr 250,- (dokumentavgiftsvedtaket § 1 første ledd). Avgiftsgrunnlaget avrundes nedover til nærmeste kr. 1.000, og avgiften avrundes nedover til nærmeste kr. 10. (dokumentavgiftsforskriften § 2-3).

5.4 Ved tinglysning av førstegangs overføring av hjemmel til eierseksjon eller til fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskaper betales et fast avgiftsbeløp på kr. 1.000 (avgiftsvedtaket § 1 annet ledd).

5.5 Dersom nye opplysninger viser at avgift er beregnet av feilaktig grunnlag eller med feil beløp, foretas etter- eller tilbakebetaling av avgift (dokumentavgiftsforskriften § 2-5).

5.6 Det gis avgiftsfritak for dokumentavgift ved tinglysning av hjemmelsoverføring, jf. Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2020 og dokumentavgiftsloven blant annet for følgende:

- Mellom ektefeller (avgiftsvedtaket § 2 e)
- Til ektefelle/samboer ved den annens død (dokumentavgiftsloven § 8 a)*
- Til ektefelle/samboer ved skifte av felleseie i forbindelse med separasjon eller skilsmisse/økonomisk oppgjør ved samlivsbrudd (dokumentavgiftsloven § 8 a)*
- Fra en ektefelles/registrert partners konkursbo til den annen (dokumentavgiftsloven § 8 b)
- Til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle/registrert partner ved tvangssalg (avgiftsvedtaket § 2 g)
- For egen sameiendel ved oppløsning av sameie (avgiftsvedtaket § 2 d, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd)
- Overføring av hjemmel til fast eiendom til testamentsarving dersom overføring av hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag (avgiftsvedtaket § 2 j). Dette innebærer at en testamentsarving slipper å betale dokumentavgift dersom han ikke skal bli sittende med eiendommen, og skjøtet for den videre overdragelsen tinglyses samme dag som hjemmelseklæringen. Kravet til samtidighet er absolutt.
- Ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo. Forskudd på arv regnes ikke som arveandel og heller ikke testamentarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel (avgiftsvedtaket § 2 f).
- Overføring av hjemmel til fast eiendom ved omorganiseringer som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven § 11-2 til § 11-5, § 11-11 og § 11-20 med tilhørende forskrifter. Omorganiseringen og tinglysningen av hjemmelen til fast eiendom må ha funnet sted etter 1. januar 2016 (avgiftsvedtaket § 2 k).
- Ved førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Avgift svares da kun av salgsverdien av tomten (avgiftsvedtaket § 3)
- Overføring av bygg under arbeid. Avgift svares da kun av salgsverdien av tomten (avgiftsvedtaket § 3)
- Når dokumentet inneholder gaveandel, (gave, donasjon o.l.) (avgiftsvedtaket § 2 a)
 - til det offentlige,
 - til offentlig godkjente stiftelser og legater med allmennyttige formål,
 - til foreninger med allmennyttig formål og styresete i Norge,
- Til utenlandske diplomatiske og konsulære misjoner (avgiftsvedtaket § 2 b)

Når fullt eller delvis avgiftsfritak påberopes skal fritaksgrunnen innføres i hjemmelsdokumentet i det felt som angir avgiftsgrunnlaget.

- * Fritaket gjelder tilsvarende ved overføring av felles bolig mellom samboere ved samlivsbrudd. Med samboere menes her to personer som har levd sammen i et ekteskapslignende forhold, og hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for samlivsbruddet, eller venter, har eller har hatt felles barn. Dersom opphør av samlivet skjer som følge av den ene partens død, er det tilstrekkelig at samboere på dødsfallstidspunktet var folkeregistrert på samme adresse. Fritaket gjelder bare overføring til tidligere felles bolig, overføring av andre eiendommer, for eksempel fritidseiendom, omfattes ikke (dokumentavgiftsloven § 8 andre ledd, jf. dokumentavgiftsrunskrivet punkt 3.5).

5.7 Erververen av grunnbokshjemmelen og meglerforetaket eller andre som bistår erververen, er sammen ansvarlige for at riktig avgift blir betalt. Avgift til Statens kartverk betales etterskuddsvis av rekvirenten. Dokumentavgiften forfaller til betaling etter 14 dager fra utsendelse av kravet. Arbeidstakere hos erververen eller hos foretaket som begjærer tinglysing på vegne av erververen, har ikke slikt ansvar. Avgiftskravet skal først sendes de som har begjært dokumentet tinglyst, jf. dokumentavgiftsloven § 6 annet ledd.

6. Klage

Tinglysingsmyndighetens vedtak om dokumentavgift kan påklages til Skattedirektoratet, dokumentavgiftsforskriften § 1-5. Klagen må være skriftlig begrunnet, og sendes tinglysingsmyndigheten. For nærmere informasjon og regler for dokumentavgift, vises til Skattedirektoratets kommentarer til Stortingets årlige dokumentavgiftsvedtak.

Opprinnelig utarbeidet av Oslo Byskriverembete
Ajournert av NEF februar 2020

Tinglysing – momenter

Denne oversikten er laget for papirbasert tinglysing. Elektronisk tinglysing ble mulig fra 18. april 2017, for mer informasjon om e-tinglysing se www.kartverket.no/eiendom/e-tinglysing/.

1. Hva kan tinglyses?

Dokumenter som går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom, jf. tinglysingsloven (tgl.) § 12. Inneholder dokumentet bestemmelser som ikke kan tinglyses, skal disse stå samlet for seg til slutt i dokumentet, se tinglysingsforskriften (tglf.) § 4.

2. Blanketter

Ved papirbasert tinglysing for følgende dokumenttyper skal det benyttes standardisert oppsett fastsatt av Statens kartverk, jf. tglf. § 2:

- a. skjøte
- b. festekontrakt
- c. pantedokumenter for avtalepant
- d. melding til tinglysing om matrikulering, jf. matrikkelforskriften § 8
- e. hjemmelsovergang ved arv/skifte/uskifte
- f. registrering av andel i borettslag
- g. overgang av andel i borettslag

3. Klarhet og form

Et papirbasert dokument til tinglysing skal ha tydelig skrift, jf. tglf. § 4. Det skal dessuten være så klart formulert at det er utvilsomt hva rettsstiftelsen omfatter, hvor den skal innføres og hvem som kan kreve den slettet dersom den ikke er ment å være evigvarende. Dokumentet bør være kort og så vidt mulig bare inneholde bestemmelser som kan tinglyses.

4. Grunnbokshjemmel

Dokumentet undertegnes av eiendommens hjemmelshaver (den som ifølge grunnboken står som eier av eiendommen), se tgl. § 13 første ledd. Fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer for hjemmelshaver må påføres dokumentet, jf. tglf. § 4a.

5. Originaldokument

Ved tinglysing skal det sendes inn originalt dokument, samt en tinglysingsgjenpart per dokument, jf. tgl. § 6 og tglf. § 6.

Imidlertid godtas domstolbekreftet kopi av dommer, kjennelser og namsmannsbekreftet utskrift av utleggsprotokoll m.v. Skjema for hjemmelovergang ved arv/skifte og uskifte skal undertegnes i original. Som hjelpedokument skal fremlegges skifteattest/uskifteattest i original eller i bekreftet kopi.

6. Gjenpart

Gjenpart av dokumentet må sendes med, jf. tgl. § 6 og tglf. § 6. Gjenparten skal bestå av alminnelig god papirkvalitet egnet for lengre tids oppbevaring, jf. tglf. § 6.

Er dokumentet satt opp eller innlevert av kredittinstitusjon under offentlig tilsyn, offentlig bank og offentlig fond, praktiserende advokat, eiendomsmegler eller annen person som nevnt i tglf. § 3 første ledd bokstav h, og som har stilt sikkerhet, skal disse i påtegning bekrefte at gjenparten er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst. Tilsvarende gjelder når dokument utstedes av det offentlige.

Eksempel: «Jeg bekrefter at gjenparten er likelydende med originalen»

7. Tinglysingsgebyr

Se egen side: Tinglysingsgebyr og dokumentavgift

8. Dokumentavgift – verdi

Se egen side: Tinglysingsgebyr og dokumentavgift

9. Dato – underskrift

Dokumentet dateres og underskrives på riktig sted av utsteder og vitner

- signatur gjentas med maskin eller blokkbokstaver
- bekreftelse, se punkt 13 nedenfor.

Ved underskrift på vegne av juridisk person må firmaet fremgå: «For AS . . .»

Om hvem som forplikter juridiske personer, se punkt 15 nedenfor.

Underskrift med påholden penn/fingeravtrykk eller signatur

Hovedregelen er at dokumenter for tinglysing skal påføres original signatur skrevet på vanlig måte for hånd. Dersom utsteder/hjemmelshaver ikke kan undertegne dokumentet, f.eks. pga. sykdom, kan dokumentet signeres på en av følgende måter:

a) Påholden penn

Underskriveren (X) skriver sitt navn idet pennen blir ført av en annen, hjelperen (NN). Navnet gjentas med blokkbokstaver. Medhjelperen skriver sitt navn og en påtegning om at underskriften er gjort ved påholden penn. Ved signering av skjøte/hjemmelovergang eller pantedokument, skal underskriften bevitnes av to myndige personer som er bosatt i Norge (Y og Z). Følgende formuleringer kan benyttes:

«med påholden penn ved NN»
Bekreftelse: «X ved NN har undertegnet m.p.p. i vårt nærvær»

Y
fødselsdato
adresse

Z
fødselsdato
adresse

b) Fingeravtrykk

Fingeravtrykk sammen med navnet skrevet med blokkbokstaver

c) Signaturstempel

Signaturstempel sammen med legeattest eller erklæring fra advokat eller eiendomsmegler

I alle nevnte unntak stilles det særlig strenge krav til klarhet i vitnepåtegingene.

10. Samtykke

Hjemmelshaver må samtykke når:

- eiendommen overdras
- eiendommen pantsettes for tredjemanns gjeld

Hjemmelshavers underskrift må bekreftes, og hjemmelshaver må gi erklæring om sivil status, eventuelt fremlegge ektefellesamtykke. Fylkesmannen må samtykke når personer som er under vergemål selger eller kjøper fast eiendom.

11. Ektefelleerklæring/-samtykke. Registrert partner

Ved overdragelse, bortleie, eller pantsettelse av fast eiendom, må det på dokumentet

- opplyses om utstederen er gift/ registrert partner
- opplyses om eiendommen er felles bolig hvis utstederen er gift/registrert partner
- gis samtykke fra eventuell ektefelle/registrert partner dersom utsteder er gift og eiendommen tjener som felles bolig. Eksempel: «som ektefelle samtykker jeg i at eiendommen overdras/bortleies/pantsettes»

Ved separasjon/ skilsmisse må samtykke innhentes for felles bolig som er felleseie dersom boet ikke er skiftet (ekteskapsloven § 34)

Erklæring/samtykke er ikke nødvendig når

- det foreligger særøie og ektefellene/partnerne er separert eller skilt (ekteskapsloven § 34)
- det ved ektepakt er avtalt at disse rådgighetsinnskrenkninger ikke skal gjelde (ekteskapsloven § 37)
- særøie er opprettet før 1. oktober 1970 og det før 1. oktober 1972 er meldt fra til Ektepaktregisteret at den eldre lovgivning skal gjelde for særøiet

12. Ektepakt

Gaver mellom ektefeller må for å være gyldig overfor tredjemann, skje ved ektepakt. En ektepakt som skal tinglyses, må være skrevet på særskilt skjema. Skjemaet kan du laste ned fra www.brreg.no. For at ektepakten skal få rettsvern mot ektefellenes kreditorer, må den tinglyses i Ektepaktregisteret ved Registerenheten i Brønnøysund. En ektepakt som overdrar fast eiendom fra den ene ektefellen til den andre, må dessuten tinglyses hos registerføreren for tinglysing i fast eiendom etter de alminnelige regler, jf. ekteskapsloven § 55.

Den/de eiendom(mer) som ektepakten ønskes tinglyst på, må være nevnt i ektepakten. Disposisjonen som ektepakten gir uttrykk for må, for å kunne tinglyses, innebære en hjemmelsoverføring eller overføring av reell eiendomsrett, jf. tglf. § 4 tredje ledd.

13. Bekreftelse av underskrifter

Underskrifter må bekreftes i henhold til tinglysingsloven § 17 i følgende tilfeller:

- utstedelse av skjøte
- utstedelse av pantedokument og ved senere forhøyelse av pålydende eller utvidelse av pantet (til f.eks. nye bnr.)
- ved utstedelse av fullmakt hvor hjemmelshaver gir noen fullmakt til å overdra eller behefte eiendommen, se punkt 14 nedenfor
- når hjemmelshaver samtykker i overdragelse/pantsettelse for tredjemanns gjeld (se punkt 10 foran)
- når ektefelle/registrert partner samtykker til overdragelse og pantsettelse

Bekreftelse kan bl.a. foretas av: (se tglf. § 3)

- eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, eller megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler
- to myndige personer bosatt i Norge
- advokat eller autorisert advokatfullmektig
- statsautorisert eller registrert revisor
- lensmann, politistasjonssjef eller politibetjent
- notarius publicus

Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og det skal erklæres at utstederen er over 18 år, jf. tinglysingsloven § 17 annet punktum.

Eksempel: «Jeg/vi, som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær.»

Bekreftelse kan ikke foretas av:

- utstederen,
- erverver av en rett og dennes ektefelle, foreldre, barn eller søsken.

To ansatte i banker og forsikringsselskaper kan bekrefte hjemmelshavers underskrift selv om banken/forsikringsselskapet er panthaver. Tilsvarende gjelder for ansatte hos eiendomsmejlere og advokater.

Er underskriften foretatt i utlandet, må den notarialbekreftes og legaliseres. Ved underskrift på vegne av juridisk person kan følgende mønster benyttes:

“I certify that this document is signed by Mr. NN who has the authority to sign this document on behalf of (Panama Inc.)”

..... 20XX
Mr. X.X.
Notary Public

Forevist her til legalisering av ovenstående underskrift av
Mr. X.X, Notarius Publicus.
Kgl. Norsk Konsulat.....
Peder Ås
konsul

De vanlige regler gjelder imidlertid når nordmenn som er bosatt i Norge bevitner en underskrift i utlandet.

Dokumenter utstedt av norsk offentlig myndighet trenger ikke underskriftsbekreftelse.

14. Fullmakt

Fullmaktsforhold

- inntas ikke i dokumentets tekst. (Dokument utstedt til Peder Ås «ved Lars Holm» blir således ikke godtatt)
- legitimeres ved fremleggelse/forevisning av fullmakten i original eller bekreftet med erklæring om at fullmakten fortsatt gjelder, (dvs. bekreftelse for at originalen eksisterer på innleveringstidspunktet, og ikke er trukket tilbake)
- fullmakten tinglyses ikke

I tilfelle fullmakten omfatter rett til å foreta disposisjoner som nevnt i punkt 13 (utstedelse av skjøte og pantedokument) må fullmakten være bekreftet som der nevnt. Eventuell erklæring/samtykke fra ektefelle/registrert partner må også foreligge, jf. punkt 11. Ektefellens/partnerens underskrift må vitnebekreftes, jf. punkt 13.

Fullmakt gitt av de gjeldsovertakende arvinger i henhold til skifteattest (skifteloven § 82 første ledd), godtas som legitimasjon for fullmektigen til å selge og leie ut boets faste eiendommer, samt til å undertegne pantedokument med urådighet i forbindelse med salg. Eventuell erklæring/samtykke fra arvingens ektefelle/registrert partner må fremgå av fullmakten, jf. punkt 11. Ektefellens/partnerens underskrift må vitnebekreftes, jf. punkt 13. Skifteattest må fremlegges i original/bekreftet kopi og tinglysing av skjøte må finne sted innen to år etter arvefallet.

Prokurist kan foreta påtegning på pantedokument hvor selskapet er rettighetshaver, men ikke selge eller behefte selskapets faste eiendom. Slike disposisjoner må foretas av signaturberettigede eller i henhold til fullmakt gitt av signaturberettigede i det konkrete tilfellet. Prokurist kan bekrefte, herunder pantsette, samt transportere leiekontrakt.

Daglig leder kan utstede skjøte og pantsette selskapets faste eiendom dersom slik kompetanse ligger innenfor den daglige drift av selskapet, jf. aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-32.

Fullmakt kan normalt ikke delegeres. Skal den kunne delegeres, må dette klart fremgå av fullmakten.

15. Hvem forplikter juridisk person?

Som dokumentasjon for hvem som forplikter

- Aksjeselskaper og andre registrerte selskap:
 - firmaattest av ny dato

- Foreninger og andre ikke registrerte juridiske personer:
 - utskrift av vedtekter som viser hvem som forplikter den juridiske person
 - utskrift av protokoll som viser valg eller annen form for oppnevning til vedkommende verv
- Menigheter:
 - Den norske kirke
 - menighetsrådet
 - Dissentermenighet («registerført trdomssamfunn»)
 - styret. Dokumenteres ved fremleggelse av attest fra fylkesmannen.

Dokumentasjon må foreligge i original eller bekreftet kopi.

16. Konesjon

Er en overdragelse/bortfeste/bortleie konsesjonspliktig, må konsesjonstilsagnet fremlegges i original. (Ved søknad om konsesjon benyttes blankett LDIR-359).

Foreligger ikke konsesjonsplikt, må egenerklæring fremlegges i de tilfeller der dette er nødvendig (blankett LDIR-360/LDIR-356). Konsesjon er et vilkår for tinglysning av hjemmelsdokument, jf. konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 15.

Om konsesjonsreglene for øvrig vises til egen orientering i Håndboken.

Se også www.landbruksdirektoratet.no

17. Diverse

- Ved prioritetsvikelser for allerede tinglyste heftelser oppgis hvilket dagboknummer det vikes prioritet for. Ved forhåndsvikelser oppgis panthavers navn og pantekravets størrelse, jf. tglf. § 4 fjerde ledd.
- På pantedokument uten opptrinnsrett må det oppgis hvilket beløp dokumentet skal stå etter, og om dette gjelder til enhver tid.
- På pantedokument med tilknyttet leierett til bolig (leieboerobligasjon) må det fremgå at dokumentet skal ha prioritert etter leieavtalen dersom denne ikke er tinglyst tidligere.
- Hjemmelshaver kan ikke pantsette en mindre del enn det han er eier av. Hele eierandelen må pantsettes, jf. panteloven § 1-3 tredje ledd.
- Tinglysningsmyndighetenes veiledningsplikt er begrenset til forhold av aktuell interesse i det konkrete tilfelle og innebærer ikke at det kan gis forhåndsuttalelse i saken, dvs. det kan ikke gis bindende uttalelse om hva utfallet vil bli

18. Dagbokføring/foreløpig registrering

Dersom dokumentet inneholder alvorlige feil eller mangler med hensyn til formelle krav m.v., blir det returnert uten tinglysing, og er dermed ikke sikret rettsvern, jf. tgl. § 7 annet ledd.

