



VARMBO AS

VÅR REFERANSE
23/12723

DERES REFERANSE

DATO
13.11.2023

Oppsplitting av tomtekjøpsavtale og byggekontrakt

Finanstilsynet viser til e-post 26. oktober vedrørende forståelsen av Finanstilsynets rundskriv 14/2009.

I e-posten opplyses at Varmbo AS er del av en konsernmodell bestående av blant annet både tomteeiere og entreprenørselskap. Ved noen tilfeller selges tomt og bygg hver for seg etter Standard Norge Blankett 3429 A og B. Tomta blir først solgt til forbruker på blankett 3429 A og hjemmel blir overført til kunden med en byggeklausul. Selve entreprisekontrakten blir deretter inngått på blankett 3429 B, hvor betaling skjer i henhold til en betalingsplan i samsvar med verdien av arbeid som er utført på eiendommen. Det er opplyst at boligoppføringsloven regulerer både tomtekjøpsavtalen og entreprisekontrakten. Noen ganger er det samme selger på tomt og bygg, andre ganger er det forskjellig selger på tomt og bygg.

Prosjektene selges normalt av egne ansatte selgere. Det har dukket opp spørsmål om Finanstilsynets rundskriv 14/2009 er til hinder for at eiendomsmeglingsforetak bistår med oppgjøret i forbindelse med todelte kontrakter.

Rene tomtosalg er i utgangspunktet underlagt avhendingsloven, ikke boligoppføringsloven, men konklusjonen kan bli en annen der tomta selges med byggeklausul. Rundskriv 14/2009 gjelder meglers adgang til å formidle oppsplittede kontrakter der tomtekontrakt med byggeklausul skal reguleres av avhendingsloven, mens byggearbeidene reguleres av boligoppføringsloven. Dette er en noe annen situasjon enn den som er beskrevet i foretakets e-post med salg etter blankettene 3429 A og B, hvor også tomtosalget er opplyst å være regulert av boligoppføringsloven. En annen forskjell er at meglers bistand i denne saken er begrenset til gjennomføring av oppgjøret.

Finanstilsynet legger til grunn at blankett A også benyttes der tomtosalget *egentlig* reguleres av avhendingsloven, og da slik at partene i disse tilfellene *velger* å la tomtekjøpet bli regulert av boligoppføringsloven. Finanstilsynet har imidlertid ikke foretatt noen nærmere gjennomgang av blankettene, herunder hvordan blankettene/avtalene er å forstå samlet i de tilfellene partene har *valgt* å la tomtekjøpet bli regulert av boligoppføringsloven. Finanstilsynet kjenner for øvrig heller ikke til hvilke vurderinger som er gjort opp imot eiendomsmeglingsregelverket ved utformingen av dem.

Det er opplyst at det noen ganger er samme selger på tomt og bygg. I slike tilfeller faller hele avtalen inn under boligoppføringsloven som en samlet prosjektkontrakt, selv om avtalen er inngått på to separate kontrakter. Oppgjørsmeglerforetaket har i slike tilfeller de samme plikter som om det hadde hatt oppgjøret på et salg etter boligoppføringsloven § 1 første ledd bokstav b), inngått på én

kontrakt, se jf. blant annet Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 3.4. Eiendomsmeglingsforetaket må påse at den inngåtte avtalen er i tråd med boligoppføringslovens regler.

Hvis tomteselger og entreprenør er to ulike personer, må det vurderes om entreprisekontrakten reelt sett omfatter tomte eller ikke. Dersom byggekontrakten blir inngått med en annen enn tomteselger, oppstår det i praksis – slik Finanstilsynet ser det – et spørsmål om oppsplittingen er et proforma-arrangement. Hvis oppsplittingen er et proforma-arrangement, har oppgjørsforetaket de samme plikter som om det hadde hatt oppgjøret på et salg etter boligoppføringsloven § 1 første ledd bokstav b), inngått på én kontrakt, jf. blant annet Finanstilsynets rundskriv 7/2014 punkt 3.4. Eiendomsmeglingsforetaket må påse at den inngåtte avtalen er i tråd med boligoppføringslovens regler.

Finanstilsynet kjenner ikke til de konkrete eierforholdene og selskapsstrukturen som Varmbo AS er en del av, eller den nærmere begrunnelsen for valg av selskapsstruktur eller for oppsplittingen av kontraktene. Finanstilsynet vil derfor ikke ta stilling til hvordan oppsplittingen i todelte kontrakter skal vurderes rettslig i disse konkrete tilfellene hvor det er ulike selgere på tomtekontrakten og byggekontrakten.

Forvaltningsansvaret for boligoppføringsloven ligger dessuten under Justis- og beredskapsdepartementet. Nærmere spørsmål om når boligoppføringsloven gjelder preseptorisk også for tomtekjøpet ved separate kontrakter, bør derfor rettes dit.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.