OPPDRAGSAVTALE VED MEGLING AV BOLIG OG

FRITIDSBOLIG[[1]](#footnote-2)

# PARTENE

[Oppdragsgiver] [Fnr. Oppdragsgiver] (Oppdragsgiver) [[2]](#footnote-3) [[3]](#footnote-4)

[Oppdragsgivers adresse] [E-postadr. til oppdragsgiver]

1. Er oppdragsgiver gift/registrert partner?[[4]](#footnote-5)

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er oppdragsgiver gift/registrert partner med hverandre og begge underskriver som oppdragsgiver?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder oppdraget bolig som oppdragsgiver og dennes ektefelle/registrerte partner bruker som felles bolig?[[5]](#footnote-6)

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen/registrert partner samtykke i overdragelsen.

og

[Megler][Meglers org.nr.] (Megler)

[Meglers adresse]

[Ansvarlig Megler for Oppdraget]

[E-postadr. til Ansvarlig megler]

[tlf.nr til Ansvarlig megler]

har i dag inngått følgende kontrakt om megleroppdrag for salg av eiendom:

# EIENDOMMEN

Oppdragsgiver eier [gnr], [bnr], [snr.] i [gateadresse] [kommunenavn] med påstående bygninger og anlegg **(Eiendommen**). Eierform:

# OPPDRAGET

Megler er gitt i eksklusivt oppdrag **(Oppdraget)** å gjennomføre salg av Eiendommen.

Oppdraget utføres av Ansvarlig Megler, med bistand fra medhjelpere i tråd med eiendomsmeglingslovens regler.

[Følgende eiendomsmeglerfullmektiger kan bistå ved gjennomføringen av Oppdraget: [Navn]]

[Følgende kontraktsmedhjelpere skal benyttes ved gjennomføring av Oppdraget: [Navn, adresse og organisasjonsnummer]]

# VARIGHET

Oppdragets varighet er 6 måneder fra dags dato. (Oppdragstiden).

Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder av gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.

Følgende oppdragstakere har arbeidet med det samme oppdraget de siste tre månedene: ( )

Oppdragsgiver er selv ansvarlig for å avslutte ev. oppdrag med andre oppdragstakere. Oppdragsgiver svarer selv for ev. krav som måtte oppstå dersom tidligere oppdragstakere krever vederlag og dekning av utlegg.

# VEDERLAGET

## Beregning av vederlag dersom handel kommer i stand

Vederlaget forfaller når handel er kommet i stand, og vil bli fakturert i forbindelse med oppgjøret.

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.

## **Provisjonsbasert vederlag [KRYSS AV FOR Å VELGE DETTE ALTERNATIVET]** ☐

Alle beløp er inkludert mva.

Vederlag:

* Forberedelse til salg  
  [angi innhold i arbeidet eksempelvis: Innhenting og kontroll av opplysninger,   
  foto/plantegning, utferdigelse av annonser og salgsoppgave m.m.]
* Markedsføringspakke: kr.   
  [beskriv innhold/elementer+ angi fortjenesteselement]
* Visning kr.   
  [sett inn pris pr visning, samt antall visninger som eventuelt er inkludert]
* Provisjon av salgssum kr.   
  [Provisjon beregnes som XX % av brutto salgspris. Ved salg av bolig/andel   
  med fellesgjeld beregnes provisjon av salgssum inklusive fellesgjeld.   
  Opplysning om eventuell minimumsprovisjon]
* Etterarbeid og oppgjør kr.   
  [angi innhold i arbeidet eksempelvis: Innhenting av opplysninger om   
  restgjeld/saldo på lån mm., innfrielse av lån og sletting av heftelser,  
  tinglysing mm.]

**Sum provisjonsbasert vederlag kr.**

## Timebasert vederlag [KRYSS AV FOR Å VELGE DETTE ALTERNATIVET] ☐

Alle beløp er inkludert mva.

Timepris utgjør kr. [beløp]

Nevnte timeforbruk er kun et anslag. Oppdragstakerplikter å varsle oppdragsgiver dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige anslått tidsforbruk.

Anslått timeforbruk: xx timer

Spesifikasjon av timeforbruk:

* Forberedelser til salg og markedsføring av eiendommen xx timer

[angi innhold i arbeidet eksempelvis: Innhenting og kontroll av opplysninger,

foto/plantegning, utferdigelse av annonser og salgsoppgave m.m.]