Dersom rekvirenten krever dokumentet tinglyst uten å rette manglene, blir dokumentet foreløpig registrert inn den dag kravet kommer inn, jf. tgl. § 7 andre ledd 4. punktum. Foreligger ikke vilkårene for tinglysing vil dokumentet deretter bli nektet tinglyst, jf. tgl. § 7 fjerde ledd.

Dokumentet vil bli returnert uten tinglysing dersom:

- Eiendommens omsetningsverdi (dokumentavgiftsgrunnlaget) ikke er påført dokumentet
- Rettsstiftelsen ikke kan tinglyses fordi,
 - Innholdet ikke er gjenstand for tinglysing, jf. punkt 1, se tgl. § 12
 - Originaldokument ikke er lagt frem, jf. punkt 5.
 - Korrekt registerbetegnelse ikke er angitt
 - Utsteder av dokumentet ikke har grunnbokshjemmel eller samtykke fra hjemmelshaver, jf. punkt 4 og punkt 10, se tgl. § 13 første ledd.
 - Dokumentet ikke er undertegnet
 - Nødvendig konsesjon i henhold til konsesjonsloven av mangler, se punkt 16.

19. Klageadgang/ Anke

Nektes et dokument tinglyst kan nektelse påankes til lagmannsretten, jf. tingl. § 3. Ankefristen er en måned fra den dag underretning om avgjørelsen er sendt. Samtidig med anke innbetales gebyr med 6 x R p.t. kr 7.032,-.

Skattedirektoratet er klageinstans for vedtak i dokumentavgiftssaker. Klage og anke må være begrunnet skriftlig og sendes registerfører (Kartverket).

20. Tinglysingsmyndighet

Dokumentet sendes tinglysingsmyndigheten; Kartverket. Gjelder det tinglysing i fast eiendom sendes det til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 sentrum, 3507 Hønefoss. Gjelder det tinglysing i borettslag sendes det til Kartverket Ullensvang, Postboks 200, 5788 Kinsarvik.

Opprinnelig utarbeidet av Oslo Byskriverembete
Oppdatert av NEF februar 2020

Sjekkliste for tinglysing

Kontroller alltid dokumentene før du sender dem til tinglysing, det sikrer raskere tinglysing. Her er en enkel sjekkliste som du kan bruke for å være sikker på at du har husket alt.

Når et dokument sendes til tinglysing, vil vi kontrollere at et sett med formelle krav er oppfylt. Det er tinglysningsloven og borettslagsloven med tilhørende forskrifter som regulerer hva vi skal kontrollere.

Ved tinglysing av skjøte, pantedokument, festekontrakt, hjemmelsesklering ved arv/skifte/uskifte, overføring av borettslagsandeler og tinglysing av nye andeler i borettslag, må du bruke standardiserte skjemaer.

Skjemaene finner du her: <https://kartverket.no/eiendom/fyll-ut-skjema>

GENERELLE PÅMINNELSER

Er dokumentet et originaldokument?

Det er bare originale dokumenter med original signatur som kan tinglyses. Dette følger av tinglysningsloven § 6. Kopier, skannede originaler, e-poster, fakser og lignende kan ikke tinglyses.

Er dokumentet skrevet på norsk?

I utgangspunktet må dokumenter som skal tinglyses være skrevet på norsk. Dette gjelder spesielt standardiserte skjemaer. Men avtaler og erklæringer som er skrevet på svensk og dansk kan også tinglyses, forutsatt at innholdet er lett å forstå. Avtaler på engelsk eller andre språk må oversettes av en translatør som er godkjent av norske myndigheter. Originaldokumentet og oversettelsen må sendes samlet til tinglysing.

Hjelpedokumenter på fremmede språk, for eksempel fullmakter og samtykkeerklæringer, trenger ikke oversettelse hvis innholdet er enkelt og forståelig. Dette gjelder både hjelpedokumenter på engelsk og andre fremmede språk. Vi må vurdere disse dokumentene konkret når saken sendes inn til tinglysing og kan kreve oversettelse hvis vi er i tvil om innholdet. Disse reglene står i tinglysningsforskriften § 5.

Er det lagt ved en kopi eller avskrift av dokumentet?

Det skal legges ved en kopi eller avskrift av dokumentet som tinglysningsgjenpart, jf. tinglysningsloven § 6. Profesjonelle brukere skal med en påtegning bekrefte at gjenparten er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet, jf. tinglysningsforskriften § 6.

Er innsenders navn, adresse og fødselsnummer eller organisasjonsnummer påført øverst i dokumentets venstre hjørne?

Det må være samsvar mellom innsenders navn på dokumentet og et eventuelt følgebrev. Det ferdig tinglyste dokumentet og eventuell faktura sendes til denne innsenderen.

Er riktig eiendomsidentifikasjon påført?

En eiendom identifiseres med kommune-, gårds- og bruksnummer, og eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer. Borettslagsandeler identifiseres med borettslagets navn, organisasjonsnummer og andelsnummer. Kravet til dokumentets klarhet følger av tinglysningsloven § 8.

Er hjemmelshaver og rettighetshaver tilstrekkelig identifisert?

Kontroller at den som gir fra seg en rett, og den som får en rett, i henhold til dokumentet, blir identifisert med navn og fødselsnummer (11 siffer) evt. organisasjonsnummer, jf. tinglysningsforskriften 4a. Hvis rettigheten skal gjelde for alle som til enhver tid er eier av en bestemt eiendom, gjerne kalt realservitut, må også rettighetshaverens gårds- og bruksnummer opplyses. Les mer om hvem som kan være rettighetshaver i Rundskriv for Tinglysing kapittel 3.1.

Er rettigheter som skal utøves på et bestemt geografisk område stedfestet?

Rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, for eksempel en veirett, skal stedfestes. Stedfestingen bør helst skje ved anmerkning på tegning eller kart, eller ved nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. Tinglysningsforskriften § 4 sjette ledd.

Er dokumentet underskrevet av den/de som har grunnbokshjemmel til eiendommen?

Det er bare den som grunnboken utpeker som hjemmelshaver som kan disponere over eiendommen ved tinglysing, jf. tinglysningsloven § 13. Hvis utsteder er en annen enn hjemmelshaver, må hjemmelshaver gi skriftlig samtykke, helst direkte på dokumentet som skal tinglyses. Dersom dokumentet er signert etter fullmakt, stilles det visse krav til fullmakten.

Er det gitt samtykke ved tinglyst urådighet?

Dersom det er tinglyst en urådighet på eiendommen, det vil si et forbud mot overdragelse og/eller pantsettelse, må den som er rettighetshaver til urådigheten samtykke til tinglysing. Et slikt samtykke bør påføres dokumentet direkte.

Kreves det konsesjon eller egenerklæring om konsesjonsfrihet?

Tinglysningsmyndigheten skal kontrollere at konsesjonskravene er oppfylt ved tinglysing av skjøte, hjemmelsrklæring, festekontrakter og andre langvarige bruksretter, jf. konsesjonsloven § 15 og forskrift om konsesjonsfrihet § 4. Ta kontakt med kommunen for spørsmål

om konsesjon. Dersom det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet skal kommunen registrere egenerklæringen i matrikkelen, slik at den bli tilgjengelig for Kartverket. Dersom egenerklæring ikke er nødvendig fordi eiendommen er bebygd og under to mål, husk å oppgi eiendommens areal i margin på skjøtet eller i følgebrevet.

SPESELT FOR SKJØTER, OVERDRAGELSE AV BORETTSLAGSANDELER OG PANTEDOKUMENTER

Er utstедers og hjemmelshavers underskrift bevitnet?

Underskriften kan bevitnes av to myndige personer som er bosatt i Norge. Vitnene kan ikke være i nær slekt med den som får en rettighet i dokumentet, for eksempel ny hjemmelshaver eller panthaver. Enkelte yrkesgrupper kan bekrefte en underskrift alene.

Foreligger samtykke fra ektefelle/registrert partner?

Dersom eiendommen eller borettslagsandelen fungerer som felles bolig for ektefeller/registrerte partnere, kan den ikke overdras eller pantsettes uten den andre ektefellens samtykke, jf. ekteskapsloven §32. Erklæringen om sivilstand må alltid fylles ut, også for ugifte.

Er eiendommens salgsverdi oppgitt for beregning av dokumentavgift?

Ved overdragelse av fast eiendom blir det som hovedregel beregnet dokumentavgift på 2,5 prosent av eiendommens salgsverdi. Salgsverdien er det beløpet selgeren vil kunne få for eiendommen på det åpne markedet. Som regel vil kjøpesummen og salgsverdien være den samme. Dersom du krever fritak for dokumentavgift, må fritaksgrunnen opplyses.

Kilde: www.kartverket.no, februar 2020

Søknad om D-nummer

Kartverket kan rekvirere D-nummer for utenlandske personer som trenger D-nummer i forbindelse med tinglysing i grunnboken. Søknadsskjema må fylles ut og legges ved tinglysingssaken.

Skjema for søknad om D-nummer ligger på www.kartverket.no (bokmål, nynorsk og engelsk).

For å tinglyse et dokument som gir en person grunnbokshjemmel som eier eller rettighetshaver i grunnboken kreves det at personen blir identifisert enten ved norsk fødselsnummer eller D-nummer. Kravet følger av tinglysingsforskriften § 4a.

D-nummer eller fødselsnummer?

D-nummer er et identifikasjonsnummer for personer uten norsk fødselsnummer som har en direkte tilknytning til Norge. Nummeret tildeles av det sentrale personregisteret etter søknad fra godkjent rekvirent. Tinglysingsmyndigheten kan bare rekvirere D-nummer til personer som trenger det i forbindelse med tinglysing i grunnboken. Les mer om hvem som kan rekvirere D-nummer i andre tilfeller på www.skatteetaten.no.

Personer som skal oppholde seg i Norge i 6 måneder eller mer, må ta kontakt med det lokale skattekontoret for å melde flytting til Norge. De må dokumentere lovlig opphold og vil bli bostedsregistrert og tildelt et norsk fødselsnummer. Les mer om flytting til Norge på www.skatteetaten.no.

Framgangsmåte for å søke om D-nummer

For personer som trenger D-nummer i forbindelse med tinglysing i grunnboken kan Kartverket rekvirere D-nummer etter følgende fremgangsmåte:

1. Det må gjelde en konkret tinglysingssak. Du må fylle ut søknadsskjemaet og sende det inn sammen med dokumentet som skal tinglyses (for eksempel skjøte).
2. Du må fylle ut alle felt i søknadsskjemaet og signere søknaden.
3. Du må legge ved en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument med bilde, der ditt fulle navn, fødselsdato, kjønn og statsborgerskap går klart fram - for eksempel pass. Nordiske borgere kan legge ved kopi av gyldig førerkort og gyldig personbevis/ personutskrift/ utdrag fra befolkningsdatasystemet fra folkeregisteret i hjemlandet som skal være signert og stemplet.

Kopien skal være bekreftet rett kopi av norsk offentlig myndighet (herunder skattekontor, politi, NAV, Brønnøysundregistrene, norsk utenriksstasjon, notarius publicus, tingretten), utenlandsk notarius publicus, politi i annet nordisk land, norsk autorisert regnskapsfører, norsk advokat, norsk eiendomsmegler, norsk autorisert eller statsautorisert revisor. Norske banker og forsikringsselskaper kan også bekrefte rett kopi.

Dokumentet som skal tinglyses vil bli tinglyst (gis prioritet) den dagen saken er mottatt hos Kartverket fra Personregisteret med tildelt D-nummer.

Utenlandske arvinger i norske dødsbo

For å tinglyse hjemmelsdokumenter til utenlandske arvinger i norske dødsbo krever Kartverket D-nummer bare dersom arvingen skal bli stående som eier av eiendommen. Dersom eiendommen skal selges eller overdras videre som en del av skifteoppgjøret er det tilstrekkelig at den utenlandske arvingen er identifisert med navn og fødselsdato i hjemmelserklæringen. Les mer i Rundskriv for Tinglysingen kapittel 6.6.

<https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/d-nummer/>

Kilde: www.kartverket.no

Brønnøysundregistrene

Følgende registre kan være aktuelle for eiendomsmeglere:

- Ektepaktregisteret
- Enhetsregisteret
- Foretaksregisteret
- Gjeldsordningsregisteret
- Konkursregisteret
- Løsøreregisteret
- Oppgaverregisteret
- Regnskapsregisteret
- Reservasjonsregisteret

Kontakt Brønnøysundregistrene

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00 (Mandag til fredag kl. 08.00-14.00)

Adresse:

Brønnøysundregistrene
Postboks 900
8910 Brønnøysund

Hjemmeside: www.brreg.no

Kontakt skjema: www.brreg.no/kontakt skjema/

Ytterligere kontaktdata finner du på: <https://www.brreg.no/hvordan-kan-vi-hjelpe-deg/>

Kilde: www.brreg.no

Oppdatert februar 2020

Mortifikasjon ved Brønnøy tingrett

– Informasjon/veileder

Versjon 3.2 – Januar 2018.

1. MORTIFIKASJON AV GJELDSBREV, PANTEDOKUMENTER M.V.

(Lov av 18.des. 1959 nr. 2 mortifikasjonsloven (ml.))

Dersom det er grunn til å tro at et dokument som omfattes av reglene i kap. 2 i lov nr. 1 av 17. februar 1939, gjeldsbrevloven (gbl.), samt evt. også av § 32, 2. ledd i lov nr. 2 av 7. juni 1935, tinglysingsloven (tgl.), er bortkommet eller ødelagt, kan det på nærmere bestemte vilkår begjæres avsagt mortifikasjonsdom.

1.1 VERNETING

Hovedregelen i henhold til lovendring som trådte i kraft 1. juli 2008. er iflg. ml. § 4:

«Krav om mortifikasjon som høyrer under norsk domstol, lyt søkjaren bera fram for Brønnøy tingrett».

Unntak gjelder dersom noen innen kunngjort frist kommer med innsigelse mot at et dokument blir mortifisert. Da skal saken overføres til en annen domstol i samsvar med vernetingsreglene i tvisteloven § 4-4, § 4-5 og § 4-7, og deretter behandles i henhold til de alminnelige reglene i tvisteloven jf. ml § 8.

For andre dokumenttyper som f. eks. vekslar, sjekker, konnossementer og lignende gjelder andre vernetingsregler, jf. eget pkt. 2 nedenfor.

1.2 HVILKE DOKUMENTER SOM KAN MORTIFISERES

Flg. dokumenttyper kan gjøres til gjenstand for mortifikasjon:

- Pantedokument innført i grunnbok eller tilsvarende realregister.
- Adkomstdokument til aksje- og andelsleilighet.
- Annet innløsningsdokument og/eller omsetningsgjeldsbrev.

I praksis åpner dette først og fremst for at mortifikasjon kan skje for dokument som gjelder pant i fast eiendom, herunder også i borettsandel innført i borettsregisteret i Hardanger, i norskregistrert skip (NIS-NOR), i luftfartøy (NLR), i akvakulturtillatelse (jf. lov av 17.06.2001nr. 19) eller i løsøre tinglyst i Løsøreregisteret i flg. Panteloven § 3-4 flg.

I tillegg kan også enkelte typer adkomstdokument til aksje – og andelsleilighet, samt andre ikke tinglyste omsetningsgjeldsbrev, begjæres mortifisert.

Mortifikasjon kan skje både for tinglyste og ikke-tinglyste dokumenter og uavhengig av om kravet i flg. dokumentet består eller er bortfalt. For ikke tinglyste dokumenter gjelder samme regler som for de tinglyste så langt disse reglene passer.

1.3 HVEM SOM KAN BEGJÆRE MORTIFIKASJON

Det må understrekes at det her skilles mellom hvem som er saksøker og hvem som kan stå som innsender.

Innsender:

Uavhengig av hvem som er saksøker, er det den som sender inn begjæringen som av retten vil bli registrert som fakturamottaker og returadressat.

Oftest er det kreditor i flg. dokumentet som står som innsender. I alminnelighet vil det også være hos kreditor at dokumentet er kommet bort. Dersom kreditor som innsender opplyser å opptre på vegne av skyldner eller pantets eier, må dette opplyses særskilt og nødvendig fullmakt medfølge.

For andre fullmektiger enn advokater vil det alltid bli krevd dokumentert nødvendig fullmakt fra den oppgitte saksøker.

Saksøker:

- Panthaver/kravshaver iflg. dokumentet – kreditor, jf. ml. § 1, 1. ledd jf. 2. ledd, både når kravet fortsatt består og når det er innfridd.
- Når kravet er innfridd, kan dessuten også stå som saksøker :
- Utsteder/skyldneren iflg. dokumentet – debitor, ml. § 1, 2. ledd
- Eier/hjemmelshaver til pantsatt fast eiendom/løsøre m.v. ml. § 2.

1.4 GEBYR

Gebyrregler er gitt i lov av 17.12.1982 nr. 76. [Rettsgebyrloven] § 9 jf. § 4.

Gebyrplikt inntreffer allerede når saken anses innført i rettens saksliste. For andre innsendere enn advokater vil dette si først når gebyr er registrert mottatt. Selv om det for disse innsendere skal skje forskuddsvis betaling av gebyret, skal betalingen likevel ikke medfølge eller skje samtidig som innsending av begjæringen. I stedet vil det fra retten når begjæringen er mottatt, bli utsendt ferdigutfylt faktura som bes brukt ved innbetaling av gebyret.

Som følge av nye kunngjøringsregler er gebyret nå vesentlig redusert i forhold til tidligere og er for saker mottatt etter 01.01.2016 fastsatt til 0,8 x Rettsgebyret (www.domstol.no/rettsgebyr).

Blir en åpnet sak avsluttet uten avsigelse av dom forut for kunngjøring har skjedd, betales kun halvparten av fullt gebyr. Dersom kunngjøring har skjedd, må fullt gebyr betales selv om dom ikke blir avsagt.

1.5 HVA BEGJÆRINGEN OM MORTIFIKASJON MÅ INNEHOLDE

Det gjelder intet krav om bruk av skjema, men vi anbefaler bruk av dette.

Det er tilstrekkelig at begjæringen med vedlegg innsendes i ett eksemplar.

Nedenfor følger veiledning i bruk av skjema:

(1) Dokumenttype:

-Det må opplyses om hvilke dokumenttype som begjæres mortifisert, jf. pantobligasjon, pantedokument, skadesløsbrev m.v.

(2) Innsender:

-Den som opptrer som innsender/saksøkers fullmektig ved innsending av begjæringen må oppgi eget navn og adresse, samt evt. kontaktperson og/eller telefon.nr. For juridiske personer bes også oppgitt organisasjonsnummer, samt eventuelt informasjon om særskilt fakturadresse og kontonummer.

-For den som opptrer på vegne av juridisk person, eller annen fullmektig enn advokat, må det som bevis for signaturfullmakt fremlegges firmaattest av nyere dato eller annen tilsvarende bemyndigelse.

(3) Saksøker:

Debitor/kreditor/eier/hjemmelshavers navn og aktuell bolig-/forretningsadresse må alltid opplyses.

(4) Dokumentet:

Dokumentet som søkes mortifisert må være klart identifisert med angivelse av dokumenttype, parter og beløp, samt evt. hvilket år dokumentet er tinglyst og med hvilket dagboknummer, slik at dette også fremgår av den innsendte attesterte dokumentkopi, jf. nedenfor om dette.

