

# **BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 46 – BETALINGSTID**

**(SÆRLIG SETT FRA EIENDOMSMEGLERS SYNSPUNKT)**

**”Fra nøkkel til tinglyst skjøte”**

Kandidatnummer: 545

Leveringsfrist: 25. april 2008

Til sammen 16 601 ord



# Innholdsfortegnelse

|                 |   |                 |
|-----------------|---|-----------------|
| <b><u>1</u></b> | <b><u>INNLEDNING</u></b>                          | <b><u>1</u></b> |
| 1.1             | Problemstillingen                                 | 1               |
| 1.2             | Avgrensning mot andre lover                       | 3               |
| 1.3             | Avgrensning innenfor loven                        | 4               |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>DEFINISJONER OG BEGREPSFORKLARINGER</u></b> | <b><u>6</u></b> |
| 2.1             | Forbruker/kjøper                                  | 6               |
| 2.2             | Entreprenør/selger                                | 6               |
| 2.3             | Overtakelsesforretning og overtakelsesprotokoll   | 7               |
| 2.4             | Mellommann  | 7               |
| 2.5             | Sikringsobligasjon                                | 8               |
| 2.6             | Pantesperre/urådighetserklæring                   | 9               |
| 2.7             | Åpent skjøte/blankoskjøte                         | 9               |
| 2.8             | General-/disposisjonsfullmakt                     | 9               |
| 2.9             | Tilbakeholdsrett/detensjonsrett                   | 10              |
| 2.10            | Kreditorekstinksjon                               | 11              |
| 2.11            | Inneståelseserklæring                             | 11              |

|                 |  |                  |
|-----------------|--|------------------|
| <b><u>3</u></b> | <b><u>BUSTADOPPFØRINGSLOVA</u></b>               | <b><u>12</u></b> |
| <b>3.1</b>      | <b>Rettskilder</b>                               | <b>12</b>        |
| 3.1.1           | Avtalen  | 12               |
| 3.1.2           | Loven og forarbeider                             | 12               |
| 3.1.3           | Rettsavgjørelser                                 | 12               |
| 3.1.4           | Forvaltningspraksis                              | 13               |
| 3.1.5           | Juridisk litteratur                              | 13               |
| <b>3.2</b>      | <b>Om bustadoppføringslova</b>                   | <b>13</b>        |
| 3.2.1           | Situasjonen før 1998                             | 14               |
| 3.2.2           | Lovregulert område fra 1998                      | 15               |
| 3.2.3           | Formål for loven                                 | 16               |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>YTELSE MOT YTELSE</u></b>                  | <b><u>17</u></b> |
| <b>4.1</b>      | <b>Bustadoppføringslova § 46</b>                 | <b>17</b>        |
| <b>4.2</b>      | <b>Bustadoppføringslova § 55</b>                 | <b>18</b>        |
| <b>4.3</b>      | <b>Forrang for bustadoppføringslova § 55?</b>    | <b>19</b>        |
| <b>4.4</b>      | <b>Forrang for bustadoppføringslova § 46?</b>    | <b>20</b>        |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>MEGLERS PERSPEKTIV</u></b>                 | <b><u>21</u></b> |
| <b>5.1</b>      | <b>Aktualitet – en hverdagssituasjon</b>         | <b>21</b>        |
| <b>5.2</b>      | <b>Hva antas å gjelde fra partenes ståsted</b>   | <b>22</b>        |
| 5.2.1           | Selgers standpunkt                               | 22               |
| 5.2.2           | Kjøpers standpunkt                               | 24               |
| <b>5.3</b>      | <b>Meglers lovverk – Kredittilsynets rolle</b>   | <b>24</b>        |
| 5.3.1           | Eiendomsmeglerloven (1989) om instruksjonsretten | 25               |
| 5.3.2           | Kredittilsynet                                   | 26               |
| <b>5.4</b>      | <b>Overtakelsesforretningen – grensesnittet</b>  | <b>27</b>        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>5.5</b>  | <b>Rettsvirkninger av overtakelsen</b>                               | <b>29</b> |
| <b>5.6</b>  | <b>Oppgjøret</b>   | <b>29</b> |
| 5.6.1       | Oppgjør mot tinglyst sikring kontra tinglyst skjøte                  | 30        |
| <b>5.7</b>  | <b>Klientmidlene</b>   | <b>31</b> |
| 5.7.1       | Klientkonto  | 31        |
| 5.7.2       | Eiendomsmeglerforskriften (1990) § 3-3 og (2008) § 3-9 annet ledd    | 31        |
| <b>5.8</b>  | <b>Komparativt – avhendingsloven</b>                                 | <b>33</b> |
| 5.8.1       | Risiko for konkurs også ved kjøp av brukte boliger                   | 35        |
| 5.8.2       | Instruksjonsrettens overgang   | 35        |
| 5.8.3       | Juridisk litteratur om forholdet mellom lovene                       | 36        |
| <b>5.9</b>  | <b>Høyesteretts avgjørelse i 2006</b>                                | <b>37</b> |
| <b>5.10</b> | <b>Deskriptivt – meglerstand</b>                                     | <b>38</b> |
| 5.10.1      | Artikkel i "Eiendomsmegleren" nr. 10, oktober 1999                   | 39        |
| 5.10.2      | Oppfatningen blant meglere   | 39        |
| 5.10.3      | Spørsmål fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)                      | 42        |
| 5.10.4      | Kredittilsynets uttalelse  | 43        |
| <b>5.11</b> | <b>Rettsvern og konkurssituasjon</b>                                 | <b>44</b> |
| 5.11.1      | Rettsvern for ervervet   | 44        |
| 5.11.2      | Spesielt om blankoskjøte   | 46        |
| 5.11.3      | Blankoskjøte og forholdet til bustadoppføringslova § 3               | 48        |
| 5.11.4      | Tinglyst kjøpekontrakt som substitutt for skjøte                     | 50        |
| 5.11.5      | Konkurs hos selger   | 52        |
| 5.11.6      | Konkurs hos selger der det ikke er tinglyst sikringsobligasjon       | 54        |
| 5.11.7      | Konkurs hos selger hvor det er tinglyst sikringsobligasjon           | 54        |
| <b>5.12</b> | <b>Forsinkelse av hjemmeloverføringen</b>                            | <b>54</b> |
| 5.12.1      | Forsinkelse innenfor selgers kontroll                                | 55        |
| 5.12.2      | Forsinkelse utenfor selgers kontroll                                 | 55        |
| 5.12.3      | Spesielt om blankoskjøte og manglende hjemmelovergang                | 56        |
| <b>5.13</b> | <b>Garanti for forskuddsbetaling etter bustadoppføringslova § 47</b> | <b>56</b> |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.14     | Deponering av omtvistet vederlag etter bustadoppføringslova § 49 | 57        |
| 5.15     | Obligatorisk garanti for oppfylning av avtalen                   | 59        |
| <b>6</b> | <b><u>AVSLUTTENDE KOMMENTARER</u></b>                            | <b>60</b> |
| 6.1      | Rettsoppfatningen blant de utøvende meglerne                     | 60        |
| 6.2      | Kredittilsynets vurdering av lovgivers vilje                     | 61        |
| 6.3      | Rett til selger for å utsette overtakelsen                       | 62        |
| 6.4      | Meglers plikt ved blankoskjøte                                   | 63        |
| 6.5      | Tinglysing av kjøpekontrakten                                    | 63        |
| 6.6      | Selgers rett til heving  | 64        |
| <b>7</b> | <b><u>KONKLUSJON</u></b>   | <b>65</b> |
| 7.1      | Instruksjonsrettens overgang                                     | 65        |
| 7.2      | Skisse for instruksjonsrettens overgang                          | 67        |
| 7.3      | Lovgivers vilje  | 68        |
| 7.4      | Uenighet om tilbakeholdelse                                      | 69        |
| 7.5      | Ubalanse mellom partene  | 70        |
| <b>8</b> | <b><u>LITTERATURLISTE (REFERANSER)</u></b>                       | <b>72</b> |
| 8.1      | Lovgivning   | 72        |
| 8.2      | Forskrifter  | 72        |
| 8.3      | Forarbeider  | 73        |

|                 |  |                  |
|-----------------|--|------------------|
| <b>8.4</b>      | <b>Avgjørelser</b>   | <b>73</b>        |
| <b>8.5</b>      | <b>Rundskriv</b>   | <b>73</b>        |
| <b>8.6</b>      | <b>Uttalelser</b>  | <b>73</b>        |
| <b>8.7</b>      | <b>Yrkesetiske regler</b>                                      | <b>74</b>        |
| <b>8.8</b>      | <b>Litteratur</b>  | <b>74</b>        |
| <b>8.9</b>      | <b>Artikler</b>  | <b>75</b>        |
| 8.9.1           | Artikler i tidsskrift  | 75               |
| 8.9.2           | Artikler på Internett  | 75               |
| <b>8.10</b>     | <b>Annet/personlig meddelelse</b>                              | <b>75</b>        |
| <b><u>9</u></b> | <b><u>VEDLEGG</u></b>  | <b><u>76</u></b> |
| <b>9.1</b>      | <b>Overtakelsesprotokoll</b>                                   | <b>76</b>        |
| <b>9.2</b>      | <b>Utdrag av kjøpekontrakt etter bustadoppføringslova</b>      | <b>77</b>        |
| <b>9.3</b>      | <b>Retningslinjer for håndtering blankoskjøte/åpent skjøte</b> | <b>79</b>        |

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Problemstillingen

Oppgaven har som formål å belyse en relevant problemstilling for eiendomsmegleren i forbindelse med betalingsplikten ved kjøp av nybygd bolig med tilhørende tomt. Hvem har instruksjonsretten over de innbetalte midler i perioden fra overtakelse og frem til skjøtet er tinglyst på ny eier – altså perioden fra nøkkel er utlevert til skjøtet er ferdig tinglyst?

I følge Statistisk Sentralbyrå<sup>1</sup> ble det i perioden januar til oktober 2007 igangsatt bygging av 26 746 boliger, noe som gir en økning på 2,9 % fra året før. Dersom en legger dette til grunn for de to siste månedene av året, vil totalen for 2007 havne på ca. 34 000 påbegynte boliger. Det er med andre ord svært mange forbrukere som inngår kontrakter som er berørt av bustadoppføringslova og dens reguleringer.

Et grunnleggende prinsipp i norsk avtalerett er prinsippet om ytelse mot ytelse. Når den ene parten erlegger sin del i hht. avtalens innhold, er det i utgangspunktet under en naturlig forutsetning at den annen gjør likeså. Denne oppgaven tar sikte på å avdekke hvorvidt prinsippet om ytelse mot ytelse kan sies å være gjeldende også i relasjon til de regler som bustadoppføringslova<sup>2</sup> oppstiller. Det er spesielt lovens § 46 (betalingstid) som behandles, men det er i den sammenheng naturlig å drøfte også innholdet av bl.a. §§ 55 (entreprenørens krav ved forsinkelse) og 49 (deponering av omtvista vederlag), samt forbrukervernet i § 3 (avtalen).

---

<sup>1</sup> <http://www.ssb.no/vis/emner/10/09/byggeareal/arkiv/artikler.html>

<sup>2</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997, nr. 43, heretter forkortet til buofl.



Oppgaven behandler også andre relevante utfordringer knyttet til de nevnte paragrafer, inkludert bruk av åpent skjøte – såkalt blankoskjøte. Videre vil jeg forsøke å kartlegge om det kan oppstilles et alternativ for tinglyst skjøte – og da spesielt i forhold til eventuell kreditorekstinksjon.

Det er hittil ikke avsagt noen dommer fra Høyesterett hvor instruksjonsretten relatert til bustadoppføringslova har kommet på spissen. Heller ikke i de lavere instanser har jeg vært i stand til å finne avgjørelser som spesifikt omhandler denne problemstillingen.

Eiendomsmeglerbransjens praksis viser at det er ulike oppfatninger om hva som er gjeldende rett – altså bransjens egen tolkning av buofl. § 46 innhold og rekkevidde. Også på de forbrukervennlige opplysningssidene<sup>3</sup> oppgis forskjellig informasjon om hva som er rettsvirkningen ved overtakelsestidspunktet av ny bolig.

Kan denne usikkerheten og noe varierende praksis skyldes at loven fremdeles er ”ny”, og at det ennå henger igjen kutymer fra tiden før 1998 – hvor området ikke var lovregulert?

Det kan for megleren være et uhåndterlig problem å innestå for et heftelsesfritt skjøte ovenfor kjøpers finansieringskilde dersom kjøper får hånd om eiendommen gjennom en overtakelsesforretning, og deretter kan instruere megleren i relasjon til kjøpesummen helt frem til skjøtet de facto er kommet i retur fra tinglysingen i ferdig tinglyst stand.

---

<sup>3</sup> Forbrukerrådet – <http://forbrukerportalen.no/Publikasjoner/1023824302.54/1023902725.51#overtakelse> som legger til grunn at skjæringspunktet for instruksjon er overtakelse og ikke overskjøting.

Min oppgave tar sikte på å belyse nettopp instruksjonsretten gjennom en tolkning av de bestemmelser i bustadoppføringslova som er relevante i forhold til dette.

I det neste underpunktet vil jeg avgrense oppgaven i forhold til andre lover som behandler fast eiendom, og videre en avgrensning innenfor bustadoppføringslova. I slutten av første kapittel oppstiller jeg en del definisjoner og begrepsavklaringer som jeg anser nødvendig i henhold til oppgavens innhold.

Oppgaven vil videre behandle forhistorien til bustadoppføringslova og da spesielt de relevante paragrafer, før jeg ser det hele fra eiendomsmeplerens ståsted. Oppgaven avsluttes med en oppsummering og konklusjon.

## 1.2 Avgrensning mot andre lover

Oppgaven avgrenses mot avhendingsloven<sup>4</sup> og håndverkertjenesteloven<sup>5</sup> som kan sies å grense opp mot bustadoppføringsloven på hver sin side. En ferdigstilt bolig selges etter reglene i avhendingsloven, og forenklet sagt; mindre arbeid på en bolig foregår etter lov om håndverkertjenester. Mellom disse punktene finner vi de kjøpskontrakter som går etter bustadoppføringsloven, altså hus som ikke er ferdigstilt på tidspunktet for handelen.

---

<sup>4</sup> Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992, nr. 93, heretter forkortet til avhl.

<sup>5</sup> Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere av 16. juni 1989, nr. 63

### 1.3 Avgrensning innenfor loven

Oppgaven avgrenses mot de tilfeller hvor salg ikke foregår via mellommann. Heller ikke disponering av kjøpesummen forut for overtakelse vil bli behandlet. Det er sikker rett at denne ligger under kjøpers instruksjonsrett i hht rettspraksis og eiendomsmeglerloven<sup>6</sup>.

Bustadoppføringslova gjelder for to typer av kjøp:

- Buofl. § 1 første ledd, bokstav a gjelder forholdet mellom byggherre og en entreprenør. Her typisk hvor en forbruker har en tomt, og inngår avtale med en bygningsentreprenør om oppføring av en bolig på denne. Det er altså ingen aktør som bærer tittelen selger.
- Buofl. § 1 første ledd, bokstav b gjelder forholdet mellom kjøper og selger. Her er forholdet at forbrukeren kjøper en komplett løsning, inklusive tomt av selgeren (som også kan være entreprenøren). Dette kan være på eid eller leid tomt, og kan gjelde enebolig så vel som eierseksjon.

Oppgaven er begrenset til å omhandle det siste (b) alternativet, hvor altså handelen også overfører rett til grunnen fra selger (eller dennes hjemmelsmann) til kjøper. I den juridiske teori<sup>7</sup> benyttes betegnelsen ”kjøpekontrakter” på de avtaler som inngås etter buofl. § 1 første ledd alternativ b (i motsetning til alternativ a som benevnes som ”byggekontrakter”). Betalingsplikten, og dermed også antagelig instruksjonsretten, reguleres for det ovennevnte alternativ av buofl. § 46 første ledd, annet punktum.

Buofl. § 47 annet ledd regulerer det forhold at alle forskuddsinnbetalinger på kjøpekontrakter strider mot buofl. § 3 dersom hjemmel ikke er overført. Eventuell overføring av kjøpesum før eiendommen er hjemlet over til kjøper kan ikke skje uten at det stilles en minimum tilsvarende bankgaranti fra selgers side.

---

<sup>6</sup> Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007, nr. 73, heretter forkortet emgll.

<sup>7</sup> Bergsåker (2000) s. 19 flg.

Min oppgave behandler ikke de innbetalinger og eventuelle overføringer til selger som pr. definisjon kan kalles forskuddsbetaling i relasjon til instruksjonsretten. Se for øvrig pkt. 5.13 for utdypende kommentarer av bestemmelsen.

Bustadoppføringslova gjelder også for oppføring av fritidsboliger. For enkelhets skyld vil jeg allikevel omtale eiendommene som ”boliger” eller ”eiendom” i oppgaven. Så langt det passer gjelder det skrevne også for fritidsboliger.

## 2 DEFINISJONER OG BEGREPSFORKLARINGER

### 2.1 Forbruker/kjøper

Buofl. slår i § 1 første ledd fast av loven gjelder bare for salg der kjøper er forbruker, og selger er entreprenør. Med forbruker menes fysisk person som ikke **hovedsakelig** (min utheving) inngår avtalen som ledd i næringsvirksomhet, jfr. § 2 første ledd.

Det betyr at tannlegen som kjøper ny privat bolig for seg og sin familie også er dekket av lovens bestemmelser, selv om han innreder en liten tannlegepraksis i underetasjen.

### 2.2 Entreprenør/selger

I buofl. § 2 annet ledd fremkommer det at avtalemotparten må være en profesjonell utøver som utfører handelen som ledd i sin næringsvirksomhet. Dette betyr bl.a. at hytten som en privatperson bygger for salg på fjellet, ikke kommer inn under lovens bestemmelser.

Buofl. benytter begrepet ”entreprenør” som betegnelse på forbrukerens avtalemotpart. I den dagligdage tale mener en gjerne med betegnelsen ”entreprenør” en utførende part – den som faktisk oppfører boligen. Dette trenger ikke være tilfelle for lovens ”kjøpekontrakter”, jfr. § 1 første ledd bokstav b. Her kan avtalemotparten være en selger som har engasjert en entreprenør til å utføre arbeidet for sin regning, eller samme firma/person kan inneha begge rollene. Et bedre ord for b-tilfellene er selger fremfor entreprenør, og i den videre behandling vil forbrukerens avtalemotpart bli omtalt som selgeren. Så også Bergsåker<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Bergsåker (2000) s. 18

### 2.3 Overtakelsesforretning og overtakelsesprotokoll

Når boligen er klar for overtakelse innkaller selger kjøper til overtakelsesforretning. Dette skjer i hht den kontrakt som er inngått, og denne oppstiller gjerne en frist (5 – 8 uker) for skriftlig forvarsel til kjøper om det nøyaktige overtakelsestidspunkt.

Buofl. § 14, som har overskriften ”*Overtaking*”, lyder i første ledd: ”*Overtaking skjer ved overtakingsforretning*”. Forklaringen på hva som menes med overtakelsesforretning fremkommer av § 15. Det er en ”*synfaring*” av selgers ytelse, altså boligen. Dersom en av partene ikke stiller, kan den andre etter nærmere regler gjennomføre forretningen alene.

Det er for oppgavens problemstilling av spesiell interesse at også kjøper kan innkalle til overtakelsesforretning, og derigjennom påvirke det faktiske tidspunktet for erleggelse av de respektive ytelser.

