

Veien til en tryggere bolighandel!

Nye regler i avhendingsloven gjelder fra 01.01.22

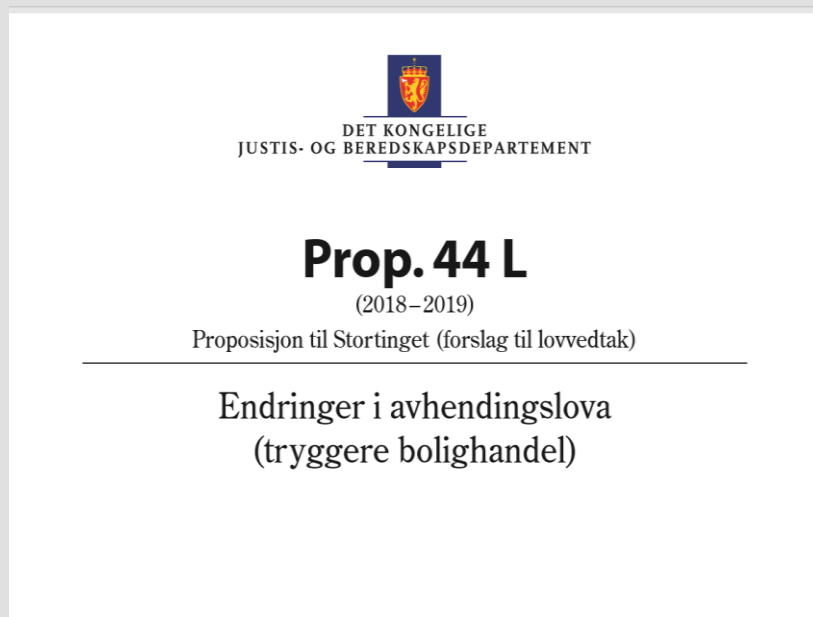
Medlemsmøte, fredag 29.10.21 kl 13-14
NEF juridisk v/ Nina Hauge og Silje Andresen

Agenda for dette møtet

- En rask gjennomgang av lovendringene
 - Fokus på meglers viktige rådgiverrolle
 - Hva som er særlig viktig for megler nå i implementeringsfasen
- Presentasjon av FORBRUKERINFORMASJON (bransje- og myndighetssamarbeid)
 - Hva er viktig for selger
 - Hva er viktig for kjøper
- NEFs forslag til salgsoppgavetekst om lovvalg/ kontraktsbetingelser
 - Tar høyde for at salget kan skje både før og etter 01.01.22
 - Tar høyde for forskjell i kontraktsbetingelser (forbehold) avhengig av om det er salg til forbruker eller ikke
- Presentasjon av NEFs nye oppdragsavtale-maler som tar hensyn til mulig behov for «ny» tilstandsrapport og endringer i salgsoppgaven hvis ny tilstandsrapport frembringer mer eller annen informasjon enn «gammel» tilstandsrapport

Endringer i avhendingsloven og ny forskrift

Lovendringene ble vedtatt i 2019, forskriften vedtatt i juni 2021



Foranledningen:

- Mange «skuffelser» og konflikter – boligenes reelle tilstand lite kartlagt.
- Selger har bare plikt til å opplyse om det han vet, ingen insentiv til å *finne ut mer* om tilstanden.
- Lovgiver ønsket seg regler som gav selger insentiv til å *skaffe og gi* mer og bedre informasjon, samt insentiv til kjøper om å ta informasjonen til seg.
- Med mer og bedre info, bør konfliktnivået gå ned!



Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Dato	FOR-2021-06-08-1850
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Ikrafttredelse	01.01.2022
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1992-07-03-93-§3-10 , FOR-2021-06-04-1766
Kunngjort	11.06.2021 kl. 08.55
Journalnr	2021-0969
Korttittel	Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 8. juni 2021 med hjemmel i [lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom \(avhendingslova\) § 3-10](#) første ledd tredje punktum og [overføringsvedtak 4. juni 2021 nr. 1766](#).