(5) Erklæringer:

Alle erklæringer fra debitor/kreditor/eier/hjemmelshaver må foreligge i original og undertegnet stand, og signatur gjentatt med blokkbokstaver (jf. skjema pkt. 5,6, og evt. pkt.7).

Det skal alltid vedlegges registerattestert kopi, eller hvis dette ikke finnes, rekonstruksjon av dokumentet som skal mortifiseres.

Innsender må selv fremskaffe kopi av tinglyst/ registrert dokument attestert av vedkommende registermyndighet, samt i fornødent tilfelle, (ml. § 2), også registerutskrift som viser hvem som er eier/ hjemmelshaver til den pantsatte eiendom/ pantobjektet.

1.6 SAKSGANGEN

Journalføring av begjæring om mortifikasjon.

Alle mer eller mindre korrekte og fullstendige begjæringer blir på postmottaksdagen journalført og gitt et identifiserende saksnr. som følger saken. Samtidig sendes ut et mottaksbrev, evt. brev vedr. mangler med informasjon til innsender.

Kontroll av om begjæringen kan tas til følge.

Dette er den mest kompliserte og arbeidskrevende del av saksbehandlingen. Mange ting skal kontrolleres. Fortsatt er dessverre mange av sakene beheftet med uklarheter og mangler. I tillegg reiser enkelte av sakene praktiske og juridiske tvilsspørsmål som krever at dommerkompetanse må trekkes inn.

I de sakene som ikke fyller kravene til at saken kan fremmes, vil det bli sendt brev til innsender med frist for å rette opp mangelen. Når fristen er utløpt uten at manglene er blitt rettet opp, vil det av retten bli truffet beslutning om at saken nektes fremmet. Sammen med avgjørelsen gis opplysning om klageadgangen, jf. nedenfor.

Klageadgang.

Nekter dommeren å fremme sak, kan vedtaket påklages til Justisdepartementet etter reglene i Forvaltningsloven, jf. ml. § 7, 3. ledd.

Oppfordring i mortifikasjonssak.

Såfremt vilkårene er tilstede, utarbeider dommeren «Oppfordring i mortifikasjonssak» som sendes til innrykking i Norsk Lysingsblad (første virkedag i måneden)

Mortifikasjonsdom:

Såfremt ingen har meldt seg som rettighetshavere eller reist innsigelser innen fristens utløp, (2 måneder fra kunngjøring i Norsk Lysingsblad), blir dom avsagt. Målsettingen er at mortifikasjonsdom normalt skal være avsagt innen 2 uker etter fristutløpet. Innsenderen får tilsendt bekreftet avskrift av dommen.

Dommen er rettskraftig fra avsigelsen og kan ikke ankes eller angripes med andre rettsmidler.

Dokument for sletting:

Domsslutningen vil ikke kunne direkte gå ut på at en angitt heftelse slettes i vedkommende tinglysingsregister. Dette er fortsatt et forhold mellom saksøker og vedkommende registermyndighet. Først ved at den som har mottatt dommen sender den inn til vedkommende registermyndighet med begjæring om sletting, vil et innfridd mortifisert pantedokument bli slettet som heftelse. Tinglysingsregisteret sender så attest/melding om slettingen tilbake til innsender.

Autorisert kopi:

Uten særskilt begjæring vil det for mortifikasjonsdom som gjelder ikke innfridd pantedokument/pantobligasjon/skadesløsbrev m.v. også bli utferdiget rettkjent kopi av dokumentet som tre inn i stedet for det bortkomne dokumentet. Den autoriserte kopien vil uten ekstra kostnad bli tilsendt innsender sammen med kopi av dommen.

Ved saksøkers innsending av mortifikasjonsdom og autorisert kopi som gjelder ikke innfridd pantedokument/pantobligasjon/skadesløsbrev e.l. til vedkommende registermyndighet, vil det der på begjæring evt. også kunne bli foretatt notering i grunnboken/vedkommende register om mortifikasjonsdommen. Det vil da fremgå av registeret at en autorisert kopi av dokumentet har trådt i stedet for det bortkomne dokumentet. Tilbakemelding og attest sendes innsender fra tinglysingsregisteret.

Rekonstruerte dokumenter

Dersom det ikke er mulig å fremskaffe en bekreftet kopi av det bortkomne dokumentet, f. eks for adkomstdokumenter til aksjeleiligheter mv., utferdiges av retten på grunnlag av innsendt informasjon/mal fra utsteder/vedkommende innsender et rekonstruert dokument som i flg. mortifikasjonsdommen skal tre i stedet for mortifiserte dokumentet.

Når saken avsluttes uten dom:

Når saksøker selv trekker saken vil det bli avsagt hevingskjennelse, og de innsendte dokumenter blir tilbakesendt. Dette skjer også i de tilfellene der retten nekter å fremme en innført sak. I begge disse tilfeller vil saken likevel bli belastet med gebyr i samsvar med rettsgebyrloven § 9, jf. pkt. 1.4. foran.

1.7 SAKSBEHANDLINGSTID

Hvor lang tid det vil ta for å få dom i saken avhenger både av lovens kunngjøringsfrister, kvaliteten på de innsendte begjæringer, gebyrreglene og hvor ajour man ved retten til enhver tid er med saksbehandlingen.

Når en begjæring er tatt til følge, sendes den til kunngjøring i Norsk Lysingsblad. Slik kunngjøring foretas som hovedregel kun hver første virkedag i måneden, med opp-

fordring om innen to måneder å gjøre innsigelser. Dette innebærer at for kurante saker vil dom i saken normalt kunne foreligge innen ca. 3 måneder etter at saken er besluttet fremmet. For de saker der begjæringen på grunn av mangler etc. har blitt sendt tilbake for oppretting vil en måtte regne med ytterligere minst 1 – en - måneds forsinkelse.

1.8 HASTEBEHANDLING - ML. § 13

For saker der retten finner at det foreligger særlige omstendigheter som gjør dette berettiget, vil det etter begjæring i medhold av ml. § 13 i unntakstilfelle kunne bli avsagt kjennelse for at fremme av saken skal gis samme virkning som en avsagt dom.

Dette er imidlertid betinget av at det frem til dom senere blir avsagt stilles tilfredsstillende økonomisk garanti overfor retten.

Bankgaranti:

Som hovedregel vil det i slike tilfeller, jf. § 13, kreves at det ovenfor tingretten stilles vanlig bankgaranti fra norsk bank pålydende samme beløp som dokumentet, gjeldende for inntil 4 mnd. fra utstedelsesdato.

Meglererklæring:

I samråd med eiendomsmeglerbransjen er gitt unntak fra kravet om særskilt bankgaranti i salgsoppgjørstilfeller. I stedet godtas her en erklæring fra ansvarlig megler om tilsvarende sperring av beløp på vedkommende klientkonto.

2. MORTIFIKASJON AV ANDRE DOKUMENTTYPER

Mortifikasjon av andre dokumenter enn de foran under pkt. 1.2 angitte typetilfeller kan pr. i dag som hovedregel ikke foretas ved Brønnøy tingrett. Særlig kan her nevnes ordinære aksje- og andelsbrev, når disse ikke tjener som bevis for boret e.l.

For enkelte andre slike i dag mindre aktuelle dokumenttyper gjelder også andre regler.

Det vises her m.a. til:

- Konossement: § 305 i Lov om sjøfarten av 24. juni 1994 nr. 39
- Veksel: § 73 i Lov om vekslere av 27. mai 1932 nr. 2
- Sjekk: § 56 i Lov om sjekker av 27. mai 1932 nr. 3
- Innskuddsbevis: § 22, 7. ledd i Lov om sparebanker av 24. mai 1961 nr. 1 § 20, 7. ledd i Lov om forretningsbanker av 24. mai 1961 nr. 2.

3. SLETTEELSE AV PANTOBLIGASJONER PÅ ANNET GRUNNLAG

Etter tinglysningsloven kan obligasjoner slettes (avlyses) uten forutgående mortifikasjonsdom i følgende tilfelle:

- § 28: Obligasjoner (og andre heftelser) som ikke skal hvile på eiendommen for alltid når det er gått 30 år siden obligasjonen ble tinglyst og den ikke er tinglyst på ny før 30-årsfristen er utløpt. For heftelser tinglyst i Løsøreregisteret gjelder en forkortet frist på 20 år, jf. tgl. § 34, 3. ledd.
- § 32, annet ledd: En bortkommet obligasjon som ikke kan overdras (er gjort "uomsettelig") eller som er utstedt til offentlig bank eller lignende når den berettigede erklærer at heftelsen er bortfalt.
- § 32, tredje ledd som omhandler sletting av heftelser bortfalt som udekket ved tvangssalg etc.
- § 32 a, første ledd: En obligasjon som er til stede, men hvor det er forbundet med uforholdsmessige vanskeligheter å få kreditors erklæring om at den kan slettes. Det må sannsynliggjøres at den er falt bort. Vedkommende registermyndighet foretar her selv offentlig kunngjøring som ved mortifikasjon.
- § 32 a, annet ledd: En bortkommet obligasjon når det er gått over 20 år siden tinglysingen, og det sannsynliggjøres at den er falt bort. Vedkommende registermyndighet foretar her selv offentlig kunngjøring som ved mortifikasjon. I slikt tilfelle er det likevel på begjæring åpnet for ordinær mortifikasjon også ved Brønnøy tingrett.

For nærmere informasjon om reglene for mortifikasjon m.v. vises ellers til:

- Lov om mortifikasjon av skuldbrev m.v. av 18. desember 1959 nr. 2
- Forskrift av 20. juni 2008 om mortifikasjon av skuldbrev.
- Lov om gjeldsbrev av 17. februar 1939 nr. 1
- Lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr. 2

Orientering om oppdeling i eierseksjoner

lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner
– med hovedvekt på lovens offentligrettslige side

Det gjøres oppmerksom på at fremstillingen ikke er uttømmende.

1. Formål, definisjoner, virkeområde mv.

Loven har en formålsbestemmelse hvor det fremgår at den skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften - § 1

I § 4 definerer loven sentrale ord og uttrykk som loven bruke flere steder:

eierseksjon, bruksenhet, bruksenhetens hoveddel, bruksenhetens tilleggsdel, fellesareal, boligseksjon, næringsseksjon, samleseksjon, sameiebrøk, seksjonering, reseksjonering, sameiet

I § 2 fremgår lovens virkeområde. Den gjelder for eierseksjoner som er seksjonert ved tinglysing av et seksjoneringsvedtak etter bestemmelsene i esl kapittel III. Loven gjelder også for eierseksjoner som er opprettet på «tilsvarende» måte som etter reglene i kapittel III før loven trådte i kraft. Dette vil omfatte:

- alle seksjoneringer som har skjedd etter 1997-loven.
- alle seksjoneringer foretatt etter regler i 1983-loven, da det var eierens seksjoneringsbegjæring som ble tinglyst.
- noen seksjonerte eiendommer fra før 1983-loven trådte i kraft, dvs før 22. april 1983. Dette dreier seg om sameieandeler med en tilknyttet bruksrett til en bruksenhet. Sameieandelen må normalt ha fått eget grunnboksblad..

Det er ikke adgang til å få tinglyst dokument som oppretter seksjoner med eiendomsrett til bruksenheten istedenfor enerett til bruk. Ønskes eiendomsrett til fysisk del av bygning eller grunn, må det opprettes egne grunneiendommer, jf. matrikkelloven. Forholdet faller da utenfor eierseksjonsloven.

Ulike typer seksjoner:

- boligseksjon (B) – tjener boligformål (også fritidsboliger unntatt fritidsboliger for utleie i næringsøyemed = N)

- næringsseksjon (N) – alle andre seksjoner enn boligseksjoner - feks garasjer, boder barnehage mv
- samleseksjon bolig/næring (SB, SN) – to eller flere bruksenheter til boligformål/næringsformål

Tilleggsareal til hoveddel skal benevnes:

- B – dersom det gjelder bygning
- G – dersom det gjelder grunn
- BG – dersom det gjelder både bygning og grunn

Loven er ufravikelig - § 5 – med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen - se f.eks. § 29 annet ledd.

2. Seksjoneringsmyndighet – esl § 13

Myndigheten til å kontrollere vilkårene for seksjonering og opprettelse av eierseksjoner er delt mellom kommunen og Statens kartverk.

Kommunen – fatter seksjoneringsvedtak - § 13 – etter kontroll av de materielle vilkår for seksjonering angitt i § 7. Kommunens kontroll omfatter også at seksjonens formål er i samsvar med gjeldende reguleringsformål (arealbruk) og at en boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning av kommunalt seksjoneringsvedtak - § 10.

3. Seksjoneringsvilkår – hva seksjoneringen kan gå ut på – esl. § 7

- Det er en forutsetning at hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet.
- Som hovedregel må eiendommen bestå av en grunneiendom eller anleggseiendom - § 7, første ledd bokstav f. Foreligger flere grunneiendommer/anleggs-eiendommer må enten eiendommene sammenslås til en eiendom, eller så må hver eiendom seksjoneres (et eierseksjonssameie for hver eiendom). Unntak i særlige tilfeller forutsetter at Kartverket har gitt skriftlige samtykke - § 7, fjerde ledd.
- Det må foretas en fullstendig seksjonering - § 7, første ledd bokstav e – dvs. at eiendommen skal oppdeles i like mange seksjoner som det er antall bruksenheter.

Unntak: I eiendom som bare delvis brukes til boligformål, er kravet om full oppdeling ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon, og/eller at alle øvrige bruksenheter utgjør en samleseksjon.

- d. Alle bruksenheter skal ha en hoveddel - § 7, første ledd bokstav c. Denne skal utgjøre en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Alle deler av hoveddelen skal kunne nås uten å gå via fellesareal eller gjennom andre seksjoner. Den skal ha egen inngang fra fellesareal, ev. fra gateplanet.
- e. Krav om minstestandard i boligseksjoner er eget kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen. I tillegg kreves det boligseksjonene er lovlige etablert boenheter etter plan- og bygningsloven – koblingsreglen mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig - § 7, tredje ledd.
- f. Selv om det ikke fremgår direkte av ordlyden, kan en seksjon ha tilleggsdeler til hoveddelen.

Tilleggsdelen kan:

- være arealer i samme bygning – f.eks., loftsbod, kjellerbod
- ligge i andre bygninger på samme eiendom – f.eks. garasje plass i et garasjeanlegg
- være en del av utearealet – f.eks. en «hageflekk», parkeringsplass, terrasse på bakkeplan.

Det er krav til oppmåling av tilleggsdel for uteareal - matrikkeloven § 6 første ledd bokstav e.

Etter matrikeloven § 34, første ledd annet punktum er merking og måling ikke nødvendig når uteareal til eierseksjon er entydig fastlagt med koordinater. Av matrikkel forskriften § 40 - Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka - fremgår det:

«(1) Dersom partene ønsker det kan følgende oppmålingsforretninger gjennomføres uten oppmøte i marka:

a) der uteareal til eierseksjon er entydig fastsatt med koordinater.»

Dette innebærer at det kan avholdes en kontorforretning for utearealet.

- g, Arealer som ikke er bruksenheter (hoveddel eller tilleggsdel), dvs arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal - § 7, annet ledd.

Enkelte arealer må være fellesarealer slik som:

- de deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter – f.eks. inngangspartier, korridorer, heiser og andre adkomstarealer, søppelrom
- arealer som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til ute- oppholdsareal. Dette omfatter opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grøntanlegg og friområder.

- h. Ved seksjoneringen skal seksjonenes formål angis - § 7, første ledd bokstav g - bolig eller næring - og bruksformålet må være i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.
- i. Ved seksjoneringen skal det fastsettes en sameiebrøk for hver seksjon - § 7, første ledd bokstav b.
- j. I tillegg til leiegårder, boligblokker, næringsbygg, kan også terrassehus, rekkehus, to- eller flermannsboliger og eneboliger seksjoneres. Dette gjelder selv om forholdene ligger slik til rette at vilkårene for å opprette egne grunneiendommer etter matrikkelloven er oppfylt.
- k. Etter § 7, første ledd bokstav d må det være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.

Regelen innebærer at kommunen i seksjoneringssaken bare skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever. For øvrig er det opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres.

Parkeringsplassene kan være fellesareal, tilleggsdeler, egne næringsseksjoner eller de kan inngå i en egen anleggseiendom derfor vilkårene er tilstede.

- l. I tillegg til leiegårder, boligblokker, næringsbygg, kan også terrassehus, rekkehus, to- eller flermannsboliger og eneboliger seksjoneres. Dette gjelder selv om forholdene ligger slik til rette at vilkårene for å opprette egne grunneiendommer etter matrikkelloven er oppfylt.

4. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne – esl § 26, annet ledd

Formålet med regelen er å sikre at plasser som kommunen har krevd tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne med hjemmel i byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 8-8 første ledd, blir gjort tilgjengelige for beboere som faktisk har behov for dem.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Bestemmelsen stiller ikke spesielle krav til hvordan personen skal dokumentere at vedkommende har behov for en tilrettelagt plass. Sameiet kan selv bestemme hvor strenge dokumentasjonskrav det vil stille – f.eks. krav om fremleggelse av parkeringstillatelse fra kommunen, legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen eller intet krav.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Når kan en eiendom seksjoneres? – tidspunktet for seksjonering - esl § 8

Seksjonering kan nå skje allerede når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, og ikke først når det er gitt igangsettingstillatelse, slik som etter 1997-loven. Tidspunktet gjelder både for bestående bygning og planlagt bygning. I bestående bygning vil det ofte være slik at det ikke er aktuelt med noen byggetillatelse overhodet. Men er dersom det gjelder en total ombygging av f.eks. en gammel bygård, vil byggetillatelse være påkrevd.

Rammetillatelsen må omfatte alle bygningsdeler som skal seksjoneres.

Tidspunktet skal gjelde også ved reseksjonering når det etableres ny(e) seksjon(er).

6. Sameiers rett til å kreve seksjonering esl § 9

Bestemmelsen gir en sameier med bruksrett til bolig i et ikke seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i esl. kapittel III. Dette gjelder selv om kravene i esl. § 7 tredje ledd (standardkrav og kravet om at boligen skal være en lovlig etablert boenhet) ikke er oppfylt for sameiers egen bolig eller øvrige boliger i sameiet.

Kravet om seksjonering fremsettes for tingretten der eiendommen ligger. Dersom tingretten tar sameiers krav til følge, oppnevner tingretten en medhjelper som har kompetanse til å bistå med seksjoneringen.

En av medhjelperens lovpålagte oppgaver er å pålegge sameiere med boliger som ikke oppfyller kravene i esl. § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at denne må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. For å sikre notoritet og publisitet skal medhjelperen sørge for at et slikt pålegg blir tinglyst på de seksjoner det gjelder, jf. esl. § 9 fjerde ledd.

Det bemerkes at 1-års fristen i esl. § 9 første ledd om å oppfylle kravene i esl. § 7 tredje ledd kun gjelder for neste eier. Lovutvalget foreslo at standardkravene måtte oppfylles for alle boligene innen en fastsatt frist, men departementet endret dette. Det betyr at de som bor i sameiet på seksjoneringstidspunktet og har en bolig som ikke oppfyller kravene i esl. § 7 tredje ledd, selv kan velge når de vil ta kostnaden med å oppgradere boligen slik at den oppfyller standardkravene.