På overtakelsesforretningen bør det oppstilles en såkalt overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter, jfr. buofl. § 15 fjerde ledd. Meglerbransjen benytter fastsatte skjema<sup>9</sup> som deles ut på kontraktsmøtet. Etter overtakelse skal skjemaet sendes inn til megler snarest, og det er dette skjema megler legger til grunn for oppgjøret.

### 2.4 Mellommann

Mellommann er i relasjon til omsetning av eiendom betegnelsen på en person som opptrer som formidler mellom kjøper og selger. Dette er typisk en eiendomsmegler, men kan også

---

<sup>9</sup> Se vedlagte overtakelsesprotokoll fra Ring Eiendomsmegling

gjærne være en advokat som har stilt sikkerhet etter domstoloven<sup>10</sup> § 222. Mellommannen er en utenforstående tredjepart, og er følgelig ikke en kontraktspart i handelen.

Det fremgår direkte av lov om eiendomsmebling § 3-1 første ledd at god eiendomsmeblerskikk også omfatter eiendomsmeblers plikt til å ivareta både selgers og kjøpers interesser. Meglerens plikt til å ivareta begge parters interesser innebærer i hovedsak rådgivning overfor partene, inkludert plikt til å advare den svake part dersom megler ser at det finnes forhold som gir den ene parten urettmessige fordeler på den andre parts bekostning<sup>11</sup>.

## 2.5 Sikringsobligasjon

En sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses på den solgte eiendommen straks etter at kontraktsmøtet er avholdt. Pantedokumentet er som oftest pålydende salgssummen. Det inntas en pantesperre/urådighetserklæring i obligasjonen, se neste punkt. Samlet kalles dette instrumentet gjærne for ”sikringen” i meblers terminologi.

Sikringen gir som utgangspunkt mebleren mulighet for å foreta oppgr og utbetale nettopprovenyet til selger straks kjøper har innbetalt kjøpesum og overtakelsesprotokoll er mottatt. Instrumentet ”sikring” er av interesse i den videre fremstillingen da den i visse sammenhenger antas å ha virkning som substitutt for tinglyst skjøte hva oppgr angår.

Sikringen skal av mellommannen begjæres slettet hos Kartverket straks skjøtet er ferdig tinglyst og oppgret er foretatt.

---

<sup>10</sup> Lov av 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstoloven)

<sup>11</sup> Artikkel i Eiendomsmebleren (2001)

## 2.6 Pantesperre/urådighetserklæring

Ovennevnte sikringsobligasjon inneholder også gjerne en urådighetserklæring som gjør at frivillige pant ikke kan stiftes uten rettighetshavers (oftest eiendomsmegleren) samtykke. Dette hindrer at selger kan råde juridisk og økonomisk over eiendommen i perioden etter kontraktsmøtet og frem til overtakelse. Dette setter selvsagt ingen sperre for den fysiske bruk av eiendommen for selgeren frem til overtakelsen skal finne sted.

Det er videre av interesse å være klar over at en sikring ikke setter sperre for ufrivillige (tvangs-) pant.

## 2.7 Åpent skjøte/blankoskjøte

En vanlig fremgangsmåte ved kjøp av fast eiendom der det er intensjonen å selge eiendommen videre, er å inngå avtale med selger om et såkalt blankoskjøte. Dette betyr i praksis at megler utsteder et skjøte hvor bare selgers personalia fremkommer, og som selger signerer. Posten for kjøper holdes åpen (blank) – derav navnet blankoskjøte.

## 2.8 General-/disposisjonsfullmakt

For å kunne råde over eiendommen som eier ved bruk av blankoskjøte, utstedes det en ugjenkallelig general- eller disposisjonsfullmakt fra hjemmelshaver til kjøper. Denne gir den uregistrerte kjøperen identifikasjon, og dermed mulighet til å råde over eiendommen ved f.eks. pantsettelse, deling, videresalg etc. som om han var registrert hjemmelshaver.

Avtale om bruk av blankoskjøte betinger for det første at selger på forhånd aksepterer ordningen, og videre at kjøper enten har kjøpesummen kontant, eller at kjøpers finansieringskilde aksepterer løsningen. Det må da tas inn en passus i kontrakten hvorpå selger aksepterer at det etableres pant for kjøpers finansieringskilde. En del banker har en restriktiv holdning til bruk av blankoskjøter.



Det er en risiko ved ordningen at tinglysing av sikringsobligasjonen kun sperrer for frivillige pant og salg, og gir ikke rettsvern for ufrivillige (tvangs-) heftelser. Nettopp dette er av interesse for den videre drøftelse av oppgavens tema, og lovgivers motiver for buofl. § 46 første ledd, annet punktum.

## 2.9 Tilbakeholdsrett/detensjonsrett

Retten til å holde tilbake egen ytelse, detensjonsrett henger sammen med prinsippet om ytelse mot ytelse (samtidighetsprinsippet). Dersom avtalen mellom partene ikke regulerer forholdet spesifikt, plikter ikke partene å levere fra seg sin ytelse uten samtidig å motta den annen parts ytelse. Løsningen blir dermed at en balanserer forholdet ved å holde tilbake en tilsvarende ytelse som den man i verdi/proporsjonalitet er i mangel av.

Utøvelse av detensjonsrett innebærer isolert sett ikke noe annet enn at utøverens egen yteplikt blir utsatt i tid. Utøveren av retten kommer dermed ikke i mislighold.

Detensjonsrettens utstrekning er underlagt to begrensninger. For det første må det være en nær sammenheng mellom ytelsene – her betaling mot overtakelse, og for det andre må det være et visst verdimessig samsvar mellom det som holdes tilbake og de(t) krav kjøper har som følge av misligholdet/manglene (proporsjonalitet). Ved den siste vurderingen har kreditor [her; kjøper] adgang til å ta ut en viss sikringsmargin<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Hagstrøm (2002) s. 355-59.

## 2.10 Kreditorkestinksjon

Ekstinksjon betyr utslettelse av en rett<sup>13</sup>. Selgers kreditorer kan ekstingvere, og da spiller god tro ingen rolle. Utgangspunktet er at kreditorene kan beslaglegge det som reelt sett tilhører debitor, jfr. dekl. § 2-2. En må se reglene om kreditorkestinksjon i sammenheng med rettsvernsreglene.

I hht tingl. § 20 må kjøperen tinglyse sitt erverv for at ikke selgers kreditor skal kunne ta utlegg. Går selger konkurs må tinglysingen skje senest dagen før åpning av konkursen, jfr. tingl. § 23. I relasjon til oppgaven er muligheten av et substitutt for skjøtet av interesse.

## 2.11 Inneståelseserklæring

Inneståelseserklæring er en erklæring megler (eller gjerne meglers oppgjørsavdeling) skriver til kjøpers bank for å innestå for (garantere) at kjøpers panteobligasjon får riktig prioritet i eiendommens grunnbok. Det vanlige er at eiendomsmeglers forsikringsselskap har laget en standard som benyttes. Dersom kjøper instruerer over kjøpesummen etter overtakelse, vil megler kunne være avskåret fra å overholde sin inneståelse, og må da returnere innbetalte penger til lånegiver.

---

<sup>13</sup> Gisle (2007) s. 75

### **3 BUSTADOPPFØRINGSLOVA**

#### **3.1 Rettskilder**

##### **3.1.1 Avtalen**

Problemstillingen for oppgaven er i relasjon til frivillige avhendelser av fast eiendom, og dermed er kontrakten som inngås mellom partene alltid et grunnleggende dokument. Men bustadoppføringslova er en sterk forbrukerbeskyttende og preseptorisk lov, og det er dermed ikke mye rom for avtalefrihet i kjøpers disfavør.

##### **3.1.2 Loven og forarbeider**

Bustadoppføringslova er hovedkilden og utgangspunktet for gjeldende rett. Ettersom loven tilsynelatende har kolliderende regler, jfr. §§ 46 første ledd og 55 annet ledd (jfr. prinsippet om ytelse mot ytelse) vil, i tråd med de alminnelige rettskildemessige prinsipper spesielt forarbeidene til bustadoppføringslova utgjøre en viktig kilde.

##### **3.1.3 Rettsavgjørelser**

Det er avsagt en Høyesterettsdom i 2006<sup>14</sup> som omhandler instruksjonsrett, men da med vekt på reglene etter avhendingsloven. Jeg kommer tilbake til denne dommen senere i oppgaven, hvor jeg belyser avhendingsloven komparativt. Se pkt. 5.9.

---

<sup>14</sup> Rt. 2006 s. 31

### 3.1.4 Forvaltningspraksis

Vedtak og rundskriv fra Kredittilsynet<sup>15</sup> er forvaltningspraksis. Publikasjonene gjøres tilgjengelig på tilsynets hjemmesider<sup>16</sup>, og er således lett tilgjengelige. Alle statsautoriserte eiendomsmeglerforetak får tilsendt nye rundskriv umiddelbart etter publisering. Dette styrker praksisens vekt som relevant rettskilde, men det er primært eiendomsmeglingsloven (i denne sammenheng) Kredittilsynet utreder.

### 3.1.5 Juridisk litteratur

Loven er ennå en relativt ny lov, og det finnes ikke mye litteratur på området. Det ble utgitt to bøker kort tid etter at loven trådte i kraft, en av Kåre Lilleholt<sup>17</sup> og en av Trygve Bergsåker<sup>18</sup>.

## 3.2 Om bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova ble, i likhet med avhendingsloven, forbrukerkjøpsloven<sup>19</sup> og håndverkertjenesteloven utformet med kjøpsloven<sup>20</sup> av 1988 som modell.

Både forbrukerkjøpsloven, håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova er alle rene forbrukerlover hvor kjøper er definert som en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Kjøpsloven gjaldt også forbrukerkjøp frem til 2002 hvor den nye forbrukerkjøpsloven gav en ren forbrukerlovgivning også på dette feltet.

---

<sup>15</sup> Se under punkt 3.2 for Kredittilsynets rolle

<sup>16</sup> [www.kredittilsynet.no](http://www.kredittilsynet.no) – lenke: Rundskriv

<sup>17</sup> Som var leder av Forbrukerentreprisutvalget

<sup>18</sup> Se litteraturlisten

<sup>19</sup> Lov om forbrukerkjøp av 21. juni 2002, nr. 34

<sup>20</sup> Lov om kjøp av 13. mai 1988, nr. 27

Kjøpsloven har som sagt vært premissleverandør og selv om lovene omhandler innbyrdes meget forskjelligartede kontraktstyper, har de allikevel betydelige fellestrekk både i regelstruktur og enkeltreguleringer.<sup>21</sup>

### 3.2.1 Situasjonen før 1998

Før bustadoppføringslova trådte i kraft 1. juli 1998 var kjøp og salg av hus under oppføring ikke lovregulert, men undergitt avtalefrihet. Dette skapte ubalanse da den selgende part som oftest var profesjonell mens den kjøpende part var forbruker. Kontraktene ble basert på lite forbrukervennlige standardkontrakter, ført i pennen av selgersiden. Det var utarbeidet en del standarder av Norges Byggstandariseringsråd (nå i sammenslutningen Standard Norge) hvor særlig NS 3401 ”Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider” var utstrakt benyttet. Dette gjaldt imidlertid bare de egentlige entrepriser, og ikke nybygg med tilhørende tomt. Sistnevnte var ikke regulert av noen standard. Selv om disse såkalte NS-kontraktene/standardene etter hvert ble forsøkt tilpasset forbrukerforhold ble de ansett for å gi forbrukerne for dårlig vern, spesielt hva ansvarsbegrensning, betalingsvilkår og reklamasjonsfrister angikk<sup>22</sup>. En formulering som forekom var at feil og mangler ikke skulle gi forbrukeren rett til å holde tilbake betaling. Det rådet altså en klar ubalanse mellom partene, med forbrukerne på den ene siden og de profesjonelle aktørene på den annen.

Sivillovbokutvalgets<sup>23</sup> utkast til *Lov om avhending av fast eiendom* tok sikte på å omfatte også de tilfeller der hus er eller skal bygges for salg, og retten til tomten medfølger. Dette var flere av høringsinstansene negative til og Justisdepartementet antok at den type salg ble bedre regulert i en lov som omhandlet oppføring av nye boliger generelt, både der forbrukeren hadde egen tomt, og hvor tomten skulle medfølge i salget.

---

<sup>21</sup> Hagstrøm (2003) s. 48

<sup>22</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 9

<sup>23</sup> NOU 1979:48

Justisdepartementet oppnevnte i brev av 28. juni 1988 Forbrukerentreprisutvalget, ledet av professor dr. juris Kåre Lilleholt, og utstyrte utvalget med et mandat til å finne en løsning for å kunne tette den lovtomme lommen. Forbrukerrådets klagesaksregister viste at det innen byggesektoren var vanskelig for forbrukeren å nå frem med klager ovenfor selgeren, og en antok at en av hovedgrunnene var nettopp det faktum at lovområdet var lite regulert.

Tiden var moden for en forbrukerentrepriselov, som var arbeidstittelen på loven vi i dag kjenner som bustadoppføringslova.

### 3.2.2 Lovregulert område fra 1998

Forbrukerentreprisutvalget la frem to utredninger; NOU 1992:9 (forbrukerentreprise) og NOU 1993:20 (kjøp av ny bustad). Utvalget la opp til at loven skulle inneha en sterk beskyttelse av forbrukeren, men slik at eventuelle merkostnader forbundet med dette var forutsigbare for kontraktspartene og dermed kunne innkalkuleres i kontraktsprisen.

Utvalget begrunnet behovet for å flytte lovreguleringen for kjøp av nye boliger fra avhendingsloven til den nye bustadoppføringslova med det følgende: *”Kjøp av nye bustader skil seg frå kjøp av brukte bustader på fleire vis. Ny bustad kjøper forbrukaren oftast av ein næringsdrivande seljar, medan det vanlege ved kjøp av brukt bustad er at seljaren har budd i bustaden, og såleis må reknast som forbrukar sjølv. Det vanlege i forbrukarlovgevinga er at ein stiller strengare krav til ein næringsdrivande part enn til ein part som sjølv er forbrukar”*.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> NOU 1993:20 s. 11

Bygd på de to utredningene fremla Justis- og politidepartementet Ot.prp. nr. 21 (1996-1997). Det ble gjort en god del justeringer og ikke minst legges det opp til en annen lovteknikk enn det som fremkommer av utredningene. Loven blir etter dette lettere å tilegne seg for forbrukerne. I innstillingen<sup>25</sup> fremhever komiteen<sup>26</sup> at: *Det er (...) viktig at loven medfører en balanse i forholdet mellom kontraktspartene*". Loven ble sanksjonert 13. juni 1997 og trådte i kraft ved kgl. res. den 1. juli 1998.

### 3.2.3 Formål for loven

Utgangspunktet i avtaleretten er at partene står fritt til å avtale det de ønsker så lenge dette ikke strider mot gjeldene preseptorisk lovgivning. Bustadoppføringslovas formål er å styrke forbrukervernet ved at det er liten eller ingen adgang til å fravike loven til skade for forbruker, jfr. buofl. § 3 første ledd. Eventuelle avtaler som strider mot lovens minstevern, vil dermed ikke kunne gjøres gjeldende.

Bustadoppføringsloven har som de øvrige forbrukerlovene, som formål å styrke forbrukerens posisjon i avtaleforholdet med en næringsdrivende<sup>27</sup>. Loven, med sine ufravelige forbrukerbestemmelser bygger på et utgangspunkt om at partene ofte vil ha ulik styrke. Formålet med loven er i stor grad å skape en balanse (min understrekning) mellom partene ved å gi særskilte bestemmelser til vern for forbrukeren.

---

<sup>25</sup> Innst.O. nr. 61 (1996-1997)

<sup>26</sup> Familie-, kultur- og administrasjonskomiteen

<sup>27</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 5

## 4 YTELSE MOT YTELSE

### 4.1 Bustadoppføringslova § 46

Forbrukerens viktigste plikt etter avtalen er å betale vederlaget. Temaet for oppgaven er å definere når denneplikten inntreffer og om denne sammenfaller med overgangen av instruksjonsretten. Som jeg har vært inne på innledningsvis er det knyttet usikkerhet til rekkevidden av dette når det gjelder kjøpekontraktene i hht defineringen i buofl. § 1 første ledd alternativ b.

Bustadoppføringslova § 46 lyder:

*”Betalingstid -*

*(1) Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimsoverføring.*

*(2) Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling”.*

Som det fremkommer av paragrafen skal det betales etter overtakelse. I praksis innbetales pengene til meglers konto slik at megler kan bekrefte innbetalingen til overtakelsen.



Forarbeidene<sup>28</sup> viser til at forbrukeren ikke oppnår rettsvern før tinglysing av skjøtet har funnet sted, og han bør (min understrekning) derfor ikke ha noe plikt til å betale om han ikke samtidig får hjemmelen overført.

#### 4.2 Bustadoppføringslova § 55

Som det fremgår av foregående punkt har forbrukeren i kjøpekontraktene kun plikt til å betale mot en samtidig overføring av hjemmelen til eiendommen, jfr. buofl. § 46 første ledd, annet punktum. Dette kolliderer tilsynelatende med lovteksten vi finner i buofl. § 55.

Bustadoppføringslova § 55 lyder:

*”Entreprenørens krav ved forseinking*

- (1) *Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til de tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren*
- a) stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,*
  - b) heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,*
  - c) krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.*
- (2) *Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp”.*

Som det fremkommer av paragrafen skal det betales før overtakelse – jfr.: ”er ytt”. Dermed synes det klart at denne regelen kolliderer med regelen i buofl. § 46 første ledd, annet punktum. I følge buofl § 55 annet ledd har altså ikke forbrukeren krav på overtakelse eller

---

<sup>28</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 76 og 77

hjemmeloverføring i de tilfeller som betegnes som ”kjøpekontrakter”, jfr. ovenfor under pkt. 1.3, før betaling har funnet sted i samsvar med avtalen.

#### 4.3 Forrang for bustadoppføringslova § 55?

Vi står da her ovenfor uforenelige regler, jfr. Bergsåker<sup>29</sup>. Han mener at § 55 annet ledd i hht forarbeidene går foran § 46 første ledd dersom det ikke er avtalt betaling etter overtakelsen. Det betyr at etter denne oppfatningen kan ikke forbrukeren kreve at hjemmeloverføring eller overtakelse finner sted uten samtidig betaling dersom det i avtalen er avtale en ytelse mot ytelse (som normalt inntas i kontraktene som følger bustadoppføringslova).

I følge forarbeidene<sup>30</sup> vil en forbruker kunne avtalefeste at overtakelse skal kunne finne sted før betaling, men erfaringsinformasjon fra bransjen tilsier at dette sjeldent gjøres gjeldene.

Av forarbeidene<sup>31</sup> til buofl. § 55 annet ledd heter det: ”Andre ledd presiserer prinsippet om yting mot yting for avtalar som omfattar rett til grunn, dvs. avtalar som er nemnde i § 1 første ledd bokstav b. I desse tilfella har ikkje forbrukaren krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling eller medverknad er ytt i samsvar med avtalen. Er det avtalt at forbrukaren skal kunne ta over bustaden før vederlaget er betalt, gjeld den avtalen”.

---

<sup>29</sup> Bergsåker (2000) s. 97

<sup>30</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 83

<sup>31</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 83

I utvalgets andre utredning<sup>32</sup> fremkommer det: *”Første ledd [nå andre ledd, f.a.] inneheld hovudregelen om yting mot yting: Forbrukaren kan ikkje krevje overtaking eller heimelsoverføring før betaling og eventuell medverknad er skjedd i samsvar med avtalen”*.

