

Sensorveiledning 6037 Oppgjør og regnskap for eiendomshandel – konte 2015. Teoridel.

Spørsmål 1: En må fylle ut et skjema kalt "Hjemmelsklæring i forbindelse med arv, skifte og uskifte." . Her fører en inn avdøde med alle data samt de 2 fellesbarna med respektive data. Sammen med skifteattesten etter lengstlevende av foreldrene sendes denne hjemmelsklæringen til Statens Kartverk for tinglysing på de event. faste eiendommer som hjemmelen skal overføres fra foreldrene til barna på. Dette koster i dag kr. 525,-.

I h.h.t. dokumentavgiftsvedtaket §2 f er fritatt for dokumentavgift "ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte". Videre heter det at "forskudd på arv regnes ikke som arveandel, og heller ikke testamentsarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel". Dersom det finnes 2 faste eiendommer i boet vil hver av de 2 fellesbarna, etter tinglysing av hjemmelsklæringen" bli eier av hver sin $\frac{1}{2}$ -del. Skal den ene av barna stå som eneier av den ene eiendommen og fellesbarn nr. 2 den andre, må det utferdiges skjøter for overdragelser av den «manglende» idelle $\frac{1}{2}$ del mellom barna. Det beregnes vanlig dokumentavgift av verdiene. Dokumentavgift slipper en ikke ved bruk av testament når testamentsarven overstiger lovens arveandel.

Spørsmål 2: Overbeheftet er en eiendom hvor gjelden overstiger dens verdi. Ofte tidkrevende og vanskelige å forestå salg av slike eiendommer. Utgangspunktet er her som ellers den innhentede grunnbok. Viser denne mange lån og utleggsforretninger er det et tegn på at en må være varsom. Det er viktig at megler innhenter opplysninger fra alle kreditorer og utleggshaver om nøyaktig restgjeld. Det er også viktig i slike saker at megler har et tett og tillitsfullt forhold til oppdragsgiver. Megler er veldig avhengig av å få alle relevante opplysninger. De innhentede opplysninger over restsaldo og event. restanser på kommunale avgifter, danner grunnlaget for om det er mulig å få gjennomført et frivillig salg. Når megler har fått en oversikt over totalgjelden på eiendommen må han tilskrive de kreditorer/utleggshavere som ikke vil få dekning for å anmode disse om frivillig sletting av sikkerheten i eiendommen. Megler må i denne forbindelse gjøre kreditorene klart oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetakets vederlag samt andre kostnader ved salget vil gå til fradrag før restsalgssummen fordeles blant pant-/utleggshaverne. I visse tilfeller kan det være nødvendig å forhandle med enkelte av de panthaverne som er i grenseland før de er villige til å slette sikkerheten. De fleste banker og seriøse kredittinstitusjoner er som regel med på å få til frivillige avtaler. Slike institusjoner vet at et frivillig salg som regel vil gi bedre salgspris enn et event. tvangssalg. Problemet oppstår heller når det er tinglyst tvangsutlegg til private som ikke alltid er villig til å slette sikkerheten sin.

Spørsmål 3:

Kjøpesum	kr. 2.000.000,-
minus verdi innbo/løsøre	# <u>88.500,-</u>
Beregningsgrunnlag for dok.avg.	<u>kr. 1.911.500,-</u>

Grunnlaget skal avrundes ned til nærmeste 1000, dvs. kr. 1.911.000,-.

Dokumentavgift 2,5% av kr. 1.911.000,-	kr. 47.770,- (avrundet)
Tinglysing for skjøte	kr. 525,-
Tingslysingsgebyr for 1 pantedokument	kr. 525,-
1 attestgebyr	<u>kr. 172,-</u>
Til sammen	<u>kr. 48.992,-</u>