* Visninger xx timer
* Kontakt og oppfølging interessenter og budrunde xx timer
* Utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte xx timer
* Etterarbeide og oppgjør xx timer   
  [angi innhold i arbeidet eksempelvis: Innhenting av opplysninger om

restgjeld/saldo på lån mm., innfrielse av lån og sletting av heftelser,   
tinglysing mm.]

**Sum timebasert vederlag [timer x timepris inkl. mva.] kr.**

## Markedsføring[[6]](#footnote-7)

Alle oppgitte beløp er inkl. mva. Det tas forbehold om endringer i størrelse på oppgitte utlegg. Kostnader til markedsføring faktureres fortløpende og megler har krav på dekning uavhengig av om handel kommer i stand eller oppdraget sies opp.

[Alle elementer i markedsføringen spesifiseres og kostnad angis for hvert element.

Beløpene skal være uten fortjenesteselement.]

**Sum markedsføring kr**

## Utlegg (likt for begge vederlagsformer i pkt. 5.2/5.3)

Alle oppgitte beløp er inkl. mva. Det tas forbehold om endringer i størrelse på oppgitte utlegg, varierende forretningsførergebyr, gebyr til sameie etc. Dette varierer slik at denne listen ikke er uttømmende. Utlegg faktureres fortløpende og megler har krav på dekning uavhengig av om handel kommer i stand eller oppdraget sies opp.

* Tinglysingsgebyr for pantedokument med urådighet (sikringsobligasjon) kr.
* Gebyr for innhenting av opplysninger (kommunale/offentlige) kr.
* Gebyr for innhenting av grunnboksutskrift (pantattest) kr.
* Gebyr for innhenting av opplysninger fra forretningsfører kr.
* Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsrett kr.
* Oppgjør [[7]](#footnote-8) kr.

**Sum utlegg kr.**

## Andre utgifter (likt for begge vederlagsformer ref. pkt. 5.2/5.3)

[i punktet her inntas type utgift/kost – eksempelvis boligselgerforsikring, tilstandsrapport,

områdespesifikke kostnader mm. som fakturers oppdragsgiver direkte fra leverandør]

Alle beløp er inklusive mva.

- Boligselgerforsikring kr.

- Tilstandsrapport (se også pkt. 5.7) kr.

- Evt. andre spesifikke kostnader kr.

**Sum andre utgifter: kr.**

**Totale salgskostnader kr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ved provisjonsbasert vederlag  (summer pkt. 5.2+5.5+ 5.6):** | **Ved timebasert vederlag  (summer pkt. 5.3+ 5.4 + 5.5 +5.6):** |

## Forbehold om endring av vederlaget som følge av lovendring i avhendingsloven som trer i kraft 01.01.2022[[8]](#footnote-9)

For salg som skjer etter 01.01.2022 er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Samtidig er kjøpers undersøkelsesplikt etter lovendringen tydeliggjort ved at kjøper anses å være kjent med informasjon og opplysninger i tilstandsrapporter som er utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingsloven, såkalte godkjente tilstandsrapporter.  
  
Formålet med lovendringen er å sikre en tryggere bolighandel ved at det oppfordres til å innhente mer og bedre informasjon, samt at informasjonen blir klart og tydelig formidlet før eiendommene selges, og på den måten redusere risikoen for boligtvister.   
  
Pr. i dag er det ingen formelle krav til utarbeidelse av tilstandsrapporter. Med lovendringen innføres det imidlertid krav til hvilke bygningsdeler og rom som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres og tilstandsgrad skal fastsettes, herunder beskrivelse av funn og kostnadsanslag foreventuelle tilstandsavvik.  
  
Lovendringen medfører at vi anbefaler innhenting av ny tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til forskriften dersom eiendommen ikke er solgt innen 31.12.2021. Det er selvfølgelig fullt mulig å benytte en tilstandsrapport som er utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingsloven også før lovendringene trer i kraft 01.01.2022.[[9]](#footnote-10)

Ny tilstandsrapport[[10]](#footnote-11) vil medføre en utgift som forventes å ligge på ca kr X – kr X. Denne utgiften vil komme i tillegg til utgifter spesifisert i pkt. 5.6. Prisestimatet forutsetter imidlertid at eiendommen er tilstrekkelig ryddet slik at den bygningssakkyndige får tilgang til de bygningsdeler og rom som forskriften krever at skal undersøkes.[[11]](#footnote-12) Videre vil det være nødvendig å utarbeide ny salgsoppgave, dette utgjør en tilleggskostnad på kr X.