#### 4.4 Forrang for bustadoppføringslova § 46?

En annen løsning er den motsatte; at buofl. § 46 må gå foran § 55 annet ledd. Dette fordi sistnevnte ikke er en bestemmelse om forbrukerens betalingstid, men om selgers krav ved forsinkelse, jfr. overskriften for kapittel VII. Ut fra dette kan § 55 annet ledd tolkes slik at den ikke angir grensene for når selger kan kreve betaling, men at bestemmelsen angir hva selgeren har i sin makt å gjøre dersom kjøperen er forsinket i forhold til hva som er avtalt: Selger kan unnlate å gjennomføre overtakelse og/eller overføre hjemmelen.

Dersom en her legger til grunn den mer eller mindre bransjestandardiserte kontrakten for salg etter bustadoppføringslova, vil forbrukerens yting (betalingen) være regulert til å være på meglers klientkonto i så vidt god tid før overtakelse at megler kan bekrefte midlene inn ovenfor selger innen overtakelsesforretningen er avsluttet.

Passusen *”er ytt i samsvar med avtalen”* skal i denne sammenheng ses innen de skranker som oppstilles av buofl. §§ 46 og 47, jfr. § 3. Dersom en garanti etter § 47 er stilt vil selger ha krav på opp til 90 % av kjøpesummen, jfr. første ledd bokstav c, før både overtakelse og hjemmelsoverføring. Overføres hjemmelen vil selger muligens også ha krav på fullt oppgjør, men dette samsvarer ikke med forarbeidene<sup>33</sup> til buofl. § 46; *”Det har likevel sjølvstendig verdi at det står att noko vederlag å betale ved (min understrekning) overtakinga. På den måten er det mogleg for forbrukaren å halde att vederlag til sikring av krav på grunn av manglar”*.

---

<sup>32</sup> NOU 1993:20 s. 55

<sup>33</sup> NOU 1992:9, s. 97 (§ 5-6 ”Betalingstid” i utvalgets oppstilling)

## 5 MEGLERS PERSPEKTIV

### 5.1 Aktualitet – en hverdagssituasjon

Mange eiendomsmeglere, spesielt de som jobber med såkalte prosjektsalg vil kjenne seg igjen i følgende scenario: Salg av bolig under oppføring er gjennomført og kjøper har i hht kontrakten innbetalt kjøpesummen til meglers klientkonto i rett tid for overtakelse. Megler bekrefter innbetalingen ovenfor selger, og overtakelsesforretning finner sted med signering av overtakelsesprotokoll, og nøkler overleveres til kjøper.

Forbrukeren flytter inn i sin nye bolig, men skjøtet er ennå ikke tinglyst fordi det er gjort en formaliafeil, det er kø på tinglysingen, seksjoneringen er ikke gjennomført eller lignende. I og med at forbrukeren har fått overtatt og dermed flyttet inn, har han god anledning til å gjennomgå boligen langt nøyere og nidkjært enn ved en ordinær overtakelsesforretning.

I perioden etter overtakelse, men før hjemmel er overført (tinglysing av skjøtet) finner kjøper at eiendommen er beheftet med mangler som han mener er av en slik karakter at de kvalifiserer til prisavslag og/eller erstatning. Kjøper instruerer så megler om å holde tilbake deler av kjøpesummen. Selgeren på sin side aksepterer ikke innsigelsene som er fremsatt, og instruerer megler om å utbetale kjøpesummen uten avkorting da protokoll er signert av begge parter.

Begge sider gjør megleren oppmerksom på at de vil holde ham ansvarlig for et hvert økonomisk tap de vil ha som følge av situasjonen, og truer med søksmål og erstatningskrav dersom megler ikke følger den gitte instruksjon.

I tillegg fremkommer det tidvis trusler om midlertidig forføyning/arrest i meglers klientkonto, innrapportering til Kredittilsynet for brudd på god meglerskikk og sist, men ikke minst en strafferettslig politianmeldelse av megleren for brudd på straffelovens<sup>34</sup> § 255 som omhandler underslag.

## 5.2 Hva antas å gjelde fra partenes ståsted

Når det gjelder instruksjonsretten over midlene på meglers klientkonto, er utgangspunktet at megler skal opptre nøytralt ved oppgjøret, og spesielt ivareta hensyn til ytelse mot ytelse. Dette er omforent, men det er rekkevidden av begrepet ”ytelse” som skaper problemer.

Skal instruksjonsrettens overgang i tid falle sammen med plikten til betaling, eller kan det oppstilles en annen løsning? Denne løsningen kan være at instruksjonsretten faller bort før tidspunktet for utbetaling til selger fra megler har inntruffet.

### 5.2.1 Selgers standpunkt

Fra selgers side legges prinsippet om ytelse mot ytelse til grunn, og at selgers ytelse er å overgi den faktiske bruk – nøkkel/overtakelse – til kjøper. Etter dette tidspunkt påstår selger at han råder over de innbetalte midler, selv om disse skal være i meglers varetekt frem til heftelser er innfridd, kjøpers bank har fått rett prioritet for sin låneobligasjon og skjøtet er tinglyst. Kjøper er ved signering av overtakelsesprotokoll og fysisk overtakelse av eiendommen avskåret fra å instruere over midlene i ettertid.

Som nevnt i innledningen er det en grunnfestet alminnelig regel i norsk kontraktsrett; prinsippet ytelse mot ytelse. Tanken bak et prinsipp om ytelse mot ytelse ved overtakelse av fast eiendom er naturlig nok at kjøper får eiendommen til sin disposisjon, og samtidig

---

<sup>34</sup> Almindelig borgerlig straffelov (straffeloven) av 22. mai 1902, nr. 10

mister retten til de innbetalte midler, også selv om disse fortsatt står på meglers klientkonto og ennå ikke er overført til selger.

Er prinsippet om ytelse mot ytelse gjeldende praksis i dag i relasjon til oppgavens problemstilling, og skal dette prinsippet i så fall gjelde med mindre noe annet er spesifikt regulert i kjøpekontrakten vedrørende utveksling av ytelser? Fra selgersiden har dette vært lagt til grunn i saker som har versert i bransjen den senere tid: - Dersom kontrakten ikke regulerer noe om utvekslingen av ytelsene, må en anta at prinsippet skal legges til grunn.

Det hevdes at å legge en annen tolkning av instruksjonsretten til grunn som følge av bestemmelsen i buofl § 46 om at entreprenøren (selgeren) ”berre kan krevje betaling mot heimsoverføring” blir feil. Det hevdes videre at det må være klart at skjæringstidspunktet uansett er i og med overtakelsesforretningen dersom det er avtalt ytelse mot ytelse mellom partene.

Det har formodningen mot seg at selger vil gi fra seg en eiendom samtidig som megler fortsatt disponerer over kjøpesummen på vegne av kjøper. En slik tolkning faller på sin egen urimelighet når man ser hen til at megler på vegne av selger skal levere et heftelsesfritt skjøte. Dersom megler i etterkant av overtakelsen ikke kan disponere kjøpesummen på vegne av selger ved å for eksempel innfri lån mv. på eiendommen, vil det oppstå en regelkollisjon. Megler kan ikke på vegne av selger disponere over pengene slik at heftelser blir fjernet, og kan da heller ikke overskjøte heftelsesfritt til kjøper som forutsatt i handelen. Overdragelse av fast eiendom forutsetter som regel at megler skal forestå innfrielse av byggelån/pantegjeld på selgers side. Kontanthensynet må derfor tillegges stor vekt.

### 5.2.2 Kjøpers standpunkt

Også fra kjøpers side vektlegges prinsippet om ytelse mot ytelse, men her er ytelsen fra selgers side definert som både overtakelse og tinglyst skjøte – hjemmelsovergang. Med mindre noe annet er særskilt avtalt, opphører kjøpers instruksjonsrett først når oppgjør de facto er foretatt, eller alt er klart for videreformidling av kjøpesummen til selger, hvilket etter buofl. § 46 betinger at skjøtet er tinglyst (på kjøper) eller overleveres til kjøper tinglysingsklart.

Fra kjøpers side anføres det at å overta eiendommen fysisk ikke er nok. Dersom hjemmelen ikke er på plass vil kjøper ikke ha rettsvern mot forfølgning fra selgers kreditorer. Selv om handelen har gått gjennom mellommann som har tinglyst sperre og sikring, er ikke retten til selve eiendommen sikret, kun de innbetalte midler oppnår separatistrett i et eventuelt konkursbo. Med bakgrunn i dette hevdes det at ytelsen fra selgers side må være å overføre hjemmelen (eller overlevere skjøte tinglysingsklart) i tillegg til den fysiske overtakelsen. Kjøpers instruksjonsrett over pengene er fortsatt i behold frem til begge forhold har inntruffet.

Signering av overtakelsesprotokoll og faktisk overtakelse innebærer således ikke at instruksjonsretten tapes.

### 5.3 Meglers lovverk – Kredittilsynets rolle

Da det kom ny eiendomsmeglerlov<sup>35</sup> og nye forskrifter for eiendomsmegling<sup>36</sup> som trådte i kraft 1. januar 2008 til erstatning for loven av 1989<sup>37</sup> og forskriften av 1990<sup>38</sup>, vil min fremstilling nødvendigvis berøre både ny og gammel lov/forskrifter i det følgende. Det er

---

<sup>35</sup> Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007, nr. 73, heretter forkortet emgl.

<sup>36</sup> Forskrift om eiendomsmegling av 23. november 2007, nr. 1318, heretter forkortet femgl.

<sup>37</sup> Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989, nr. 53, heretter forkortet emgl.(gml.)

<sup>38</sup> Forskrift om eiendomsmegling av 20. mars 1990, nr. 177, heretter forkortet femgl.(gml.)

forsøkt klargjort hvilken av bestemmelsene det henvises til der dette ikke går fram av dateringen eller sammenhengen forøvrig.

Den nye loven har ikke tatt opp spørsmålet om instruksjonsretten, verken i selve loven eller i forarbeidene. Det er derfor naturlig at de uttalelser som finnes i forarbeidene til den forrige loven gis oppmerksomhet da de antas å fortsatt ha betydning for tolkningen.

Videre kan det være nyttig under dette punktet å plassere Kredittilsynets rolle i forhold til eiendomsmegling da jeg i den videre behandling bl.a. vil nyttiggjøre meg av uttalelser fra tilsynet.

### 5.3.1 Eiendomsmeglerloven (1989) om instruksjonsretten

Jeg viser til forarbeidene<sup>39</sup> til eiendomsmeglerloven av 1989 (opphevet fra 1.1.2008) hvor følgende siteres: *”Det følger av dette at kjøperens ”stansingsrett”, hans adgang til å instruere megleren om å holde pengene tilbake, må være avskåret fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst (eventuelt fra det tidspunkt kjøperen får overlatt tinglysingsklart skjøte). Hvorvidt man velger å se det slik at meglerens fullmakt til å utbetale pengene er ugjenkallelig fra dette tidspunkt, eller slik at megleren fra dette tidspunkt sitter med pengene på selgers vegne, er mindre vesentlig i denne sammenhengen. Avskjæring av stansingsretten fra det nevnte tidspunkt er en forutsetning for at megler skal kunne fylle sin funksjon som formidler av oppgjøret, og må anses å følge av partenes avtale når det ikke foreligger holdepunkter for annet.*

*På den annen side er det en konsekvens av hovedregelen om kjøperens råderett over pengene i formidlingsfasen at stansingsretten er ubeskåret inntil skjøtet er tinglyst (eller tinglysingsklart skjøte er overlevert). Megleren må følge kjøperens instruksjoner selv om*

---

<sup>39</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 46 og 47 (Til § 3-9: Plikter ved gjennomføring av handelen)



*megleren mener at stansingen innebærer mislighold fra kjøperens side. Vil kjøperen derfor helt eller delvis holde kjøpesummen tilbake, eksempelvis fordi han mener at eiendommen har faktiske mangler, må megleren rette seg etter dette uansett om han mener at kjøperens påstand er uberettiget. Til gjengjeld har megleren i denne situasjonen heller ikke adgang til uten selgers samtykke å erlegge motytelsen, dvs. å tinglyse skjøtet... ”.*

Også utvalget vurderte – etter anmodning fra departementet – spørsmålet om meglers tilbakeholdsrett. I tilknytning til Justisdepartementets uttalelse utalte utvalget bl.a. i forhold til emgll. § 3-9: Meglerens plikter ved gjennomføring av handelen:<sup>40</sup>

*”For kjøper og selger kan det ha stor betydning at de respektive ytelsene blir utvekslet mest mulig samtidig. Får selgeren utbetalt kjøpesummen før skjøtet er tinglyst, vil kjøperen lide tap hvis selgeren går konkurs før tinglysingen (og kjøperen ikke har sikkerhet for tilbakebetalingskravet). Blir skjøtet tinglyst før kjøpesummen er betalt, kan selgeren på tilsvarende måte lide tap i tilfelle kjøperens konkurs. Kanskje like viktig er det at oppfyllellespresset som ligger i at hver av partene ikke får den avtalte ytelsen før motytelsen er erlagt”.*

Disse passusene i forarbeidene til den forrige eiendomsmeglerloven ble ikke løst i selve loven, og er heller ikke behandlet i forbindelse med den nye loven som trådte i kraft 1.1.08.

### 5.3.2 Kredittilsynet

Kredittilsynet er et selvstendig styringsorgan som bl.a. bygger på lover og vedtak fra Stortinget og Regjeringen. Tilsynet sorterer under Finansdepartementet. Hovedoppgavene er definert i kredittilsynsloven<sup>41</sup> hvor det fremkommer at tilsynet skal se til at de

---

<sup>40</sup> NOU 1987:14 s. 78

<sup>41</sup> Lov om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel m.v. av 7. desember 1956 nr. 1 (kredittilsynsloven)

institusjoner det har tilsyn med, virker på en hensiktsmessig og betryggende måte i samsvar med lov og bestemmelser gitt i medhold av lov mv.

Eiendomsmeglerforetakene i Norge er underlagt tilsyn av Kredittilsynets avdeling for markedstilsyn, seksjon for eiendomsmegling og inkasso. Seksjonen har tilsyns- og forvaltningsoppgaver til inkasso- og eiendomsmeglerforetakene og uttaler seg om tolking av lovene om inkasso og eiendomsmegling. Rundskrivene Kredittilsynet forelegger bransjen skal gi en styring av hvordan myndighetene ønsker at eiendomsmeglingen skal foregå.

Dette innebærer blant annet kontroll med at foretakene driver eiendomsmegling i samsvar med kravet om god meglerskikk<sup>42</sup>. Det er viktig for vekten av uttalelsene fra Kredittilsynet at disse ses i denne sammenhengen. Det er primært eiendomsmeglerloven, og altså ikke bustadoppføringsloven som tilsynet har som ansvarsområde.

Kredittilsynet har et sterkt virkemiddel ovenfor eiendomsmeglerforetakene da de har det i sin makt å inndra bevillingen til å drive eiendomsmegling ved brudd på de syn og tolkninger som tilsynet har også på bl.a. bustadoppføringslova. Meglerforetakene kommer dermed gjerne i en situasjon der de ser seg nødt til å følge tilsynets vurdering av gjeldene rett, selv om dette bestrides og underbygges av juridiske betraktninger fra en av partene.

#### 5.4 Overtakelsesforretningen – grensesnittet

Ved omsetning av boliger etter bustadoppføringslova avholdes det normalt en overtakelse i form av en overtakelsesforretning jfr. buofl § 14 første ledd. I hht annet ledd i samme paragraf kan overtakelse også skje uten en formell overtakelsesforretning, dette dersom forbrukeren tar boligen i bruk uten at slik forretning er avholdt. En slik bruk vil ha samme

---

<sup>42</sup> Jfr. emgll. § 6-3

rettsvirkning som en faktisk overtakelsesforretning, imidlertid kun dersom boligen er ferdigstilt på tidspunktet for innflyttingen.

I buofl § 15 tredje ledd er det presisert at forbrukeren kan nekte å overta ytelsen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å nekte å gjennomføre overtakelsen. Her kan en legge til grunn at overtakelsesforretningens reelle karakter står frem, og dersom forbrukeren påberoper seg retten til å ikke overta eiendommen, sitter megleren fortsatt med kjøpesummen eller deler av denne på vegne av kjøperen.

Også i de tilfeller hvor kjøper ikke nekter overtakelse, men ønsker å holde tilbake en del av sin yting, jfr. buofl. § 31, sitter megleren på det tilbakeholdte beløp på vegne av kjøper.

Bransjens praksis viser at de påberopte mangler noteres på overtakelsesprotokollen, og partene forsøker å enes om en omforent verdi for de påberopte mangler, gjerne med assistanse av megleren. Denne verdien holdes så igjen på meglers klientkonto gjennom den skriftlige instruksen som fremkommer på dokumentet.

Kutymen i meglerbransjen er at overtakelsesprotokollen også har tekst om at megler er gitt: ”... partenes ugjenkallelige fullmakt til å foreta oppgjør i henhold til kontrakten og nærværende overtakelsesprotokoll”<sup>43</sup>.

Dersom partene ikke kan enes om en sum, kan kjøper for ikke å komme i mora velge å sette inn den omtvistede sum på en deponeringskonto, jfr. buofl. § 49.

---

<sup>43</sup> Se vedlegg

## 5.5 Rettsvirkninger av overtakelsen

Instruksjonsrett over innbetalte midler frem til overtakelse ligger inn under kjøpers myndighet i henhold til eiendomsmeglingsloven med forarbeider og er sikker praksis.

Når overtakelse er foretatt gir buofl § 14 en oppstilling over de virkninger dette gir. Det interessante for oppgaven er her alternativ d: ”... får *entreprenøren krav på sluttoppgjer*”. I hht buofl § 46 første ledd fremgår det at selger må påkreve betalingen, men samme bestemmelse (annet punktum) slår også fast at betaling kun kan kreves mot samtidig overføring av hjemmelen.

## 5.6 Oppgjøret

Et viktig poeng ved at en mellommann forestår oppgjøret mellom partene er at denne mottar penger og de signerte dokumenter som ellers måtte bli utvekslet over bordet for å unngå risiko for tap.

Dette kan skje på grunn av meglerens rolle og det faktum at alle autoriserte meglere og advokater som forestår eiendomsmegling er pliktig å stille en garanti (kr. 30 millioner fra 01.01.08) mot eventuelle krav mellommannen måtte få i utøvelsen av sitt yrke. Dette gir dermed løsningen med at kjøperen kan innbetale kjøpesummen til mellommannen før skjøtet er tinglyst, og selgeren kan gi fra seg et signert og tinglyst klart skjøte før han har mottatt nettoprovenyet.

Praksis i bransjen er at skjøtet gjøres tinglyst klart allerede under kontraktsmøtet, og deponeres deretter i meglerens varetakt frem til salgssum er erlagt og skjøtet skal innsendes Kartverket for tinglysting.

Kjøpers bank yter lån mot rett prioritet for sin pantobligasjon. Praksis her er at banken utbetaler kjøpesummen til meglers klientkonto noe tid før overtakelsen, men da med bundet mandat. Megler må undertegne en inneståelse for den overførte sum. Ved signering av denne påtar megleren seg ansvaret for at kjøpers finansieringskilde får rett prioritet i eiendommen. Denne prioriteten er som regel på dette tidspunktet opptatt av selgers pantegjeld i forbindelse med oppføringen av boligen. Denne skal innfris ved hjelp av (deler av) kjøpesummen slik at kjøperen kan gis heftefritt skjøte.