Det er utarbeidet en forskrift til esl. § 9 (F18.06.2018 nr. 921) som regulerer tingrettens behandling av et krav om seksjonering, den oppnevnte medhjelperens oppgaver og honorar, og dessuten hva som skal skje med eksisterende rettigheter og heftelser når sameiet blir seksjonert.

7. Panterett til sameiet

Panterett i eierseksjonene for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har legalpant for et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført § 31. Ønskes en mer omfattende panterett kan denne tas inn i seksjoneringssøknaden. En slik utvidet panterett må være vedtektsfestet og får rettsvern etter vanlige regler.

8. Opprydding i heftelser

Samtidig med oppdelingen bør det foretas opprydding i «pengeheftelsene»

– leiekontrakter:

- som bortfaller som følge av oppdelingen, bør slettes (kontrakten gis påtegning av leietakeren. – «kan slettes»). Er kontrakten pantsatt, må pantedokumentet innsendes med påtegning om sletting.
- som skal hvile på visse seksjoner gis påtegning av leietakeren og seksjonseieren (med ektefelle-/registrert partnererklæring/-samtykke): «kontrakten skal frafalles i snr.. og skal heretter kun opprettholdes i snr...»

– pantedokumenter

- pantedokumenter med pant i hele eiendommen som etter seksjoneringen bare skal opprettholdes i enkelte seksjoner, må av kreditor (panthaver) gis påtegning om pantefrafall i de øvrige seksjoner. Eks: «Pant frafalles i gnr.10 bnr. 11 snr 1-9. Gjenværende pant i gnr. 10 bnr. 11 snr. 10».

- pantedokumenter med pant i en eller flere seksjoner som ønskes endret til å omfatte andre seksjoner, må gis påtegnning av kreditor om pantefrafall. Eks: «Pant frafalles i snr 3, samtidig utvides pantet til å omfatte snr. 4». Pantutvidelsen må undertegnes av seksjonseier. Samtykke fra ektefelle/ registrert partner, ev. erklæring om sivil status (ugift/tjener ikke som felles bolig etc) må foreligge. Bekreftelse av underskriftene som ved ordinær pantsettelse. Det betales ett tinglysningsgebyr for pantutvidelse.

9. Seksjoneringsprosessen – kravet til søknaden – esl § 11

Seksjoneringsøknaden sendes kommunen og skal være undertegnet av hjemmelshaver eller hjemmelshaver kan samtykke, jf. tgl. § 13. Hjemmelshaver ved:

- eiertomt: den som iflg. grunnboken er hjemmelshaver. Er hjemmelshaver et selskap, dokumenteres underskriften ved firmaattest, utskrift fra Foretaksregisteret. Ved mange eiere er det praktisk at disse oppnevner en fullmektig til å gjennomføre oppdelingen.
- festetomt: de(n) som iflg. tinglyst festekontrakt er fester til grunnen (hjemmelshaver til festeretten). Samtykke fra grunneieren må fremlegges, hvis det fremgår av festekontrakten at bortfesters samtykke er nødvendig.

Alternativt kan søknaden sendes inn av en advokat som representerer hjemmelshaver.

Det foreligger standardiserte søknadsskjemaer – et for seksjonering og et for reseksjonering. Seksjoneringsøknaden skal inneholde diverse opplysninger og vedlegg som nevnt i § 11. Enkelte kommuner har lagt ut skjemaet på sine hjemmesider.

Det fremgår av skjemaet hvordan den skal fylles ut og hvilke vedlegg som kreves mv. Skal ubygdde deler av eiendommen inngå i bruksenhet, skal rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet følge begjæringen - § 11 annet ledd bokstav d. Søknadsskjemaet, situasjonsplan og plantegninger fremsettes i tre eksemplarer. Kommunen beholder ett eksemplar i sitt arkiv og sender to eksemplarer til kartverket.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg - § 11, annet ledd bokstavene a–d.

- vedtekter for sameiet
- situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene. Grensene for uteareal som skal være tilleggsdel til en seksjon, skal klart og tydelig være avmerket og det må angis hvilket seksjonsnummer det avmerkede arealet er en del av. Skal ubygdde deler av eiendommen inngå i bruksenhet, skal rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet følge søknaden.

- plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene skal tydelig avmerkes på plantegningen. Bruksenhetens hoveddel bør særskilt avmerkes.
Etasjenummer må oppgis på tegningene og alle sider skal være fortløpende nummerert. Plantegninger over alle bygninger eiendommen består av, også de som bare skal være fellesareal, må medfølge.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt. Egenerklæringen er inntatt i de standardiserte søknadsskjemaene.

10. Seksjoneringsprosessen - kommunens behandling av søknaden om seksjonering – esl § 12

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

11. Seksjoneringsprosessen – kommunens seksjoneringsvedtak – esl § 13 – klage – esl § 16 – oversendelse til tinglysing esl § 17 – utstedelse av matrikelbrev esl § 18

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket. Dersom søkerens tegninger har god kvalitet, kan kommunen bruke disse. Har derimot søkerens tegninger ikke god nok kvalitet, har kommunen ansvar for å forbedre tegningene eller utarbeide nye.

Straks det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, og kommunen har gjennomført oppmålingsforretning for eventuelle utendørs tilleggsdeler, skal kommunen registrere seksjonene i matrikkelen. Registreringen i matrikkelen må av systemtekniske grunner skje før tinglysing, men får ikke virkning før tinglysingen har skjedd som forutsatt. Registreringen blir av den grunn gjerne omtalt som «foreløpig».

Kommunens vedtak om seksjonering er et enkeltvedtak som kan påklages til departementet - § 16.

Både søkeren og andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28, kan klage. Myndigheten er delegert til fylkesmennene.

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing - § 17, jf. matrikkelova § 24.

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev - § 18.

12. Seksjoneringsprosessen – saksbehandlingstid – gebyrreduksjon – esl § 14

Saksbehandlingsfristen er 12 uker og den starter å løpe når feilfri søknad er mottatt.

Dette innebærer at i løpet av 12 uker skal kommunen registrere søknaden, behandle saken, treffe vedtak, registrere seksjonene i matrikkelen og sende saken til tinglysing. Tiden som går med til eventuell oppmålingsforretning skal ikke medregnes i denne tiden. I slike saker skal oppmålingsforretning og matrikkelføring i utgangspunktet være gjennomført innen 16 uker etter at rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt, jf. matrikkelforskriften § 18.

Ved mangelfull søknad «fryses» fristen. I slike tilfeller skal søknaden returneres til søkeren uten unødvendig opphold, og det løper ingen frist før kommunen har mottatt en rettet søknad.

Saksbehandlingsgebyret til kommunen (ikke tinglysningsgebyret) reduseres ved fristoversittelse fra kommunen. Reduksjonen skjer etappevis. Seksjoneringsgebyret reduseres med 25 prosent for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes. Etter fire ukers oversittelse vil kommunen miste hele gebyret.

13. Seksjoneringsprosessen – gebyr for kommunens behandling av søknaden om seksjonering – esl § 15

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings søknaden.

Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker - selvkostprinsippet. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkelova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i matrikkelloven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysningsloven § 12 b. Tinglysningsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjonerings søknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysningsgebyret.

14. Registrering i Foretaksregisteret – esl § 19

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret. Sameier med åtte eller færre seksjoner må dog registreres i Foretaksregisterets dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i esl. § 26 (2) (se ovenfor i pkt. 4).

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

15. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner – esl § 20

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner.

Denne type reseksjonering kan innebære at:

- bruksenhetens hoveddel deles slik at det oppstår en ny seksjon
- et areal slås sammen med hoveddelen i en annen seksjon, slik at grensene mellom to bruksenheter flyttes.
- en tilleggsdel i en seksjon fradeles og omgjøres til hoveddel i en ny seksjon eller bli tilleggsdel i en annen seksjon

To eller flere seksjoner kan i sin helhet slås sammen til én eller flere seksjoner.

Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Det må tinglyses et kommunalt reseksjoneringsvedtak.

Samtykke fra styret

- dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer.

Samtykke fra årsmøtet

- dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering som omhandlet her:

- endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.
- kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

16. Reseksjonering i andre tilfeller – esl § 21

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret.

Denne type reseksjoneringer kan innebære:

- utvidelse av seksjoner (kan medføre at fellesarealet reduseres)
- redusering av seksjoner (kan medføre at fellesarealet utvides)
- opprettelse av nye seksjoner på fellesareal
- omgjøring av seksjoner til fellesareal
- endring av seksjonens formål
- endring av sameiebrøk

Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Det må tinglyses et kommunalt reseksjoneringsvedtak.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet – § 49 annet ledd bokstav d. Vilkårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering kan bare skje med samtykke fra alle som har pant i de seksjonene det gjelder.

17. Sammenslåing av eierseksjonssameier – esl § 21

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie ved en enklere fremgangsmåte enn tidligere.

Sammenslåingsprosessen inkluderer ett bestående og minst ett utgående eierseksjonssameie. Det bestående eierseksjonssameiet må reseksjoneres og utvides med seksjonene fra det utgående eierseksjonssameiet. I det bestående eierseksjonssameiet skjer det ingen endring av seksjonsnumre, grunnbokshjemler eller tinglyste rettigheter på de enkelte seksjonene. I det eller de eierseksjonssameiene som skal utgå, må seksjonene omnummereres og de tinglyste rettighetene og hjemmelsforholdene flyttes over til den nye seksjonen i det eierseksjonssameiet som skal utvides og bestå.

Vilkår er at bruksenhetene ikke må endres. Tinglyste rettigheter overføres med kontinuitet, dvs. at disse beholder sin prioritet ved sammenslåingen og flyttes over på det tilhørende nye seksjonsnummeret.

Det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon.

18. Kommunens rett til å kreve reseksjonering – esl § 22

Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å kreve reseksjonering når en eiendom er blitt seksjonert før den var ferdig utbygd, og den tidlige seksjoneringen fører til at det blir avvik mellom det seksjoneringen viser og det ferdige bygget. Regelen må ses i sammenheng med bestemmelsen om å tillate seksjonering allerede på rammetillatelsestidspunktet.

Det forutsettes at det er avvik av betydning.

Bestemmelsen gir også kommunen hjemmel til å slette seksjoneringer dersom eiendommen ikke er ferdig utbygd etter fem år.

19. Dokumentavgift – Stortingets årlige dokumentavgiftsvedtak – dokumentavgiftsloven m forskrifter

Overføring av hjemmel til eierseksjon (skjøte):

- tinglysingsgebyr
- dokumentavgift med 2,5 % av avgiftsgrunnlaget – dvs. salgsverdien, normalt den dokumentbeskrevne verdi – dokumentavgiftsloven § 7

Overdragelse av eierseksjoner fra borettslag/boligaksjeselskap til andelshaver i forbindelse med oppløsning av borettslag/boligaksjeselskap og oppdeling av eiendommen i eierseksjoner:

- tinglysingsgebyr
- redusert dokumentavgift
 - kr. 1.000,- pr. hjemmelsovergang (skjøte) (Dette gjelder bare ved førstegangsoverføring av hjemmel til eierseksjon til andelshaver i forbindelse med oppløsning av borettslag/ boligaksjeselskap)

Fordeling av eierseksjoner i forbindelse med at et tingsrettslig sameie omgjøres til eierseksjoner:

- tinglysingsgebyr
- ingen dokumentavgift (Dette forutsetter at det ikke skjer noen verdiforskyvning mellom sameierne. Følgende tekst kan påføres skjøtet: «Overføringen er ledd i oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Ved omdanningen skjer det ingen verdiforskyvning mellom sameierne».)
- dokumentavgift dersom det skjer en verdiforskyvning – grunnlaget for dokumentavgift vil da være selve verdiforskyvningen

For nærmere orientering om reglene i eierseksjonsloven vises til:

- NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven
- Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner
- Innst. 308 L (2016-2017) om Lov om eierseksjoner fra Stortingets kommunal- og forvaltningskomité.
- Forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering
- Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler utarbeidet av departementet

Utarbeidet av advokat Jon Aasgaard og advokat Kristine Andersen Aasgaard, Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS – februar 2019.
Revidert av NEF, Februar 2020.

Reseksjonering – skjematisk oversikt

Søknad om reseksjonering fremsettes for kommunen, og kommunen sender melding til tinglysing sammen med nødvendige vedlegg. Kommunen har et selvstendig ansvar for å påse at reseksjoneringen er i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser, kommunens planverk og matrikellovens regler.

Reseksjoneringen kan innebære en eller flere av nedenstående endringer, gjerne i kombinasjon, jf. eierseksjonsloven § 20 og § 21. I den grad det gjøres fysiske endringer i en eller flere seksjoner, skal plantegning som illustrerer den vedtatte endringen legges ved. Hvis det gjøres endringer i tilleggssdel i grunn skal det også legges ved utskrift fra matrikelkartet som viser at det er avholdt oppmålingsforretning, jf. matrikelloven § 6 første ledd e).

Nedenfor gis en skjematisk fremstilling av de feltene som tinglygingsmyndigheten skal kontrollere ved forskjellige typer reseksjonering. Skjemaet er ikke utfyllende. Skjemaet er kun ment som veiledning for saksbehandlere i tinglysingen/ Eiendomsdivisjonen, og må ikke forveksles med seksjonseieres lojalitetsansvar overfor panthavere og kommunens kontrolloppgaver.

Type reseksjonering (felt 5)	Søknaden må fremsettes av (felt 8)	Samtykke er nødvendig fra (felt 12/vedlegg)	Panthavernes samtykke er nødvendig (felt 9 g)
En seksjon deles i flere Sameiet består av kun boligseksjoner § 20	Hjemmelshaver	Årsmøtet, dersom stemmetallet økes. (§ 49 andre ledd e)	Ja (løs erkl.)
En seksjon deles i flere Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner § 20	Hjemmelshaver	Ingen, med mindre det er fastsatt i vedtektene (det samlede stemmetallet øker ikke, jf. § 52 første ledd andre punktum)	Ja (løs erkl.)
To eller flere seksjoner slås sammen § 20	Berørte hjemmelshavere (seksjonene kan ha forskjellige hjemmelshavere)	Ingen	Ja (løs erkl.), men det er ikke behov for prioritetsavklaringer.
Areal/volum i seksjon overføres til en annen seksjon § 20	Berørte hjemmelshavere	Ingen	Ja (løs erkl.) fra panthaverne i den seksjonen som blir mindre.

Del av seksjon overføres til fellesareal (mindre arealer, v/ oppdeling/sammeslåing/bytte) § 20	Berørte hjemmelshavere	Styret (§ 20 andre ledd første punktum)	Ja (løs erkl.)
Seksjon avgir areal til fellesareal (større arealer) § 21	Styret	Berørte hjemmelshavere	Ja (løs erkl.)

Ny(e) seksjon(er) opprettes av tidligere fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49 andre ledd b)	Nei Gjennomgående pant overføres. Se rundskriv for tinglysingen kap. 12.2, problemstilling nr. 3
Seksjon mottar areal/volum fra fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49 andre ledd b) + Berørte hjemmelshavere	Nei
Eierbrøken endres - to eller flere seksjoner (ikke alle) § 21	Styret	Berørte hjemmelshavere Hvis boligseksjon: samtykke fra ektefelle/reg. partner til seksjon som får lavere brøk	Nei
Eierbrøken endres - alle seksjoner (ingen fysiske endringer) § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49) + Tilslutning fra samtlige sameiere	Nei
Endring av formål § 21	Hjemmelshaver Endring fra bolig til næring: samtykke fra ektefelle/reg. partner	Årsmøtet (§ 49, andre ledd d)	Ja (løs erkl.)
Seksjon utgår for å bli fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49) + Berørte hjemmelshavere Hvis boligseksjon: samtykke fra ektefelle/reg. partner	Seksjonen må være fri for heftelser
Oppheving/sletting av seksjonering	Samtlige hjemmelshavere	Ingen	Ja Se rundskriv for tinglysingen kap. 12.4, problemstilling nr. 4

Kilde: Statens kartverk. Ajourført februar 2020

Konsesjon ved tinglysing

Ved tinglysing av en eiendomsoverdragelse må man enten:

- søke om konsesjon hos kommunen, eller
- fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet, eller
- dokumentere at det ikke er nødvendig å fremlegge vedtak om konsesjon eller fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet etter bestemmelsene i forskrift om konsesjonsfrihet § 3.

Dokumentasjonen skal enten være registrert av kommunen i matrikkelen, eller ligge ved hjemmelsdokumentene når de sendes kartverket for tinglysing. Tidligere skulle egenerklæring om konsesjonsfrihet sendes Kartverket sammen med dokumentene til tinglysing. Fra 18.04.2017 skal egenerklæring om konsesjonsfrihet leveres kommunen som så skal registrere konsesjonsinformasjonen i matrikkelen. Dette må være gjort før dokumentene kan tinglyses. I enkelte tilfeller er det ikke mulig for kommunen å registrere slik informasjon i matrikkelen. I disse sakene må egenerklæringen om konsesjonsfrihet sendes Kartverket sammen med dokumentene som skal tinglyses.

Kommunen er konsesjonsmyndighet og gir veiledning om regelverket. De kan fortelle deg om det er nødvendig å søke om konsesjon eller fylle ut skjemaet "Egenerklæring om konsesjonsfrihet".

Blankettene for egenerklæring om konsesjonsfrihet er utformet av Landbruksdirektoratet og det er kun disse som kan brukes, se www.landbruksdirektoratet.no.

Her følger en oversikt over de viktigste og mest praktiske reglene om krav til konsesjonsavklaring. Oppstillingen er ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt, se konsesjonsloven og forskrift om konsesjonsfrihet.

Områder med vanlig konsesjonsgrense

Dersom eiendommen ligger i et område med vanlig konsesjonsgrense, og eiendomsoverdragelsen oppfyller ett av settene med vilkår nedenfor, er det ikke nødvendig med egenerklæring om konsesjonsfrihet eller vedtak om konsesjon.