De totale salgskostnadene summert opp under pkt. 5.6 vil følgelig øke med til sammen kr X – kr X.

## Vederlag dersom eiendommen overtas av en av oppdragsgiverne m.v.

Dersom en av oppdragsgiverne kjøper ut den andre/en av de andre oppdragsgiverne, har Megler krav på vederlag beregnet av salgspris tilsvarende hele eiendommens verdi. Det samme gjelder dersom en arving (uavhengig av om vedkommende er oppdragsgiver) kjøper eller på annen måte overtar eiendommen.

## Vederlag dersom handel ikke kommer i stand

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand, har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, kun krav på rimelig vederlag for utført arbeid.

Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler som Megler pliker å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført.

Meglers krav på vederlag etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

## Vederlag dersom avtale inngås etter at oppdrag er oppsagt og/eller utløpt

Meglers krav på vederlag gjelder tilsvarende dersom handel kommer i stand innen 3 måneder etter at Oppdragstiden er ute med noen som Megler har forhandlet med i Oppdragstiden, eller som har fått opplysninger om Eiendommen fra Megler i Oppdragstiden. Dette omfatter også situasjoner hvor kjøperen har lastet ned opplysninger fra Megler på internett og inngår direkte avtale om kjøp av Eiendommen.

# INNHENTING OG FORMIDLING AV INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Megler skal innhente og fremlegge informasjon om Eiendommen som en kjøper kan regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd. Megler skal alltid innhente slike opplysninger som fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til sjette ledd, og ved signatur på denne kontrakt gis samtykke til innhenting av informasjonen på vegne av Oppdragsgiver som eier av Eiendommen.

Oppdragsgiver plikter å informere Megler om eventuelle andre forhold som kjøper har grunn til å regne med å få informasjon om og som kan få betydning for avtalen. Informasjonen skal gis før utarbeidelse av salgsoppgave. Eksempler på dette er utinglyste avtaler, nabovarsler, bygge- eller bruksendringstiltak som ikke er omsøkt, spesielle naboforhold mv.

# OPPDRAGETS OMFANG

## Tinglysing av pantedokument med urådighet

Oppdragsgiver skal sammen med denne kontrakt signere et pantedokument med urådighet til Megler. Pantedokumentet skal tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjene som sikkerhet for oppdragsgiver og kjøpers krav på oppfyllelse. Pantedokumentet skal også sikre Meglers tilgodehavende. Megler foretar tinglysing av pantedokumentet med urådighet for Oppdragsgivers regning.

## Budgivning og kjøpekontrakt

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-10 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget.

Oppdragsgiver bekrefter å ha blitt oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til oppdragstaker.

Megler skal utarbeide kjøpekontrakt basert på partenes bud og aksept, samt avhendingslovens utfyllende regler.

## Oppgjør og tilknyttet dokumenthåndtering

Oppdraget omfatter gjennomføring av de oppgaver som er beskrevet i eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 1 til 4.

Det kan ta opptil 2 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Grunnen til dette er behandlingstid hos Statens Kartverk, og eventuell postgang og transaksjonstid banker imellom.[[12]](#footnote-13)

Nærmere beskrivelse av Meglers oppgaver forbundet med oppgjør/utkontraktering av oppgjør:

|  |
| --- |
|  |

## Andre særskilt avtalte oppgaver for megler

Meglers øvrige oppgaver er avtalt som følger:

|  |
| --- |
|  |

# FORHOLDET TIL HVITVASKINGSREGELVERKET

Eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingslovgivningen, og Oppdragsgiver er forpliktet til å gi Megler all nødvendig informasjon som dette regelverket krever. Kan ikke Megler gjennomføre sine forpliktelser etter hvitvaskingsregelverket, har Megler rett til å umiddelbart terminere oppdraget og kreve et rimelig vederlag for utført arbeid. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver seg ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Etter hvitvaskingsloven skal eiendomsmeglingsforetaket gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll av Oppdragsgiver og Oppdragsgivers kjøper. Dette innebærer at gyldig legitimasjon må fremlegges.   
Dersom oppdragsgiver er dødsbo, fullmektig eller en juridisk person stilles særskilte og ytterligere krav til kundetiltak før oppdraget kan iverksettes.