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1. Formål

Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Forskriften omtalt i NEFs nyhetsbrev den 25. juni 2021



JURIDISK

Formålet er tryggere bolighandel

Av: Silje Nesteng Andresen | 25. juni 2021 | nyhetsbrev



Med hjemmel i avhendingsloven som ble vedtatt endret i 2019, er det nå fastsatt en forskrift om godkjente tilstandsrapporter. Lovendringene og forskriften trer i kraft fra 01.01.22. Formålet med regelendringene er å gjøre bolighandelen tryggere.

Da forslaget til forskriften var på høring i mai 2020 gav NEF et detaljert høringssvar sammen med Eiendom Norge. Det er en glede å se at vi har fått høy grad av gjennomslag for våre innspill til regjeringen, og vi mener at forskriftens krav til innhold og utførelse av tilstandsrapportene vil resultere i både mer og bedre informasjon om boligene i forkant av salg. Mer og bedre informasjon er en forutsetning for færre skuffelser, og dermed færre reklamasjonssaker. Vi forventer at dette vil gagne både forbrukere, eiendomsめglere og eiendomsめglingsbransjen, bygningssakkyndige og forsikringsselskaper.

Det ble ikke innført kompetansekrav i denne omgangen, men klare krav til innhold, utførelse og kvalitet i tilstandsanalyser. Det legges samtidig et betydelig større ansvar på den bygningssakkyndige som ikke kan ta forbehold eller unnlate å oppfylle de spesifikk kravene i forskriften. Terskelen for å holde den bygningssakkyndige ansvarlig for dårlig arbeid og feilvurderinger blir vesentlig lavere. Regjeringen holder døren åpen for å innføre kompetansekrav senere dersom erfaring med den nye forskriftsstandarden tilsier det.

NEF vil følge nøye med på hvordan dette fungerer i praksis. Hvis det skulle vise seg at kvaliteten på tilstandsrapportene ikke blir tilfredsstillende vil vi adressere dette overfor regjeringen og samarbeide godt med andre interesseorganisasjoner for å få på plass kompetansekrav. Da det opprinnelige forslaget, som fikk støtte fra samtlige bransje- og forbrukerorganisasjoner, la opp til en overgangsordning på fem år før kompetansekravet skulle få virkning, så innebærer den vedtatte forskriften uansett ingen realitetsendring ved ikrafttreddelsen 01.01.22.

De samme organisasjonene foreslo i tillegg en overgangseksamen for de bygningssakkyndige som ikke klarte å innfri kompetansekravet innen fem år, etter samme modell som for eiendomsめglingsbransjen.

Til høsten må takseringsbransjen, eiendomsめglingsbransjen og forsikringsbransjen bruke tiden effektivt til forberedelser og samarbeide godt for å sikre en best mulig implementering av endringene fra nyttår.



Forskriften må sees i sammenheng med hjemmels-loven

- Mye fokus på forskriften i det siste, men viktig å ha lovendringene og formålet klart for seg!
- *Hva skal vi oppnå?*
- En kort repetisjon om lovendringene, men først litt om hvorfor man har ventet med å sette lovendringene i kraft

Hvorfor lovendringene ikke er satt i kraft tidligere?

- Selger kan ikke lenger overføre risikoen for avvik til kjøper gjennom generelle forbehold
- **Bedre tilstandsrapporter** må til for å **få frem mer og bedre informasjon**, hvis ikke ville selger fått større ansvar uten at han samtidig fikk **hjelp til å gi bedre informasjon**. Ville vært en «felle» for selger.
- Alle var enige i at loven måtte avvente forskriften!
- **Selger trenger hjelp av både bygningsakkyndig og megler for at salget skal bli trygt.**
- Derfor er det heller ikke aktuelt med noen overgangsordning nå.