Stikkord	Alle vilkår i ruten må være oppfylt for å slippe egenerklæring eller konsesjonsvedtak	Lovhjemmel
Størrelse, 2 mål	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommen er bebygd, og • Eiendommen er ikke større enn 2 mål (dekar) 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 2.
Sameiere	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommen er bebygd, og • Det er kun en del av eiendommen som overføres, og • Den som mottar eiendommen (delen) er tinglyst sameier i eiendommen fra før, og • Eiendommen ligger i et område som i vedtatt reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde. 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav l)
Boligseksjon	<ul style="list-style-type: none"> • Overdragelsen gjelder en boligseksjon (selveierleilighet). 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav a)
Næringsseksjon	<ul style="list-style-type: none"> • Overdragelsen gjelder en næringsseksjon 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav a)
Borettslagsandel	<ul style="list-style-type: none"> • Overdragelsen gjelder en andel i borettslag/boligbyggelag 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav e)
Borettslag	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommen erverves/kjøpes av et borettslag, og • Overdrager/selger er et boligbyggelag 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav f)
Tilleggsareal	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommen er et mindre areal som grenser til og skal legges til en eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, og • Kommunen har gitt samtykke til fradeling av arealet til dette formålet 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav g)
Staten	<ul style="list-style-type: none"> • Erververen/kjøperen av eiendommen er staten 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 første ledd, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3
Kommunen/fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> • Erververen/kjøperen er den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, og • De øvrige vilkårene i konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 4 er oppfylt 	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 4

Stikkord	Alle vilkår i ruten må være oppfylt for å slippe egenerklæring eller konsesjonsvedtak	Lovhjemmel
Innløsning av festerett	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommen overføres i forbindelse med innløsning av festerett etter tomtefestelovens regler, og • Eiendommen er bebyggd. <p>Tinglysingsmyndigheten forutsetter at det ble innvilget konsesjon, eller det var ikke nødvendig med konsesjon, da festeforholdet ble inngått</p>	Tomtefesteloven § 32 tredje ledd
Arv og videresalg	<ul style="list-style-type: none"> • Arvingen som får overført eiendommen ved hjemmelserklæring skal videreselge med en gang. • Det sendes inn hjemmelserklæring og skjøte i samme konvolutt til tinglysing. <p>Den som mottar eiendommen i henhold til skjøtet skal fylle ut egenerklæring eller søke om konsesjon dersom ingen av regelsettene ovenfor passer.</p>	

Også ved overdragelse fra avdød ektefelle til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo må konsesjonsfriheten dokumenteres som nevnt foran. Det samme gjelder når hjemmelserklæring og sikringspantedokument tinglyses samtidig.

Områder med nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7

Dersom eiendommen ligger i et område med nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7 skal erververen fylle ut et rødt egenerklærings skjema. Dette gjelder både eiendom som er bebyggd og ubebyggd.

Grønt skjema skal benyttes i følgende tilfeller:

- Hvis eiendommen er bebyggd og større enn 100 daa eller har mer enn 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, og man fyller vilkårene for å benytte egenerklærings skjema, eller
- Dersom erververen er odelsberettiget, jf. konsesjonsloven § 5 nr. 2.

Det er ikke nødvendig å sende inn egenerklærings skjema i følgende tilfeller:

- Ved samtidig videresalg fra arvinger; som i siste punkt i skjemaet over, eller
- Ved innløsning av bebygd festetomt, som i nest siste punkt i skjemaet over, eller
- Ved overdragelse/salg til staten, kommunen eller fylkeskommunen m.fl. i henhold til konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 3, 4 og 5, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 3.

Borettslagsandeler i områder med nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7

Erverv av borettslagsandel innebærer at erververen får en tidsbestemt bruksrett til en bolig på borettslagets eiendom. Slik bruksrett er likestilt med erverv av eiendomsrett etter konsesjonsloven § 3. I områder med nedsatt konsesjonsgrense gjelder derfor plikten til å dokumentere konsesjonsforholdet også for erverv av borettslagsandeler. Erververen må fylle ut **rødt** egenerklærings skjema, som skal bekreftes av kommunen og sendes Kartverket sammen med skjema for overføring av hjemmel til borettslagsandelen, da dette ikke lar seg registrere i matrikkelen av kommunen.

Kilde: www.kartverket.no

Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker

Hjemmel: Fastsatt av Statens landbruksforvaltning (nå Landbruksdirektoratet) 14. desember 2011 med hjemmel i lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 27a, jf. delegeringsvedtak 23. desember 1988 nr. 1073, jf. delegeringsvedtak 8. desember 2003 nr. 1479 § 6.

Endringer: Endret ved forskrift 22 sep 2014 nr. 1223.

§ 1. Det skal betales gebyr for behandlingen av følgende saker:

- a) Søknader om konsesjon (ervertstillatelse) etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. § 2 og § 3.
- b) Søknader om delingssamtykke etter lov om jord 12. mai 1995 nr. 23 § 12.

Gebyret kreves inn av kommunen i alle saker. Kommunen skal ikke betale gebyr til seg selv.

Når det søkes om konsesjon fordi eieren ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt (slektskapskonsesjon), jf. konsesjonsloven § 5 andre og tredje ledd og § 9 fjerde ledd, skal det ikke betales gebyr.

§ 2. For behandling av konsesjonssøknader som nevnt i § 1 a) kan det kreves et gebyr på inntil kr 5 000,-.

For behandling av søknader om delingssamtykke som nevnt i § 1 b) kan det kreves et gebyr på inntil kr 2 000,-.

Kommunen kan fastsette en lavere gebyrsats. Det kan fastsettes en generell sats, eller satser for enkle/kurante saker og for vanlige saker. Dersom kommunen ikke har fastsatt lavere sats, betales gebyr som nevnt i første og andre ledd.

§ 3. Det skal betales ett gebyr selv om søknaden gjelder fradeling av flere tomter eller parseller fra samme eiendom. Det samme gjelder ved såkalte stripeerverv til veiformål og lignende fra flere eiendommer.

Det skal betales ett gebyr ved søknad om konsesjon for en eiendom selv om der er flere erververe av samme eiendom.

§ 4. Det organ som avgjør saken i første instans kan, når særlige grunner foreligger, helt eller delvis fritta for gebyr.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunens avgjørelser av søknad om å fritta for gebyr.

§ 5. Denne forskriften trer i kraft 1. januar 2012. Samtidig oppheves forskrift 29. desember 1993 nr. 1354 om gebyr for behandling av konsesjonssaker m.v.

Kilde: Lovdata

Kommunale forskrifter etter konsesjonslovens § 7

Kommuner nr.	Kommune	Fylke
3813	Bamble	Vestfold og Telemark
4222	Bykle	Agder
3431	Dovre	Innlandet
3815	Drangedal	Vestfold og Telemark
3004	Fredrikstad	Viken
3022	Frogn	Viken
3039	Flå	Viken
3811	Færder	Vestfold og Telemark
3441	Gausdal	Innlandet
3041	Gol	Viken
5414	Gratangen	Troms og Finnmark
3042	Hemsedal	Viken
3819	Hjartdal	Vestfold og Telemark
3044	Hol	Viken
3011	Hvaler	Viken
3814	Kragerø	Vestfold og Telemark
4227	Kvinesdal	Agder
3821	Kviteseid	Vestfold og Telemark
1144	Kvitsøy	Rogaland
3805	Larvik	Vestfold og Telemark
3432	Lesja	Innlandet
4215	Lillesand	Agder
4205	Lindesnes	Agder
4205	Mandal	Agder
5059	Meldal (nå Orkland)	Trøndelag
4629	Modalen	Vestland
3040	Nesbyen (tidligere Nes i Buskerud)	Viken
3822	Nissedal	Vestfold og Telemark
3414	Nord-Odal	Innlandet
3806	Porsgrunn	Vestfold og Telemark
5025	Røros	Trøndelag

Kommuner nr.	Kommune	Fylke
4201	Risør	Agder
3003	Sarpsborg	Viken
3804	Sandefjord	Vestfold og Telemark
3824	Tokke	Vestfold og Telemark
4213	Tvedestrand	Agder
3454	Vang	Innlandet
3019	Vestby	Viken
3452	Vestre Slidre	Innlandet
3825	Vinje	Vestfold og Telemark
1865	Vågan	Nordland
3435	Vågå	Innlandet
3440	Øyer	Innlandet
3453	Øystre Slidre	Innlandet
3043	Ål	Viken

Oppdatert liste over kommuner hvor det er gitt kommunale forskrifter etter konsesjonsloven § 7 finnes på følgende adresse:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/regelverk/kommunale-forskrifter-etter-konsesjonsloven-7>.

Etter lov av 28.november 2003 nr.98 – Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. kan konsesjonsfriheten settes ut av kraft for bebyggd eiendom, ubebygdt tomt og for nær slekt, se konsesjonsloven § 7, jf. § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1.

Konsesjonsfrihet i kommuner som har en slik forskrift, dokumenteres med rød egenerklæring, SLF-356 B. Er eiendommen bebyggd, og større enn 100 dekar eller har mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, skal egenerklæring SLF-360 (grønt) brukes selv om eiendommen ligger i «rød» kommune.

Obligatorisk energimerking av bygninger

Krav til energimerking av boliger og bygninger ved salg og utleie følger av energimerkeforskriften (FOR-2009-12-18-1665) som trådte i kraft fra 1. juli 2010.

Hovedregelen om energimerking, jf. forskriften §§ 5 og 6, er at boliger og bygninger for salg eller utleie skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Målet med energiattest er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv.

Det er eiers (selger/utleier) plikt å sørge for at boligen eller bygningen er energimerket, jf. § 4. Boligeiere kan selv lage energiattest for eksisterende boliger, mens energiattest for yrkesbygg og nye boliger skal lages av en ekspert. Ved manglende energimerking kan NVE ilegge eier et overtredelsesgebyr, jf. forskriften § 21.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest og eier heller ikke etter skriftlig anmodning fra kjøper legger frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper innen ett år etter at avtale om salg er inngått få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning. Dersom salg av bolig eller bygning markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen.

Du kan lese mer om energimerking på <https://www.energimerking.no>

Forbud mot fyring med mineralolje fra 1. januar 2020

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger.

Dette ble vedtatt i klimaforliket på Stortinget (2012), og følger av forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger som trådte i kraft 28. juni 2018.

Av Forurensingsforskriften § 1-8 følger det at nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres mot utilsiktet påfylling, mens tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Bestemmelsene i Forurensingsforskriften gjelder i utgangspunktet for oljetanker med kapasitet til å romme mer enn 3200 liter olje. Kommunene kan imidlertid bestemme at dette også skal gjelde for mindre oljetanker.

Dersom oljetanken rommer mindre enn 3200 liter olje og den aktuelle kommunen ikke har bestemt at bestemmelsene i forurensingsforskriften skal gjelde vil det ikke være krav om at oljetanken fjernes, selv om den tas permanent ut av drift. Det er likevel krav om at oljetanken ikke medfører forurensing, jf. Forurensingsloven § 7.

Det er mulig å bruke den gamle oljetanken til biofyringsolje, og ved slik omgjøring er det ikke krav til at oljetanken fjernes.

Kommunen er myndighet for å sikre at forbudet overholdes, blant annet gjennom å føre tilsyn med at byggeiere ikke fyrer med olje ulovlig.

Krav om radonmåling for utleieboliger

Fra 1. januar 2014 ble det krav om å gjennomføre radonreduserende tiltak i nærmere angitte eiendommer dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). En konsekvens av dette kravet, er at det må foretas radonmåling.

Kravet om radonreduserende tiltak og følgelig krav til måling, gjelder for boliger der eier ikke selv bor eller oppholder seg, altså utleieboliger. Etter Statens stråleverns oppfatning gjelder kravet alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Kravet gjelder uavhengig av om leieavtalen er inngått før eller etter 1. januar 2014. Det er ikke krav om at dokumentasjon for måling skal registreres hos myndighetene, men utleier må kunne fremvise dokumentasjon både til leietaker og tilsynsmyndigheten på at utleieboligen er radonmålt, og at målerverdiene ligger innenfor det som er tillatt.

Hjemmel for kravet er strålevernforskriften § 6, 5. ledd som lyder;

«Radonreduserende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv. som er omfattet av forskrift 1. desember 1995 nr. 928 om miljørettet helsevern i skoler, barnehager mv. § 2, dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal uansett ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

I forbindelse med salg av eiendom med utleiemulighet, bør megler etterspørre radonmåling. Opplysninger om det er foretatt måling eller ikke, og eventuelt resultatet av slik måling må inntas i salgsoppgaven.

Radonmåling må foretas over to måneder, fortrinnsvis i vinterhalvåret (midten av oktober til midten av april) og måling kan enten foretas med sporfilm eller elektronisk radonmåleapparat.

Les mer om radonmåling på Statens stråleverns hjemmeside; www.nrpa.no

Engelsk ordliste

Nyttige ord og uttrykk for eiendomsめglere. Du finner også ordlisten på nef.no.

NB: Er det ord og uttrykk du savner i denne listen, vennligst ta kontakt med NEFs sekretariat – firmapost@nef.no

	Norsk	Engelsk
FAGLIG DEL	A Abonnere	Subscribe
	A konto	On account
	Aksjeleilighet	Stockapartment
	Akseptbrev	acceptance letter
	Akseptfrist	acceptance deadline
	Aksept av bud	acceptance of bids
	Alarmsentral	Emergency Service sentral
	Alarmsystem	Alarm system
	Alarmutstyr	Alarm Equipment
	Alle typer av delt bolig	All (types) of multi family dwellings
	Alle typer leiligheter	All (types) of apartments/flats
	Anbud	Tender
	Anbudsdokumenter	Tender documents
	Andel	share
	Andelshaver	Co-owner/unit holder
	Andelsleilighet	Cooperative apartment/flat
	Arkivert	Filed
	Avetert/annonsert	Advertized
	Avdragsfrihet	interest-only
	Avhendingsloven	Disposal/Alienation Act
Avslag av bud	rejection of bids	
B	Bankremisse	Note
	Beboelig	Habitable
	Belegg	Vinyl, linoleum
	Besiktiget	Inspected
	Betingelser	Conditions
	Betong	Concrete

	Norsk	Engelsk
	Bilforhandler	Car dealer, auto dealer
	Bilvask	Car wash
	Bindende bud	Binding bid
	Boareal	Net living space
	Boligbyggerlag	House- building cooperative
	Boliglån	Mortgage, home loan
	Boligperm	Residence binder
	Boligsalgsrapport	housing sales report
	Borettslag	Housing cooperative
	Brann:	Fire department
	Bredbånd	Broadband, wideband
	Bruttoareal	Gross area
	Bruksrett	Ingress and egress
	Bud	Offer, bid
	Bud - gi inn et bud	make an offer
	Bud - økning av bud	increase bid
	Bud mottas	Bids accepted, make offer
	Bud mottatt	Bid received
	Bud utgår	The bid is valid until, or the bid expires
	Budfrist	Deadline, expiration
	Budgiver	Bidder
	Budprotokoll	Bidding protocol
	Budrunde	Round of bids, bidding round
	Budskjema	
	Byggeforskrifter	Building code, building regulations
	Byggetillatelse	Building permit
	Byggelån	Building loan
	Bygningsrådet	Building authority
D	Delingsloven av 23.6.78	Property Division Act of 23 June 1978
	Depositum	Down payment
	Disponibelt kontantbeløp	Available cash, cash in hand
	Distribusjonsnøkkel	Distribution key
	Drenering	Drainage
	Dokumentavgift	Document duty, stamp duty

	Norsk	Engelsk
	Dødsbo	Estate (of deceased person)
	Dødsbo uten testament	Intestate
E	Egenkapital	Equity sharing
	Ekspropriasjon	Condemnation - Expropriation
	Ekspropriasjonsrett	Eminent domain
	Eiendom	property, real estate
	Eiendomsbesitter	Landowner, property owner
	Eiendomsgrense	Property boundary
	Eiendomskart	Base map
	Eiendomsmarked	Property market, real estate market
	Eiendomsmegler	Realtor, estate agent
	Eiendomsoverdragelse	Property transfer
	Eiendomsportefølje	Property portfolio
	Eiendomsrett	Ownership (right of)
	Eiendomselskap	Property company
	Eiendomsskatt	Real estate tax, property tax
	Eiendomsutvikling	Real estate development
	Eiendomsverdi.	Property value
	Eid grunn	Freehold
	Elektrisk varme	Electrical power/heating
	Eierseksjon (-leilighet)	self owned apartement/flat
	Enebolig i kjede	Semi-detached house
	Erstatning	Compensation, intemnity
	Erstatningsansvar	liability
F	Fagfolk	professionals
	Fast inventar	Fixtures
	Fast pris	Fixed price, non-negotiable price
	Fast rente	fixed rate
	Fellesarealer	Common area
	Fellesavgift	Ground rent
	Fellesgjeld	Shared debt in joint property ownership
	Fellesvisning	Open house
	Felleskostnader /utgifter	Common costs
	Fast inventar	Fixtures

	Norsk	Engelsk
	Festenummer	Lease no.
	Festetomt	Leasehold site
	Finansiering	funding
	Finansieringsbevis	Pre-approved financing, confirmation of financing
	Fliser	Tiles
	Flytende rente	Adjustable interest rate
	Forbehold	Reservation, proviso
	Forkjøpsrett	preemptive
	Formuesverdi (tidl: «ligningsverdi»)	Valuation, assessed value, value for tax purposes
	Fornyelse av leiekontrakt	Renew of tenancy agreement
	Forretning	Shop, store
	Forretningsfører	Accountant, business manager
	Forsikring	Assurance, insurance
	Forsinkelsesrente	Default interest
	Fremleie	Subletting, sublease
	Friareal	Recreational area
	Frittliggende enebolig	Detached family dwelling/house
	Fullmakt	Power of attorney
	Fullverdiforsikring	Full value insurance
G	Garanti	Guaranty
	Gebyr	Metes an bounds
	Generalforsamling	general assembly
	Generasjonsbolig	Generational dwelling
	Gesims	Cornice, surbase
	Gesimshøyde	Cornice height
	Grunnbok	Register of (title) deeds, title book
	Grunnbokfører	Registrar of deeds
	Grunnboksutskrift	Abstract
	Grunneier	Land owner
	Grunnflate	Base area
	Gruslagt	Gravelled
H	Heftelse/servittutt	Lien - encumbrance, liability, mortgage
	Heftelse - legalpant	Judgment lien

	Norsk	Engelsk
	Heis	Lift
	Hel tomannsbolig	Whol/complete duplex
	Hjelpeverge	guardian
	Himling	Panelled ceiling
	Honorar	Fee, consultants fee
	Horisontaldelt bolig	Horizontally divided house
	Husteie	Rent
	Hustegninger	House plans
	Husvert	Landlord
	Hytte/fritidseiendom	Cabin, chlet, recreational property
	Håndverksbransje	Craft industries
I	Innkjøring	Drive, driveway
	Innredning	Interior design, interior decoration
	Innredningsarbeider	Internal work, installation work
	Inneståelse	Guarantee
	Innhegning	Fence, enclosure
	Innredet	With fittings
	Inventar	Furniture/fixtures
J	Jordfeilbryter	Circuit breaker, ground switch
K	Kantine	Canteen
	Kartforretning	estoppel - if the landlord is stopped from doing something
	Kiosk	Kiosk, bookstall, newsstand
	Kjøreport	Gateway (port)
	Kjøpekontrakt	Purchase agreement
	Kjøpsforsikring	Home warranty
	Kombinasjonseiendom	Combined property
	Kommunale avgifter	Municipal taxes
	Kommunale pålegg	municipal orders
	Kommunal vei	Country road, provincial road, subsidiary road
	Kommune	Local government/council, municipality
	Konkurs	Bankruptcy
	Konsesjon	Concession, licence
	Konsesjonsavgift	Licence fee

