

Sensorveiledning PE I 6033 høst 2014

Oppgave1 A: Forklar hva vederlag er, og redegjør kort for den rettslige reguleringen.

Forslag til løsning 1 A: Vederlaget er det honoraret, eller den betalingen, meglerforetaket mottar for tjenesten som utføres. Det er en rekke regler om vederlag i loven- og forskriftens kap. 7.

Hva som er avtalt med hensyn til meglers vederlag skal fremgå av oppdragsavtalen, jf. § 6-4 nr. 4. Megler skal også opplyse hva som er avtalt om meglers vederlag i salgsoppgaven, jf. § 6-7(2) nr. 14.

Oppdragstaker har i utgangspunktet kun krav på betaling dersom handel kommer i stand, jf. emgll. § 7-3 (1). Ordning er dermed en slags «no cure, no pay» ordning. Handel er kommet i stand når aksepten er kommet frem til budgiver. Bestemmelsen kan i henhold til 4.ledd fravikes ved avtale. Denne adgangen benyttes, og dette gjøres normalt ved at det tas in en klausul om «grunnhonorar» eller lignende i oppdragsavtalen. Dvs at megler sikrer seg et rimelig vederlag også der eiendommen ikke selges eller oppdraget sies opp.

Loven etablerer et ufravikelig forbud mot forskuddsbetaling i § 7-4 (1), når det uttaler at «oppdragstakers krav på vederlag **forfaller til betaling** når handel er kommet i stand».

Oppgave 1 B: Forklar kort hva utlegg er. Gi eksempler på vanlige utlegg ved eiendomsmegling.

Utlegg er noe annet enn vederlag. Utlegg er produkter og tjenester megler bestiller på vegne av oppdragsgiver. Meningen er at oppdragsgiver skal betale for disse produktene eller tjenestene. Men det er av praktiske grunner hensiktsmessig at megler innhenter disse produktene.

Skal megler kunne kreve at oppdragsgiver dekker disse kostandene, så er det to forutsetninger som må foreligge.

Megler må ha hatt gyldig fullmakt til å bestille tjenestene på vegne av oppdragsgiver, jf. emgll. § 6-6.

Videre fremkommer det av emgll. § 7-5: «*Oppdragstakeren kan kreve utlegg spesifisert i oppdragsavtalen dekket etter hvert som de skal betales av oppdragstakeren*». Megler kan bare kreve å få dekket utlegg spesifisert i oppdragsavtalen. Derfor er det også spesifisert som minstekrav til oppdragsavtalen at megler spesifiserer de utlegg som senere vil bli krev dekket, jf. § 6-4 (1) nr. 5.

Eksempler på vanlige og praktiske utlegg i forbindelse med eiendomsmevlertjenester er: Kostnader med takstmann, fotograf, annonsering på finn.no, annonsering i boligaviser, kostander med innhenting av grunnboksutskrifter og andre dokumenter fra Statens Kartverk, bruk av stylist, leie av møbler etc. I praksis betaler meglerforetaket ut for produktene, og har da kontraktsrettslig grunnlag for å kreve disse refundert av oppdragsgiver. Normalt motregnes kravene i oppgjørfsfasen av oppdraget. Men megler kan kreves dekket etter hvert som de skal betales

Regning fra megler skal også ha spesifisert oversikt over alle utlegg, jf. forskriften § 7-2, 2 ledd.

Hva som er avtalt om meglers rett til dekning av utlegg skal fremkomme av salgsoppgaven, jf. emf. § 6-2.

Oppgave 1 C: I hvilken grad har oppdragsgiver og oppdragstaker frihet til å avtale vederlag i forbrukerforhold?

Det er full avtalefrihet om vederlaget størrelse og form. Dette innebærer at partene har full frihet i valg av vederlagsform, f.eks. provisjon, fast pris, timebetaling (som må tilbys som ett alternativ) eller en kombinasjon. Partene har også full avtalefrihet vedrørende størrelsen på f.eks. provisjonen, den faste prisen eller timeprisen dersom det betales for medgått tid.

Oppgaven er begrenset til forbrukerforhold, og det følger noen begrensninger i avtalefriheten av lovteksten.

I § 7-2, 4 ledd fremgår det at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiver skal betale. Dvs. at man f.eks. ikke gyldig kan avtale om at kjøper skal betale vederlaget.

