

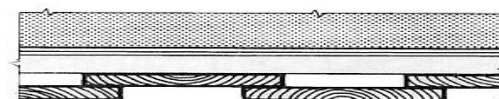
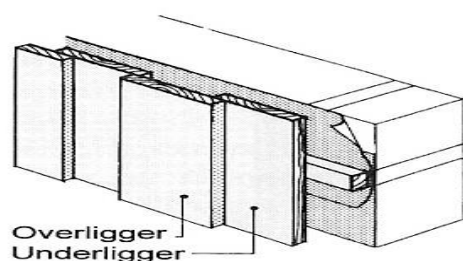
Sensorveiledning PE II VR 2015

Oppgave 1: Forklart kort og illustrer (tegn) hva en tømmermannskledning er.

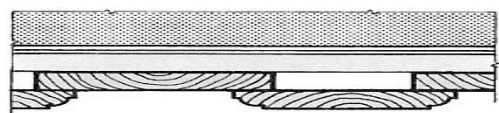
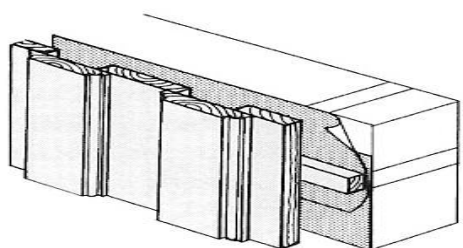
Tømmermannskledning er ytterkledning på et hus. Kledningen av huset er laget av treplanker/bord, og kledningen er stående på husveggen. Det vil si at plankene strekker seg fra møne mot grunn, eller er plassert vertikalt på veggen.

Kledningen består av en underligger/et underliggende bord, og en overligger/et overliggende bord.

Illustrasjon:



Tømmermannskledning



Tømmermannskledning
m/profilert overligger

Oppgave 2: Vurdere om en landbrukseiendom med følgende spesifikasjoner er konsesjonspliktige og underlagt prisvurdering?

1. Totalt areal: 85 da
2. Produktiv skog: 45 da
3. Dyrka mark: 28 da
4. Bolighus bra standard
5. Pris: 2,4 millioner NOK

Løsningsforslag oppgave 2:

Oppgaven er konkret med et angitt faktum, og oppgaveteksten angir to forhold som skal vurderes. Er eiendommen konsesjonspliktig og skal det i vurderingen gjennomføres priskontroll. Dersom disse to forholdene er tilfredsstillende besvart, bør det ikke trekke ned om kandidatene mer generelt redegjør noe for konsesjonsreglene og konsesjonsloven. Dette kan også være naturlig, særlig i en innledning. Men kandidaten gis ikke adgang til «å definere sin egen oppgave» og dermed skrive helt fritt om temaet konsesjon. Oppgavens to hovedproblemstillinger må besvares for å få full uttelling.

Må det søkes konsesjon?

Ja. Landbrukseiendommen er **konsesjonspliktig** fordi eiendommen har mer enn 25 daa dyrka mark, konsesjonslovens § 2, jf. § 4 nr. 4.

Prisregulering av landbrukseiendommer har hjemmel i konsesjonsloven.

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet.” (§ 1).

Rundskriv M-1/2010:

- ”For at retningslinjene om priskontroll skal komme til anvendelse må bebygde eiendommer oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven §5 annet ledd:
- *Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog...*

Rundskriv M-2/2012 (21.11.2012):

- *”Departementet bestemmer med dette at for bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesum er under kr 2.500.000,- skal prisvurderingen heretter unnlates.»*

Bli det foretatt prisvurdering?

Nei. Selv om eiendommen oppfyller en av arealgrensene vil det **ikke bli en prisvurdering**.

Eiendommen er bebygd med bolighus i brukbar stand, men prisen er under 2.500.000.

