



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Formidling av bolig under oppføring (prosjektmebling)

RUNDSKRIV:

21/2011

DATO:

23.06.2011

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Eiendomsmeglingsforetak
Advokater som driver eiendomsmegling

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Innledning

I perioden januar–april 2011 gjennomførte Finanstilsynet et tematisyn rettet mot formidling av boliger i prosjekter. Formålet var å fokusere på mellommannsrollen med omsorg for begge parter ved formidling av boliger fra profesjonell utbygger til forbrukerkjøper. Dette omfatter ivaretagelse av kravet til meglers integritet, meglers opplysnings- og rådgivningsplikt, samt reglene knyttet til klientmiddelhåndtering.

Dette rundskrivet presiserer meglers plikter¹ ved denne type formidlinger basert på resultatene fra tematisynet.

Det vises også til Finanstilsynets [rundskriv 9/2007](#) *Eiendomsmeglernes plikter ved formidling av nye boliger/boliger under oppføring* og [rundskriv 14/2009](#) *Formidling av bustad under oppføring til forbrukarar – Oppsplitting av eiendomshandel – tomtekjøpsavtale og byggjekontrakt*.

Videresalg av kontrakter er med virkning fra 1. juli 2011 regulert i bustadoppføringslova og avhendingslova.² Finanstilsynets vurderinger av meglers plikter ved formidling av kontraktposisjoner fremgår av Finanstilsynets [høringsnotat av 2. mai 2011](#) med forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften.

2 Salgsfasen

2.1 Generelt

Eiendomsmeglingslovens forbrukerbeskyttelsesformål gjør seg særlig gjeldende i prosjektmebling hvor det er grunnleggende forskjell i profesjonalitetsnivå mellom næringsdrivende selger og forbrukerkjøper. Megleren må i tråd med kravet til god meglerskikk ta hensyn til partenes profesjonalitetsnivå og aktsomt ivareta de løsninger som er gitt i lovgivningen for å utjevne styrkeforholdet mellom partene. Dette innebærer bl.a. at:

- Megler må påse at kjøpsavtalen er balansert og i samsvar med kontraktlovgivningens normalordninger. Dersom kontraktlovenes fravikelige bestemmelser fravikes, skal meglere gjøre partene uttrykkelig oppmerksom på dette *før* handelen slutes.
- Megler må på forsvarlig måte forsikre seg om at kjøper før handel slutes har fått informasjon om sine plikter og rettigheter på en så utvetydig måte at vedkommende settes i stand til å ta en informert kjøpsbeslutning. Det er for eksempel ikke tilstrekkelig bare å legge frem et utkast til kjøpekontrakt i forbindelse med salgsforhandlingene dersom denne inneholder (for kjøper) spesielle og/eller tyngende vilkår. Eksempler på slike vilkår kan være ulike typer forbehold og ansvarsfraskrivelse fra selger for forsinkelser og feil, rett

¹ Jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-3, 6-7, 6-8 og 6-9, jf. § 1-1

² Jf. bustadoppføringslova § 1 b annet punktum og avhendingslova § 1-1 fjerde ledd

for selger til å gjøre endringer i prosjektet etter avtaleinngåelsen, forbud mot videresalg før overtakelse mv. Slike vilkår må fremheves tydelig.

- Megler har ikke anledning til å formidle kontraktsvilkår som er i strid med ufravikelig kontraktlovgivning eller som er urimelig etter markedsføringsloven § 22.
- Megler må besørge skriftlighet rundt sin rådgivning, fortrinnsvis ved å la opplysningene inngå i salgsoppgaven, jf. punkt 2.2.
- Megler må påse at kjøpekontrakten, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-8, ikke fraviker det som er avtalt i bud og akseptfasen.

2.2 Salgsoppgaven

Minimumsopplysningene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal fremstilles i én og samme skriftlige oppgave (salgsoppgaven), noe som innebærer at disse opplysningene ikke kan være spredt i ulike dokumenter som beskriver prosjektet.

Salgsoppgaven skal være påført meglerforetakets navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer, slik at det er klart for kjøper hvilket dokument i den totale salgsinformasjonen som er *meplers salgsoppgave*. Det skal også fremkomme av salgsoppgaven hvem som er ansvarlig megler for oppdraget i medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 6-2.

2.3 Særlig om ferdigstillestidspunkt

Opplysninger knyttet til ferdigstillelse- og overtakelsestidspunktet, herunder kjøpers rettigheter ved forsinkelse, er normalt av sentral betydning for en forbrukerkjøper. Megler plikter å informere kjøper om dette på en slik måte at vedkommende kan ta kjøpsbeslutning ut fra sitt boligbehov. Dette innebærer at megler må avklare om utbygger i sitt tilbud – rettslig sett – har forpliktet seg til et fast overtakelsestidspunkt eller ikke, jf. bustadoppføringslova § 10, første og tredje ledd. Dersom utbygger *ikke* forplikter seg til et fast overtakelsestidspunkt ved avtaleinngåelsen, må megler særskilt opplyse kjøper om at oversittelse av *antatt* overtakelsestidspunkt ikke nødvendigvis vil gi rett til dagmulkt.³ Denne type informasjon må gis skriftlig.