JURIDISK





JURIDISK

Kort om lovendringene

- Ikke lov å selge «som den er» til forbrukerkjøper – NY § 3-9
- Kjøpers undersøkelsesplikt presisert – NY § 3-10
- NY § 3-2 – generelle krav til tilstanden, «*abstrakt* mangelsvurdering»
 - Den *konkrete* mangelsvurderingen baseres som før på avtalen, jf. § 3-1. Ikke endret!
- NY § 3-1 (4) - «egenandel»/ kjøpers «egenrisiko», kr 10.000,-
- NY § 3-3 regel om innendørs arealavvik

Generelle tilstandsforbehold – «Som den er»

- Muligheten til å ta generelle tilstandsforbehold («som den er» o.l.) er fjernet ved salg til forbrukerkjøper

- NY § 3-9 (2) *Eigedom selt «som han er» eller liknande*

«Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande *allmenne atterhald ingen verknad.* Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen».



JURIDISK

- Ufravikelig ved salg til forbruker – ugyldighet
- Ikke vesentlighetsvurdering - «slingringsmonnet» i § 3-9 forsvinner
- Selger for derfor en egeninteresse i å få frem mer informasjon om tilstanden før salget
- Selvsagt ikke til hinder for at kontraktsgjenstanden defineres
- Spesifiserte forbehold er tillatt
 - Skillet mellom generelle og spesifiserte forbehold blir viktig
- **MEGLER HAR EN SVÆRT VIKTIG RÅDGIVEROPPGAVE HER!**
 - Når kan man ta gyldige forbehold?
 - Hvordan må man ordlegge seg for at forbeholdet skal få virkning?

Spesifiserte vs. generelle forbehold



JURIDISK

- «Ny § 3-9 (2) andre setning stiller krav til forbeholdet:

«Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedommen».

- Risiko for omgåelse, derfor kriteriene
- Det er ikke tilstrekkelig at forbeholdene gjelder konkrete bygningsdeler eller funksjoner, forbeholdene må følges av konkrete risikoopplysninger
- Forbehold som selger har konkret grunn til å ta, og grunnen er spesifisert, slik at kjøper kan ta det med i vurderingen, er gyldige.
 - Glidende overgang mellom kva man anser som en spesifisering av kontraktsgjenstanden og hva som leses som et spesifisert forbehold.
- **Forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne påvirke kjøperens vurdering av eiendommen, skal heller ikke ha virkning.** (Prop. 44 L 2018-19, s. 57)
- «Ullene» risikoopplysninger fritar ikke selger for mangelsrisiko!

- Vurderingstemaet, prop. 44 L s. 57:

«Vurderingstemaet bør være om forbeholdet er utformet slik at kjøpere flest vil få en oppfordring til å undersøke nærmere eller å ta høyde for mulige skader i prisen».

- Sammenhengen mellom kravet til spesifikasjon i § 3-9 (2) andre setning og kravet til *tydelighet* i § 3-10
- Krav til *tydelighet* i forskriftens § 1-4

Altså back to basic!



JURIDISK

Lovens gamle hovedregel i § 3-1 er beholdt:

- § 3-1. Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av **avtalen**. [§§ 3-2](#) til [3-6](#) gjeld i den grad det ikkje i samsvar med [§ 1-2](#) er avtalt noko særskilt
- Jf. Utgangspunktet for *avviksvurderingen* i avhl. § 3-9, det «kvalitative elementet».



Lovfesting av det «abstrakte mangelsbegrepet» i mer pedagogisk form

- NY § 3-2 (1) *Generelle krav til tilstanden*

*«Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det **kjøparen kunne forvente** ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand».*

- *«høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til»*

- Abstrakt mangelsvurdering der avtalen er taus

Prop. Pkt 9.2: «[...] foreslår departementet en pedagogisk lovfesting av det såkalte abstrakte mangelsbegrepet. Hva selgeren plikter å levere ved salg av en fast eiendom, bestemmes i utgangspunktet av avtalen etter en tolkning av denne. Det abstrakte mangelsbegrepet er noe man må se hen til hvis avtalen – det konkrete – ikke gir svar på om et bestemt forhold utgjør en mangel».