	Norsk	Engelsk
	Konsesjonsbelagt	Covered by licences
	Konsesjonsfrihet	Legal concessions
	Konsesjonsplikt	Duty to get official permission
	Kontraktsmøte	contract meeting
	Kontor	Office space
	Krav	Requirements
	Kvadratmeter	square meters
L	Lager/verksted	Storage room
	Lakkeringsverksted	Spraying shop
	Leid grunn	Leasehold
	Leie	Lease
	Leiekontrakt	Tenancy agreement/lease contract
	Leieobjekt	Lease object
	Leiesum	Rent expenditure
	Leietaker	Renter, lessee, tenant (jur.)
	Leietid	Tenancy, period of tenancy
	Leieverdi	Rental value
	Lett-produksjon	Light production
	Lettvegger	Lining wall
	Ligningsverdi (nå «formuesverdi»)	Valuation, assessed value, value for tax purposes
	Livsvarig bruksrett	Life estate
	Lokale	Premises
	Lov om eiendomsmegling	Real Estate Law
	Lån	Mortgage, loan
M	Markedspakke	Marketing package
	Mangler	Deficiencies
	Megler	Real estate agent
	Meglerprovisjon	Agent's/realtor's/broker's commission
	Membran	membrane
	Mislighold	Default
	Mnd honorar	Mouthly fee
	Mnd leie	Mouthly rent
	Motbud	counter proposal

	Norsk	Engelsk
	Mva	Value added tax
	Myndighetsalder	Majority
	Møne	Ridge
	Møterom	Meeting room
	Målebrev	Surveyor's certificate of area measure
N	Nabovarsel	Notification to neighbours
	Notarius Publicus	Notary - Notary public
	Næringseiendom	Commercial property, Urban business premises
	Næringsbygg	Industrial construction work, nonresidential construction
	Nøkkel kan lånes ut	Key may be lent/borrowed
O	Obligasjon/andelsleilighet	Cooperative apartment/flat
	Odel	Allodial possession
	Offentlig regulering	Public regulations
	Offentlige avgifter	Fees to public authorities
	Overlevering av nøkkel	Key acquisition
	Ombygging av lokaler	Reconstruction of premises
	Omkostninger	Cost, expence, fees
	Omsetningsbeløp	Sales figure
	Omsetningsført	Recorded in separate real estate transaction journal
	Oppdrag	Listing/assignment
	Oppdragsavtale	Listing agreement
	Oppdragsgiver	Assignor
	Oppdragstid	Period of valid commissioned listing agreement
	Oppgjør	Settlement
	Oppgjørsoppstilling	Settlement statement
	Oppgjørsskjema	Settlement form
	Opplysningsplikt	Duty of disclosure
	Oppsigelse av leiekontrakt	Notice to quit
	Oppsigelsesfrist	Period of notice
	Oppsigelsesgrunn	Reason for dismissal
	Overgangslån	Bridgingloan

	Norsk	Engelsk
	Overtakelse	Take over
	Overtakelsesdato	Date a person can take possession
	Overtakelsesprotokoll	Takeover protocol
P	Panelovn	Electric (wall) heaters
	Panteattest	Mortgage certificate
	Pantedokument	Mortgage document
	Pantelån	Mortgage
	Pantobligasjon	Mortgage deed, mortgage bond (debenture)
	Pantsettelse	Mortgaging, pledging
	Parkett	Parquet floor
	Parsell	Lot/parcel (larger)
	Pengeheftelser	Monetary encumbrance
	Plantegning	Floor plan
	Plenklipping	Cut of lawn
	Pr kvm:	Pr square metre
	Prisantydning	Price estimate
	Prisforlangende	Asking price
	Prospekt	prospect
	Provisjon	Commission
	Provisjonsbasert	commission based
	Punktfeste	Leashold point
	Pålegg fra styret	order of the Board
R	Rampe	Ramp, platform, stinger
	Reklamasjonsrett	Right to give notice of complaint/defect
	Regulering av leien	Regulation of rent
	Reguleringsplan	Zoning plan, zoning ordinances
	Renhold	Cleaning
	Renter	interest rate
	Rekkehus	Townhouse, row house, condominium
	Rekomandert	Registered
	Reservert	Escrow
	Rettigheter	Premises
S	Salg av AS/selskap	Sale of company/Limited Company

	Norsk	Engelsk
	Salgsfullmakt	sales authorization
	Salgsoppgave	Description
	Salgsprospekt	Sales circular/prospect
	Sameie	condominium
	Sameieavtale	Joint ownership agreement
	Samtykke	Consent
	Seksjon	Unit, section
	Selgers opplysningsplikt	Seller's duty of disclosure
	Selveierleilighet	condominium
	Servitutter /bruksrett	easement
	Sikringsfond	Guarantee fund
	Sitte i uskiftet bo	Tenants by the entirety
	Situasjonskart - plan	Plan, site plan (layout plan - architecture)
	Skjulte feil og mangler	Caveat emptor
	Skjøte	Deed, deed of conveyance
	Skriftlig bud	written bids
	Skriftlig samtykke	Written consent
	Sletting	Discharge/ deletion
	Sokkeletage	Lower ground floor, kan også bruke basement
	Snømåking	Snow clearing
	Solavskjerming	Shading devices
	Strandrett (hevd v/vann)	Riparian rights
	Styre	Board
	Styreleder	Chairman of the board
	Strøm:	Stream, current
	Søppeldunk	Waste bins
T	Takbelegg	Roofing, roof covering
	Takbjelke	Rafter, ceiling girder
	Takvinkel	Roof angle
	Takst, verdsettelse	Appraisal, valuation
	Takst, taksert sum	Appraised value
	Takstmann	Appraiser
	Tegning	drawing

	Norsk	Engelsk
	Teknisk rom	Technical room
	Teknisk stand	Technical condition
	Terrasse	Patio (på bakkenivå) , terrace
	Tilbakekalling av bud	withdrawal of bids
	Tilbehør	Appurtenance
	Tilbehørsliste	List of contents
	Tillatelser	Permits
	Tilretteleggingsgebyr	Preparation fee
	Tilstandsrapport	Technical status report
	Tinglyse	Register a deed
	Tinglyse et skjøte	Register a title deed
	Tinglysing	Registration
	Tinglysingsattest	Land registry certificate
	Tinglysingsavgift	Registration fee
	Tinglysningsgebyr	Registration fee
	Tomter	Lots/sites
	Tomt med adkomstvei	Pipestem lot
	Totalpris	total price
	Trapperom	Staircase
	Tvang	Partition
U	Underetasje	Lower ground floor, kan også bruke basement
	Undersøkelsesplikt	Duty of inspection
	Urådighetsærklæring	Statement of limitation of authority
	Utendørsareal	Outdoor area
	Utgått	Expired, discontinued
	Utlegg	disbursements
	Utleggsforretning	Mechanic's liens, execution proceedings
	Utleie	Rental
	Utleier	Lessor, landlord
	Utleiers konto nr	Lessors account
	Utpanting	Distrain
	Utsteder	Grantor
V	Vaktmester	Janitor

	Norsk	Engelsk
	Vann- og kloakkavgift	Water and sewer charge
	Vannmåler	Water-meter
	Varme	Heat, central heating
	Varmegjenvinning	Heat exchanger
	Varmekabler	Heating cables
	Visning	Open house
	Vederlag	Compensation/payment
	Vedlegg	Attachment
	Vedlikehold	Maintenance
	Vedtekter	Statutes
	Ventilasjon	Ventilation
	Verdivurdering	Valuation
	Veirett	Right of way
	Verneverdig	Property with a preservation order
	Vertikaldelt bolig	Vertically divided house/apartment, duplex (tomannsbolig)
	Visning avtales med megler	Showing/viewing by appointment with realtor/agent
Å	Å legge inn et bud	To make an offer
	Åremål	long lease
	Årsleie:	Rent pr year
	«24-timer regelen»	«24-hour rule»

Medlemsdel

Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund 2018 – 2020

Visjon:

NEF skal arbeide for at bruk av eiendomsmegler MNEF skal være foretrukket ved kjøp, salg og utleie av eiendom.

NEF skal arbeide for en økt anerkjennelse av medlemmenes bidrag til trygg bolighandel.

Hovedmål:

- NEF skal arbeide for å styrke medlemmenes rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.
 - NEF skal kontinuerlig arbeide for en eiendomsmeglingsbransje som har høy faglig kompetanse og god yrkesetikk.
 - NEF skal arbeide for forutsigbare og gode rammevilkår for medlemmene.
 - NEF skal arbeide for at eiendomsmeglingsbransjen er økonomisk bærekraftig på selvstendig grunnlag.
 - NEF skal synliggjøre verdiskapningen ved god eiendomsmegling.
-

Delmål:

Meglerrollen:

- NEF skal arbeide for å sikre best mulig rammevilkår for medlemmene.
- NEF skal arbeide for at medlemmenes rådgiverrolle videreutvikles og blir mer fremtredende.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for eiendomsmeglerens frie og uavhengige rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.
- NEF skal bidra til at medlemmene opptrer etisk og i samsvar med god meglerskikk.
- NEF skal arbeide for å styrke fagansvarliges rolle.

- NEF skal arbeide for at det gis forsvarlig opplæring til fullmektigene.
- NEF skal arbeide for at de som fratas eiendomsmeqlerbrev eller tillatelse til å være ansvarlig meqler eller fagansvarlig, skal fratas retten til å utføre alle arbeidsoppgaver som er underlagt eiendomsmeqlingsloven.

Utdanning:

- NEF skal tilby kvalitetskurs og være den prefererte kursleverandør i bransjen.
- NEF skal arbeide for å heve den faglige terskelen for godkjent etterutdanning.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for best mulig studiekvalitet ved de ulike studiestedene som tilbyr eiendomsmeqlerutdanning.
- NEF skal arbeide for at det innføres etterutdanningskrav for fullmektiger.
- NEF skal arbeide for at det blir krav om vandelsattest også for fullmektiger og medhjelpere.

Teknologi:

- NEF skal arbeide for at eiendomsmeqlerens rolle sikres ved bruk av ny teknologi.
- NEF skal utrede behov og muligheter for at bransjen tar eierskap til listing av boligannonser.

Studenter og unge i bransjen:

- NEF skal etablere NEF Ung med et eget styre og vedtekter.
- NEF skal involvere studentene i forbundets arbeid og møte dem regelmessig i kontaktmøter med studiestedene og på egne studentarrangementer.
- NEF skal tilby studenttilknytning på attraktive vilkår for å trekke studentene til forbundet og motivere til fullverdig medlemskap etter endt studium.

Kommunikasjon:

- NEF skal opptre utad med tydelighet og integritet, og bidra til økt forståelse og respekt for medlemmenes rolle og faglige kompetanse.
- NEF skal engasjere sine medlemmer gjennom god kommunikasjon om hvilket arbeid som gjøres for å ivareta medlemmenes interesser.

Trygg bolighandel:

- NEF skal arbeide for å synliggjøre at bolighandelen er tryggere ved bruk av eiendomsmegler.
- NEF skal bidra til positive endringer ved lovregulering og organisering av bolighandelen.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for å sikre forbrukerne en trygg bolighandel.

Politikk / Samfunnsansvar:

- NEF skal arbeide for at samfunnet etterspør eiendomsmeglernes kompetanse og tjenester.
- NEF skal engasjere seg i samfunnsdebatten på en måte som fremmer bransjens omdømme.
- NEF skal arbeide for å bevare den norske boligmodellen med et sosialt bærekraftig boligmarked.
- NEF skal arbeide for et forutsigbart og langsiktig skatteregime for eiendom.
- NEF skal arbeide for lovreguleringer som tjener både medlemmene og forbrukerne.
- NEF skal søke samarbeid internt i bransjen og mot andre aktører der det er i medlemmenes interesse.
- NEF skal arbeide for at det i større grad er samsvar mellom pris og kvalitet på informasjon som leveres av boligbyggelag, regnskapsførere og det offentlige.

Bransjerelasjoner:

- NEF skal arbeide for å styrke positive relasjoner og samhold mellom NEF sentralt og medlemmene i lokalforeningene.
- NEF skal arbeide for bedre interaksjon mellom Eiendom Norges styre og NEFs styre.

Annet:

- NEF skal utrede mulig ny struktur for medlemsavgiften (kontingent og serviceavgift) for å øke medlemsandelen.

Æresmedlemmer

Norges Eiendomsmeglerforbund har i dag følgende æresmedlemmer:

Bård Bømark, Oslo

Gunnar Krogsvæn, Nittedal

Peder Norman Raknes, Molde

Øivind Andreas Tandberg, Oslo

Sigrunn Undheim Stangeland, Bryne

For oversikt over hederstegn, se NEFs nettsider, www.nef.no, under Om NEF/Utmerkelser fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i NEF 2018 – 2020

Styreleder: Kurt F. Buck, Bergen
Mobil: 94 80 74 74
E-post: kurt.buck@em1sr.no

Nestleder: Randi H. Hollingen, Molde
Mobil: 48 13 79 21
E-post: randi@notar.no

Styremedlem: Erlenn S. Ingebrigtsen, Trondheim
Mobil: 47 47 41 30
E-post: erlenn.ingebrigtsen@nylander.no

Styremedlem: Ingvild Aas, Oslo
Mobil: 95 23 62 02
E-post: ingvild.aas@privatmegleren.no

Styremedlem: Trine Dahl, Lørenskog
Mobil: 48 10 97 79
E-post: tda@eiendomsmegler1.no

Styremedlem: Brede Sørum, Hamar
Mobil: 91 30 83 20
E-post: brede.sorum@dnbeiendom.no

Varamedlem: Inger-Louise Dølvik, Bodø
Mobil: 97 06 03 10
E-post: inger.louise.dolvik@eiendomsmegler1.no

Varamedlem: Lise Kjelle, Kristiansand
Mobil: 91 15 53 44
E-post: lise@naringsmegleren.no

Oversikt over styrene i NEFs lokalforeninger 2020

Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening

Leder:	Trine Dahl
Nestleder:	Ruby Kaur
Kasserer:	Lars Olav Venger Pedersen
Studieleder:	Kristianne Sylte
Styremedlem:	Elin Lee
Styremedlem:	Nina Fjellheim

Telemark, Vestfold og Buskerud Eiendomsmeglerforening

Leder:	André Norrøne Volla
Nestleder:	Geir Storli
Kasserer:	Eva Lise Torkildsen
Studieleder:	Liv Hege M. Hansen

Rogaland Eiendomsmeglerforening

Leder:	Knut Myklestad
Nestleder:	Norunn Aarnes
Kasserer:	Erlend Halseth
Studieleder:	Merete Gustavson
Styremedlem:	Bård Birkeland

Vestlandet Eiendomsmeglerforening

Leder:	Toril C. Fridestad
Nestleder:	Jard Berg
Studieleder:	Marit Sogne Parmann
Styremedlem:	Alexander Due
Styremedlem:	Alexandra Viken Næss
Styremedlem:	Kjersti Tunestveit Dyre

Sørlandet Eiendomsmeglerforening

Leder:	Alex Modahl
Nestleder:	Thorstein ten Velden
Kasserer:	May Kristin Enevoldsen
Studieleder:	Ronny Eikerol
Sekretær:	Merete Haugsten Wolles
Styremedlem:	Martine Strand

Østfold Eiendomsmeglerforening

Leder:	Thor-Martin Frøyland
Studieleder:	Karl David Torp Iversby
Sekretær:	Synnøve Rosnæs
Kasserer:	Hans Ricard Huse
Styremedlem:	Mette Hoseth

Hedmark og Oppland Eiendomsmeglerforening

Leder:	Brede Sørum
Nestleder:	Terje Hauan
Kasserer:	Ingrid Bøhmer
Studieleder:	Inger Helene Simensen
Sekretær:	Terje Hoelseth
Styremedlem:	Kjersti Anette Berg

Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening

Leder:	Julianne Sørheim
Nestleder:	Emil Hollingen
Kasserer:	Ole-Marius Heggstad
Studieleder:	Magnus Magerøy
Sekretær:	Helene Skeide

Trøndelag Eiendomsmeglerforening

Leder:	Morten Børge Müller
Nestleder:	Elin Øverkil
Kasserer:	Elin Brøndbo
Studieleder:	Monica Høyden Tvedt Mogset

Nord-Norge Eiendomsmeglerforening

Leder:	Noel Pedersen
Nestleder:	Elin Langfjell Møgster
Kasserer:	Mona Kristiansen
Studieleder:	Sirianne Voie Brochmann
Styremedlem:	Ketil Tallberg

Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund

(Sist endret i landsmøte 24. mai 2018)

§ 1. Navn

Forbundets navn er Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Forbundets sete skal være i Oslo.

§ 2. Formål

Forbundets formål er å organisere:

- Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
- Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
- Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling

Forbundet skal ivareta deres etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Forbundet skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

§ 3. Medlemmer

Som medlemmer kan opptas personer nevnt under § 2.

Medlemsgrupper:

- I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglige ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor, samt medinnehavere i meglerforetak. Medlemmer som er eier/medeier eller ansatt i firma/kjede som driver i eiendomsmeglingsbransjen.

- II a) Medlemmer som er ansatt i foretak der fagansvarlig og/eller daglig leder fyller vilkårene under I.
 - b) Medlemmer som er ansatt i foretak hvor fagansvarlig og/eller daglig leder ikke er medlem av NEF.
 - c) Andre yrkesaktive medlemmer.
- III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.
- IV Æresmedlemmer:
Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jf. § 14 tredje ledd.

§ 4. Studenter

Studenter ved godkjent utdanningsinstitusjon for eiendomsmeglere kan søke studentmedlemskap.

Årlig kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for perioden 1.9. til 31.8.

Studentmedlemskapet må fornyes skriftlig hvert år.

Søknad om studentmedlemskap sendes NEFs sekretariat.

§ 5. Søknad om medlemskap

Søknad om medlemskap sendes NEFs sekretariat for godkjenning.

Der det kan være tvil om søkers evne eller vilje til å opptre i samsvar med forbundets lover og etiske regler skal søknaden fremlegges for styret i NEF for godkjennelse.

Avslått søknad om medlemskap kan klages inn for styret.

Medlemskap fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang.

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i NEFs sekretariat.

§ 6. Kontingent

Årlig kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for de derpå følgende to kalenderår. Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i Forbundet. Forbundet har likevel krav på full kontingent.

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 7. Opphør av medlemskap

Utmelding skjer skriftlig til NEFs sekretariat/Forbundsstyret innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldingen finner sted. Manglende betaling er ikke å anse som utmelding.

Styret kan ekskludere eller suspendere et medlem når man finner at dette medlem skader Forbundet. Eksklusjon kan innankes for landsmøtet. Et ekskludert medlem kan søke om nytt medlemskap etter 5 år. Medlemmet har intet krav på noen del av Forbundets mulige formue når medlemskapet opphører.

Dersom vilkårene for medlemskap ikke lenger er til stede, opphører medlemskapet.

Landsmøtet kan avgjøre eksklusjon av lokalforeninger. For slike beslutninger kreves minst 2/3 flertall.

§ 8. Etisk Nemnd / Sanksjoner

a) Etisk Nemnd

Norges Eiendomsmeglerforbunds Etsiske Nemnd skal bestå av 3 medlemmer i NEF som velges av NEFs landsmøte for 2 år av gangen.