3 Gjennomføring av handelen

[Dette kapitlet er erstattet av rundskriv 7/2014. Red. merkn. 27.06.2014]

3.1 Garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12

Selgers plikt til å stille selvskyldnergaranti etter bustadoppføringslova § 12 inntreer umiddelbart etter avtaleinngåelsen. Selger kan ikke vente til eventuelle forbehold er avklart.⁴

³ Jf. Høyesteretts avgjørelser av 10. mai 2011 HR-2011-951 A og HR-2011-952 B

⁴ Jf. Justisdepartementets tolkningsuttalelse av 6. oktober 2006 og presisering i brev til Norges Eiendomsmeglerforbund av 18. mai 2011

For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler skriftlig å orientere kjøper om misligholdet samt hvilke konsekvenser manglende garantistillelse kan få for kjøper, herunder også om retten til å holde tilbake kjøpesummen inntil garantien er stilt.

Megler skal informere kjøper om at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før dette tidspunkt.

Finanstilsynet minner om at minstekravet til garantiens størrelse for kjøpsavtaler som inngås etter 1. juli 2011 er utvidet til 3 prosent og 5 prosent av vederlaget henholdsvis før og etter overtakelsen. Garantien skal være i minst frem til fem år etter overtakelsen.⁵

3.2 Forskuddsbetaling og renter på klientkonto

Ved salg av nye boliger etter *avhendingslova* (fra næringsdrivende til forbruker) kan det ikke avtales at kjøper skal betale noen del av kjøpesummen før hjemmelsoverføring (ufravikelig ytelse mot ytelsesoppgjør).⁶

Ved salg etter *bustadoppføringslova* kan det avtales at kjøper betaler hele eller deler av kjøpesummen som forskudd (før hjemmelsoverføring) dersom selger stiller bankgaranti.⁷ Dersom slik bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling å være under kjøpers instruksjonsrett.⁸

Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører.⁹ Opptjente renter på kjøpers innbetaling som ikke anses som forskuddsbetaling til selger etter bustadoppføringslova § 47, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.¹⁰

3.3 Overtakelse og oppgjør

Der det er avtalt at selger skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at ferdigattest foreligger *før overlevering og oppgjør* finner sted.¹¹ Plikten påligger megler, og det er ikke tilstrekkelig å oppfordre kjøper til å undersøke om ferdigattest er gitt før eiendommen overtas. Også oppdragstaker (salgsmegler) er ansvarlig for slik kontroll, selv om oppgjøret er utkontraktert til eksternt oppgjørsforetak. I tillegg har oppgjørsforetaket en selvstendig plikt til å kontrollere om ferdigattest foreligger før oppgjør gjennomføres.

Plikten til å kontrollere at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør gjelder også ved rene oppgjørsoppdrag.¹²

⁵ Jf. endringslov 10. desember 2010 nr. 74

⁶ Jf. avhendingslova § 2-3 som er ufravikelig etter § 1-2 annet ledd første punktum

⁷ Jf. bustadoppføringslova §§ 46 og 47

⁸ Jf. Justisdepartementets tolkningsuttalelse av 5. juli 1999

⁹ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-9 annet ledd og § 3-10 tredje ledd

¹⁰ Jf. Finanstilsynets brev til eiendomsmeglingsbransjen av 28. januar 2011

¹¹ NOU 2006:1, side 122

¹² NOU 2006:1, side 129

Endring av plan- og bygningsloven av 25. juni 2010 synes å innebære at det ikke lenger kan gjennomføres overtakelse og oppgjør basert på *midlertidig brukstillatelse*. Det vises til forarbeidenes uttalelse¹³ om at endringen innebærer en skjerpelse av tidligere regulering og en presisering av ferdigattesttidspunktet som ett endelig skjæringstidspunkt for ferdigstillelse. Videre uttaler departementet at “*kontraktspartene bør legge ferdigattesten til grunn for overtakelse, i stedet for midlertidig brukstillatelse som i dag.*” Finanstilsynet forutsetter at megler innretter sine rutiner i samsvar med disse uttalelsene.

Megler skal i tilknytning til overtakelsen gi partene råd i forbindelse med eventuelle gjenstående arbeider, herunder om kjøpers rett til å holde tilbake tilstrekkelig vederlag som sikkerhet for selgers oppfyllelse.¹⁴

Megler kan ikke legge til rette for eller medvirke til at boliger tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven. Dersom megler instrueres av partene til å gjennomføre handelen før boligen lovlig kan tas i bruk, må megler skriftlig informere partene om eventuelle konsekvenser av dette, herunder risiko for at ferdigattest senere ikke gis og bortfall av rett til dagmulkt. Megler kan ikke overlate varslings og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget.

Før kjøpesummen betales til selger, må megler sikre følgende:

- at lovbestemte forutsetninger er oppfylt
- at kjøpers og/eller långivers betalingsforutsetninger er/blir oppfylt
- at kjøper ellers ikke utsettes for risiko for økonomisk tap forbundet med oppgjøret

Garanti etter bustadoppføringslova § 47 skal sikre kjøpers forskuddsbetaling inntil kjøperen har fått rettsvern. Garantien kan derfor ikke avtales avvirket før dette tidspunkt.

Eirik Bunæs

Wilhelm Mohn Grøstad

Kontaktpersoner:

Tilsynsrådgiver [Anne-Kari Tuv](#), tlf. 22 93 98 04

Seniorrådgiver [Eva Marie Hansen](#), tlf. 22 93 97 75

Seniorrådgiver [Johan Andreas Skartveit](#), tlf. 22 93 99 24

Rådgiver [Marit Skjevling](#), tlf. 22 93 97 27

¹³ Jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), side 326

¹⁴ Jf. bustadoppføringslova § 31