Forholdet mellom avtalen og «den abstrakte mangelsvurderingen»

- Det abstrakte mangelsbegrepet gjelder med mindre noe annet er avtalt, jf. § 3-1 andre punktum, jf. første punktum.
- Avtalen går foran
- Generelle forventninger «utfyller avtalen»

Selger har risiko for avvik



JURIDISK

- Avtalen, herunder spesifiserte forbehold, supplert med «abstrakt mangelsvurdering»
- §§ 3-7 og 3-8 gjelder fortsatt, men oftere underordnet om selger var i god tro eller ikke
- Forbrukerselger har normalt begrenset forutsetning til å gi fullverdige opplysninger om eiendommen, men har risiko for tilstandsavvik
- Mer-informasjon nødvendig for å unngå mangelsansvar
- Anbefales å innhente «forskriftsmessig tilstandsrapport» (senest) når loven trer i kraft



Kjøper har også en jobb å gjøre!

- «Pakkeløsning»

NY § 3-10:

*«Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal **reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument** som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, [.....]»*

- Undersøkelsesplikten er presisert, samme med konsekvensen av å la være

LES ALT, ALLTID!



Forholdet mellom tilstandsrapport og salgsoppgaven

- Eiendomsmeglingsloven og markedsføringsloven er *ikke* endret.
- Vesentlige opplysninger skal fortsatt fremheves i meglers salgsoppgave.
- Husk kravet i § 3-9 (2) om forbeholdenes tydelighet
 - Forbrukertilsynets veiledning pkt 3.3.9

«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. [...]

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.»

Avhl. § 3-3 (2) – Innendørs arealavvik

*Det er ein mangel dersom bygningar på eigedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, **så langt avviket er større enn to prosent og utgjør minst ein kvadratmeter.** Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.*



Avhl. § 3-1 (4) – «Egenandel»/ «egenrisiko»

NY § 3-1 (4):

*«Kjøparen må **sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner** om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien».*

- Begrunnelse: Unngå tvister om bagatellmessige forhold
- Forutsetter at det er en kjøpsrettslig mangel!
 - Sammenligne tilstanden med avtalen.
 - Der avtalen er «taus», «abstrakt mangelsvurdering» jf. § 3-2.
- IKKE slik at noe er en mangel bare fordi det koster mer enn 10.000,-
- Risiko for at noen misforstår. Derfor forklart i forbrukerinformasjonen:

« Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10.000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen».

Kan egenandelen settes høyere?

- Finanstilsynets svarbrev av 19.10.21 til NEF:

«Formålet med alminnelige forbehold er først og fremst å flytte risikoen for skjulte feil fra selgeren til kjøperen, slik at feilene ikke kan gi grunnlag for mangelskrav mot selger. Et forbehold om høyere egenandel for kjøper må på samme måte antas å ha som formål at selger skal kunne frasi seg ansvaret for mangler under en viss størrelse. En høyere egenandel innebærer i realiteten at det tas forbehold om at kjøper skal dekke alle kostnadene forbundet med enhver mangel opp til et visst beløp. Forbeholdet er ikke ledsaget av konkrete risikoopplysninger, og det vil ikke kunne påvirke kjøpers vurdering av eiendommen. Etter Finanstilsynets vurdering vil derfor forbehold om høyere egenandel enn hva som framgår av avhl. (ny) § 3-1 fjerde ledd, ikke ha virkning, jf. avhl. (ny) § 3-9 andre ledd».

- Finanstilsynets oppfatning: Bestemmelsen kan ikke fravikes ved å settes høyere

FORSKRIFTEN til avhendingsloven

- Bestemmelser om *hva* som skal undersøkes
 - Basert på kartlegging av erfaringer/ skadestatistikk
 - Kost/ nytte
 - Noe utvidet etter høringen
- *Hvordan* undersøkelsene skal gjøres
 - Beskriver sjekkpunkter
 - Hulltaking - våtrom og rom under terreng
 - Viss unntak
 - «Ryddeplikt»



- Hvordan resultatene og den bygningskyndiges vurderinger skal *presenteres*
 - Krav til tydelighet
 - Redegjøre for årsak og konsekvens hvis TG 2 eller TG 3
 - Sjablonmessig anslag på utbedringskostnad (reparasjon av avvik) ved TG 3
- Konsekvens av avvik fra forskriften
 - Godkjent rapport – ubetydelige avvik
 - Ikke forskriftsmessige tilstandsrapporter kan underkjennes
 - Info i meglers salgsoppgave kan bli svært viktig for selger!