Et oppgjør uten bistand fra mellommann vil kreve et samarbeid mellom kjøper og selgers bank, noe som kan være vanskelig å gjennomføre i praksis.

#### 5.6.1 Oppgjør mot tinglyst sikring kontra tinglyst skjøte

Eiendomsmeglere har som kutyme å foreta oppgjør umiddelbart etter at overtakelse har funnet sted. Det er normalt at det i oppdragsskjemaet, som danner kontraktsgrunnlaget mellom selger og megler, fremkommer at oppjøret skal skje innen 3 til 4 virkedager etter at megler har mottatt overtakelsesprotokoll signert av kjøper og selger.

Megler skal ved oppjøret ta hensyn til eventuelle anmerkninger om tilbakehold av midler på vegne av kjøper, altså en instruks som fremkommer skriftlig på protokollen. Oppjøret tas da mot sikringen som er tinglyst på eiendommen, og selger får utbetalt nettoprovenyet med fratrukk av eventuelt tilbakeholdt beløp.

Imidlertid er det visse forhold som gjør at megler ikke kan foreta oppgjør mot sikringen, men må vente til skjøtet er ferdig konferert fra Kartverket. Dette er bl.a. ved følgende situasjoner:

- Dersom overtakelse skjer kort tid etter inngåelse av kontrakt. Partene blir da enige om at oppjøret tas mot tinglyst skjøte.

- Når mellommann av en eller annen grunn ikke har sendt inn sikringen til tinglysning (avglemt, formaliafeil, annen sperre etc.).
- Hvor det er klart at boligen er overbeheftet.
- Hvor det dukker opp tvangspant/utlegg under prosessen.
- Hvor det er bolig under oppføring, jfr. buofl. § 46 første ledd annet punktum.

For oppgaven er det av spesiell interesse om det er en forskjell i relasjon til de oppstilte punkter – dette sett i forhold til instruksjonsretten. Det er helt klart at instruksjonsretten for kjøper er tapt ved signering av overtakelsesprotokollen for de fire første punkter, men spørsmålet er om dette også skal gjelde for salg etter bustadoppføringslova.

## 5.7 Klientmidlene

### 5.7.1 Klientkonto

Alle innbetalinger som skjer til eiendomsmegleren og som ikke er knyttet opp til driften, skal til en egen klientkonto. Meglerforetaket skal i hht femgl. § 3-9 oppbevare alle slike midler atskilt sine egne midler. § 3-10 fastslår at: *”Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes inn på klientkonto (...)”*. Et poeng med instrumentet klientkonto er at det skal opprettes i godkjent finansinstitusjon som har forpliktet seg til ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkonto for de krav som finansinstitusjonen måtte få mot meglerforetaket<sup>44</sup>. Risikobildet ved meglers eventuelle konkurs er dermed redusert.

### 5.7.2 Eiendomsmeglerforskriften (1990) § 3-3 og (2008) § 3-9 annet ledd

Eiendomsmeglerforskriften § 3-3 slår fast at klientmidler er *”vedkommende klients midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt eller utvetydig forutsatt”*. Det har blitt antatt at denne forskriftsbestemmelsen ikke skulle endre det som var gjeldende rett før bestemmelsen trådte i kraft, nemlig ytelse mot ytelse prinsippet.

---

<sup>44</sup> Femgl. § 3-10 første ledd

I den nye forskriften (som trådte i kraft 1.1.2008) er denne bestemmelsen, imidlertid i en noe endret språkdrakt, tatt inn i § 3-9 annet ledd: *”Midler som noen har innbetalt til eiendomsmeglerforetaket (klientmidler) i forbindelse med et oppdrag er vedkommendes midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt”*.

En oppfatning som klart kan spores i bransjen er det følgende: I og med at det har blitt mer og mer vanlig å operere med overtakelsesforretninger når nye boliger faktisk overtas av kjøper, har dette prinsippet om ytelse mot ytelse blitt et betydelig skjæringspunkt for hvem som har instruksjonsrett over kjøpesummen. Prinsippet må nærmest være å regne for hovedregelen i norsk rett slik at inntil overtakelsesforretning er foretatt disponerer megler over kjøpesummen på vegne av kjøper, og i etterkant av overtakelsesforretning disponerer megler over kjøpesummen på vegne av selger.

Midlene vil tilhøre enten kjøper eller selger, alternativt panthaver til disse. Det er selvsagt ikke slik at det finnes en mellomperiode hvor megler besitter en egen selvstendig instruksjonsrett, jfr. femgl. § 3-9 annet ledd: Oppbevaring og forvaltning av klientmidler. Megler skal kun være et instrument for den berettigedes vilje, og skal etterkomme de instruksjoner som blir gitt av denne.

Teorien<sup>45</sup> legger til grunn at det ikke er megleren som skal avgjøre om tilbakehold er rettmessig. Megleren kan ha en plikt til å tilkjenne sitt synspunkt på at detensjonen er en brudd på avtalen, men det er kontraktsparten som tar avgjørelsen.

---

<sup>45</sup> Lilleholt (2001) s. 186

I en sak for Oslo tingrett<sup>46</sup> bemerker retten det følgende: ”Det er antatt at megler ikke skal ta standpunkt i en konflikt mellom kjøper og selger. Avgjørende blir derfor om det var [selger] eller [kjøper] som på det aktuelle tidspunkt hadde instruksjonsrett hva gjelder Sikringsobligasjonen. Meklers oppgave er å sørge for at handelen skjer i henhold til prinsippet om ytelse mot ytelse som partene har avtalt. Dersom ikke annet er avtalt innebærer dette at kjøpesummen betales når selger overfører den faktiske og rettslige rådighet over eiendommen”.

Denne dommen, som uttrykker noen generelle oppfatninger av instruksjonsrett er avsagt der saksanliggende bygger på avhendingsloven, og ikke bustadoppføringslova.

Der er av betydning for en megler, for ikke å komme i erstatningsbetingende konflikt, å klart kunne orientere seg om hva som er gjeldende rett. Megler har omsorgsplikt<sup>47</sup> for begge parter og skal ivareta deres interesser på en balansert måte, og slik at ingen av partene utsettes for utilsiktede økonomiske risiki.

## 5.8 Komparativt – avhendingsloven

Avhendingsloven inneholder ikke et krav om hjemmelsovergang før betalingsplikten inntreffer, og det er sikker rett at instruksjonsretten går over fra kjøper til selger ved overtakelsen, jfr. uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling<sup>48</sup> som også er sitert av førstvoterende i Rt 2006 s. 31. Loven er basert på det alminnelige prinsippet om ytelse mot ytelse. Her defineres ytelsen fra selgers side som fysisk overgivelse av eiendommen, altså overtakelse med utlevering av nøkler til kjøper. Den synlige konsekvensen er at kjøper overtar bruken av eiendommen, mens megleren sitter med pengene på vegne av selger.

---

<sup>46</sup> TOSLO-2006-186368 av 2. mai 2007

<sup>47</sup> Emgll § 6-3 første ledd

<sup>48</sup> Brev fra Justisdepartementets lovavdeling til Finans- og tolldepartementet i fm. eiendomsmeglerloven



Megler skal da innfri de heftelser som ikke skal medfølge handelen, slik at skjøtet de facto blir heftelsesfritt, og deretter utbetale nettopprovenyet til selgeren.

I forarbeidene<sup>49</sup> til avhendingsloven er begrepet ytelse mot ytelse uttrykt slik: *”Når kjøparen ikkje har utsetjing med oppgjeret, skal heile vederlaget svarast mot skøyte fritt for andre hefte enn dei kjøparen skal ta over”*. Her menes at skjøtet skal være klart for overskjøting og kjøpesummen skal være erlagt. Ved bruk av mellommann betyr dette i hht eiendomsmeglerloven at megler skal ha dokumentene klar for tinglysing og *”har utført sin kontroll i denne forbindelse”*<sup>50</sup>.

Avhendingsloven er - i motsetning til bustadoppføringslova - ikke til hinder for at man avtaler at hele eller deler av kjøpesummen betales før overtakelse med mindre man er i de tilfeller som nevnes i avhl § 1-2 annet ledd, første pkt. Dette leddet omfatter kjøp av boliger som er nyoppført (ferdigstilt), men under ett år gamle ved salgstidspunktet, og i slike tilfeller er hele loven gjort preseptorisk. Denne forutsetningen ble tilført avhendingsloven ved bustadoppføringslova ikrafttredelse.

Er det avtalt at hele eller deler av kjøpesummen betales før overtakelse, noe som i praksis innebærer at kjøper yter selger kreditt, og avtalen gjennomføres med bistand fra megler, vil god meglerskikk og kravet til sikkert oppgjør innebære en plikt til at megler minst tinglyser sikringsobligasjon/urådighetserklæring på eiendommen. Også der det er avtalt ytelse mot ytelse, anses bruk av sikring og urådighet normalt å innebære et sikkert oppgjør.

---

<sup>49</sup> NOU 1979:48, lovutkast for § 13

<sup>50</sup> Rt 2006 s. 31 – førstvoterendes votum, pkt. 28

### 5.8.1 Risiko for konkurs også ved kjøp av brukte boliger

Det vil også ved salg etter avhendingsloven riktignok være en viss risiko for at selger skal gå konkurs i tidsrommet mellom overtakelse og hjemmelsoverføring, slik at reglene om kreditorekstinksjon kommer inn. Risikoen for at dette skal skje «i normaltilfellene» anses nok som mindre enn ved de typiske prosjektsalgene<sup>51</sup>. Skulle det allikevel åpnes konkurs hos selger i et slikt normaltilfelle, vil boet måtte respektere sikringsobligasjonen og dermed er kjøpesummen sikret i separatistrett, men det er langt mer tvilsomt om boet må respektere handelen som sådant. Dette kan, i et godt marked føre til at kjøper går glipp av en verdiøkning og ikke minst den unike boligen ved at kjøpesummen returneres fra boet.

### 5.8.2 Instruksjonsrettens overgang

For at en eiendomsmegler i hht avhendingsloven skal kunne holde tilbake en del av kjøpesummen til fordel for kjøperen, må instruksjonen komme senest ved overtakelsen eller etter en enighet mellom kjøper og selger. En instruksjon senere samme dag eller noen dager senere er således for sent fremsatt, da instruksjonsretten over kjøpesummen allerede er gått over til selgeren.

Fra rettspraksis<sup>52</sup> følger det: *”Etter avhendingsloven § 4-15 er krav på prisavslag for mangler sikret med tilbakeholdsrett i kjøpesummen, når den ikke er erlagt”*. Er kjøpesummen allerede erlagt er det altså for sent. Fra samme dom<sup>53</sup> kan jeg trekke frem følgende passus: *”Det rettslige utgangspunktet er således at når kjøper har innbetalt kjøpesummen til megleren og på det grunnlag fått overta eiendommen, mister kjøperen sin rådighet over kjøpesummen og kan ikke lenger instruere megler om å holde tilbake deler av beløpet på grunn av mangler”*.

---

<sup>51</sup> E-post fra Arne Solberg, Kredittilsynet, 24. januar 2008

<sup>52</sup> Rt 2006 s. 31

<sup>53</sup> Rt 2006 s. 31, pkt. 29

Det skal her bemerkes at det i en avgjørelse fra Reklamasjonsnemnda<sup>54</sup> fremkommer, på et generelt grunnlag, at innenfor begrepet god meglerskikk plikter megler å gjøre kjøper oppmerksom på sin mulighet til detensjon dersom det på forhånd synes å ligge an til et mangelsansvar for selger. Dette er med på å utjevne styrken mellom kontraktspartene.

Nemnda uttaler i en annen avgjørelse<sup>55</sup> at: ”... en eiendomsmegler må være varsom med å overprøve kjøperens instruks om tilbakeholdelse på grunnlag av sin egen vurdering av om tilbakeholdelsen er berettiget”. Megler skal altså lojalt følge den berettigets vilje selv der megler er sterkt tvilende til om kjøpers krav er materielt berettiget.

### 5.8.3 Juridisk litteratur om forholdet mellom lovene

Kåre Lilleholt, som også var formann for forbrukerentreprisutvalget som gav utredningene i forkant av bustadoppføringslova, har i sin bok<sup>56</sup> anført følgende under kapittelet Oppgjør:

*”For avtaler etter avhendingslova (skal være bustadoppføringslova f.k.) som omfattar rett til grunnen, blir oppgjørsspørsmåla i all hovudsak som etter avhendingslova, med eit lite atterhald for ordninga med deponering av omtvista vederlag”.*

Ut fra dette kan en utlede at Lilleholt legger til grunn at det også etter kjøpekontraktene skal gjelde et prinsipp om ytelse mot ytelse. Om dette uttaler forfatteren at det er om å sikre en mest mulig samtidig utveksling av partenes ytelser: *”For kjøparen er det om å gjera at seljarens kreditorar ikkje har rett til kjøpesummen før kjøparen har vern for sin rett til eigedommen. Seljaren må sikre seg at kjøparens kreditorar ikkje får rett til eigedommen før betalinga er motteken eller sikra”.*

---

<sup>54</sup> Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, klage nr: 36/07, avgjort 29.8.2007

<sup>55</sup> Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, klage nr: 1221/07, avgjort 06.11.2007

<sup>56</sup> Lilleholt (2001) s. 186

## 5.9 Høyesteretts avgjørelse i 2006

Høyesterett har i en dom av 1. november 2006<sup>57</sup> berørt instruksjonsspørsmålet, imidlertid i relasjon til avhendingsloven § 4-15 og ikke bustadoppføringslova. Kjøper hadde overført hele kjøpesummen på kr. 1,2 millioner til megler i forbindelse med overtakelsen, men instruerte megler ved påtegning av overtakelsesprotokollen til å holde igjen penger som følge av krav om prisavslag.

Kjøper fikk under overtakelsen mistanke til at eiendommen var i ringere stand enn forutsatt og ønsket av den grunn å holde igjen penger til dette var undersøkt nærmere. Hun tilbød dermed selgeren kr. 1 000 000 til frigivelse, mens resten av kjøpesummen, kr. 200 000 skulle forbli på meglers klientkonto inntil videre.

Selger avslo tilbudet og forlagte fullt oppgjør, men overgav allikevel nøklene til eiendommen. Kjøper instruerte da megler om å holde tilbake hele kjøpesummen, mens selger på sin side instruerte megler om tilbakeholdelse av skjøtet. Avhendingsloven § 4-15 fastsetter at dersom kjøper har krav som følge av en mangel, kan han holde tilbake så mye av kjøpesummen som nødvendig for å sikre kravet (proporsjonalitetsprinsippet), og at selger ikke kan nekte overtakelse der kjøper påberoper seg detensjon pga. mangler.

Saken for Høyesterett reiste to hovedspørsmål. For det første om selger var avskåret fra å utøve sin detensjonsrett (holde tilbake skjøtet) da det var avtalt ytelse mot ytelse i kontrakten, og eiendommen faktisk var overtatt av kjøper. Og for det andre om det egentlige tilbakeholdte beløpet, kr. 200 000 lå innenfor proporsjonalitetsprinsippet, dette sammenholdt med kr. 150 000 som kravet i Tingretten var rettskraftig var avgjort å utgjøre.

---

<sup>57</sup> Rt. 2006 s. 31

Ved salg gjennom megler slik som i angjeldende sak, er det rettslige utgangspunkt at når kjøperen har innbetalt hele kjøpesummen i hht kontrakten til meglers klientkonto, og på det grunnlaget har fått overta eiendommen mister kjøper samtidig sin instruksjonsrett over kjøpesummen. Høyesterett kom frem til at da det var selger som hadde innrettet seg slik at kjøper fikk rådighet over eiendommen uten å erlegge kjøpesummen, måtte konklusjonen bli at kjøper i dette tilfellet ikke hadde mistet instruksjonsretten over de innbetalt midler. Dette altså til tross for at selger hadde erlagt sin ytelse, og følgelig er Høyesteretts løsning et avvik fra prinsippet om ytelse mot ytelse, og selger yter kjøper en faktisk kreditt.

Når det gjelder summen på kr. 200 000 som ble tilbakeholdt, må denne summen ses opp mot den rettskraftige avgjørelsen av mangelens faktiske verdi. Denne ble som nevnt rettskraftig avgjort i tingretten til kr. 150 000. Høyesterett kom frem til at det tilbakeholdte beløp anses klart å ligge innenfor den skjønnsmessige vurderingen som måtte legges til grunn i forhold til de skader som det var berettiget mistanke om. Retten kom frem til at selger hadde vært i kreditormora ved å nekte å ta i mot den tilbydde ytelsen på 1 million.

I forhold til oppgaven viser dette at det er rom for kjøper til å gjøre en romslig vurdering av det tilbakeholdte beløpets størrelse ved overtakelsen, uten å komme i mora. Videre vil jeg senere i oppgaven belyse at det i bustadoppføringslova er tatt inn en egen bestemmelse som regulerer tilbakehold der det er uenighet om størrelsen av beløpet, jfr. buofl. § 49.

#### 5.10 Deskriptivt – meglerstanden

Under dette punktet behandler jeg den oppfatningen som råder grunnen i meglerstanden hva instruksjonsrett angår, og de artikler mv. som har vært utgitt i forbindelse med temaet.

### 5.10.1 Artikkel i "Eiendomsmegleren" nr. 10, oktober 1999

Førstekonsulent i Kredittilsynet, Trond Bjerkan har i oktober 1999 en artikkel i tidsskriftet til Norges Eiendomsmeglerforbund – Eiendomsmegleren - som bærer overskriften:

*"Kjøpers adgang til å gi megler instruks om å holde tilbake hele/deler av kjøpesummen".*

I denne artikkelen fremkommer det tilsynelatende klart at skjæringspunktet for overgang av instruksjonsretten er når prinsippet ytelse mot ytelse er gjennomført. Ytelsen fra selger er definert som overlevering av den faktiske bruk av eiendommen, dersom annet ikke er uttrykkelig avtalt eller fremkommer forutsetningsvis. *"Den synlige konsekvensen er at kjøper overtar den faktiske bruken av eiendommen, men megleren vil fortsatt sitte med råddigheten over kjøpesummen inntil han har brukt denne til å innfri de heftelser selgeren har påheftet eiendommen. Deretter vil kjøperen motta heftelsesfritt skjøte..."*<sup>58</sup>.

Artikkelen, som er publisert i slutten av 1999, et drøyt år etter at bustadoppføringslova trådte i kraft, må leses meget nøye for å oppdage at den ikke tar sikte på å favne de salgene som omfattes av nevnte lovregulering. Det fremkommer ikke eksplisitt at salg etter bustadoppføringslova er holdt utenfor artikkelens presisering av instruksjonsretten. Tvert i mot er artikkelen negativt avgrenset, men uten å omtale den nye bustadoppføringslova.

Flere meglere, og ikke minst Norges Eiendomsmeglerforbund har gitt uttrykk for at den instruksjonslære som fremkommer i artikkelen fra Kredittilsynet i oktober 1999 har vært fulgt også i de tilfeller hvor bustadoppføringslova har vært det rettslige grunnlaget.