Oppdragsgivers erklæring:

1. Utføres transaksjonen på vegne av andre enn deg selv? ☐ Ja ☐ Nei
2. Dersom Oppdragsgiver er en juridisk person:  
   Ingen enkeltstående fysisk eller juridisk person kontrollerer mer enn 25 % av

selskapet på grunnlag av eierandel, stemmerett eller annet ☐ Ja ☐ Nei

Eiendomsmeglingsforetak er videre forpliktet til å undersøke om Oppdragsgiver, personer som handler på vegne av Oppdragsgiver, eller «reell rettighetshaver» er en politisk eksponert person, nært familiemedlem eller kjent medarbeider til en slik person. Vi ber derfor om at vedlagte erklæring fylles ut og signeres.[[13]](#footnote-14)

Som et ledd i tiltakene for å redusere risiko for hvitvasking, vil oppgjøret kun bli utbetalt til selgers konto.

# BEHANDLING AV PERSONVERNOPPLYSNINGER / GDPR

I forbindelse med gjennomføringen av oppdraget, vil Megler behandle en rekke personopplysninger om oppdragsgiver, herunder blant annet: navn, e-postadresse, telefonnummer, personnummer, bankkontonummer, boligopplysninger, kjøpshistorikk, overtagelsesprotokoll og kontrakt. Behandling av personopplysninger er underlagt personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR). Formålene for behandlingen av personopplysninger er blant annet å oppfylle oppdragsavtalen, etterlevelse av lovpålagt krav, herunder krav i eiendomsmeglingsloven og hvitvaskingsloven, markedsføringsformål, analyse og tjenesteutvikling mv. Megler er i henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 pålagt å oppbevare kontrakter og dokumenter tilknyttet oppdraget i minst 10 år. Etter dette vil opplysningene bli slettet, alternativt anonymisert. Megler vil dele opplysninger med blant annet kommunen, forretningsfører, Oppdragsgivers bank/kreditor, Kartverket, Skatteetaten, finn.no, samt leverandører av blant annet meglersystemet og andreelektroniske system som er nødvendig for gjennomføringen av oppdraget.

Megler er ikke behandlingsansvarlig for behandling av personopplysninger som foretas avbygningssakkyndig/takstmann, boligstylist, fotograf mv. For mer informasjon om vår behandling av personopplysninger og informasjon om dine rettigheter, se vår personvernerklæring [[14]](#footnote-15)[link].

# BOLIGESELGERFORSIKRING

Informasjon om boligselgerforsikring er forelagt Oppdragsgiver.

☐ Jeg/vi ønsker å tegne boligselgerforsikring

☐ Jeg/vi ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring

. Premie for boligselgerforsikring vil bli belastet i forbindelse med sluttoppgjøret.

# LØSØRE OG TILBEHØR

Oppdragsgiver bekrefter å ha blitt informert om at løsøre og tilbehør som fremkommer i vedlagte liste, utarbeidet av bransjeorganisasjonene og gjeldende fra 01.01.2020, legges til grunn for salget. Dersom Oppdragsgiver ønsker å gjøre unntak fra denne listen, eller det som følger av avhendingslovens bestemmelser om løsøre og tilbehør, skal Oppdragsgiver gi megler skriftlig informasjon om dette før utarbeidelse av salgsoppgave. Megler skal ta opplysningene inn i salgsoppgaven.

# ENERGIMERKING

Oppdragsgiver er ansvarlig for å fremskaffe energiattest som skal vedlegges salgsoppgaven. Dersom kjøper etter skriftlig anmodning ikke har fått energiattest, kan kjøper få eiendommen energimerket på selgers regning.

# SKATT

Gevinst ved salg av eiendom er normalt skattefri når Oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 1 år og selv bebodd eiendommen i minst 1 av de 2 siste årene. Ved salg av fritidsbolig er gevinsten skattefri når Oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 5 år og brukt eiendommen i minst fem av de siste 8 årene.

Gevinst ved salg av tomt er skattepliktig. Selv om vilkårene for skattefrihet i utgangspunktet er oppfylt, kan gevinsten likevel i visse tilfeller være skattepliktig. For eksempel kan en bebygd eiendom bli regnet som en tomt når eiendommen etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet finnes egnet for bygging av boliger, fritidsboliger mv., eller for utnyttelse til annet formål, og det må antas at vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til å bruke grunnen til formål som nevnt.