Nemnda kan behandle skriftlig klage mottatt fra styret, lokalforening eller medlemmer forøvrig. I tillegg kan nemnda, uten klage, ta opp til vurdering konkrete saker vedrørende medlemmer som nemnda er blitt gjort kjent med og som nemnda etter en nærmere vurdering anser for å kunne skade bransjens omdømme.

I tilfeller der Finanstilsynet tilbakekaller et medlems eiendomsmeglerbrev, en advokat som er medlem i NEF mister retten til å drive eiendomsmegling eller Finanstilsynet tilbakekaller annet medlems meglertillatelse, skal saken automatisk vurderes av Etisk Nemnd uten at noen har klaget den inn. Styret gis fortløpende informasjon om hvilke slike saker Etisk Nemnd har tatt til behandling etter opplysninger fra Finanstilsynet.

I saker der Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE) konkluderer med at innklagede har opptrådt i strid med god meglerskikk kan Etisk Nemnd automatisk vurdere saken uten klage.

Nemnda har følgende myndighet ved et medlems eller en lokalforenings brudd på lover, vedtekter, etiske regler og annet regelverk som er vedtatt av NEF (og NEF Servicekontor), og ved manglende oppfølging av vedtak og påbud:

- Meddele skriftlig begrunnet advarsel/irrettesettelse og/eller
- Utskrive gebyrer maksimert til 20 ganger Rettsgebyret
- Innstille overfor Styret i suspensjons- og eksklusjonssaker
- I alvorlige tilfeller av overtredelser, også innstille overfor Styret at det rapporteres til Finanstilsynet eller går til politianmeldelse.

Innklaget medlem skal ha rimelig frist til å uttale seg, og har rett til å få opplyst hvem klageren er. Nemnda kan avvise en klage når den finner at klageren ikke har klageadgang, eller når nemnda finner at klagen er klart grunnløs.

Dersom nemndas leder og NEFs sekretariat er enige om at klageren ikke er klageberettiget, klagen er uegnet for skriftlig saksbehandling eller at klagen er klart grunnløs, kan klagen avvises. Avvisningen kan av klager bringes inn for nemnda som avgjør spørsmål om avvisning med endelig virkning.

Sanksjoner gitt av nemnda skal følges. Nemnda kan etter begjæring fra innklagede beslutte å gjenoppta en sak dersom det sannsynliggjøres at den omstendighet som begjæringen grunnes på ikke tidligere var kjent. Begjæring om gjenopptakelse må fremsettes innen 3 måneder etter at omstendigheten for gjenopptakelse ble kjent for innklagede.

Etisk Nemnd fastsetter selv saksbehandlingsregler for nemnda. Disse skal godkjennes av styret i NEF.

NEFs sekretariat er sekretær for nemnda. Saksbehandlingen er skriftlig. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

b) Styret

Styret kan på bakgrunn av innstilling fra nemnda innrapportere, politianmelde, ekskludere eller suspendere et medlem når man finner at dette medlem skader Forbundet eller bransjen. Eksklusjon krever $\frac{3}{4}$ flertall.

§ 9. Lokalforeninger

Alle medlemmene, bortsett fra æresmedlemmer, må være tilsluttet lokale foreninger. Styret kan pålegge foreninger opprettet og avgjøre lokaliseringen av disse. Vedtekter for lokalforeningene må til enhver tid godkjennes av styret i NEF eller landsmøtet.

De lokale foreninger avgjør utelukkende saker av lokal art.

Alle henvendelser til Departementer og Stortinget skal skje gjennom Forbundet.

Lokalforeninger må i saker som kan tenkes å få konsekvenser utover lokaldistriktene, eller er av prinsipiell karakter, innhente styrets godkjenning før beslutninger er gyldige.

Det samme gjelder vedtak om eksklusjon eller suspensjon av medlem. Styrets vedtak kan innankes for landsmøtet etter reglene i § 8 b) eller § 7 annet ledd.

Dersom et medlem bringer en sak inn for styret som er behandlet av en lokalforening, kan styret forlange at lokalforeningen gir styret protokollutskrift av saken.

§ 10. NEF Ung

NEF Ung er en underorganisasjon av NEF for unge eiendomsmeglerfullmektiger og meglere/jurister med tillatelse til å være ansvarlig megler og fagansvarlig. Øvre aldersgrense for medlemskap i NEF Ung er 30 år. Vedtekter for NEF Ung må til enhver tid godkjennes av styret i NEF eller landsmøtet.

§ 11. Landsmøtet

Landsmøtet er Forbundets øverste organ. Landsmøte avholdes hvert annet år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært landsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av 1/4 av Forbundets medlemmer.

I innkallingen som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært landsmøte behandles følgende saker:

- 1) Beretning fra styret for de to siste år.
- 2) Revidert regnskap for de to siste år.
- 3) Revidert budsjett for inneværende år.
- 4) Fastsettelse av kontingent for de neste to år.
- 5) Fastsettelse av budsjett for de neste to år.
- 6) Innkomne forslag eller saker fremlagt av styret.
- 7) Valg.

Det skal dessuten fremlegges beretninger fra:

- a) Lokalforeningene.
- b) Nordisk Eiendomsmegler Union (NEU).
- c) Årsberetning/rapport fra tilknyttede organisasjoner.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært landsmøte, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ekstraordinært landsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 12. Representasjon på landsmøte

Avstemninger skjer gjennom valgte representanter fra lokalforeningene etter følgende skala:

Hver lokalforening skal ha 2 representanter. I tillegg fordeles ca. 75 delegater på lokalforeningene i samsvar med deres andel medlemmer i kategori I, II, III (jf. NEFs lover § 3) som er medlem i Forbundet 1. februar det året landsmøtet avholdes, samt norske æresmedlemmer.

Hver representant for lokalforeningene har 1 stemme. Styrets medlemmer har også 1 stemme hver.

Når lokalforeningene velger representanter til landsmøtet, skal det samtidig velges vararepresentanter i nummerert rekkefølge.

Alle medlemmer har møterett. Kun valgte representanter og styremedlemmer har tale- og stemmerett. Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegivning.

Studenter ved eiendomsmeglerstudiet som er studentmedlemmer i NEF kan velge inntil 2 representanter fra hver høyskole som observatører under landsmøtet. Observatørene har talerett, men ikke stemmerett.

Lokalforeningene må sende navn på delegerte til sekretariatet senest 14 dager før avholdelse av landsmøtet.

§ 13. Tillitsmenn og valg

Styret består av 6 medlemmer, som velges av landsmøtet for 2 år av gangen.

Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

Særskilt valg foregår på:

- a) Styreleder
- b) Nestleder
- c) 4 styremedlemmer
- d) 2 varamedlemmer til styret

Landsmøtet velger 2 revisorer med 1 varamedlem, samt valgkomité bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret i NEF innstiller kandidater til valgkomitéen. Av styrets 6 medlemmer kan inntil 2 velges fra kategori II c. I tillegg kan 1 representant i styrets varamedlemsrekke og 1 representant i valgkomitéen velges blant medlemmer under kategorien II c).

Landsmøtet velger for 2 år av gangen leder og 2 medlemmer samt 3 varamedlemmer blant NEFs medlemmer til Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd, hvorav ett medlem og ett varamedlem må være i aktiv megling og ansatt i et eiendomsmeglingsforetak uten eierforhold til dette. Varamedlemmene rangeres i rekkefølge 1 til 3.

Ved stemmelikhet ved valg under landsmøtet trekkes lodd. Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbeltstemme.

Medlemmer (jf. § 3) under kategori III og utenlandske æresmedlemmer kan ikke velges til noen av ovennevnte tillitsverv.

§ 14. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at lovene overholdes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Forbundets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter og medlemsmøter.
4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.
5. Utarbeide forslag til forbundets mål for neste periode.
6. Representere Forbundet utad.
7. Være medlemmene til hjelp med opplysninger om kutymer og liknende, samt avgi uttalelser i tvistigheter.
8. Ansette administrerende direktør eller lønnet sekretær og bestemme lønnen.
9. Oppnevne underordnede faste styrer, samt komiteer og utvalg.

Styreleder leder alle møter og forhandlinger. På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende. Styreleder i NEF Ung har møte- og talerett i styremøtene.

Styret sammentrer når styrelederen eller minst 2 styremedlemmer finner det nødvendig.

Styret er beslutningsdyktig når 4 medlemmer er til stede.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall, ved eventuell stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

§ 15. Hedersbevisninger

Styret avgjør tildeling av forbundets hederstegn, samt utnevning av æresmedlemmer.

Hederstegnet kan utdeles til medlemmer, eller andre personer styret bestemmer seg for, som har gjort en fortjenestefull innsats for eiendomsmeglerbransjen.

Til æresmedlemmer kan utnevnes medlemmer eller utenlandske personer med rett til å drive eiendomsmegling, som har gjort en særskilt innsats over lang tid til beste for norsk eiendomsmeglingsbransje.

§ 16. Daglig ledelse

Forbundets ledelse foreståes av styrelederen og administrerende direktør, som sammen forplikter Forbundet.

Spørsmål av større betydning eller av prinsipiell art bør avgjøres av et samlet styre.

§ 17. Forbundets midler

Forbundets midler skal være trygt plassert i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av administrerende direktør etter fullmakt fra styret.

§ 18. Lovendringer

Lovendringer kan kun skje på ordinært landsmøte og da med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 19. Oppløsning

Beslutning om oppløsning av Forbundet kan bare treffes av det ordinære landsmøtet. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av fulltallig representasjon i hht. § 12 deltar i avstemmingen. Hvis ikke det nødvendige stemmeantall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på nytt landsmøte, ordinært eller ekstraordinært, når beslutningen også der blir vedtatt med 3/4 av de avgitte stemmer. Det landsmøtet som bestemmer Forbundets oppløsning, skal også bestemme anvendelsen av dets mulige midler.

Vedtekter for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

(Sist endret i landsmøte 24. mai 2018)

§ 1. Formål

Servicekontorets formål er å gi medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund informasjon av interesse for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse for medlemmene, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art, herunder felles reklametiltak.

§ 2. Medlemmer

Medlemmene i Norges Eiendomsmeglerforbund er medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor.

Medlemmer av Forbundet under kategori III (jfr NEF's lover § 3) står fritt med hensyn til medlemskap i Servicekontoret. Ønsker de å stå tilsluttet Servicekontoret har de samme rettigheter og forpliktelser som medlemmer av kategori II b (jfr NEF's lover § 3). Samarbeidende meglere, eller meglere med kontorfellesskap, må alle være medlemmer av Servicekontoret.

§ 3. Serviceavgift

Servicekontorets utgifter dekkes av en avgift som utlignes på medlemmene. Utligningen fastsettes av landsmøtet.

Dersom et medlem ikke har betalt serviceavgiften innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i Forbundet. Forbundet har likevel krav på full serviceavgift.

Ved betaling av serviceavgift etter forfall påløper vanlig morarente.

Forbundsstyret kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 4. Landsmøte

Landsmøtet er Servicekontorets øverste organ. Landsmøtet avholdes hvert annet år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært landsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av 1/4 av Servicekontorets medlemmer. I innkallingen som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært landsmøte behandles følgende saker:

1. Beretning fra styret for de to siste år.
2. Revidert regnskap for de to siste år.
3. Revidert budsjett for inneværende år.
4. Fastsettelse av serviceavgift for de to neste år.
5. Fastsettelse av budsjett for de to neste år.
6. Anmeldte forslag eller saker fremlagt av styret.
7. Valg.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært landsmøte, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ekstraordinært landsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlig flertallsavgjørelser, unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 5. Styret

Servicekontorets styre velges av landsmøtet og skal bestå av:

- Styreleder
- Nestleder
- 1 styremedlem
- 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen.

Revisor velges dersom nyvalg er nevnt i innkallingen.

Valgkomité med 3 medlemmer, samt varamedlem til valgkomiteén velges for 2 år. Styret i NEF Servicekontor innstiller kandidater til valgkomiteen.

Ved stemmelikhet ved valg trekkes lodd.

Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbeltstemme.

Medlemmene (jfr. § 3 i NEF's lover) under kategori III og utenlandske æresmedlemmer kan ikke velges til noen av ovennevnte tillitsverv.

Av styrets 3 medlemmer kan 1 representant velges fra kategori II c). I tillegg kan 1 representant i styrets varamedlemsrekke og 1 representant i valgkomiteen velges blant medlemmer under kategori II c).

§ 6. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at vedtektene overholdes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Servicekontorets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter.
4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.

Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig.

§ 7. Representasjon på landsmøte

Avstemninger skjer gjennom valgte representanter fra lokalforeningene etter følgende skala:

Hver lokalforening skal ha 2 representanter. I tillegg fordeles ca. 75 delegater på lokalforeningene i samsvar med deres andel medlemmer i kategori I, II, III (jfr. NEFs lover § 3) som er medlem i forbundet 1. februar det året landsmøtet avholdes, samt norske æresmedlemmer.

Hver representant for lokalforeningene har 1 stemme. Forbundsstyrets medlemmer har også 1 stemme hver.

Når lokalforeningene velger representanter til landsmøtet, skal det samtidig velges vararepresentanter i nummerert rekkefølge.

Alle medlemmer har møterett. Kun valgte representanter og styremedlemmer har tale- og stemmerett. Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegiving.

Studenter ved eiendomsmeglerstudiet som er studentmedlemmer i NEF kan velge inntil 2 representanter fra hver høyskole som observatører under landsmøtet. Observatørene har talerett, men ikke stemmerett.

Lokalforeningene må sende navn på delegerte til sekretariatet senest 14 dager før avholdelse av landsmøte.

§ 8. Daglig ledelse

Servicekontoret administreres av ansatt administrerende direktør.

§ 9. Regnskap

Regnskapsår er fra 1/1-31/12.

§ 10. Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas av landsmøtet med 2/3 flertall.

§ 11. Oppløsning

Beslutning om oppløsning av Servicekontoret kan bare treffes på ordinært landsmøte. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av fulltallig representasjon i hht. § 7 deltar i avstemningen. Hvis ikke det nødvendige stemmetall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på nytt landsmøte ordinært eller ekstraordinært, når beslutningen også der blir vedtatt med 3/4 av de avgitte stemmer.

Beslutningen om anvendelse av eventuelle midler ved oppløsningen treffes av landsmøtet med alminnelig flertall.

Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund

(Sist endret på landsmøtet i NEF 24. mai 2018)

§ 1 Generelt

Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overens-stemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket.

Medlemmene plikter å overholde de til enhver tid gjeldende lover og regler for eiendomsmegleryrket.

§ 2 Mottagelse av megleroppdrag

Oppdrag som blir tilbudt på betingelser som er i strid med lovgivningen, offentlige forskrifter, de etiske regler og god meglerskikk, eller på betingelser som er åpenbart urimelige, skal medlemmet ikke påta seg.

Et medlem skal, når forholdene tilsier det, forvise seg om at ikke en eiendomsmegler allerede har oppdraget. Dersom det viser seg at en annen eiendomsmegler har oppdraget, plikter medlemmet skriftlig å informere oppdragsgiveren om eiendomsmeglerlovens bestemmelser på dette området.

Når et medlem mottar et oppdrag plikter vedkommende å foreta de nødvendige undersøkelser om oppdragets gjenstand. Dersom ikke særskilte omstendigheter foreligger skal eiendommen besiktiges. Har ikke eiendomsmegleren selv eller en annen ansatt i foretaket besiktiget eiendommen, skal dette gå klart frem av salgsoppgaven.

§ 3 Utførelse av megleroppdraget

Medlemmene kan ikke nekte en klient profesjonell hjelp på grunn av rase, religion, kjønn, nasjonalitet eller andre utenforliggende hensyn.

Medlemmer skal rådggi selgere til å akseptere bud uavhengig av rase, religion, kjønn, seksuell legning, nasjonalitet eller andre utenforliggende hensyn. Fastholder selger beslutninger som åpenbart er motivert av slike utenforliggende hensyn skal megler si opp oppdraget.

Ved salgs- eller utleieoppdrag skal medlemmene arbeide for at oppdragsgiveren får en best mulig markedspris og i den anledning gi oppdragsgiveren en selvstendig prisvurdering av oppdragets gjenstand.

§ 4 Egenhandel

Eiendomsmeglingsloven kapittel 5 setter generelt forbud mot virksomhet som kan svekke foretakets, eiers og ansattes uavhengighet og gir spesifikke forbud på særlige områder.

Det vil utover de klare forbud være situasjoner der hensynet er tilsvarende, men som ikke rammes direkte av lovens forbud. Medlemmer av Norges Eiendomsmeidlerforbund bør alltid foreta en vurdering i disse situasjonene.

Et medlem i NEF må ikke forestå privat salg av egen bolig, uten å sikre at dette ikke er egnet til å svekke tillit til bransjens omdømme.

§ 5 Rådgivning

Medlemmene skal ikke gi råd og anbefalinger om forhold eller på områder som de ikke behersker. Hvis vedkommende ikke er sakkyndig innenfor et fagområde, bør han ikke uttale seg, men henvise til spesialister.

Ved tvist mellom partene skal et medlem, uten å ta parti, veilede i fremgangsmåten for tvisteløsning.

§ 6 Markedsføring

Henvendelser til publikum må skje slik at kunden ikke føler seg utsatt for press.

Når oppdrag innhentes må selger ikke bli forespeilet en annen markedspris for eiendommen som skal selges enn det megler forventer at den vil bli solgt for i det åpne markedet.

I markedsføringen må medlemmene sørge for at partene på en klar og utvetydig måte blir oppmerksomme på meglerens rolle som mellommann.

Dersom et medlem annonserer med at foretaket kan yte kundene særfordeler, må dette kunne dokumenteres.

Hvis tidligere identifiserbare salg benyttes i markedsføringen, skal det på forhånd innhentes samtykke fra partene i salget.

§ 7 Oppdatert kunnskap og korrekt atferd

Medlemmene må til enhver tid ha oppfylt kravet til etterutdanning/faglig oppdatering i henhold til lover og forskrifter, og for øvrig søke å øke sin egen og sine ansattes fagkunnskap og holde seg orientert om den generelle samfunnsutviklingen.

Det er medlemmenes plikt å holde seg orientert om og overholde Forbundets lovlige beslutninger og vedtak, herunder normer som fastsettes av Norges Eiendomsmeglerforbunds styre og opptre lojalt i forhold til disse. Ved uttalelser til pressen bør medlemmer være særlig aktsomme slik at eiendomsmeglere/meglere som yrkesgruppe og vårt forbund ikke uberettiget blir skadelidende. Det samme gjelder uttalelser som kan bli gjengitt i pressen.

Medlemmene skal følge et atferdsmønster som skaper tillit og respekt utad.

Medlemmene bør delta aktivt i sin lokalforening og i Forbundets virksomhet.

§ 8 Tittelbruk og bruken av MNEF og NEFs logo

Medlemmene bør fremheve medlemskapet i Norges Eiendomsmeglerforbund gjennom bruk av medlemskapsforkortelsen MNEF og NEF-logoen i samsvar med gjeldende regler.

I annonser bør det, i forbindelse med firmanavn, angis navnet på ansvarlig megler på oppdraget og dennes tittel.