Det blir også satt **krav om boplikt** fordi eiendommen er bebygd med bolighus i brukbar stand, og har mer enn 25 daa dyrka mark. Oppgaven spør ikke direkte om dette, men kandidater som berører tematikken på en fornuftig måte bør belønnes for dette.

Oppgave 3: Du har fått i oppdrag å selge en eiendom midt i Bøgata. Eiendommen består av to etasjer som i areal er omtrent like store. I 1. etasje har eieren drevet butikk, mens han og hans familie har benyttet 2. etasje som bolig.

Skal eiendommen betraktes som næringseiendom eller boligeiendom?

Løsningsforslag oppgave 3:

Det følger av § 1-4 (3) at det er eiendommens karakter som er avgjørende for om det er snakk om næringsseiendom eller ikke. Eiendommens skal betraktes som næringsseiendom dersom eiendommen «ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål».

Det er opplagt at eiendommens første etasje er egnet brukt til næring og eiendommens andre etasje er egnet brukt til bolig. Det kan nok som utgangspunkt dermed sies at eiendommen har et kombinert formål og spørsmålet er hvordan dette så skal vurderes.

Det følger av lovens forarbeider (ot.prp. nr. 16 (2006-2007 side 36) at denne typen eiendom ikke er omfattet av næringsmeglingsunntakene. Behovet for den beskyttelse som følger av emgll. bør komme til anvendelse i dette tilfellet. Dette samsvarer også best med ordlyden i loven. Når deler av eiendommen klart er egnet til boligformål, må en også kunne si at eiendommen «delvis...er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål». Ordlyden angir dermed at hele/større deler av eiendommen som utgangspunkt må anses uegnet brukt til bolig- eller fritidsformål. I alle fall er nok situasjonen der anslagsvis halvparten av arealet benyttet til bolig, relativt klart utenfor tilfellene for næring.

Dersom eiendommen var seksjoner i en næringsseksjon og en boligseksjon, kunne næringsseksjon vært solgt som næringsseiendom alene.

Oppgave 4: Hva er et blancoskjøte, og hvilke risikofaktorer bør partene få opplysninger om ved bruk av slikt kjøte?

Løsningsforslag oppgave 4:

Oppgaven reiser to spørsmål som må besvares. Hva er et blancoskjøte, og hvilke risikofaktorer partene bør få opplysninger om ved bruk av slike kjøter. Partene i denne sammenhengen innebærer både kjøper og selger. Det kan neppe forventes for detaljert kunnskap og forståelse for situasjonen der blancoskjøte benyttes, men kandidaten bør kunne ha noe forståelse om hva dette innebærer og **begrunnelsen** for hvorfor det benyttes. Generalfullmakt er ikke eget tema i oppgaven, men nevnes trolig.

Noen uttømmende liste over mulige risikofaktorer er kanskje ikke mulig, men kandidaten bør kjenne sentrale risikofaktorer.

Blanco kjøte – kan oversettes til åpent kjøte. Denne typen kjøter er ofte benyttet der eiendomsutviklere kjøper tomter eller eiendommer for utvikling og videresalg. Den som kjøper eiendommen av hjemmelshaver skal selv kun sitte med eiendommen den tiden det tar og utvikle den. Før eiendommen så selges videre til nye sluttbrukere.

Begrunnelsen for ordningen er i hovedsak å slippe å betale dokumentavgift til staten.

Dokumentavgift skal svares ved **overføring av hjemmel** til fast eiendom, dokumentavgiftsloven § 7. Avgiftsplikten inntreer først ved **tinglysning av dokumentet** (normalt et kjøte), jf.

dokumentavgiftsloven § 6 (1). **Avtale** om kjøp av fast eiendom utløser i seg selv altså ikke dokumentavgiften

Det er ingen tinglysningsplikt i Norge – så en har slik sett ingen plikt til å overføre hjemmelen fra selger til kjøper. Men kjøper oppnår en da heller ikke (notoritet, publisitet) **rettsvern**.

