



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Formidling av kontraktsposisjonar

RUNDSKRIV:

6/2015

DATO:

03.06.2015

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Eigedomsmeklingsføretak
Advokatar med
eigedomsmeklingsverksemd

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

Innleiing

Bustadoppføringslova og avhendingslova opnar for at forbrukarar kan selje vidare ein kontraktsposisjon som gjeld bustad under oppføring, utan å måtte ta på seg ansvaret for at avtala med opphavleg seljar (utbyggjar) blir oppfylt.

Eigedomsmeklingsforskrifta § 1-5 om meklar sine plikter i samband med formidling av slike kontraktsposisjonar, trer i kraft 1. juli 2015. Dette rundskrivet opplyser om pliktene som følgjer av forskriftsføresegna.

I rundskrivet vil opphavleg seljar bli omtalt som seljar eller entreprenør, vidaresejlar vil bli omtalt som kjøpar 1, og kjøpar av kontraktsposisjonen vil bli omtalt som kjøpar 2.

Verkeområdet til forskriftsføresegna

Meklaren må i samband med inngåing av oppdragsavtala avklare om oppdragsgivaren (kjøpar 1) er entreprenør/næringsdrivande eller forbrukar.

Dersom kjøpar 1 er forbrukar, må meklaren følgje reglane i eigedomsmeklingsforskrifta om formidling av kontraktsposisjonar. Avtala med kjøpar 2 blir regulert av avhendingslova (lov 3. juni 1992 nr. 93) og kjøpslova (lov 13. mai 1988 nr. 27) eller forbrukarkjøpslova (lov 21. juni 2002 nr. 34). Dersom kjøpar 1 er entreprenør/næringsdrivande, gjeld dei ordinære reglane for avtala i bustadoppføringslova, og forskriftsføresegna gjeld ikkje.

Det er ingen nærare regulering av når vidaresejlar skal bli sett på som næringsdrivande eller forbrukar. Det reiser ei særleg problemstilling der vidaresejlar sitt opphavlege føremål har vore investering (spekulasjon) og ikkje eige bustadbehov, men utan at slik investering er vidaresejlar si hovudverksemd. Hensikta med å gi forbrukarar tilgang til å vidaresejle kontraktsposisjonen utan å måtte ta på seg oppfyltingsansvaret, er behovet desse kan ha for å kome seg ut av avtala på grunn av seinare endringar i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomisk evne.

Meklaren må ha rutinar som sikrar at ikkje videresal av ein bustad under oppføring til forbrukarkjøpar fell utanfor bustadoppføringslova i større utstrekning enn det reguleringa og hensikta med reguleringa tilseier. Med mindre vidaresejlar sitt opphavlege føremål med kjøpet har vore å skaffe bustad til eigen bruk, eller til bruk for familiemedlemar, bør omsetninga som utgangspunkt bli regulert av bustadoppføringslova. Normalt vil vidaresejlar si skriftlege erklæring om føremålet med kjøpet kunne leggjast til grunn, med mindre meklaren har eller bør ha annan kunnskap om vidaresejlar sitt opphavlege kjøp.

Oppdragsinngåing og journalføring

Det skal gå fram av oppdragsavtala, oppdragsjournalen og meklingsjournalen at oppdraget gjeld sal eller oppgjer av ein kontraktsposisjon.

Ved inngåing av oppdragsavtala må meklaren undersøkje om det i den underliggjande kontrakten er avgrensingar i kjøpar 1 sin adgang til å transportere kontrakten, og innhente entreprenøren si stadfesting på dette. Entreprenøren sitt konkrete samtykke til overdraginga blir innhenta når kjøpar 2 er kjent.

I meklingsjournalen skal «*vederlaget for kontraktsposisjonen*» journalførast, ikkje kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet. Sjølv om innbetalinga frå kjøpar 2 omfattar både meirverdi og eventuelt forskot som kjøpar 1 har betalt til seljar eller meklar i den opphavlege kjøpekontrakten, er det berre meirverdien som skal journalførast.

Det vil òg vere vederlaget for kontraktsposisjonen som skal gå fram i budskjema, budjournal m.m.

Undersøking- og opplysningsplikta

Det skal gå tydeleg fram i all marknadsføring at handelen gjeld ein kontraktsposisjon. Dette gjeld uavhengig av formen for marknadsføring. Kravet til å vere tydeleg inneber at opplysningane må bli gitt på ein framtrédande plass, fortrinnsvis i overskrifta.

Opplysningar om partane sine rettar og plikter ved omsetning av kontraktsposisjonar skal gå fram av salsoppgåva. Opplysningane må vere av ein slik karakter at det i ettertid ikkje oppstår tvil om kva som var gjenstand for meklaren si formidling.