Viktig i implementeringsfasen



JURIDISK



Noen utfordringer for megler før/ i implementeringsfasen



JURIDISK



Oppdragets tidlige fase og oppdragsavtalen

- Kan oppdraget bli berørt av lovendringene?
- Megler og oppdragsgiver må forholde seg til endringene som kommer allerede ved oppdragsinngåelsen – kan bli berørt.
- Hvis salgsavtale ikke er inngått før 01.01.22, må man ha ny, «forskriftsmessig rapport».
- Avtalebetingelsene som gjelder må opplyses. «As is» kan avtales frem til 31.12.21.
- Hva slags rapport skal velges ved starten (2021)? Valgmulighet, «må» ikke ha forskriftsmessig rapport. Informere om dette.
- Kostnadskonsekvens - må tas høyde for i oppdragsavtalen
- Ny oppdragsavtale-mal fra NEF
- Pris på de nye rapportene?
- Bygningskyndiges tidsbruk – avhenger av at eiendommen er ryddet, «ryddeplikt»

- Gjør en vurdering, og gi gode råd!
- Hjelp oppdragsgiver til å unngå unødvendige kostnader på grunn av økt tidsbruk



Dersom behov for å innhente ny rapport

- Viktig at man har tatt høyde for denne eventualiteten allerede i oppdragsavtalen
- Hvis man bestiller ny rapport, vil det ofte komme frem ny informasjon
- Behov for å endre salgsoppgaven – info fra tilstandsrapporten inn i prospektet
- Prisantydningen – må den justeres? Frembragte tilstandsrapporten info som har priskonsekvens?
- Pass på behovet for å oppdatere interessenter med ny informasjon
- Rutiner - hvem, hva, når. Datering.

Når vi passerer 31.12.21

- Pass på at gamle beskrivelser om avtalebetingelser/ mangelsrisiko ryddes bort
- «As is» fortsatt lov utenfor forbrukerkjøp
- Salgsoppgaven må ha som utgangspunkt at det er en forbruker som kjøper boligeiendom.
- Ha følerne ute!
 - Forstås forbrukerinformasjonen?
 - Forstås innholdet i tilstandsrapportene?
- Vi har helt sikkert en jobb å gjøre også etter 01.01.21, viktig at forbedringspotensialet fanges opp! Meld ifra 😊



JURIDISK

FELLES FORBRUKERINFORMASJON

- Utarbeidet i samarbeid:

NEF, Huseierne, Norsk takst, Eiendom Norge og Forbrukerrådet

- Generelt om formålet med lovendringene
- Hva er viktig for han som skal selge?
- Hva er viktig for han som skal kjøpe?





JURIDISK

NEFs forslag til salgsoppgavetekst

- Forklarer reglene
- Grunnlaget for det som skal stå i kjøpekontrakten
- Tar høyde for ulike regler før/ etter 31.12.
- Tar høyde for ulike regler for salg til forbruker og ikke-forbruker
- Legges ut på www.nef.no.
- Info fra NEF relatert til lovendringene samlet der



JURIDISK

- Forslag til tekst til salgsoppgaven i forbindelse med endringer i avhendingsloven

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trer i kraft 01.01.22. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, avhengig av *når* avtaleinngåelsen skjer, og om kjøper er en *forbrukerkjøper* eller ikke. Dette er redegjort for nedenfor.

Dersom avtale om salg (aksept bud) inngås før 01.01.2022 gjelder følgende: [Foretakets «as is» formulering.]

forts.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås etter den 31.12.21, gjelder følgende ved salg til forbrukerkjøper*:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning **dersom** det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Fors.