Oppdragsgiver er selv ansvarlig for å undersøke skattemessige konsekvenser av salget.

# OFF-MARKET

Eiendommer som omsettes utenom markedet har større risiko for ikke å oppnå markedspris. På generelt grunnlag fraråder vi salg av eiendom uten at den er markedsført i det åpne markedet. Med flere interessenter på visning vil man kunne få en budrunde som kan medføre at prisen på boligen kan bli høyere enn meglers prisvurdering.

# PRISANTYDNING

Oppdragsgiver bekrefter å ha blitt informert om at prisantydning på eiendommen ikke bevisst må settes lavere enn det oppdragsgiver kan være villig til å akseptere.

# FULLMAKTER

Megler er ikke gitt fullmakt til å gjøre disposisjoner eller ta beslutninger på vegne av Oppdragsgiver, utover fullmakten til å innhente nødvendige opplysninger etter eiendomsmeglingslovens regler.

# FULLMAKT TIL Å INNHENTE FORMUESVERDI

Ved underskrift av denne avtalen gis Megler fullmakt til å innhente formuesverdi fra offentlig etat, alternativt fra forretningsfører, for eiendommen……….. i ………… kommune.

# SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Oppdragsgiver samtykker ved underskrift på denne avtalen til at Megler kan benytte elektronisk kommunikasjon når Megler skal gi meldinger, varsler informasjon, formidle dokumenter etc. til Oppdragsgiver.

# INFORMASJON OM ANGRERETT[[15]](#footnote-16)

En forbruker som har inngått oppdragsavtale med eiendomsmegler utenfor eiendomsmeglers kontor, kan uten begrunnelse si opp avtalen. Fristen for å benytte angrerett er 14 dager fra dagen etter avtalen ble signert av oppdragsgiver og ansvarlig megler jf. angrerettloven §§ 20 og 21.

Oppdragsgiver utøver angrerett gjennom å sende beskjed om dette innen 14 dager fra dagen etter oppdragsavtalen ble underskrevet av begge parter. Standardformular for å utøve angrerett ligger som vedlegg til oppdragsavtalen. Det er ikke krav til at man fyller ut et angrerettskjema, men megler må få skriftlig beskjed om at man ønsker å benytte angreretten.

Angrerett gjelder ikke etter at oppdraget er fullført, forutsatt at oppdragsgiveren uttrykkelig har samtykket til at leveringen av eiendomsmeglingsoppdraget starter før utløpet av angrefristen på 14 dager, og har erkjent at det ikke er angrerett etter at tjenesten er fullført.

Oppdragsgiver som benytter seg av angreretten etter å uttrykkelig ha anmodet eiendomsmeglingsforetaket om å begynne på oppdraget før angrefristen er gått ut, må betale eiendomsmegler et rimelig vederlag for den delen av tjenesten som er levert frem til tidspunkt for bruk av angreretten.

**Førtidig oppstart av eiendomsmeglingstjenesten inkludert tilleggstjenester (eks. foto/styling mm.)**

☐   Jeg ønsker at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet i henhold til oppdragsavtalen, herunder starte levering av tilknyttede avtaler, før angrefristen på 14 dager har utløpt, og erkjenner at angreretten har gått tapt når tjenesten er levert.

☐   Jeg ønsker IKKE at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet i henhold til oppdragsavtalen, herunder starte levering av tilknyttede avtaler, før angrefristen på 14 dager har utløpt.

# BAKGRUNNSRETT - LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett, og eiendomsmeglingsloven kommer utfyllende til anvendelse for forhold som ikke er regulert i denne oppdragsavtalen. Tvister som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang ved Eiendommens verneting som eksklusivt verneting.

Kunden har ved tvist med eiendomsmegleren rett til å kreve nemndsbehandling i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 8-8.

Oppdragsavtalen er tilgjengeliggjort i sin helhet og kan signeres elektronisk etter

eiendomsmeglingslovens § 3-7 annet ledd.