Kjøpar 1 sin kontrakt med entreprenøren skal leggjast ved salsoppgåva. Det skal gå fram av salsoppgåva at kjøpar 2 tek over kjøpar 1 sine rettar og forpliktingar slik desse går fram av denne kontrakten.

Det skal givast opplysningar om vederlaget for kontraktsposisjonen og kjøpesum for bustaden. I tillegg skal del av fellesgjelda, alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader spesifiserast og summerast. Eit eventuelt transportgebyr til seljar som skal belastast kjøpar 2 i tillegg til kjøpesummen for kontraktsposisjonen, skal òg takast med.

Det skal givast opplysningar i salsoppgåva om kva som er avtalt om betaling av kjøpesummen i det underliggjande kontraktsforholdet. Avtale om at kjøpar 1 skal betale avdrag/forskot på kjøpesummen før overtaking og overskjøting av bustaden, skal beskrivast i salsoppgåva. Salsoppgåva skal òg opplyse om eventuelle innbetalingar kjøpar 1 alt *har* gjort og som kjøpar 2 skal betale til kjøpar 1. Det skal opplystast om at seljar sin garanti etter bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47 òg gjeld for kjøpar 2. Det må gå fram at garantien etter bustadoppføringslova § 12 er berekna med grunnlag i den opphavlege kjøpesummen, og at vederlaget for kontraktsposisjonen *ikkje* inngår i berekningsgrunnlaget.

Meklaren har eit sjølvstendig ansvar for å gi kjøpar 2 opplysningane om eigedomen som kontraktsposisjonen gjeld. Dersom den opphavlege handelen er formidla av eigedomsmeklar, vil meklaren av kontraktsposisjonen normalt kunne byggje på opplysningane i salsoppgåva til denne meklaren. Meklaren må likevel vurdere om opplysningane er dekkjande og fullstendige, og gjere dei undersøkingane som er nødvendige. Opplysningar om eigedomen skal gå fram av salsoppgåva. Det er ikkje tilstrekkeleg at den opphavlege salsoppgåva skal leggjast ved og at det berre blir vist til ho.

Dersom entreprenøren bruker eit anna meklarforetak enn kjøpar 1, skal det gå fram av salsoppgåva kven som skal gjennomføre oppgjeret mellom entreprenør og kjøpar 2. Dersom oppgjeret er overlatt til partane sjølve, må det opplysast om dette.

Det skal givast opplysningar om økonomisk risiko knytte til vederlaget for kontraktsposisjonen. Dersom kjøpar 2 er forbrukar, fell pliktene hans til å betale meirverdien bort dersom entreprenøren ikkje ferdigstiller bustaden, jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Kjøpar 1 har likevel ikkje noko ansvar for mangelfull eller forseinka levering frå seljar si side, og kjøpar 2 har plikt til å betale heile meirverdien i desse tilfella. Dette gjeld sjølv om mangelen er vesentleg og gir kjøpar 2 rett til å heve kontrakten med seljar. Dette er risiko som det må opplysast om i salsoppgåva.

Dersom kjøpar 2 *ikkje* er forbrukar, kan partane avtale at kjøpar 2 må betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller bustaden eller ikkje. Dessutan kan kjøpar 1 i desse tilfella krevje meirverdien utbetalt sjølv om kjøpar 2 enno ikkje har teke over og fått rettsvern for bustaden. Det kan gjerast krav om utbetaling av meirverdien allereie i samband med inngåing av transportkontrakten. Kjøpar 2 vil her altså ha den fulle vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen, også dersom seljaren ikkje på nokon måte leverer i tråd med kontrakten. Dette må det opplysast om i salsoppgåva.

Rettsvern og oppgjer

Meklaren skal i det økonomiske oppgjeret ta imot vederlaget for kontraktsposisjonen, etablere rettsvern for kjøpar 2 sitt erverv av kontraktsposisjonen og deretter frigi vederlaget til kjøpar 1.

Meklaren skal sørge for at entreprenøren får skriftleg melding om vidaresalet, slik at kjøpar 2 oppnår rettsvern for rettane sine etter avtala. Ved sal til forbrukar må meklaren dessutan sjå til at kjøpar 2 har teke over bustaden og fått rettsvern for han før meirverdien kan disponerast til fordel for kjøpar 1. Når det gjeld beløp som er innbetalt av kjøpar 2 til å dekkje forskot som alt er innbetalt av kjøpar 1, kan det avtalast at dette kan disponerast til fordel for kjøpar 1 så snart kjøpar 2 sin kontraktsposisjon har oppnådd rettsvern.

Anne Merethe Bellamy
direktør for marknadstilsyn

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Kontaktpersonar:

Spesialrådgivar Arne Solberg, tlf. 22 93 98 05,

e-post: arne.solberg@finanstilsynet.no

Spesialrådgivar Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75,

e-post: eva.marie.hansen@finanstilsynet.no

Lenkje til lovendingane:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-11-14-1436>

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO