



Norges Eiendomsmeglerforbund

VÅR REFERANSE
15/6185

DERES REFERANSE

DATO
12.09.2024

Oppgjør mot tinglyst boret

Generelt

Det vises til e-post av 21. juni 2024 og tidligere kontakt om oppgjør for borettslagsandel, der selger av andelen videreselger denne på et tidspunkt hvor utbygger (Selger) fortsatt har hjemmel til andelen, og videreselgeren (Kjøper1) har tinglyst boret, men ikke hjemmel til andelen, jf. borettslagsloven (brl.) § 2-13.

Spørsmålet er om eiendomsmeglingsloven (emgll.) § 6-9 tredje ledd er til hinder for at kjøpesummen som Kjøper2 skal betale, disponeres til fordel for Kjøper1 før Kjøper2 har fått rettsvern for hjemmelen til andelen overført fra Selger, eller om det er tilstrekkelig at Kjøper2 får rettsvern for boretten.

Etter Finanstilsynets oppfatning er det eierskapet til boligen og hjemmelen, ikke den midlertidige boretten, som må anses som kontraktsgjenstanden – altså det som erverves. Kravet i emgll. § 6-9 tredje ledd om «rettsvern for sitt erverv» må derfor forstås slik at kjøpers klientmidler ikke kan disponeres før rettsvern for hjemmelen til andelen er sikret. Dette er i tråd med hva Finanstilsynet tidligere har gitt uttrykk for.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 hjemler tre unntak fra vilkåret om rettsvern for ervervet. Forskriften er etter vår oppfatning uttømmende. Når det gjelder avtalen mellom Selger og Kjøper1, legges det til grunn at den oftest er inngått før boligen er ferdigstilt, slik at boligoppføringsloven (buofl.) gjelder. Med hjemmel i eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 tredje ledd kan kjøpesummen disponeres til fordel for selger hvis det er stilt garanti som nevnt i buofl. § 47. Finanstilsynet forstår det slik at dette er i tråd med vanlig praksis der det er oppgjør mellom Selger og Kjøper1.

Salg av borettsandelen

Der Kjøper1 selger til Kjøper2 etter bruksovertakelsen, men før hjemmel er overført fra Selger, reguleres avtalen mellom Kjøper1 og Kjøper2 normalt av avhendingsloven. Unntak fra eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd vil dermed ikke være aktuell i det etterfølgende forbrukersalget, jf. Finanstilsynets e-post til NEF 7. juni 2023, hvor spørsmålet dreide seg om adgangen til å gjennomføre oppgjør mot selvskyldnergaranti stilt av selger, i et tilfelle der avtalen er regulert av avhendingsloven. Det innebærer at kjøpesummen ikke kan disponeres på vegne av Kjøper1 før Kjøper2 har fått rettsvern for andelen.

Transport av kontraktsposisjonen

I tilfeller der Kjøper1 transporterer sin kontraktsposisjon for andelen til Kjøper2, og den underliggende avtalen forutsetter midlertidig, tinglyst borett og forskuddsgaranti, jf. brl. § 2-13 og buofl. § 47, må merverdien for kontrakten behandles på samme måte som ved transport av avtaler der partenes ytelser, herunder hjemmel til andelen, skal utveksles samtidig. Kjøper2 trer ved transporten inn i Kjøper1s rettigheter og plikter i det underliggende avtaleforholdet, også retten i henhold til forskuddsgarantien. Selgers forskuddsgaranti dekker ikke merverdien.

Transportavtalen reguleres av kjøpsloven, men spesialbestemmelsen i avhendingslovens § 1-1 fjerde ledd annet punktum regulerer oppgjøret av merverdien for videresalg av kontraktsposisjon. Bestemmelsen gjelder uavhengig av betingelsene i det underliggende avtaleforholdet, og lyder: «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». Avtalen mellom Kjøper1 og Kjøper2 reguleres ikke av boligoppføringsloven, og eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 hjemler dermed ikke unntak fra eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd.

Det er etter Finanstilsynets oppfatning ikke adgang til førtidig oppgjør av merverdien for en kontrakt der Kjøper2 etter den underliggende avtalen med Selger skal overta boligen mot tinglyst borett og senere få hjemmel til andelen i henhold til brl. § 2-13. Merverdien kan først disponeres til fordel for Kjøper1 når vilkårene i avhl. § 1-1 fjerde ledd er oppfylt, det vil si at Kjøper2 både har overtatt bruken og fått rettsvern for hjemmelen til andelen.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Silje Nesteng Andresen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.