### 5.10.2 Oppfatningen blant meglere

Jeg har i forbindelse med oppgaven bedt et utvalg (ca. 25 respondenter) av representanter fra eiendomsmeglerbransjen beskrive sin oppfatning av buofl. § 46 første ledd, annet

---

<sup>58</sup> Artikkel i Eiendomsmegleren nr. 10, oktober 1999, pkt. 2, tredje avsnitt

punktum og hva som har vært praksis. De forespurte meglere har alle lang erfaring i salg etter bustadoppføringslova, og da utelukkende ”kjøpekontraktene”, jfr. buofl. § 1 første ledd bokstav b. Undersøkelsen har vært gjennomført ved bruk av et enkelt spørreskjema i form av en e-post som ber om tilbakemelding på følgende tre konkrete spørsmål:

- 1) Hvem har instruksjonsrett over innbetalte midler til klientkonto etter at overtakelse har skjedd og signert overtakelsesprotokoll er innsendt til megler, men før skjøtet er tinglyst? Det forutsettes at salget har fulgt bustadoppføringslova, og at sikringsobligasjon med pantesperre er tinglyst.
- 2) Har du opplevd at spørsmålet har kommet på spissen i forbindelse med noen av dine omsetninger?
- 3) Har du lest artikkelen fra Kredittilsynet som stod på trykk i Eiendomsmegleren i oktober 1999 og som omhandler instruksjonsrett? I så tilfelle – hvilket svar mener du den gir? (En link til artikkelen er fremlagt sammen med spørreskjema).

De fleste forespurte meglerne legger til grunn at svaret på spørsmål nr. 1 er at det er selger som har instruksjonsretten over midlene. En sammenstilling av svarene kan uttrykkes slik:

- Kjøper mister etter meglernes oppfatning instruksjonsretten over innbetalte midler etter at overtakelse er gjennomført og protokoll er signert, og det er således selger som har instruksjonsrett over midlene etter dette tidspunkt. Meglerne utbetaler imidlertid ikke oppgjør til selger før selgers heftelser er innfridd og skjøtet er tinglyst, uten at dette berører instruksjonsretten. Unntaket vil være dersom selger klart og tydelig har tilbakeholdt opplysninger, gitt feil informasjon med viten og vilje eller ikke levert i hht avtale, men som ikke er oppdaget på overtagelsesforretningen. Altså en klar reservasjon for ”svik-situasjoner”. Her må megler selv gjøre en vurdering.

Imidlertid er det noen få meglere som konsekvent svarer at kjøper har fulle rettigheter til midlene helt til skjøtet er tinglyst. Ingen har, uten at jeg legger vekt på det, forankret dette til noen bestemt hjemmel i bustadoppføringslova.

På spørsmål nr. to er det kun tre meglere som har hatt problemstillingen satt på spissen i sitt virke, men flere antar at problemstillingen er svært relevant. De tre som har besvart bekreftende på at de har vært borti situasjonen har sammenfattet svart slik:

- Det har da heller ikke vært påstått svik fra selgers side, og kjøper har akseptert forholdet etter vår forklaring på gjeldende regelverk.

Alle tre har lagt til grunn at instruksjonsretten for kjøper var gått tapt, da med unntak for eventuelle tilfeller med svik fra selgers side.

På spørsmål nr. tre er svaret at mange har lest artikkelen. Samtidig avdekkes min teori om at artikkelen til Kredittilsynet i 1999 har blitt tatt til inntekt for å også gjelde for omsetninger etter bustadoppføringslova. Tilbakemeldingene er at artikkelen gir samme svar som meglerne selv har kommet til; at instruksjonsretten går over ved overtakelsesforretningen. Ingen av de forespurte meglerne har kommentert at artikkelen ikke ser ut til å dekke bustadoppføringslova.

Tilbakemeldingene er sprikende, og danner et bilde av at bransjen har noe ulik oppfatning av hva som er gjeldende rett hva instruksjonsretten angår. Imidlertid er det 17 av totalt 25 som mener at kjøper har tapt sin instruksjonsrett ved fullført overtakelsesforretning med signatur av protokoll. Dette fikk også Norges Eiendomsmeglerforbund til å stille spørsmål til Justisdepartementet, se 5.10.3. NEF har, i likhet med sine utøvende medlemmer, tydeligvis ikke oppfattet at artikkelen ikke tar sikte på å belyse forholdet til buofl.

Et enkelt søk på nettet gir mange treff på standard kontrakter som tar sikte på å regulere salg etter bustadoppføringslova. Et eksempel<sup>59</sup> har følgende tekst: *”Kjøper har ikke rett til å overta leiligheten før hele kjøpesummen i hht denne kontrakt er innbetalt. Kjøper har*

---

<sup>59</sup> [www.trysilprestige.com/kjopekontrakt/kjopekontrakt\\_stor.htm](http://www.trysilprestige.com/kjopekontrakt/kjopekontrakt_stor.htm)



*deponeringsrett (holde tilbake penger på meglers konto) til sikkerhet for eventuelle krav mot selger dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen, det vises til bustadoppføringslova §§ 24, 31 og 49”.*

Dette eksempelet gir uttrykk for den oppfatningen som råder blant meglere, nemlig at det er ytelse mot ytelse som er hovedregelen også i relasjon til bustadoppføringslova.

### 5.10.3 Spørsmål fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

NEF stilte i e-post<sup>60</sup> til Justisdepartementet spørsmål i forbindelse med kjøpers rett til å holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen i hht buofl. § 31, og om det var en tilsvarende rett til å instruere megler der kjøpesummen er innbetalt til denne.

Forbundet la som utgangspunkt til grunn at det fantes en hovedregel der kjøpers instruksjonsrett kun er i behold frem til overtakelse, men at enkelte av forbundets medlemmer hadde mottatt informasjon fra Kredittilsynet som la en annen regel til grunn.

NEF henviste til artikkelen fra 1999 som også ligger elektronisk tilgjengelig på Kredittilsynets hjemmeside<sup>61</sup>. NEF oppstilte i sin henvendelse to konkrete spørsmål til departementet i forbindelse med tidspunktet for overgang av instruksjonsretten fra kjøper til selger i hht bustadoppføringslova:

*”For vår bransje er det av viktighet å bringe klarhet i hva som er skjæringstidspunktet for kjøpers tilbakeholdsrett etter bustadoppføringsloven, og således for kjøpers rett til å instruere megler om å holde penger tilbake:*

---

<sup>60</sup> E-post fra NEF til Justisdepartementet den 19. juli 2007

<sup>61</sup> <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=2641>

- 1) *Er det ved tidspunktet for overtakelse, jf. link til artikkel på Kredittilsynets hjemmesider, eller*
- 2) *Er det tidspunktet for hjemmeloverføring?”*

Forbundet påpekte at det kan være forskjellige grunner til at tinglysing av skjøte ikke kan foretas umiddelbart etter overtakelse, og viste til bl.a. forsinkelser hos myndighetene, blankoskjøte mv. NEF avsluttet sin henvendelse med følgende avsnitt:

*”Slik situasjonen er nå, vil kjøpere kunne legge Kredittilsynets tolkning av regelverket til grunn for en ”utvidet” tilbakeholdsrett, mens entreprenørene vil kunne påberope seg hovedregelen ved at skjæringstidspunktet er tidspunktet for faktisk overtakelse, jf. artikkelen under vedlagte link”.*

#### 5.10.4 Kredittilsynets uttalelse

Kredittilsynet uttalte seg til Justis- og politidepartementet i brev<sup>62</sup> av 10. oktober 2007 hvor det innledningsvis uttales: *”Normalutgangspunktet ved kjøp og salg av fast eiendom er at oppgjøret skal skje ytelse mot ytelse. Annet kan imidlertid avtales eller fremgå av lovgivningen”.*

Tilsynet gikk deretter over til å konkret vurdere om bustadoppføringslova gir en annen løsning i relasjon til ”kjøpekontraktene”, jfr. buofl. § 1 første ledd bokstav b:

*”Dersom ikke annet er avtalt vil instruksjonsrettens overgang – slik Kredittilsynet ser det – falle sammen med tidspunktet for når entreprenøren tidligst kan kreve betaling, jfr. buofl § 46 første ledd. En kjøper vil således ha instruksjonsretten i behold i et tilfelle hvor kjøper har overtatt eiendommen, men hvor hjemmelen ikke er overført. Dersom megler i et slikt tilfelle nekter å følge kjøpers instruksjon, eventuelt følger selgers instruks om å betale ut*

---

<sup>62</sup> Brev fra Kredittilsynet til Justis- og Politidepartementet med referanse 07/8102

*hele eller deler til ham/henne, vil dette være i strid med kravet til god meglerskikk, jfr. eiendomsmeglingsloven § 3-1 første ledd”.*

Her er det verdt å merke seg innledningen; ”Dersom ikke annet er avtalt...”. Det kan dermed ut fra dette kunne tolkes at også Kredittilsynet holder det åpent at tidspunktet for overgang av instruksjonsretten kan avtales mellom partene, og at dette tidspunktet eventuelt avviker fra tidspunktet for betalingen som er ved hjemmelsoverføringen.

### 5.11 Rettsvern og konkurssituasjon

Rettsvern for en rettighet kan defineres<sup>63</sup> som den beskyttelse som lovgivningen på visse vilkår gir en rettighet. Denne rettighet gis da beskyttelse mot å falle bort eller bli redusert.

Ser vi hen til reglene i tgl. § 23 er selgers eventuelle konkursbo gitt et fortrinn. Her må avtaleervert være tinglyst senest dagen før konkursåpningen. I motsatte fall inntre kreditorstinksjon. Tgl. § 23 fritar konkursboet fra bevisbyrden for at det foreligger en antedatering.

#### 5.11.1 Rettsvern for ervervet

Tinglysing er ikke nødvendig for at selve avtalen mellom partene skal være gyldig. Den som har fått overdratt en fast eiendom, er fullt ut eier og kan disponere fritt over den selv om dokumentet som viser det reelle eierforholdet ikke er tinglyst.

Tinglysing er ved omsetningserverv et absolutt vilkår for rettsvern. For at forbrukeren skal oppnå rettsvern for sitt erverv av bolig og dermed stå seg mot en konkurs i selgers selskap, må avtalen (min understrekning) om kjøp av bolig tinglyses senest dagen før

---

<sup>63</sup> Gulbrandsen (1994) s. 184

konkursåpningen<sup>64</sup>, jfr. tinglysingsloven<sup>65</sup> § 23. Dersom slikt rettsvern ikke er etablert i tid vil reglene om kreditorstinksjon innebære at selgers konkursbo vil kunne beslaglegge den faste eiendom. Dette uten vilkår om god tro, dvs. at det ikke spiller noen rolle om kreditor/boet er innforstått med den faktiske situasjon. God tro er et krav i frivillige handler, men ikke ved tvangsbeslag og konkurs.

<sup>66</sup>Reglene er satt av hensyn til rettsstiftelsers notoritet, dvs. at det skal være rimelig enkelt å ettervise både hva som er innholdet av den avtale som påstås å eksistere, og når denne ble etablert. Sistnevnte oppnås ikke fullt ut ved tinglysing da denne nødvendigvis vil følge noe etter i tid, men tinglysing er fullt ut etterprøvbart. I stedet for å sikre notoritet for stiftelsestidspunktet blir det registreringstidspunktet som gir skjæringspunktet.

Bestemmelsene om kreditorvern lovfester et skjæringspunkt mellom kreditors og tredjemanns rett. På denne måten hindres ulike former for kreditorsvik ved for eksempel antedateringer, proformaverk og diverse hemmelige kreditorbegunstigelser.

Reglene om notoritet som vilkår for rettsvern er gjennomgående utformet slik at en rettsstiftelse som mangler notoritet ikke får rettsvern. Dette selv om det i et konkret tilfelle er helt på det rene at man ikke har med et tilfelle av kreditorsvik å gjøre. Dermed kan konkursboet kunne komme til å ek스팅vere helt lojale disposisjoner. Hensynet til at bevisbyrden ikke skal påhvile kreditor, og dermed å undergrave notoritetskravet går foran hensynet til de legitime lojale (men ikke tinglyste) disposisjoner.

---

<sup>64</sup> Andenæs (1999) s. 170 flg.

<sup>65</sup> Lov om tinglysing av 7. juni 1935, nr. 2, heretter forkortet tgl.

<sup>66</sup> Brækhus (1998) s. 41 – 47, Falkanger (2000) s. 464 - 478 og Lilleholt (1999) s. 166 - 173

I forhold til oppgaven er det av interesse at forarbeidene<sup>67</sup> til bustadoppføringslova peker på at hjemmeloverføring bør være en betingelse for betalingsplikten, da kjøper ikke har vern ovenfor selgers kreditorer. Dette må da også ses opp mot de avtaler der kjøper ikke ønsker at hjemmeloverføring skal foretas.

### 5.11.2 Spesielt om blankoskjøte

Ved kjøp av bolig etter bustadoppføringsloven er det ikke uvanlig at det gjøres avtale om at hjemmel ikke skal overføres ved overtakelse. Dette kan ha flere motiver, men vanligst er at eiendommen kjøpes på ”spekulasjon” og skal videreselges med gevinst, og at utløsning av dokumentavgift dermed anses som en unødvendig utgiftspost. Avgiften er på hele 2,5 % av tinglyst salgssum og kan dermed utgjøre en betydelig sum.

En annen årsak for ikke å tinglyse transaksjonen kan være skattemotivert. Dersom en kjøper går tidlig inn i et prosjekt og senere selger eksempelvis eierseksjonen videre før bygget er ferdigstilt, vil hans ”eierskap” ikke nødvendigvis etterlate seg noe spor i tinglyste dokumenter. Summen mellom hva han selv gav tidlig i prosessen, og det han oppnår av gevinst ved videresalget av kontrakten vil kunne holdes (urettmessig) utenfor beskatning.

Da buofl. § 46 første ledd annet punktum setter som krav at hjemmeloverføring er en betingelse for betaling, er det interessant å belyse bruk av blankoskjøte og hvilke føringer dette får for betalingsplikten til kjøper. Videre er det av interesse og se på de fallgruver et slikt instrument kan medføre, og til slutt forholdet til forbrukervernet i buofl. § 3. Kan det avtales bruk av et instrument som ikke overfører hjemmelen samtidig som en betalingsplikt til tross for buofl. § 46 oppstår? Dette vil bli besvart i mitt neste underpunkt.

---

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997), side 76 og 77

Da det som utgangspunkt er tinglysning av skjøte med dertil notoritet for hjemmelsforholdet som gir rettsvern mot beslag fra selgers konkursbo, vil en kjøper stille seg i en utsatt posisjon ved bruk av instrumentet blankoskjøte eller åpent skjøte som det tidvis kalles.

Riksrevisjonen har i brev<sup>68</sup> til Stortinget påpekt nettopp dette i forbindelse med sin gjennomgang av Entra Eiendom AS. Handels- og Næringsdepartementet var i sitt tilsvarende av den oppfatning at en tinglyst sikringsobligasjon var tilstrekkelig til ikke å sette selskapets investering i fast eiendom i noen fare. Riksrevisjonen på sin side påpeker at så ikke er tilfelle hva kreditorekstinksjon angår.

I en nyere avgjørelse fra Høyesteretts kjæremålsutvalg<sup>69</sup> kom et spesielt forhold opp til doms. Her var fullmaktsgiver i tilknytning til blankoskjøtet et aksjeselskap som senere ble avvirket. Da kjøper i egenskap av fullmektig for hjemmelshaver skulle pantsette eiendommen for utbygging ble dokumentet nektet tinglyst av Kartverket. Dette fordi hjemmelshaver hadde opphørt å eksistere som rettssubjekt.

For den som kjøper eiendommen i neste handel kan et forhold som innebærer forutgående bruk av åpent skjøte ha uheldige virkninger. Et slikt forhold kan være at et blankoskjøte medfører at det ikke er reell eier, men den tinglyste hjemmelshaver som mottar relevante dokumenter vedrørende eiendommen. Dette kan eksempelvis være nabovarsel som kan ha stor betydning for den som endelig ender opp med eiendommen. Dersom hjemmelshaver, som jo har solgt og mottatt sitt oppgjør ikke ser det likt å sende slik informasjon videre, kan det ha den effekten at eiendommen videreselges uten at viktig og lovpålagt informasjon er gjort kjent for siste kjøper. Også bestemmelser i plan- og bygningsloven<sup>70</sup>, eksempelvis § 89 retter seg mot ”eier” – noe som kan føre til at pålegg ikke rettes til rett adressat.

---

<sup>68</sup> Brev fra Riksrevisjonen til Stortinget den 20.12.2006, ref: 1.2 2006/00429 - SOO

<sup>69</sup> Rt. 2007 s. 602

<sup>70</sup> Lov av 14. juni 1985 nr. 77 – Plan- og bygningsloven

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester har i en uttalelse<sup>71</sup> i forbindelse med en klagesak lagt til grunn at det: ”... av emgll. § 3-6 første ledd nr. 1 fremgår det at eierforhold skal opplyses, noe som bare innebærer et krav om at selgerens navn skal fremgå”. Dvs. at det i hht nemndas tolkning av paragrafen ikke er noe krav til megler om å gi opplysning om hjemmelsforholdet til eiendommen. Bestemmelsen er videreført i den nye eiendomsmeglerloven § 6-7 annet ledd nr. 2.

Fra min side antas det å være en vesentlig opplysning at eiendommen er solgt med blankoskjøte, og at det faller inn under ordlyden ”eierforhold” å gi opplysninger om det underliggende forhold. Også § 6 i NEFs etiske regler<sup>72</sup> vil jeg anta borger for at opplysningen skal gis: ”Medlemmene plikter å gi partene alle opplysninger av rettslig og faktisk art (min understrekning) om de forhold som fremstår som viktige for hver av partene”.

### 5.11.3 Blankoskjøte og forholdet til bustadoppføringslova § 3

I forhold til oppgavens tema kan det oppstilles spørsmål om det er i strid med buofl. § 3 å gjøre avtale om blankoskjøte. Loven er preseptorisk, og det er svært tvilsomt å få selger med på at kjøper både kan påberope seg blankoskjøte og samtidig nekte å betale kjøpesummen i hht § 46 første ledd, annet punktum fordi hjemmelen ikke overføres.

Justis- og politidepartementets lovavdeling har i brev<sup>73</sup> til NEF anført det følgende: ”Når det gjelder spørsmålet om tilfeller der forbrukeren selv ikke ønsker hjemmelsoverføring, viser vi til bustadoppføringslova § 3 første ledd som fastslår at det ikke kan ”avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegna i lova”. Loven er imidlertid ikke til hinder for at det avtales løsninger som er gunstigere for

---

<sup>71</sup> Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, klage nr: 119/07, avgjort 21.11.2007

<sup>72</sup> Yrkesetiske regler fra Norges Eiendomsmeglerforbund

<sup>73</sup> Brev fra Justis- og politidepartementet til Norges Eiendomsmeglerforbund, 29.10.2007

*forbrukeren. Hvorvidt en avtale om betaling før hjemmelsoverføring er til forbrukerens gunst eller skade, vil etter det vi kan se, bero på en vurdering av den konkrete avtalen”.*

Her kan det jo stilles spørsmål om hvor langt eiendomsmeglers plikt til omsorg for partene strekker seg. Det er klare risiki med blankoskjøte, og meglerkontorene har etter hvert begynt å legge til grunn at kjøper som ønsker å benytte seg av blankoskjøte også må undertegne en erklæring<sup>74</sup> som typisk har teksten: ” *For alle forhold som måtte skyldes manglende tinglysning av kjøtet, inkludert at eiendommen blir trukket inn i selgers konkursbo ved selgers evt. konkurs, påtar vi oss det hele og fulle ansvar*”.

Videre innkrever megler på vegne av selger dokumentavgiften, tinglysningsgebyr samt eventuelt eierskiftegebyr. Dette oppbevares på meglers klientkonto frem til boligen er overskjøtet til endelig eier. Grunnen til dette er at avtaler om blankoskjøte gjerne inngås med en bestemt tidsfrist. Oversittes fristen eller andre forhold gjør overskjøting til opprinnelig kjøper nødvendig, finnes de økonomiske midlene for å gjennomføre dette. Gjennomføres handelen som forutsatt vil de innbetalte midler tilbakebetales første kjøper ved sluttoppgjøret, inklusive opptjente renter på klientkonto.