\*\*\*

Denne kontrakten er i dag underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

|  |  |
| --- | --- |
| …[sted], … [dato]  For [Megler]    ------------------------------------------------------  [Meglers repr.] | …[sted], … [dato]  [Oppdragsgiver]  ------------------------------------------------------  [Navn] |

**ERKLÆRING VEDRØRENDE PEP-STATUS**

Oppdragsnr.:

Erklæringen gjelder for: [Kundens navn]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Det bekreftes herved at:

1. Jeg er eller har vært[[16]](#footnote-17):

* statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister
* medlem av nasjonalforsamling
* medlem av styrende organ i politisk parti
* medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutninger som bare unntaksvis kan ankes,
* medlem av styre i riksrevisjon, revisjonsdomstol eller sentralbank
* ambassadør, chargé d’affaires eller militær offiser av høyere rang
* medlem av administrativt, ledende eller kontrollerende organ i et statlig foretak
* direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse i internasjonal organisasjon

enten i Norge eller i utlandet.

2. Jeg er nærstående til en person med en av de ovennevnte stillinger eller verv ved at jeg er

* ektefelle / registrert partner
* samboer
* barn
* barns ektefelle / registrert partner / samboer
* foreldre

3. Jeg er kjent medarbeider til en person med en av de ovennevnte stillinger eller verv, ved at jeg er kjent for

* å være reell rettighetshaver i juridisk person, sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement i fellesskap med politisk eksponert person
* å ha nær forretningsforbindelse til politisk eksponert person
* å være eneste reelle rettighetshaver i juridisk person sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement som i realiteten er etablert for å begunstige politisk eksponertperson

For alternativ 2 og 3, vennligst opplys navnet på personen med stilling eller verv som nevnt under pkt. 1:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

For samtlige alternativer, vennligst opplys stilling/verv, organisasjon, land samt tidsperiode:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*\*

Sted:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signatur oppdragsgiver: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  

**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 eigedom (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.** HVITEVARER 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.** AVTREKKSVIFTER 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 stikkontakt 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/avgrensingskabel 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, garasjeportåpner 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.

**ANGRESKJEMA VED KJØP AV IKKE FINANSIELLE TJENESTER**

Fyll ut og returner dette skjemaet dersom du ønsker å gå fra avtalen

Utfylt skjema sendes til:[[17]](#footnote-18)

|  |
| --- |
|  |
|  |

Jeg/vi underretter herved om at jeg/vi ønsker å gå fra min/vår avtale om kjøp av følgende:

tjenester (spesifiser på linjene nedenfor)

|  |
| --- |
|  |
|  |

Sett kryss og dato:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Avtalen ble inngått den (dato) |  |  |

Forbrukerens/forbrukernes navn:

|  |
| --- |
|  |

Forbrukerens/forbrukernes adresse:

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dato: |  |  |

|  |
| --- |
| Forbrukerens/forbrukernes underskrift (dersom papirskjema benyttes) |