JURIDISK

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås etter den 31.12.21, og kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er». [(Her kan de gjenbruke as-is delen av den formuleringen de har nå).] Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

NYE MALER - Oppdragsavtale



JURIDISK



NORGES EIENDOMSMEDLERFORBUND

NEF.NO

Materialet kan ikke gjenbrukes uten tillatelse fra NEF

Endringer i oppdragsavtale for brukt bolig/fritidsbolig i forbrukerforhold

Nytt pkt. 5.7 – forbehold om endringer som følge av lovendringen



JURIDISK

5.7 Forbehold om endring av vederlaget som følge av lovendring i avhendingsloven som trer i kraft 01.01.2022⁸

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

Ny tilstandsrapport¹⁰ 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 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.





JURIDISK

Kravet til ektefellesamtykke er presisert

1. Er oppdragsgiver gift/registrert partner?⁴

☐ 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

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



JURIDISK

Kravet til ektefellesamtykke er presisert

- Separerte regnes som gift
- 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

Presisering i forhold til forhåndsavklaring av forkjøpsrett



JURIDISK



Presisering i forhold til forhåndsavklaring av forkjøpsrett



JURIDISK

Borettslagsloven er ikke til hinder for at gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsrett kan veltes over på kjøper. Dette forutsetter at megler ikke legger ut for kostnaden, men at gebyret faktureres oppdragsgiver direkte fra forretningsfører. I tillegg må det opplyses i salgsoppgaven at gebyret skal belastes kjøper. Dersom det er ønskelig å velte gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsrett over på kjøper, må derfor gebyret trekkes ut av oppstillingen i pkt. 5.5. Megler må imidlertid sørge for at oppdragsgiver er kjent med at det ved forhåndsavklaring av forkjøpsrett vil påløpe et gebyr som selger må betale. Dette kan gjøres ved at følgende inntas i oppdragsavtalen som nytt pkt. 6:

«6 FORHÅNDSAVKLARING AV FORKJØPSRETT

Oppdragsgiver er kjent med at ved forhåndsavklaring av forkjøpsrett i forbindelse med salg av andelsbolig vil det påløpe et gebyr på kr [sett inn beløpet, max 5R] som blir fakturert direkte fra forretningsfører.»

Etterfølgende punkter forskyves tilsvarende.



JURIDISK

Nytt pkt. 5.8 – meglers krav på vederlag dersom eiendommen overtas av en av oppdragsgiverne mv.

5.8 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.

Pkt. 7.1 – meglers pantedokument med urådighetssperre



JURIDISK

- Ordlyden er endret i tråd med ordlyden i kontraktsmalene:

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.



JURIDISK

Pkt. 7.3 – saksbehandlingstid mellom overtakelse og oppgjør

- Ordlyden er endret:

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

Pkt. 8 – forholdet til hvitvaskingsregelverket

- Ordlyden er korrigert og oppdatert
- Tilhørende erklæring om PEP-status er oppdatert og inntatt som vedlegg til oppdragsavtalen



JURIDISK

Pkt. 11 – løsøre og tilbehør

- Listen over løsøre og tilbehør som skal følge eiendommen dersom ikke annet er avtalt er inntatt som vedlegg til oppdragsavtale
- Vi minner om at det ikke skal gjøres endringer i denne oversiktslisten



JURIDISK

Nytt pkt. 19 – Informasjon om angrerett

- Informasjon om hvordan en forbruker kan utøve angrerett er inntatt som nytt pkt. i oppdragsavtalen
- Tilhørende skjema er inntatt som vedlegg til oppdragsavtalen
- I note til megler beskrives i hvilke tilfeller en forbruker har angrerett og i hvilke tilfeller angreretten ikke gjelder



JURIDISK

Egen oppdragsavtale verdivurderinger

- Dokumentasjon rundt hva som er avtalt om meglers vederlag
- Innhenting av opplysninger knyttet til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, herunder tilhørende egenerklæring om PEP-status.





JURIDISK

Takk for oppmerksomheten!