En av hovedoppgavene til Forbrukerentrepriseutvalget var å gjøre avtalene ved kjøp av ny bolig mer balansert mellom partene. De ovenfor beskrevne kjøpereregler for bruk av åpent kjøte viser nettopp at der kjøper selv ønsker et slikt instrument benyttet, vil det ikke være i strid med lovens § 3. Men for å balansere dette har meglerne innført de nevnte kjøpereregler hva innbetaling av omkostninger og tidsfrister angår slik at forholdet også blir balansert i forhold til selger.

---

<sup>74</sup> Se vedlegg under pkt. 6.3 – ”Retningslinjer for håndtering av blankoskjøte” fra Ring Eiendomsmegling



#### 5.11.4 Tinglyst kjøpekontrakt som substitutt for skjøte

Normalsituasjonen ved en eiendomsoverdragelse er at kjøper og selger, med bistand fra en mellommann undertegner kjøpekontrakt og det utstedes et skjøte som selger signerer og mellommannen beholder i sitt depot. I forbindelse med overtakelse og etterfølgende oppgjør sender mellommannen skjøtet til Kartverket<sup>75</sup> for tinglysing. Virkningen av at skjøtet tinglyses, er at kjøper innføres som hjemmelshaver på eiendommens grunnboksblad i det elektroniske registeret. Tinglysingen medfører således en hjemmelsoverføring.

Tinglysing av skjøtet innebærer også et vern mot kreditorekstinksjon slik at selgers konkursbo (med visse unntak for omstøtelse) ikke kan ta beslag i boligen. ”*Kun tinglysing av eiendomsretten (min understrekning) gir fullt rettsvern*<sup>76</sup>”. Hva som legges i ordet ”eiendomsretten” – er av interesse da jeg vil se på om dette også kan dekkes av det reelle om ikke det formelle. Vil kjøperen kunne oppnå rettsvern på lik linje med tinglyst skjøte ved å la kjøpekontrakten tinglyse?

Dersom kjøper ønsker å benytte instrumentet blankoskjøte, eller av andre årsaker ikke kan få hjemmelen overført i tide til ønsket overtakelse, er det av interesse å se om det kan tinglyses et substitutt som gjør at handelens progresjon opprettholdes; overtakelse finner sted og selger kan få overført kjøpesummen.

I hht hovedregelen i tgl. § 20 skal dokumentet gi ”utrykk for” et rettserverv. Spørsmålet blir da om en datert kjøpekontrakt som identifiserer kjøper og selger, eiendommens matrikkel samt kjøpesum vil være tilstrekkelig. Avgjørende for rettsvernet er dokumentets innhold og dagbokføringen.

---

<sup>75</sup> Statens Kartverk, Tinglysingsavdelingen, Hønefoss (har de siste årene overtatt tinglysing fra tingrettene)

<sup>76</sup> Innst. S. nr. 124 (2006-2007). (Uttalelse fra Riksrevisjonen i fm. Entra-saken)

Eiendomsoverdragelse uten tinglysning av skjøte, men ved tinglysning av kjøpekontrakten medfører at det reelle eierforholdet ikke speiler det formelle. Selger vil fremdeles stå som eier i forhold til grunnboksbladet.

Andenæs skriver<sup>77</sup>: ”Hvis ervervet har rettsvern overfor skyldnerens fordringshavere kan erververen gjøre krav på skyldnerens ytelse mot å erlegge sin egen ytelse. Skyldneres bo må anses forpliktet til om nødvendig å medvirke til gjennomføringen av ervervet.

Forarbeidenes<sup>78</sup> eksempel er at erververen har tinglyst kjøpekontrakt på skyldneres faste eiendom, men ikke skjøte (min understrekning). Selv om erververen ikke kan kreve at boet trer inn i avtalen, kan han kreve at boet gir ham skjøte uten masseansvar for boet”.

Fra NOU 1972:20 ”Gjeldsforhandlinger og konkurs” fremgår det følgende: ”At medkontrahenten har fått rettsvern for sitt krav på motytelsen, f.eks. fått tinglyst kjøpekontrakt på en av debtors faste eiendommer, avskjærer ikke hevningsretten, jfr. for gjeldende rett Brækhus II s. 176. Medkontrahenten kan også i disse tilfellene være sterkt interessert i å ha boet som ansvarlig avtalepart; det viser seg f.eks. at eiendommen er mangelfull eller at det foreligger partiell vanhjemmel. Medkontrahenten har på den annen side ikke noen plikt til å heve. Har han fått rettsvern for sitt krav på motytelsen, kan det lønne seg for ham å fastholde avtalen, selv hvor boet ikke trer inn, og hvor følgelig et eventuelt krav på prisavslag eller erstatning for mislighold bare blir et dividendekrav”.

I den videre drøftelsen forutsettes det at megler har besørget å tinglyse pantedokument med urådighetssperre på vanlig måte. Dette slik at selger ikke kan disponere over eiendommen, og at pengekravet (kjøpesummen) er sikret gjennom tinglyst pant.

---

<sup>77</sup> Andenæs (1999) s. 196

<sup>78</sup> NOU 1972:20 s. 319

Formålene bak reglene om kreditorvern er å sikre gjennomførte rettsstiftelser notoritet og publisitet. Dvs. at de skal være etterprøvbare/kontrollerbare og tilgjengelige for å være vernet mot debitors (øvrige) kreditorer.

Kravet om notoritet skal i noen grad sikre at innholdet av rettstiftelsen skal kunne etterprøves, men det er først og fremst tidspunktet for rettsstiftelsen som må være notorisk. Det er mao i første rekke kravet til notoritet som skal motvirke kreditorsvik, ved antedatering etc. Notoritet for rettsstiftelser for fast eiendom oppnår man gjennom registrering i grunnboken for den aktuelle eiendommen. Kravet om publisitet oppnås også ved registreringen i grunnboken til eiendommen da registeret er offentlig og tilgjengelig for allmennheten. Dette gjør at den som ønsker å tilegne seg viten om den aktuelle eiendommen enkelt vil kunne oppdatere seg ved å sjekke grunnboksbladet.

Isolert sett gir verken kjøpekontrakten eller sikringsobligasjonen notoritet for at eiendommen er overdratt. En tinglyst kjøpekontrakt gir kun uttrykk for en betinget fremtidig rett til å erverve eiendommen. Dette må imidlertid sees opp mot om også motytelsen, kjøpesummen, er erlagt av kjøperen.

Er alle disse faktorene til stede; pantobligasjon, tinglysingssperre, tinglyst kjøpekontrakt og kjøpesummen er erlagt, danner de til sammen en høy grad av notoritet, og taler for at en slik rettsvernsakt vil stå seg i forhold til kreditorekstinksjon.

#### 5.11.5 Konkurs hos selger

Hovedmotivet for buofl. § 46 første ledd, annet punktum er i hht forarbeidene<sup>79</sup> at kjøper ikke oppnår vern mot entreprenørens kreditorer før hjemmelen til eiendommen er overført. Dette i motsetning til hvor forbrukeren selv eier tomten og blir eier av det tilførte etter

---

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 76, 77

hvert som arbeidet skrider frem. Byggherren (forbrukeren) har dermed en forholdsvis trygg posisjon hvis selgeren skulle gå konkurs. Konkursboet kan i et slikt tilfelle ikke legge beslag på huset uavhengig av hvor i byggeprosessen dette befinner seg på tidspunktet for åpning av konkursen.

Er vi derimot innenfor de såkalte kjøpekontraktene omfatter avtalen både oppføring av boligen og hjemmel til tomten huset står på. Her vil situasjonen være at forbrukeren ikke oppnår vern ovenfor kjøpers konkursbo før eiendomsretten er tinglyst.

Forbrukeren står dermed rettslig sett meget svakt i en slik situasjon da boet har en rett til å ta beslag i den samlede eiendom. Et utlegg går foran en eldre ikke tinglyst rett uavhengig av om utleggstakeren kjente til den eldre retten. Det er her aldri krav om god tro for at kreditorer skal vinne rett på bekostning av omsetningsserverver. Eiendommen vil dermed gå inn i boet som står fritt til å realisere eiendommen. Forbrukeren vil kun ha status som dividendeberettiget i selgers konkursbo<sup>80</sup>. Dette fremgår av tgl. § 20 sammenholdt med § 21 jf. med § 23 som er en særregel for konkurs. Dette er i hht juridisk teori sikker rett<sup>81</sup>.

Tinglysingsloven § 23 gir grunnlag for kreditorekstinksjon, når avtaleerververen ikke har skaffet seg rettsvern ved tinglysing i tide. Dette gjelder selv om det i det konkrete tilfellet ikke er noen tvil om overdragelsen, og selv om ekstinksjonen skulle oppfattes å føre til urimelige resultater, for eksempel ved at oppgjøret får preg av dobbelt oppfyllelse. Dette følger av rettspraksis<sup>82</sup> hvor det bl.a. uttales: *”Konkursloven § 99 annet ledd nr. 3 må forstås slik at den ikke kan brukes til å sette til side vedtak som bygger på en klar rettsvernsbestemmelse som tinglysingsloven § 23”*.

---

<sup>80</sup> Falkanger (1997) s. 113

<sup>81</sup> Lilleholt (1999) s. 175

<sup>82</sup> Rt 1994 s. 1447

### 5.11.6 Konkurs hos selger der det ikke er tinglyst sikringsobligasjon

Dersom det blir åpnet konkurs hos selgeren etter at han har mottatt en eventuell rettsstridig betaling av forbrukerens midler, er utgangspunktet at sistnevnte kun kan kreve dividende av sitt krav i hht prinsippet om oppgjørskorreksjon, jfr. dekningsloven<sup>83</sup> § 6-1. Er pengene holdt faktisk atskilt fra entreprenørens øvrige midler, vil imidlertid forbrukeren kunne ha separatistrett til beløpet, jfr. Andenæs<sup>84</sup>. Dessuten kan forbrukeren fremsette krav overfor eiendomsmeglerforetaket og/eller sikkerhetsstilleren, jfr. meglerforetakets plikt<sup>85</sup> til forsikring for hvert oppdrag.

### 5.11.7 Konkurs hos selger hvor det er tinglyst sikringsobligasjon

Normalsituasjonen ved salg av fast eiendom er at eiendomsmegleren får selgers signatur på en panteobligasjon samt en tinglysingssperre. Dokumentet sendes til tinglysing samme dag som kontraktmøtet avholdes – og dermed gjerne i god tid før overtakelse.

Denne sikringen må respekteres også av selgers konkursbo, men kanskje bare slik at kjøper har krav på salgssummen tilbakeført og ikke til å få eiendommens hjemmel. Et spørsmål her blir om kjøper vil kunne kreve at boet trår inn i avtalen slik at eiendommen blir hjemlet over, eller at eiendommen i seg selv er tapt, med den følge at kjøper går glipp av den eventuelle verdiøkning som har funnet sted fra inngåelse av kontrakten frem til realisasjon.

## 5.12 Forsinkelse av hjemmelsoverføringen

Hva er det som fører til at problemstillingen kommer på spissen? Dersom det bare var å sende inn skjøtet til tinglysing straks overtakelsesprotokollen var megler i hende ville den aktuelle tidsperioden være svært kortvarig. I det følgende vil jeg peke på forskjellige

---

<sup>83</sup> Lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven), 8. juni 1984 nr. 59

<sup>84</sup> Andenæs (1999) s. 122

<sup>85</sup> Femgl. § 2-2 flg.

situasjoner som kan føre til at hjemmeloverføringen ikke kan skje samtidig med overtakelsen.

#### 5.12.1 Forsinkelse innenfor selgers kontroll

Selger kan ha glemt eller har for sent i prosessen satt i gang seksjoneringsarbeidet. Som et eksempel er det i Oslo en behandlingstid for seksjonering pr. skrivende stund på 7 - 8 måneder fra mottatt begjæring.

Seksjoneringsarbeidet har avdekket andre forhold som må løses. Eksempler her kan være endring av kommunale krav til gjesteparkering, konsesjonskrav, mv.

#### 5.12.2 Forsinkelse utenfor selgers kontroll

Også kjøper kan innkalle til overtakelsesforregning, jfr. buofl. § 15. I hht ordlyden skal dette ikke kunne skje før selger på forhånd har meldt fra om at ytelsen er ferdigstilt, men forarbeidene<sup>86</sup> viser til at meningen her er at meldingen fra selgeren først og fremst skal ha en informativ funksjon, og ikke sette en sperre for at også kjøper på eget initiativ kan innkalle til overtakelse der han/hun er blitt kjent med at arbeidet er ferdigstilt.

En slik innkalling kan forrykke selgers tidsløp med å få alle nødvendige forhold på plass hva overskjøting av hjemmel angår – og dermed vil resultatet være at selger må akseptere en overtakelse uten å samtidig få kontroll over salgssummen. Se nærmere under pkt. 6.3.

En annen situasjon som selger kan oppleve er lang behandlingstid hos Kartverket. Dette var en reell problemstilling i overgangsfasen da Kartverket overtok funksjonen som tinglysingsenhet fra de respektive tingrettene rundt om i landet.

---

<sup>86</sup> NOU 1992:9 s. 70 og Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 55

### 5.12.3 Spesielt om blankoskjøte og manglende hjemmelsovergang

Bruk av blankoskjøte vil jo også kreve sin egen løsning da det her ikke er meningen at hjemmelsoverføring skal finne sted ved angjeldende salg, men på et senere og kanskje udefinert tidspunkt. Se nærmere om dette under pkt. 6.4.

### 5.13 Garanti for forskuddsbetaling etter bustadoppføringslova § 47

Det er ikke tvilsomt at et hvert forskudd som overføres til selger skal ha en tilsvarende garanti, utstedt av godkjent finansieringsinstitusjon, jfr. buofl. § 47. Dette følger direkte at loven og er sikker rett. Normalt avtales det i kjøpekontraktene at 10 % (eller et fast beløp) skal innbetales ved kontraktinngåelsen. Dersom disse pengene blir stående på meglers konto frem til overtakelse og sluttoppgjør skal finne sted, er de ikke gjenstand for garanti<sup>87</sup>.

Denne delinnbetalingen til meglers klientkonto er ønsket fra selgers side for å sikre de krav selgeren har mot forbrukeren dersom denne trekker seg fra avtalen<sup>88</sup>. Da kjøper kan antas å ha instruksjonsretten i behold helt frem til og med overtakelsen, vil en slik innbetaling i forhold til selger kun være en illusorisk garanti for de krav han måtte ha ovenfor kjøper. Da kjøper ikke kan ta pant i den nye boligen for disse pengene, vil innbetalingen av forskuddet mer gjøre tjeneste som et bevis på egenkapital og innbetalingsvilje fra kjøpers side.

Spørsmålet i forhold til oppgaven vil være å definere hva som skal anses som forskudd, her spesielt i forhold til penger som står på meglers konto etter at overtakelse har funnet sted. Så lenge hjemmelen ikke er overført, kan en ut fra lovens ordlyd, jfr. buofl. § 46 første ledd annet punktum, kanskje måtte anse ethvert innbetalt beløp til mellommannen som forskudd

---

<sup>87</sup> Uttalelse fra Kredittilsynet, 5. juli 1999, saksnummer: 1999/09839 E

<sup>88</sup> NOU 1993:20 s. 30

frem til hjemmelsoverføring har funnet sted, uavhengig av om kjøper har fått overta eiendommen.

#### 5.14 Deponering av omtvistet vederlag etter bustadoppføringslova § 49

Buofl. § 49 er en nyvinning. Den gir kjøper rett til både å overta og få overskjøtet eiendommen selv om partene er uenige om tilbakehold av deler av kjøpesummen, så lenge det omtvistede beløpet deponeres på en særskilt konto i en finansinstitusjon som har rett til å tilby en slik tjeneste i Norge. I hht forarbeidene er bestemmelsen i forhold til kjøpekontraktstilfellene, jfr. buofl. § 1 første ledd bokstav b en klar styrking av forbrukerens rett.

Forarbeidene<sup>89</sup> slår fast at den manglende retten for forbrukeren til å flytte inn i boligen før kjøpesummen er erlagt, ikke medfører noe nytt i forhold til de alminnelige kjøpsregler. Det er regelen om at forbrukeren kan kreve å overta boligen ved deponering av omtvistet vederlag som er en nyvinning, og som medfører en den nevnte styrking av forbrukerens rett. Videre heter det at forbrukeren ikke bare skal ha en rett til å overta bruken av boligen, men også til overskjøting dersom instrumentet deponering benyttes.

Det er av interesse at buofl. § 49 i første setning legger opp til at det kan være avtalt sluttoppgjør før hjemmelsoverføring eller overtakelse, altså i hht kjøpekontraktstilfellene. Skal dette leses med reservasjon for at det er stilt garanti etter buofl. § 47 vil terminologien være noe misvisende i og med at ordet ”sluttoppgjør” benyttes. Dette fordi § 47 etter sin overskrift omhandler forskudd og ikke sluttoppgjør. Det fremkommer videre av § 47 første ledd bokstav c at minst 10 % av vederlaget skal stå igjen til overtakelsen, da tidspunktet normalt sett for sluttoppgjør finner sted. Annet ledd slår fast at i kjøpekontraktstilfellene bare kan avtales forskuddsbetaling mot stilt garanti der hjemmelen ikke er overført.

---

<sup>89</sup> NOU 1993:20 s. 31



I hht teori<sup>90</sup> gjelder rett til deponering etter § 49 kun: ”... når det er avtalt at sluttoppgjøret skal skje før overtakelse eller før hjemmelsoverføring. Dette må forstås slik at reglen gjelder i alle tilfeller hvor betaling skal skje senest samtidig med overtakelse eller hjemmelsoverføring<sup>91</sup>. Reglen gjelder ikke bare når dette er avtalt, men også når det følger av bestemmelsen om ytelse mot ytelse i § 55 annet ledd”. Dette er gjentatt i en avgjørelse fra Borgarting Lagmannsrett<sup>92</sup>.

Det er på sin plass å bemerke under dette punktet at det er blitt mer og mer vanlig at selger, spesielt i litt større prosjekter ( gjerne leilighetsbygg), innkaller til en såkalt forhåndsbefaring. Hensikten er at kjøper møter opp i leiligheten en gitt tid ( gjerne 3 – 4 uker) før overtakelsen er planlagt. Leiligheten blir da gjennomgått og eventuelle feil og mangler avdekkes. Disse settes opp på en omforent mangelsliste, og det tas sikte på at alle feil og mangler skal utbedres til den egentlige overtakelsesforretningen. Videre er det også blitt svært vanlig at forbrukeren har med seg en bygningskyndig person ved forkontrollen og/eller overtakelse.

Denne kutymen taler for at forbrukeren har en utvidet mulighet for å avdekke feil og mangler, og være forberedt på å påberope seg retten til detensjon og/eller deponering ved overtakelsesforretningen. Bestemmelsen i buofl. § 49 vil miste sin verdi dersom en legger til grunn at kjøper har rett til å overta eiendommen og fremdeles beholde rett til å instruere over kjøpesummen. Kjøper vil under overtakelsen kunne velge å ikke påberope seg buofl. § 49 under overtakelsen for så i neste øyeblikk å instruere megler om tilbakehold av midler.