Medlemmene plikter å ikke bruke tittelen MNEF, NEFs logo eller annen henvisning til medlemskapet i NEF på en måte som kan virke villedende eller føre til misforståelser. Medlemmer som arbeider under et annet lands jurisdiksjon kan ikke benytte MNEF eller logo i markedsføring.

§ 9 Fratreden

Når et medlem slutter i et eiendomsmeglingsforetak må han ikke påvirke kunder som han har kommet i kontakt med som ansatt, til å følge med til det nye foretaket.

§ 10 Brudd på etiske regler

Medlemmene plikter å innordne seg etter Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regelverk.

Medlemmene plikter å etterkomme pålegg fra Norges Eiendomsmeglerforbund om å skaffe tilgang til de opplysninger som er nødvendige for å undersøke om det er begått brudd på disse etiske regler.

Medlemmene plikter å respektere vedtak fra Norges Eiendomsmeglerforbund. Denne bestemmelsen hindrer ikke et medlem i å ta rettslige skritt dersom det er uenighet i en avgjørelse som er fattet av Norges Eiendomsmeglerforbund.

§ 11 Endringer

Endring av disse regler kan bare foretas av Norges Eiendomsmeglerforbunds landsmøte. Styret kan likevel vedta tillegg til reglene gjeldende frem til første landsmøte.

Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund

(sist endret på landsmøte i NEF 24. mai 2018)

§ 1. Navn

Foreningens navn er _____ eiendomsmeglerforening.

§ 2. Formål

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Foreningen skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

§ 3. Medlemmer

Som medlemmer kan opptas:

- Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
- Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
- Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling

Medlemsgrupper:

- I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglig ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor, samt medinnehavere i meglerforetak. Medlemmer som er eier/medeier eller ansatt i firma/kjede som driver i eiendomsmeglingsbransjen.
- II a) Medlemmer som er ansatt i foretak der fagansvarlig og/eller daglig ledere fyller vilkårene under I.
b) Medlemmer som er ansatt i foretak hvor fagansvarlig og/eller daglig leder ikke er medlem av NEF.
c) Andre yrkesaktive medlemmer.

- III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.
- IV Æresmedlemmer:
Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jfr NEFs lover § 15 tredje ledd.

§ 4. Søknad om medlemskap

Ved opptak av medlemmer følges den fremgangsmåte som er angitt i NEF's lover § 5.

En forutsetning for medlemskap i lokalforeningen er at vedkommende søker blir godkjent som medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund. Denne bestemmelsen gjelder ikke obligatorisk for æresmedlemmer.

Medlemskapet fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang.

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i foreningens sekretariat.

Medlemmene er automatisk medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor med de rettigheter og forpliktelser dette medfører. Dette gjelder dog ikke utenlandske æresmedlemmer som går inn under denne § 3, III, idet Servicekontorets vedtekter har egne bestemmelser for disse.

§ 5. Kontingent

Kontingent fastsettes av årsmøtet i lokalforeningen. Kontingenten kan ikke overstige kr 1.000.

Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i lokalforeningen. Lokalforeningen har allikevel krav på full årskontingent.

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Lokalforeningens styre kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

Dersom et medlem blir strøket i NEFs medlemsregister, opphører også automatisk medlemskapet i lokalforeningen.

§ 6. Utmelding

Utmelding skjer skriftlig til sekretariatet i NEF innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldingen finner sted.

Styret kan ekskludere eller suspendere et medlem når det finner at dette medlemskapet skader foreningen. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet.

Vedtak om suspensjon eller eksklusjon av medlem må bringes inn for NEFs styre for endelig avgjørelse. Medlemmet har intet krav på noen del av foreningens mulige formue når medlemskapet opphører.

§ 7. Lokalforeningens virkeområde

Foreningen avgjør utelukkende saker med lokal tilknytning, idet alle henvendelser til Departementer, Stortinget og andre myndigheter skal skje gjennom NEF. Foreningen er pliktig til på NEF-styrets forlangende å gi protokollutskrift vedrørende saker som medlem av foreningen bringer inn for NEFs styre.

§ 8. Årsmøtet

Årsmøtet som er foreningens høyeste myndighet, avholdes minst hvert annet år innen utgangen av februar de årene det er landsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller det forlanges av 1/4 av de stemmeberettigede medlemmer.

I innkallingen, som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært årsmøte behandles følgende saker:

1. Årsberetning.
2. Regnskap i revidert stand.
3. Fastsettelse av kontingent.
4. Innkomne forslag eller saker fremlagt ved styret.
5. I årene med Landsmøte i NEF, lokalforeningens forslag på kandidater til tillitsverv i NEF.
6. Valg.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende innen 1. februar.

På ekstraordinært årsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen.

Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 9. Stemmerett på årsmøte

På årsmøte har de fremmøtte medlemmer alle 1 stemme. Det er ikke adgang til å benytte fullmakt ved stemmegivning.

§ 10. Tillitsmenn og valg

Styret består av- medlemmer.

Medlemmer under kategori III kan ikke velges til styret. Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

For foreninger med årsmøte hvert år: Årsmøtet velger styreleder og nestleder for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

For foreninger med årsmøte hvert annet år: Alle valg skjer for en periode av 2 år.

Særskilt valg foregår på:

- a) Styreleder
- b) Nestleder
- c) Studieleder
- d) Sekretær og kasserer, hvis ikke lønnet sekretær ansettes.
- e) styremedlemmer
- f) varamedlemmer til styret
- g) Representanter til NEFs landsmøte og til landsmøte for NEFs Servicekontor, samt varamedlemmer, i henhold til gjeldende lover og vedtekter
- h) 2 revisorer med 1 varamedlem
- i) Valgkomité påmedlemmer

Årsmøtet kan gi fullmakt til styret å foreta valg som nevnt i fjerde ledd bokstav g. Dersom årsmøtet gir styret slik fullmakt, skal navnene på delegater og vararepresentanter være meddelt forbundet senest 14 dager før avholdelse av NEFs landsmøte. Ved stemmelikhet ved valg under årsmøtet trekkes lodd.

Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbelt stemme. Over forhandlingene føres protokoll som undertegnes av lederen og 2 av de møtende.

§ 11. Styrets oppgaver

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at vedtektene overholdes og årsmøtebeslutningene gjennomføres, samt ivareta foreningens interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle til årsmøter og medlemsmøter.

4. Representere foreningen utad.
5. Være medlemmene til hjelp med opplysninger om kutymer og liknende samt avgi uttalelser i tvistigheter. Uttalelser i saker som ikke vedrører medlemmer, kan gis i den utstrekning styret finner det formålstjenlig.
6. Gjennom samarbeid med NEF sørge for at medlemmer og ansatte får tilbud om relevante kurs (letter- og videreutdanning).
7. Oppnevne komiteer og utvalg.

Foreningens styreleder leder alle møter og forhandlinger. Ved stemmelikhet i styret har styrelederen dobbelt stemme.

På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

§ 12. Daglig ledelse

Foreningens daglige ledelse forestås av styrelederen og sekretæren som sammen forplikter foreningen.

Innen styret kan det nedsettes et arbeidsutvalg.

Styret sammentrer når styrelederen eller minst.....styremedlemmer finner det nødvendig.

Styret er beslutningsdyktig når.... medlemmer er tilstede.

Alle saker avgjøres ved vanlig flertall.

§ 13. Foreningens midler

Foreningens midler skal innestå i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av sekretær eller kasserer etter fullmakt.

§ 14. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på ordinært årsmøte og da med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtektsendringer skal godkjennes av forbundets styre eller landsmøte, jfr. NEFs lover § 9.

§ 15. Oppløsning

For vedtak om oppløsning av foreningen, som kun kan fattes i ordinært årsmøte kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Vedtaket må endelig godkjennes av NEFs styre. Hvis foreningen oppløses, tilfaller foreningens formue Norges Eiendomsmeglerforbund.

§ 16. Gyldighet

Disse vedtekter gjelder fra

Regler for bruk av NEFs logo

(Vedtatt av styret i NEF 17. mars 2011 – oppdatert 17. januar 2018)

For at NEFs logo skal forbli et kvalitetsstempel i meglerbransjen er det viktig at alle bruker logoen på en korrekt måte.

Det enkelte NEF-medlem kan personlig benytte logoen:

- på sitt visittkort
- bære NEF-pin på jakkekraven

Videre kan medlemmene benytte MNEF etter sin tittel, slik:

- Eiendomsmegler MNEF
- Eiendomsmeglerfullmektig MNEF (gjelder både eiendomsmeglere og jurister)
- Advokat MNEF

For at en eiendomsmegler skal kunne benytte NEFs logo i sin markedsføring av foretaket på nettsider, i annonser, ved kontorprofilering osv samt ved annonsering av objekter de har for salg/utleie, forutsettes det at foretaket har tillatelse fra Finanstilsynet etter eiendomsmeglings-loven § 2-1 til å drive eiendomsmegling og herunder har stillet sikkerhet etter eiendomsmeglingsloven § 2-7.

Videre må fagansvarlig og flertallet av de øvrige ansatte som kan være medlem i NEF, i henhold til NEFs lover § 3, være medlem i NEF.

NEFs lover § 3: Som medlemmer kan opptas personer med godkjent eiendomsmeglereksamen, advokater som har stilt særskilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling, jurister med tillatelse til å drive eiendomsmegling og meglere med tillatelse til å være ansvarlig megler i eiendomsmeglingsforetak.

For at en eiendomsmeglerkjede skal kunne benytte NEF-logoen i sin markedsføring forutsetter det at minst 2/3-deler av kontorene i kjeden oppfyller ovenstående krav til logobruk som gjelder for det enkeltstående eiendomsmeglerkontor.

NEFs logo i markedsføring, enten det gjelder annonser, nettsider, kontorprofilering eller annet, kan kun benyttes der ovennevnte vilkår er oppfylt.

NEF Ung

NEF Ung ble enstemmig vedtatt etablert på NEFs landsmøte i Bergen 24. mai 2018.

NEF Ung skal være en underorganisasjon av NEF og har egne vedtekter, som til enhver tid skal være godkjent av NEF-styret. Medlemmer av NEF Ung må opptre i henhold til NEFs Etiske regler.

Medlemskap i NEF Ung tilbys eiendomsmeglere og eiendomsmeglerfullmektiger som er 30 år eller yngre. Medlemmer av NEF i denne aldersgruppen blir automatisk også medlem av NEF Ung, kostnadsfritt. Øvrige medlemmer i NEF Ung blir avkrevd en lav medlemsavgift.

Det er en forutsetning at styremedlemmer i NEF Ung også er medlemmer i NEF. For øvrige medlemmer i NEF Ung er ikke dette et krav, men noe NEF Ung vil jobbe for at de blir.

NEF Ung vil arrangere 3 – 4 samlinger for medlemmene i året.

Styreleder i NEF Ung har møte- og talerett i NEF-styrets møter. Tilsvarende har en representant fra NEF-styret møte- og talerett i NEF Ung sitt styre.

Styreleder i NEF Ung er Anders Kløvning, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF i DNB Eiendom Ullern. Han kan kontaktes på leder@nefung.no

Forum for Næringsmeglere (FFN)

FFN ble stiftet i 1998. Forumets formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser, samt å arbeide for gode økonomiske rammebetingelser. Medlemskap i FFN er åpent for alle selskaper som har bevilling til å drive eiendomsmegling der næringsmegling er en del av virksomheten samt advokatfirmaer med ansatte som har bevilling til å drive eiendomsmegling, og hvor næringsmegling er en del av virksomheten. Det er styret i FFN som foretar opptak av nye medlemmer.

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten, denne er for tiden kr 5.000,- pr. medlemsforetak.

FFN arrangerer sammen med Norges Eiendomsmeglerforbund i månedsskiftet august/september hvert år høstkonferanse for næringsmeglere. Det legges her vekt på å få til et variert og faglig relevant program. I 2020 avholdes konferansen torsdag 3. september og fredag 4. september.

Forum for Næringsmeglere har egen hjemmeside, se www.forumfornaring.no

Etter FFNs årsmøte 12. februar 2020 består styret av følgende personer:

- Rikke Bergheim Wataker, Q 4 Næringsmegling AS, styreleder
- Jonas Karlsen, Innlandet Næringsmegling, styremedlem
- Anders Rennesund, CBRE, styremedlem
- Jacob L'Orsa, Akershus Eiendom, styremedlem
- Anne Helene Mortensen, DnB Næringsmegling, varamedlem

Norges Eiendomsmeglerforbund innehar funksjoner som forretningsfører og sekretariat for Forum for Næringsmeglere.

Ved henvendelser, kontakt Katerin Lind-Klev på tlf. 45 48 50 87 eller e-post katerin@nef.no.

Etisk nemnd

Etisk Nemnd består av tre medlemmer i NEF som velges av NEFs landsmøte for to år av gangen. Landsmøtet utpeker leder av Nemnda.

Nemnda kan behandle skriftlig klage mottatt fra Styret, lokalforening eller medlemmer forøvrig. Innklagede skal ha rimelig frist til å uttale seg. I tillegg kan Nemnda, uten klage, ta opp til vurdering konkrete saker vedrørende medlemmer som Nemnda er blitt gjort kjent med og som Nemnda etter en nærmere vurdering anser for å kunne skade bransjens omdømme.

I tilfeller der Finanstilsynet tilbakekaller et medlems eiendomsmeglerbrev, en advokat som er medlem i NEF mister retten til å drive eiendomsmegling eller Finanstilsynet tilbakekaller annet medlems meglertillatelse, skal saken automatisk vurderes av Etisk Nemnd uten at noen har klaget den inn.

I saker der Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE) konkluderer med at innklagede har optrådt i strid med god meglerskikk kan Etisk Nemnd vurdere saken uten klage.

Ved et medlems eller en lokalforenings brudd på lover, vedtekter, etiske regler eller annet regelverk som er vedtatt av NEF eller NEFs Servicekontor, har Nemnda myndighet til å gi sanksjoner i form av skriftlig begrunnet advarsel/ irettesettelse, og/eller utskrive gebyr maksimert til 20 ganger rettsgebyret. De samme sanksjoner kan ilegges ved manglende oppfølging av vedtak og påbud.

Nemnda har innstillende myndighet overfor Styret i NEF i suspensjons- og eksklusjonssaker.

NEFs sekretariat er sekretær for Nemnda, og bistår i saksbehandling og forberedelse av utkast til vedtak.

Mer utfyllende regler om Etisk Nemnd finner du i Norges Eiendomsmeglerforbunds lover § 8.

Etisk nemnd kan kontaktes pr. e-post: etisk@nef.no

Faglig råd for eiendomsmeglerstudiet (FREMS)

FREMS ble etablert i 1990, i forbindelse med at NEF overførte den formelle utdannelsen av eiendomsmeglere i Norge fra Norges Eiendomsmeglerhøyskole til Handelshøyskolen BI.

FREMS består av tre representanter fra Handelshøyskolen BI og tre representanter fra Norges Eiendomsmeglerforbund.

FREMS er høyeste organ for eiendomsmeglerutdanningen ved Handelshøyskolen BI og skal påse at de eiendomsmeglingsrelaterte fagene undervises i og opprettholdes på en for eiendomsmeglingsbransjen best mulig måte.

Rådets leder oppnevnes av NEF. Foruten de faste rådsmedlemmene har BI for tiden sekretariatsfunksjonen.

FREMS har vedtatt at en fra hver av BIs høyskoler kan møte som observatører på rådsmøtene.

FREMS har inntil to studentrepresentanter. Studentrepresentantene har møte- og talerett og skal gi tilbakemeldinger til FREMS om hvordan studiet oppleves av studentene.

Rådet består av følgende personer:

Leder: Advokat Nina Fodstad Skumsrud, fagsjef i NEF

Representanter for BI:

- Professor Tore Bråthen, Institutt for rettsvitenskap og styring
- Høyskolelektor Tor Olav Nordtømme, Institutt for regnskap, revisjon og foretaksøkonomi/Associate Dean for eiendomsmeglerstudiet
- Kristian O. Haanes, spesialrådgiver BI Oslo

Representanter for NEF:

- Eiendomsmegler MNEF Ruby Kaur
- Eiendomsmegler MNEF Trine Dahl, avdelingsleder Eiendomsmegler 1 Lørenskog

Sekretær: Førstelektor Thorunn Falkanger, Institutt for rettsvitenskap og styring

Studentrepresentanter:

- Bachelor i eiendomsmegling Eirik Engene Finne, studerer Eiendomsutvikling på NMBU i Ås
- Eiendomsmegler Stine Kolterud Haug, DNB Eiendom

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er opprettet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Den norske Advokatforening og Forbrukerrådet. Etter lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 skal foretak og advokat som driver eiendomsmegling være tilsluttet nemndsordning. Nemnda er godkjent av Barne- og likestillingsdepartementet etter lov om klageorganer for forbrukersaker. Godkjennelsen er gitt 19. desember 2016 og gjelder fra 1. januar 2017.

Nemnda ledes av et styre som består av:

- Paul Henning Fjeldheim, Den norske Advokatforening, styreleder
- Hanne Nordskog-Inger, Eiendom Norge, styremedlem
- Carl O. Geving, Norges Eiendomsmeglerforbund, styremedlem
- Olav Kasland, Forbrukerrådet, styremedlem

Nemnda kan behandle klager på foretak eller advokat som driver eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 2-1, jf. § 2-10, om de objekter foretaket/advokaten formidler og om oppdragstakers plikter etter eiendomsmeglingsloven. En klage kan angå alle sider ved utøvelsen av virksomheten.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester behandler normalt ikke spørsmål om dekning av partenes utgifter til advokatbistand.

For innmelding og nærmere informasjon om Reklamasjonsnemnda, se www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Reklamasjonsnemndas sekretariat har følgende ansatte:

Lena Drønnesund – Sekretariatsleder RfE/Advokat MNA

Tlf.dir.: 90047661 – ld@eiendomsmeglingsnemnda.no

Ansvarlig for Reklamasjonsnemndas sekretariat. Besvarer henvendelser fra publikum, samt tilknyttede advokater og foretak. Ansvarlig for publikumstelefonen 22 12 90 90.

I tillegg er Reklamasjonsnemndas sekretariat betjent av:

Andreas Ask, stud. jur. Tlf.dir.: 22 12 90 90 - aa@eiendomsmeglingsnemnda.no

Saksbehandler for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Linn Lenschow, stud.jur. Tlf.dir.: 22 12 90 90 - ll@eiendomsmeglingsnemnda.no

Saksbehandler for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

ØK DIN KOMPETANSE

- ta et e-kurs i dag



NEF
E-KURS

8 av 10 kunne ha trengt en advokat*



Med **HELP Boligkjøperforsikring PLUSS** er kjøperen sikret advokathjelp - til alt som gjelder boligkjøpet, og i hverdagen som følger.

Da slipper du som megler å være mellommann i tvister mellom kjøper, selger, naboer, håndverkere og andre. **HELP Boligkjøperforsikring PLUSS** er kort og godt en forsikring som gjør at du kan bruke tiden din på det du er best på.

HELP har mer enn 100 ansatte advokater, med familierett, arv, fast eiendom, kjøp og ID-tyveri som spesialområder.