1. Oppdragsavtalen er tenkt benyttet ved megling av bolig eller fritidsbolig, med forbruker som oppdragsgiver. NEF har utarbeidet egne standardavtaler for oppgjørsoppdrag, næringsmegling (salg og utleie i separate versjoner) og prosjektmegling. [↑](#footnote-ref-2)
2. Dersom det er flere oppdragsgivere, for eksempel ektefeller/ samboere, registreres den andre oppdragsgiveren som oppdragsgiver 2. Ved flere oppdragsgivere skal det alltid avklares hvorvidt begge/alle oppdragsgivere må orienteres fortløpende og hvorvidt begge/alle må akseptere bud. [↑](#footnote-ref-3)
3. Hvis oppdragsgiver opptrer med en fullmektig, kan denne teksten legges til "Som fullmektig for Oppdragsgiver opptrer [fullmektig]. Bekreftet kopi av fullmakten følger vedlagt. Megler skal motta bekreftet kopi av fullmakten." [↑](#footnote-ref-4)
4. Separerte regnes som gift. [↑](#footnote-ref-5)
5. Samtykkekravet gjelder inntil det er avgjort hva som skal skje med den enkelte eiendel eller rettighet i oppgjøret mellom ektefellene, se ekteskapsloven § 34. Kravet til samtykke gjelder følgelig også der den ene partene har flyttet ut av ektefellenes tidligere felles bolig så lenge skifteoppgjøret ikke er avsluttet. [↑](#footnote-ref-6)
6. Ved timebasert vederlag er det ikke mulig å ha markedspakker med fortjenesteelement, og utgifter til markedsføring må føres i egen post. Ved provisjonsbasert vederlag; Dersom markedsføringen ikke inneholder fortjenesteelement kan den settes inn her og blir likt for begge vederlagsformer. [↑](#footnote-ref-7)
7. Dersom oppgjørskostnaden inneholder vederlagselement skal den stå sammen med vederlaget og ikke som utlegg. [↑](#footnote-ref-8)
8. Punktet er relevant for oppdrag med lang omsetningstid/der det er sannsynlig at eiendommen ikke blir solgt før etter at lovendringen har trådt i kraft (skjæringstidspunktet er aksept bud, ikke dato for oppdragsinngåelsen.). Dersom det er sannsynlig at eiendommen selges før 31.12.2021 kan punktet slettes. [↑](#footnote-ref-9)
9. Forutsetter at produktet er lansert av takstbransjen. [↑](#footnote-ref-10)
10. Det følger av emgll. § 6-4, 1. ledd, nr. 5 og 6 at megler skal gi et overslag over størrelsen på utleggene samt et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg. Foretaket/megler må derfor avklare hva en ny tilstandsrapport vil koste. Dersom det i en overgangsperiode, til tross for undersøkelser, skulle vise seg svært vanskelig å få et kostnadsoverslag, foreslås følgende tekst i oppdragsavtalen: «Det må påregnes ytterligere utgifter knyttet til innhenting av ny tilstandsrapport samt utarbeidelse av ny salgsoppgave. Pr. dags dato er det dessverre ikke kjent hva dette vil koste, men kostandene vil komme i tillegg til de totale salgskostnadene summert opp under pkt. 5.6.»   
    NB! Det er imidlertid ingen garanti for at dette til stå seg dersom oppdragsgiver i etterkant skulle bestride merkostnaden. [↑](#footnote-ref-11)
11. Det følger av Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-1 andre ledd at takstmannen «skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes.» Oppdragsgiver må imidlertid sørge for at takstmannen får tilgang til bygningsdelene og rommene som skal undersøkes. [↑](#footnote-ref-12)
12. Foretak som vet at det normalt tar lengre tid før oppgjøret blir utbetalt, bør tilpasse oppdragsavtalen i tråd med egen saksbehandlingstid. [↑](#footnote-ref-13)
13. Ved normaltilfellene er selvdeklarering av PEP-status tilstrekkelig.   
    Ved flere oppdragsgivere/reelle rettighetshavere må det enten avgis en erklæring pr. identifiserte/navngitte person, alternativt kan det avgis en samleerklæring forutsatt at det tydelig fremkommer hvem erklæringen gjelder, og hvem av de navngitt som er PEP’er og hvem som ikke er det. [↑](#footnote-ref-14)
14. Sett inn link til foretakets personvernerklæring. [↑](#footnote-ref-15)
15. Angreretten gjelder når en avtale er inngått utenfor fast kontorsted. Angreretten gjelder følgelig ikke dersom avtalen inngås på meglers kontor. Angrerett gjelder dersom avtalen med megler blir inngått hjemme hos kunden eller på annen måte utenfor meglers kontor. Det antas imidlertid at angreretten likevel ikke gjelder dersom megler har vært på befaring hjemme hos forbruker og har lagt igjen et tilbud som forbruker etter noen dager velger å signere, for så å sende til megler. Avtalen inngås da utenfor meglers kontor, men uten at megler er til stede. Angrerett gjelder heller ikke etter at oppdraget er fullført forutsatt at forbruker har samtykket til at leveringen av eiendomsmeglingsoppdraget starter før utløpet av angrefristen («førtidig oppstart»), og har erkjent at det ikke er angrerett etter at tjenesten er fullført. [↑](#footnote-ref-16)
16. Definisjonen er ikke tidsbegrenset. En person er PEP så lenge personen innehar eller har innehatt en av de opplistede stillingene eller vervene, dog ligger det en tidsbegrensning i at de forsterkede tiltakene skal gjennomføres i minst ett år etter at PEP-en avsluttet stillingen eller vervet. Etter denne tidsperioden beror det på en risikobasert vurdering om og hvor lenge forsterkede tiltak skal gjennomføres. [↑](#footnote-ref-17)
17. Den næringsdrivende må sette inn sitt navn, geografiske adresse og ev. telefaksnummer og e-postadresse. [↑](#footnote-ref-18)