---

<sup>90</sup> Bergsåker (2000) s. 114

<sup>91</sup> Jfr. Lilleholt i Karnov 1999 note 190 til § 49

<sup>92</sup> LB-2002-3008

### 5.15 Obligatorisk garanti for oppfylning av avtalen

Bustadoppføringslova har en obligatorisk plikt for selger til å stille en garanti for oppfylning av avtalen. Dette følger av buofl. § 12, og gjelder for alle avtaler dersom vederlaget er på mer enn to ganger grunnbeløpet (1G = ca. 67 000,- per dato).

Garantien omfatter bl.a. krav på tilbakebetaling av vederlag som er det interessante i forhold til denne oppgaven. Buofl. § 12 tredje ledd regulerer prosentsatsen for lovens ”b” tilfeller, altså kjøpekontraktene som også omfatter grunnen. Det er ansatt en lavere sats frem til overtakelsen (2 %) og en noe høyere etter overtakelsen (3 %). Dette henger selvsagt sammen med at alle overføringer til selger før overtakelse skal være dekket av garantien etter buofl. § 47.

Forbrukeren har en ubetinget rett til å holde igjen alt vederlag frem til garanti etter buofl. § 12 er på plass, og megleren har en plikt til både å sjekke at garanti er stilt samt informere kjøper om hans rett til fullt tilbakehold.

I relasjon til oppgaven er dette tatt med for å vise at bustadoppføringslova også har særskilte, klare og utvetydige regler som klart styrker forbrukerens rettigheter og vern, uten at dette kan sies å gi ulikevekt mellom kjøper og selger.

## 6 AVSLUTTENDE KOMMENTARER

### 6.1 Rettsoppfatningen blant de utøvende meglerne

Som oppgaven viser har meglerstanden noe divergerende meninger om instruksjonsretten over midlene fra overtakelse er gjennomført og frem til skjøtet er tinglyst. De aller fleste meglere har imidlertid en oppfatning av at et prinsipp om ytelse mot ytelse også er hovedregelen for de salg som går etter bestemmelsene i bustadoppføringslova, og at ytelsen fra selgers side er å gi fra seg den fysiske råderetten over eiendommen. Dette betinget av at megler har tinglysingsklart skjøte i sin besittelse, og at kjøpesummen ikke overføres til selger før megler har innfridd de heftelser som ikke skal medfølge i handelen.

En helt vanlig passus i de standardiserte kontrakter<sup>93</sup> som benyttes av meglere som bistår salg etter bustadoppføringsloven er: Før noen del av kjøpesum blir overført selger, må hjemmel være overført kjøper. I dette legger meglerne at kjøpesummen skal være innbetalt til megler ved overtakelsen, men at det ikke vil bli foretatt overføring av nettopprovenyet til selger før hjemmelen er på plass, altså oppgjør mot skjøte og ikke mot sikringen som er vanlig i forhold til avhendingsloven.

Videre hersker det uten tvil også en feilaktig oppfatning av at sikringsobligasjon med pantesperre kombinert med blankoskjøte og generalfullmakt er fullgodt vern mot selgers kreditorer. Dette selv på departementsnivå i Staten, jfr. pkt. 5.11.2 fjerde avsnitt. For å oppnå rettsvern må ervervet tinglyses, jfr. dekningsloven 2-2, jfr. tingl. § 23.

---

<sup>93</sup> Se vedlagte utdrag fra en standard kjøpekontrakt etter buofl.

## 6.2 Kredittilsynets vurdering av lovgivers vilje

At det fra lovgivers side er gjort en distinkt forskjell i hhv. bustadoppføringslova og avhendingsloven på retten for forbruker til å holde tilbake sin del av ytelsen også etter at en overtakelse har funnet sted, må eventuelt bygges på utsagnet i forarbeidene<sup>94</sup> som jeg har vist til under punkt 3.2.2 andre avsnitt. Det oppstilles strengere krav til næringsdrivende, som er den typiske avtalemotparten til forbrukeren ved kjøp av nybygg/prosjektsalg.

Avhendingsloven, i motsetning til bustadoppføringslova, oppstiller ikke noen skranke for å gjøre avtale om innbetaling av hele eller deler av kjøpesummen før overtakelse. Her må en da skille de salg som omfattes av avhl. § 1-2 annet, første punktum (nybygg under ett år, som ble tilført ved ikrafttreden av bustadoppføringslova), hvor loven ikke kan avvikes til ugunst for kjøperen.

Det kan også i de tilfeller der en brukt bolig skifter hjemmel mellom forbrukere selvsagt oppstå en konkurs på selgers (og for den saks skyld kjøpers) hånd. Dersom kjøpesummen er overført til selger før hjemmel er overført vil også i disse tilfellene reglene om kreditorekstinksjon komme til anvendelse.

Som nevnt tidligere i oppgaven har jeg mottatt en uttalelse fra Kredittilsynet<sup>95</sup> hvor følgende passus hentes: *”Dersom en slik avtale gjennomføres med bistand fra megler, vil god meglerskikk og kravet til sikkert oppgjør innebære en plikt til at megler minst tinglyser sikringsobligasjon/urådighetserklæring på eiendommen. Også der det er avtalt ytelse mot ytelse, anses bruk av sikring og urådighet normalt å innebære et sikkert oppgjør. Det vil også her riktignok være en viss risiko for at selger skal gå konkurs mellom overtakelse og hjemmelsoverføring (...). Risikoen for at dette skal skje i ”normaltilfellene” anses nok som mindre enn ved de typiske prosjektsalgene”.*

---

<sup>94</sup> NOU 1993:20 s. 11

<sup>95</sup> E-post fra Arne Solberg, Kredittilsynet, 24. januar 2008

Det er altså ingen forskjell hva kreditorekstinksjon angår relatert til hvilken lov salget er foretatt etter, men en antatt forskjell i sannsynligheten for at en konkurs skal inntreffe.

### 6.3 Rett til selger for å utsette overtakelsen

Dersom kjøper kan instruere over de innbetalte midlene også etter overtakelse, må løsningen være at selger må ha det i sin rett å ferdigstille alle dokumenter mv. og dermed utsette overtakelse der dette ikke er klart. Selger bør av megler oppfordres til å forsere alle hinder for en rask hjemmelsovergang. Dette gjelder som tidligere nevnt gjerne seksjoneringen av leilighetsbygg.

Et viktig poeng er at også kjøper kan kalle inn til overtakelsesforretning, jfr. forarbeidene<sup>96</sup>. Her fremkommer det følgende:

*”Til § 15 Overtakningsforretning. Paragrafen regulerer gjennomføring av overtakningsforretninga (...). Første ledd gjev kvar av partane rett til å kalle inn til overtakningsforretning med sju dagars varsel. Formuleringa av føresegna byggjer på den føresetnaden at arbeidet skal vere fullført seinast når overtakningsforretninga vert halden, og at entreprenøren av eiga interesse vil melde frå til forbrukaren om fullføringa av arbeidet. Slik melding er likevel ikkje noko vilkår for at forbrukaren skal kunne kalle inn til overtakningsforretning (min understrekning) dersom han eller ho på annan måte er blitt kjent med at arbeidet er fullført”.*

Her vil altså en kjøper ensidig kunne innkalle til overtakelse, og samtidig går fri for betalingsplikt dersom selger ikke kan foreta hjemmelsoverføring samtidig. Dette kan kanskje reguleres med klausul i kontrakten om samlet ferdigstillelse, både materielt og formelt.

---

<sup>96</sup> Ot.prp. nr. 21

#### 6.4 Meglers plikt ved blankoskjøte

Megler bør innarbeide klarere opplysninger hva bruk av blankoskjøte angår. Bruken av et kjøte in blanko med generalfullmakt og sikringsobligasjon gir ikke vern mot selgers kreditorer. Dette selv om det motsatte faktisk ser ut til å være rådende oppfatning. I kontrakten må det inntas en passus som slår fast at selger har krav på fullt oppgjør da det er kjøper selv som ønsker blankoskjøte, og at dette da følgelig ikke strider mot buofl. § 3. Det bemerkes her at kjøtet overleveres til kjøper i ”tinglysningsklart stand”, selv om det ikke er intensjonen at det skal tinglyses på første kjøper.

#### 6.5 Tinglysing av kjøpekontrakten

Tinglysing av kjøpekontrakten oppstiller etter mitt syn et vern mot selgers kreditorer, og kan benyttes som et substitutt for tinglysing av kjøtet – se pkt. 5.11.4. Loven kan fravikes til gunst for forbrukeren, og dersom kjøper ønsker overtakelse der selger ikke har alle forhold på plass for samtidig overskjøting, bør ikke buofl. § 46 første ledd, annet punktum oppstille en sperre for en løsning med midlertidig tinglysing av kjøpekontrakten som rettsvern.

Dette kan være aktuelt der selger ikke vil foreta overtakelse fordi ikke alt er klart for overskjøting – eksempelvis lang behandlingstid for seksjonering. Dette vil føre til at kjøpesummen blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmel er ført over, men da rentebærende for og tilhørende; selger. Kjøper er her avskåret instruksjonsrett ved gjennomført overtakelse. Hvorvidt tinglysing av kjøpekontrakten utløser krav til betaling av dokumentavgift er ikke avgjort i rettspraksis, men antydes i et rundskriv<sup>97</sup> fra Toll- og avgiftsdirektoratet (dermed kan motivet for bruk av blankoskjøte i visse tilfeller falle bort).

---

<sup>97</sup> Rundskriv nr. 12/2006 S, Dokumentavgift, Toll- og avgiftsdirektoratet

Det samme gjelder der forbrukeren selv, etter at megler har gjort ham fullt ut oppmerksom på de risiki som kan tenkes, ønsker å benytte instrumentet blankoskjøte. Her kan det jo oppstå situasjoner hvor det ikke er besparing av dokumentavgift som er beveggrunnen for bruk av blankoskjøte, men unndragelse av skatt. Hvorvidt en utbetaling til selger kan skje uten at det strider mot buofl. § 3 i slike tilfeller hvor heller ikke kjøpekontrakten tinglyses etter forbrukerens eget ønske, faller det utenfor oppgaven å belyse.

## 6.6 Selgers rett til heving

Megler bør være spesielt oppmerksom på reglene om heving som fremkommer av buofl. § 57 annet ledd, første punktum: *”Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking (...). Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det (...)”*. Det betyr at dersom det i kjøpekontrakten ikke er innarbeidet et slik forbehold som nevnt, vil en overtakelse også få den virkning at hevingsretten for selger er tapt. Dette er et viktig moment, og det taler sterkt i mot en avtale som gir kjøperen rett til overtakelse uten samtidig å erlegge betalingen, og derigjennom miste instruksjonsretten. I henhold til god meglerskikk bør selger bli gjort spesielt oppmerksom på dette forholdet.

Høyesteretts kjærmål har i en avgjørelse<sup>98</sup> uttalt: *”Heving av hele avtalen etter at kjøper har overtatt eiendommen eller fått tinglyst skjøte eller festeavtale, er så inngripende at det må kreves at det klart fremgår av avtalen at den også skal gjelde i en slik situasjon”*. I teorien<sup>99</sup> er det antatt at bestemmelsen ikke kan tas helt på ordet der heving er aktuelt ved gjenstående arbeid i stor grad gjenstår – da bør selger ha sin rett i behold.

---

<sup>98</sup> Rt 2006 s. 531

<sup>99</sup> Norsk Lovkommentar (2005) bind III, s. 2709, note 224

## 7 KONKLUSJON

### 7.1 Instruksjonsrettens overgang

Hovedproblemstillingen i oppgaven er å belyse fra hvilket tidspunkt instruksjonsretten for kjøpesummen går over fra kjøper til selger. Det rettslige grunnlaget finner vi i buofl. § 46 første ledd annet punktum, og i § 55 annet ledd.

Etter min drøfting gjennom oppgaven er det klart at loven i seg selv ikke gir et klart svar, da flere av paragrafene i loven er formulert forskjellig mht. rekkefølgen mellom ytelsene, og ytelse mot ytelse. Etter disse tilsynelatende motstridene bestemmelsene kan ikke selger kreve betaling før hjemmel er overført, og kjøper kan ikke kreve overtakelse og/eller hjemmelsoverføring uten å ha erlagt sin ytelse.

I praksis vil dette foregå ved at kjøper innbetaler kjøpesummen til meglers klientkonto i tide før overtakelsen. Frem til og med overtakelsesforretningen har kjøper det i sin makt å instruere megler om tilbakehold av penger dersom kjøper mener det er grunnlag for det. Megler kan og skal ikke overprøve dette<sup>100</sup>. Når overtakelsesprotokollen er signert av begge parter og overlatt til megler som grunnlag for oppgjør, går instruksjonsretten tapt for kjøper. Dette betinget av at det ikke foreligger svik fra selgers side, og at skjøtet er i meglers varetekt i tinglyst stand. Hendelser som ligger etter overtakelsen i tid må derfor gå veien via vanlig mangelshevdelse.

---

<sup>100</sup> NOU 1987:14 s. 78 flg.



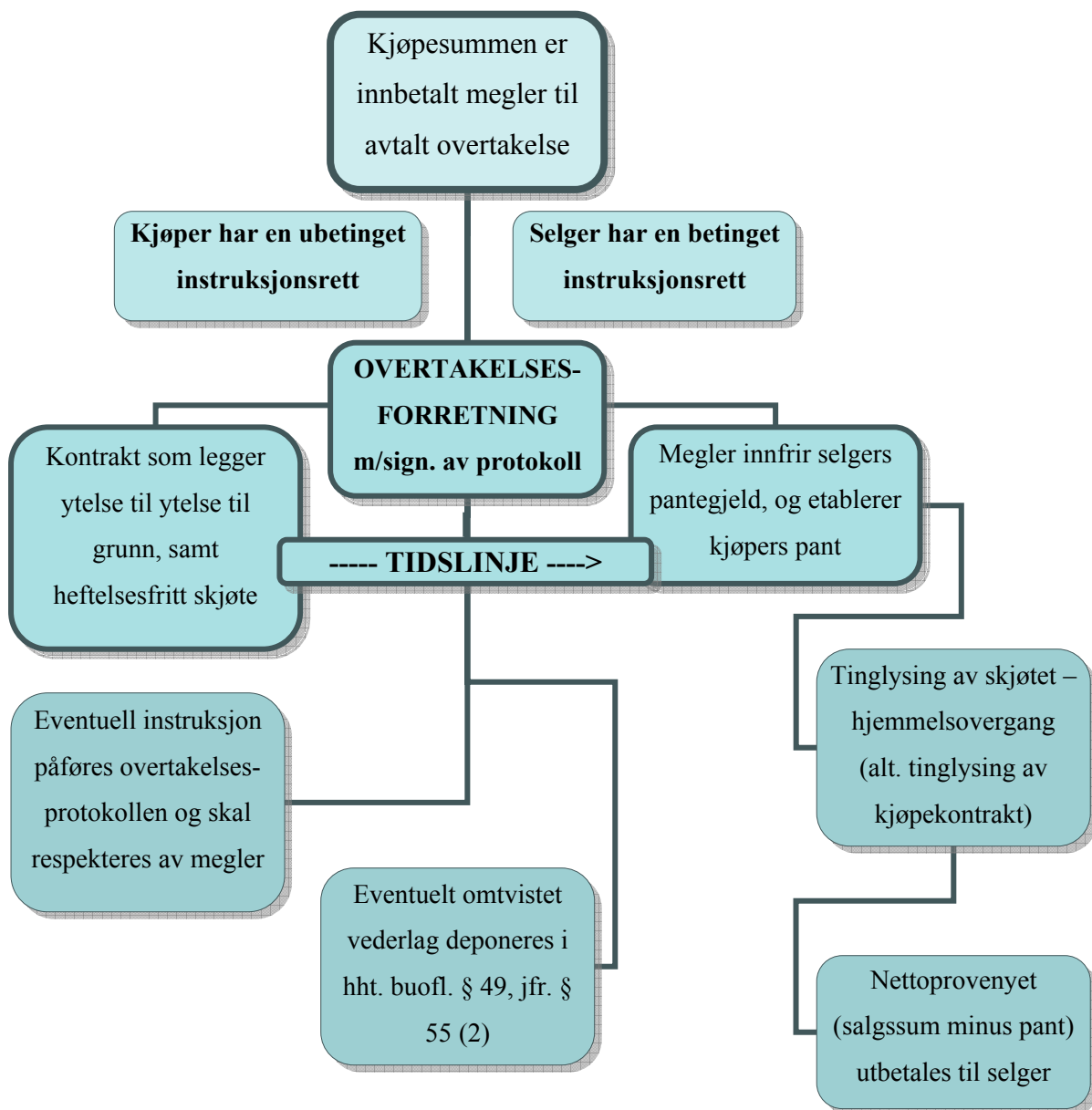
Et viktig moment for mellommannsrollen er jo nettopp å ha hånd om det signerte skjøtet, motta og bruke de samme pengene som kjøper innbetaler til å slette pantegjelden til selger. Dersom partene ikke benytter mellommann vil jo kjøper måtte overta hjemmelen med den påheftede pantegjeld, slette denne og deretter utbetale mellomværet til selger.

Kredittilsynet har i et rundskriv<sup>101</sup> uttalt vedrørende meglers rolle: *”Utteksling av ytelsene skal skje på en slik måte at ingen av partene utsettes for utilsiktet økonomisk risiko i forbindelse med [oppgjøret]”*. Det legges altså opp til en likevekt for begge sider.

---

<sup>101</sup> Rundskriv fra Kredittilsynet, nr. 9 2007, første kapittel, fjerde avsnitt

## 7.2 Skisse for instruksjonsrettens overgang



*Illustrasjon over instruksjonsrettens overgang ved ytelse mot ytelse, jfr. buofl. § 55 (2)*

### 7.3 Lovgivers vilje

Jeg tror ikke det var lovgivers vilje å endre utgangspunktet for handel med fast eiendom fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Bustadoppføringslova, som før sin tilblivelse bar arbeidstittelen ”Forbrukerentrepriseloven”, var primært rettet mot de kontraktsforholdene der kjøper var byggherre, og stilte med egen tomt – de egentlige forbrukerentreprisene. På dette området var det et sterkt behov for forbrukervern.

I forarbeidene<sup>102</sup> heter det bl.a.: *”Ei mogleg løysing kunne, som fleire høyringsinstansar har vore inne på, vere framleis å regulere alle kjøp av ny bustad i avhendingslova.*

*Departementet ser likevel fleire negative sider ved dette alternativet. Som utvalet legg stor vekt på, inneheld framlegget til lovregler om entreprisablevningar føresegnar som det er trong til jamvel ved kjøp av ny bustad. Dette gjeld i alle høve for dei tilfella der bustaden ikkje er fullført når avtalen vert inngått. Departementet vil her særleg trekkje fram føresegnene i lovutkastet kapittel 2 om krav til entreprenørens yting”.*

Som det fremgår av dette var det i hovedsak entrepriserelaterte behov som var vektlagt, altså på området hvor det tidligere var bransjeregulerte standarder som rådet grunnen. Flere av høringsinstansene<sup>103</sup> var svært skeptiske til å la den nye loven også omfatte kjøp av ny bolig. De mente at det som i dag er ”b”-tilfellene i bustadoppføringslova burde reguleres i avhendingsloven, alternativ i en egen lov.