Videre er det inntatt et forbud mot progressiv provisjon i forbrukerforhold, jf. § 7-2, 1.ledd. Progressiv provisjon innebærer at provisjonsraten øker med kjøpesummens beløp. Megler skal primært ivareta kjøper og selgers interesser, jf. § 6-3 (1). Uavhengighet er et sentralt element i begrunnelsen for eiendomsmeglermonopolet, jf. emgll. kap 5.

Progressiv provisjon er ansett for å gi megleren for stor interesse i eiendomssalget. Dette kan bl.a. være problematisk i forhold til verddivurderingen og gir megler et incentiv til å sette verddivurderingen lavt. Provisjonsraten er normalt fast, men den kan også være degressiv, dvs. at der provisjonen reduseres når kjøpesummen når et vist beløp.

Oppgave 2: Budgiver sender inn et skriftlig bud til megler. Megler har ikke rukket å formidle budet videre til selger. Budgiver angrer seg, og ønsker å trekke budet tilbake. Kan han/hun det?

Megler har ikke rukket å sende budet videre til selger av eiendommen. Budet har da ikke kommet til selgers kunnskap, og budgiver kan trekke budet sitt tilbake. Dette fremkommer direkte av avtalelovens § 7.

Det er ingen angrerett ved kjøp av bolig. Dette fremkommer bl.a. i Forbrukerinformasjon om budgivning, VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD pkt. 1. Budet har i denne situasjonen ennå ikke blitt bindende/forpliktende for budgiver. Dette er altså noe annet enn en situasjon der en person ønsker å benytte seg av en angrerett. Angrerett innebærer en rett til og på gitte vilkår å angre inngåelsen av en avtale. Dvs en rett til å fri seg fra avtalen, selv om den gyldig var inngått.

Oppgave 3: Kan eiendomsmeglerfullmektig inngå oppdragsavtale? Besvares kort.

Nei, ansvarlig megler skal alltid inngå oppdragsavtalen, jf. emgll. § 6-4 (3).

Oppgave 4:

Kan et borettslag gå konkurs, og hva skjer i så fall med andelshaverne?

Ja, et borettslag kan gå konkurs. Situasjonen er regulert i borettslagslovens § 5-25. Går borettslaget konkurs blir laget oppløst, og andelseierforholdet faller bort. Utgangspunktet er da at grunnlaget for bruksretten er borte. Bruksretten går over til å være et oppsigelig husleieforhold. Leiekontrakten

løper tidsubestemt. Dersom eiendomsmassen selges, f.eks. av konkursboet, kan ny eier si opp leieavtalene. Men leietakerne har det oppsigelsesvernet som følger av husleieloven. Leierettene faller ikke automatisk bort ved tvangssalg eller salg fra konkursboet; de har det vernet som følger av tingl. § 22 nr. 3, og faller ikke bort uten oppsigelse.

Oppgave 5:

Kan medhjelper utarbeide utkast til kjøpekontrakt? Besvares kort.

Ja, dette følger av emglf. § 6-1 (2) litra d, jf. emgll. § 6-2

Oppgave 6:

Vi sier at eierseksjonsloven regulerer to former (modeller) for eierseksjonssameier. Forklar hvor i loven dette er regulert, og kort hva som er hovedforskjellen på dem?

Eierseksjonsloven regulerer to former for eierseksjoner i lovens § 1. Dette omtales som sameiemodellen og eiendomsmodellen.

Den ene formen innebærer at seksjonssameieren har en eiendomsrett til en fysisk del av bygningen (leiligheten) og i tillegg sameier til grunn og fellesareal (eiendomsmodellen). Denne modellen er regulert i eierseksjonslovens § 1 (2). Det følger av § 1 annet ledd og lovens § 4, at det ikke lenger er lovlig kan etableres eierseksjonssameier etter denne modellen. Dersom sameiet lovlig ble etablert etter eiermodellen, for eierseksjonslovens ikrafttredelse, kan disse likevel eksistere og omsettes ved siden av de øvrige formene for eierseksjonssameie.

Den andre modellen er nå lovens hovedregel. Seksjonseieren er da sameier i hele bygningen og eventuelt grunnen, og i tillegg eksklusiv bruksrett til leiligheten (sameiemodellen). Dette følger av eierseksjonslovens § 1 (1). En seksjonseier eier ikke selve boligen sin men eier en andel i en eiendom og har enerett til bruk av en definert bolig (seksjon) i flermannsboligen. Eieren har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon, men mulige begrensninger i sameiets vedtekter og husordensregler.

Alle oppgaver besvares med henvisning til aktuelle lov- eller forskriftshjemler.