Som tidligere nevnt hadde utvalget i sitt mandat<sup>104</sup> til oppgave å finne løsninger som *”(...) tilstreve regler som praktisk sett skaper balanse i kontraktforholdet”*. Her var utgangspunktet at forbrukeren var svakere stilt mot entreprenøren, men spørsmålet er jo om

---

<sup>102</sup> Ot.prp. nr. 21, s. 21

<sup>103</sup> Ot.prp. nr. 21, pkt. 3.2.4.2

<sup>104</sup> NOU 1992:9 – pkt. 5 i mandatbrevet

det oppstår en ubalanse i den andre retningen dersom kjøperen skal få rettigheter ut over prinsippet om ytelse mot ytelse.

#### 7.4 Uenighet om tilbakeholdelse

Er eiendommen overtatt er det svært vanskelig for selger å få hand om den igjen. Er avtalen mellom partene klar på at det er avtalt ytelse mot ytelse (som erfaringsmessig inntas i de fleste kontrakter etter bustadoppføringslova) vil det tale sterkt mot at en instruks fra kjøper etter overtakelse kan anses som rettmessig.

Dersom partene ikke kan enes om en omforent sum i forbindelse med overtakelsen har bustadoppføringslova en spesialregel for dette. Kjøper har krav på overtakelse og skjøte selv om selger ikke er enig i detensjonen, så lenge beløpet det er uenighet om deponeres i hht reglene i buofl. § 49. Ved å benytte denne reguleringen i loven kommer kjøper ikke i mora. Her skiller bustadoppføringslova seg markant fra avhendingsloven som ikke har en tilsvarende bestemmelse.

I forarbeidene<sup>105</sup> til buofl. § 49 legges det opp til at det skal være mulig å avtale ytelse mot ytelse, også i de tilfeller hvor hjemmel skal overføres, altså kjøpekontraktstilfellene: *”På den andre sida bør det vere høve til å avtale at betaling skal skje før overtaking/innflytting eller før heimelsoverføring (...). Departementet har ikkje funne det mogeleg med ei generell regulering av desse spørsmåla i lova. Departementet har derfor utforma første ledd slik at høvet til deponering skal gjelde i alle tilfelle der det er avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista”*. En konkret problemstilling blir etter dette hvordan kontraktene utformes i bransjen og ordlyden i disse vedrørende avtale om ytelse mot ytelse sett opp mot lovens innhold.

---

<sup>105</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 80

Forarbeidene<sup>106</sup> til bustadoppføringslova sammenligner § 46 med avhl. § 2-3, som lyder: *”Når kjøparen har oppfylt sine skyldnader etter avtala, kan kjøparens krevje skøyte av seljaren”*. Dette er en bestemmelse om ytelse mot ytelse. Fra de nevnte forarbeider kan hitsettes: *”Han [forbrukaren] bør derfor ikkje ha noka plikt til å betale dersom han ikkje samstundes får overført heimelen (mine understrekingar)”*.

Også Kredittilsynet har i et relativt nytt rundskriv<sup>107</sup> (mars 2007) ordlagt seg på en slik måte at det kan tolkes dit hen at ”kreve betaling” etter lovens § 46 betyr overføring til selger fra megler: *”Kredittilsynet minner om buofl. § 46 første ledd annet punktum som bestemmer at det ikke kan utbetales noen del av kjøpesummen uten hjemmelsoverføring (...). Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig at det er tinglyst sikkerhetsobligasjon i eiendommen når det foretas utbetaling til selger”*.

Videre har bustadoppføringslova en obligatorisk plikt for selger å stille en garanti for oppfyllelse av avtalen etter § 12. Dette er en klar styrkning av forbrukerens rett i forhold til salg som går etter avhendingsloven. Bestemmelsen gir bl.a. rettighet til å få tilbakebetalt opp til 3 % av vederlaget etter at overtakelsesforretning har funnet sted, og følgelig en utvidet rett i forhold til lovgivningen for brukte boliger.

## 7.5 Ubalanse mellom partene

Dersom en skal ta buofl. § 46 første ledd annet punktum bokstavo, vil det si at selger alltid, for en kortere eller lengre periode, vil yte kjøper en usikret kreditt. Dette da megleren må følge instruksene fra den berettigede som etter ordlyden i bestemmelsen vil være kjøper, helt frem til skjøtet de facto er konferert hos Kartverket. Kjøper vil med andre ord

---

<sup>106</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997), side 76 og 77

<sup>107</sup> Rundskriv fra Kredittilsynet, nr. 9 2007, fjerde kapittel, andre avsnitt

ha både den fysiske råderett over boligen, og kan holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen. Løsningen må være at tilbakeholdsretten (stansingsretten) må utøves gjennom instruks til megler innen overtakelsesforretningen er over. Dersom partene er enige om tilbakehold, og signerer protokollen er de resterende midlene selgers, imidlertid med bundet mandat i forhold til at megler skal sørge for heftefritt skjøte.

Konklusjonen blir at buofl. §§ 46 første ledd annet punktum og 55 annet ledd ikke er motstridene regler som er uforenelige, jfr. pkt. 4.2, men regler som begge oppstiller et krav om at dersom ikke annet er avtalt (og da i hht bustadoppføringslova § 3; kun til forbrukers gunst) er hovedregelen at kjøpesummen erlegges samtidig med at overtakelse finner sted, heftelser innfris og skjøte innsendes til Kartverket for tinglysing.

## 8 LITTERATURLISTE (REFERANSER)

### 8.1 Lovgivning

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) av 3. juli 1992, nr. 93

Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 16. juni 1989, nr. 53 (opphevet)

Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. juni 2007, nr. 73

Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven)

Almindelig borgerlig Straffelov (straffeloven) av 22. mai 1902, nr. 10

Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002, nr. 34

Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989, nr. 63

Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988, nr. 27

Lov om tinglysing (tinglysingsloven) av 7. juni 1935, nr. 2

Lov (plan- og bygningslov) av 14. juni 1985, nr. 77

Lov om fordringshaveres dekningsrett (dekningsloven) av 8. juni 1984, nr. 59

Lov om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel m.v. (kredittilsynsloven) av 7. desember 1956, nr. 1

### 8.2 Forskrifter

Forskrift 20. mars 1999 nr. 177 *om eiendomsmegling* (opphevet)

Forskrift 23. november 2007 nr. 1318 *om eiendomsmegling*

### 8.3 Forarbeider

NOU 1972:20 Gjeldsforhandlinger og konkurs

NOU 1979:48 Avhending av fast eiendom

NOU 1987:14 Eiendomsmegling

NOU 1992:9 Forbrukerentrepriselov

NOU 1993:20 Kjøp av ny bustad. Del II

Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) *Om lov om eiendomsmegling*

Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) *Bustadoppføringslov*

Innst.O. nr. 61 (1996-1997) *Boligoppføringsloven*

Innst.O. nr. 124 (2006-2007) *Eiendomsmeglingslov*

### 8.4 Avgjørelser

HR-2006-00052-A (Rt 2006 s. 31)

TOSLO-2006-186368 av 2. mai 2007

HR-1994-129 (Rt 1994 s. 1447)

HR-2006-741-U (Rt 2006 s. 531)

LB-2002-3008

### 8.5 Rundskriv

Kredittilsynet, 9/2007 Eiendomsmeglers plikter ved formidling av nye boliger/boliger under oppføring, 8. mars 2007.

Toll- og avgiftsdirektoratet, 12/2006 Dokumentavgift 2006

### 8.6 Uttalelser

Uttalelse fra Kredittilsynet, 5. juli 1999, saksnummer: 1999/09839 E



## 8.7 Yrkesetiske regler

Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund, sist endret på årsmøtet 7.5.2004, se:  
<http://www.nef.no/index.gan?id=1566&subid=0>

## 8.8 Litteratur

Bergsåker, Trygve – Kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova, Oslo 2000

Lilleholt, Kåre – Avtale om ny bustad, Oslo 2001

Hagstrøm, Viggo – Obligasjonsrett, Oslo 2003

Andenæs, Mads Henry – Konkurs, 2. utg., Oslo 1999

Falkanger, Thor – Fast eiendoms rettsforhold, Oslo 1997

Lilleholt, Kåre – Godtruerverv og kreditorvern, 3. utg., Oslo 1999

Brækhus, Sjur – Omsetning og kreditt 3 og 4, omsetningskollisjoner I og II, Oslo 1998

Falkanger, Thor – Tingsrett, 5. utg., Oslo 2000

Gulbrandsen, Egil – Juridisk leksikon Oslo 1994

Gisle, Jon – Jusleksikon 3. utg., Oslo 2007

Lødrup, Kaasen og Tjomsland – Norsk Lovkommentar Oslo 2005 – Bind 3

Karnov Oslo 1999 – Bind 3

## 8.9 Artikler

### 8.9.1 Artikler i tidsskrift

”Kjøpers adgang til å gi megler instruks om å holde tilbake hele/deler av kjøpesummen”.

Artikkel i Eiendomsmegleren nr. 10, oktober 1999, Trond Bjerkan – Kredittilsynet

”Etikk, takk”

Artikkel i Eiendomsmegleren, Johan Arnt Mettevold – Kredittilsynet

### 8.9.2 Artikler på Internett

”Kjøpers adgang til å gi megler instruks om å holde tilbake hele/deler av kjøpesummen”.

Artikkel på [www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=2641](http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=2641)

”Antallet boliger kan passere 34 000 i 2007”

Artikkel på <http://www.ssb.no/vis/emner/10/09/byggeareal/arkiv/artikler.html>

## 8.10 Annet/personlig meddelelse

Solberg, Arne (seniorrådgiver Kredittilsynet). E-post. 24. januar 2008

Kjøpekontrakt hentet fra Internett:

[www.trysilprestige.com/kjopekontrakt/kjopekontrakt\\_stor.htm](http://www.trysilprestige.com/kjopekontrakt/kjopekontrakt_stor.htm)

Forbrukerinformasjon om overtakelse av ny bolig:

<http://forbrukerportalen.no/Publikasjoner/1023824302.54/1023902725.51#overtakelse>

## 9 VEDLEGG

### 9.1 Overtakelsesprotokoll

I henhold til kjøpekontrakt av xx.xx.xx er:

Eiendom: **Ukjentgaten 14, Gnr. xx, bnr. xxx, snr. 2 i BÆRUM kommune.**

Oppdragsnr : 0505-xxxx  
Selger : Ola Nordmann  
**Selgers nye adresse** : Ukjentveien, 1363 Høvik  
Kjøper : Kari Nordmann

i dag overtatt av kjøper med rettigheter og forpliktelser. Vi har i fellesskap inspisert eiendommen, inkludert rydding og rengjøring.

Ja Nei

- Kjøper erklærer eiendommen for ryddet og rengjort og overtar eiendommen i henhold til ovennevnte kjøpekontrakt.
- Selger har overlevert samtlige nøkler til kjøper.
- Strømmåler er avlest i fellesskap.  
Målerstand: OEV nummer:  
Melding er innsendt av kjøper/selger.
- Pro & Contra er foretatt av partene.
- Pro & Contra foretas av megler, skjema og kvitteringer er innlevert. (Fordeling av fellesutgifter/husleie/komm. avgifter. etc.).
- Forskriftsmessig brannslukningsutstyr og røykvarsler finnes i eiendommen.
- Ved overtagelse har partene blitt enige om at det skal holdes tilbake kr. \_\_\_\_\_ grunnet nedenstående anmerkninger.

Anmerkninger/evt. avtaler som er inngått mellom partene:

---

Nærværende skjema er utfylt og undertegnet i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til meglers oppgjørsavdeling. Det er selgers ansvar å få sendt dette skjema til meglers telefaks nr: 67 58 08 01 umiddelbart. **Megler har partenes ugjenkallelige fullmakt til å foreta oppgjør i henhold til kontrakten og nærværende overtagelsesprotokoll.** Det vil ikke bli foretatt oppgjør før protokollen er mottatt.

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Som selger:

Som kjøper:

---

**Ola Nordmann**

---

**Kari Nordmann**

## 9.2 Utdrag av kjøpekontrakt etter bustadoppføringslova

### BOLIG UNDER OPPFØRING

Mellom: Kari Nordmann F. nr.: 060606 06060

Adresse: Bortgjemtgate 4, 8345 Enannenplass

Telefon: xxx xx xxx

heretter kalt *selger*, og

Ola Nordmann F. nr.: 050505 05050

Adresse: Nylig funnet terrasse 4, 8564 Førsteplass

Telefon: xxx xx xxx

heretter kalt *kjøper*, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

#### § 1. BOENHET, KJØPESUM OG BETALING

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer. Betegnelsen vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne seksjonen er en del av, har funnet sted. Det særskilte gnr., bnr. og snr. kalles heretter eiendommen. Eiendommen ligger med adr.: Badestranda 14 under oppføring i BÆRUM kommune - på andel av selveiet tomt under fradeling fra gnr. XX bnr. XXX. Eiendommen er betegnet som leilighet nr 2 (seksjon 2) i prospektet.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper. Eiendommen skal oppføres slik som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøpesum: Kr. 8 500 000,- kroner åttemillionerfemhundretusen som betales slik;

|     |   |        |             |
|-----|---|--------|-------------|
| 1.1 | Kjøper betaler ved kontraktsinngåelse 10 % av kjøpesummen | kroner | 850 000,-   |
| 1.2 | Innen 3 dager før overlevering betales restkjøpesum       | kroner | 7 650 000,- |
|     | Samlet kjøpesum   | kroner | 8 500 000,- |

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er: Kari Nordmann. Kjøpesummen skal ikke indeksreg.

Side 1 av 10

**Før noen del av kjøpesum blir overført selger, må hjemmel være overført kjøper.**

Alternativt må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank eller finansieringsinstitusjon i samsvar med Bustadoppføringslova § 47.

## § 2 OMKOSTNINGER

De til enhver tid offentlige avgifter ved tinglysning av skjøte, etc., betales av kjøper innen overtagelse i hht. § 9, og disse utgjør pr. i dag:

|  |     |                 |
|--|-----|-----------------|
| Dokumentavgift til Staten - 2,5 % av tomteverdien kr 3.100`      | kr  | 77 500,-        |
| Gebyr til Staten for tinglysning av skjøte p.t.                  | kr  | 1 521,-         |
| Gebyr til Staten for tinglysning av 1 pantobligasjon inkl attest | kr. | 1 901,-         |
| Gebyr til Staten for anmerkning av heftelse                      | kr  | 204,-           |
| I alt  | kr  | <u>81 126,-</u> |

Hertil kommer tinglysningsgebyr kr. 1.901,- og attestgebyr kr. 204,- for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

## § 3 OPPGJØR

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei/ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

Kjøpesummen er gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jfr. Buofl. § 9.

Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Meglers vederlag kan trekkes fra innestående midler så sant det er stillet en egen garanti for beløpet.

### 9.3 Retningslinjer for håndtering blankoskjøte/åpent kjøte

Selger må samtykke i at det opprettes et ”blankoskjøte”. Dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr skal alltid innbetales av kjøper. Kontrakten skal tilpasses, se eget vedlegg.

Det utstedes en egen fullmakt fra selger til kjøper som kan benyttes ved innsending av dokumenter for tinglysning av kjøte til 3 mann. Denne generalfullmakten undertegnes i kontraktsmøte. Generalfullmakten gjøres ugjenkallelig og kopi av bevitnet generalfullmakt må av denne grunn ikke utleveres kjøper før fullt oppgjør har funnet sted og nedenforstående forutsetninger er oppfylt. Dette da også en kopi av denne vil kunne benyttes av kjøper til overskjøting/pantsettelse.

Kjøpers långiver må samtykke i at hjemmelen ikke overføres samtidig med tinglysning av långivers panterett.

Oppgjør kan ikke foretas før sikring er tinglyst og selger har samtykket til pantsettelse på kjøpers obligasjon.(evt. fullmakt)

Pantobligasjoner for kjøpers lån tinglyses. Vi må oppnå rettsvern for de obligasjoner vi har innestått for.

Kjøper skal gjøres kjent med gjennom kontrakten OG underskrift av egen erklæring, det ansvar/risiko det medfører at selger står som hjemmelshaver. Kjøper er selv ansvarlig for de eventuelle heftelser /utlegg som vil bli tinglyst på vegne av selger.

Frist for videresalg tidsbegrenses til 6 måneder - da tinglyses kjøte.

Eiendom som er ”overbeheftet” eller på grensen til det samme, skal aldri selges på blankoskjøte.

## IN BLANKO HÅNDBLANK – ENDRINGER I KJØPEKONTRAKT

### 1)

Når det gjelder kjøpekontraktens § 3 punkt 4, må det inntas en henvisning, F. eks ”se nærværende kjøpekontrakt § 12 Diverse”

### 2)

Nytt punkt inntas under § 12 Diverse:

”Selger har samtidig med underskrift av nærværende kjøpekontrakt, og i tillegg til skjøte omtalt i § 3, utstedt en generalfullmakt til kjøper. Generalfullmakten gir kjøper rett til å disponere rettslig over eiendommen ved utstedelse av skjøte, pantsettelse m.m. Kjøpers rettigheter til å disponere over eiendommen er betinget av at fullt oppgjør har funnet sted og generalfullmakten utleveres kjøper på dette tidspunktet.

Generalfullmaktens gyldighet er tidsbegrenset til 6 måneder fra overtagelsesdato i hht. nærværende kjøpekontrakt. Dersom generalfullmakten ikke blir benyttet til overskjøting av eiendommen, skal megler umiddelbart tinglyse det i nærværende kontrakts § 3 omtalte skjøte i kjøpers navn.

Dokumentavgift skal innbetales på vanlig måte sammen med sluttoppjøret/ved overtagelse. Dersom kjøper benytter generalfullmakten til overskjøting, vil innbetalt/ubenyttet dokumentavgift bli tilbakebetalt med tillegg av renter opparbeidet på klientkonto.”

## UGJENKALLELIG FULLMAKT

Undertegnede hjemmelshaver(e) til gnr. , bnr. , snr. i kommune, gir med dette ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke til:

- Pantsettelse av eiendommen eller ideelle andeler av denne, inkludert utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Overskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, inkludert utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Seksjonering eller deling av eiendommen
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig.

Denne fullmakten er ugjenkallelig, gyldig i 6 måneder fra utstedelsesdato og kan transporteres.

- Jeg er ugift  
 Vi er gift med hverandre  
 Jeg er gift, men boligen tjener ikke som felles bolig  
 Jeg er gift, og begge undertegner denne generalfullmakt

Sted:

Dato:

-----

-----

Jeg/vi bekrefter at utstederen (e) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig og bosatt i Norge.

-----

-----

-----

-----



## ERKLÆRING

*Undertegnede , f. nr.: erklærer med dette at jeg ønsker utstedelse av blankoskjøte i anledning mitt kjøp av eiendommen , gnr , bnr i kommune. Innen maksimum seks – 6 – måneder etter overtagelsen, skal eiendommen være overskjøtet til ny eier, oppgitt av undertegnede. Dersom slik skriftlig melding ikke er kommet megler i hende innen maksimum seks – 6 – måneder etter overtagelsen, skal hjemmelen overføres til undertegnede.*

*Jeg er kjent med og vil ved sluttoppgjør for eiendommen innbetale de fulle omkostninger til dokumentavgift og tinglysningsgebyrer, som oppbevares hos megler inntil tinglysning av skjøtet skal finne sted.*

*Ytterligere er jeg kjent med og aksepterer at jeg selv påtar meg det hele og fulle ansvar i forhold til evt. utleggsforretninger som måtte bli tinglyst på eiendommen , gnr , bnr i Kommune, fra og med avtalt overtagelsesdato. For alle forhold som måtte skyldes manglende tinglysning av skjøtet, inkludert at eiendommen blir trukket inn i selgers konkursbo ved selgers evt. konkurs, påtar jeg meg det hele og fulle ansvar.*

*Sted/dato*

-----