In blanco overdragelser innebærer:

1. selger ikke er hjemmelshaver til eiendommen som skal selges, **eller**
2. at kjøper av eiendommen ikke ønsker å få hjemmelen tinglyst på seg

Det fremkommer normalt av **kjøpekontrakten** at overskjøting skal utsettes. Ved bruk av blancoskjøte og generalfullmakt bør partene forpliktelser beskrives detaljert i kjøpekontrakten

En mulighet ved slik utsatt overskjøting er at **selger avtalerettslig forplikter seg til å utferdige skjøter** til nye eiere på tidspunktet når eiendommen er ferdig utviklet og solgt til nye eiere

En annen løsning er bruk av blancoskjøte. Dvs. at selger utferdiger et skjøte som inneholder **eiendomsopplysninger, selgers underskrift og nødvendige vitnepåtegninger**, men der **kjøper ikke er fylt inn**. Det vil da være opp til utbygger som kjøper eiendommen og fyller inn nye kjøpere når eiendommen videreselges

Utbygger/budgiver/kjøper kan normalt ikke kreve at det skal benyttes blancoskjøte. Selger er forpliktet til å overskjøte eiendommen ved salg. Dvs. fyller ut et alminnelig skjøte. Men er ikke forpliktet til å fyller ut et blancoskjøte. Det bør derfor alltid være **avtaleregulert** dersom det skal fylles ut et blancoskjøte.

Du har som eiendomsmegler rådgivningsplikt, jf. Emgll. § 6-3. Bruk av blancoskjøte og generalfullmakt kan være hensiktsmessig for å spare dokumentavgift, men det er knyttet risiko til en slik transaksjon. Det finnes en rekke forhold å gi råd og opplysninger om, og dette løsningsforslaget er ikke uttømmende. Under er imidlertid nevnt noen sentrale risikomomenter som bør nevnes.

Når kjøper får ikke hjemmel til eiendommen og kan han/hun heller ikke disponere rettslig over eiendommen uten samtykke fra hjemmelshaver. Dette kan bl.a. vanskeliggjøre prosesser som begjæring om deling av tomt, seksjonering, byggemeldinger m.m. Ulempen kan avhjelpest ved bruk av generalfullmakt.

Kjøper får normalt ikke etablert pantesikkerhet for sitt erverv uten samtykke fra hjemmelshaver, og kjøper vil derfor være eksponert for kreditorbeslag og utlegg mot selger. Prosessen med å benytte eiendommen som panteobjekt kan også vanskeliggjøres.

Manglende rettsvern innebærer risiko for at kjøper taper eiendommen dersom selger går konkurs (tinglysningsloven § 23). Konkursboet vil da beslaglegge eiendommen.

Selger vil som hjemmelshaver som utgangspunkt være debitor og stå ansvarlig for alle utgifter, kommunale avgifter ol. knyttet til eiendommen uavhengig av den underliggende avtale.

Megler vil gjennomføre oppgjør og disponere kjøpesummen på vegne av selger selv om kjøper ikke har fått rettsvern, jf. Emglf. § 6-5 (2), sml. Emgll. § 6-9 (3)

Eiendomsmegler bør før budet aksepteres av selger avklare hvorfor kjøper ønsker å kjøpe eiendommen in-blanco, og at budet godtas mot de in-blanco rutiner som eiendomsmeglerforetaket har:

Momenter her kan være en tidsbegrensning for overskjøting. Dvs at partene setter en tidsfrist for overskjøting i kontrakten. At aller reguleringer skal presisering i kjøpekontrakt. At eiendommen ikke kan videreselges in blanco. Bl.a. for å hindre at saken går over flere år og utvikler seg «i flere ledd»

Megler bør vurdere om det også skal utstedes **ordinært skjøte** mellom kjøper og selger. Dvs. i tillegg til in-blancoskjøte. Dette skjøte kan tinglyses hvis fristen for blanco oversittes.

Tinglysingsomkostningene bør betales inn til foretakets klientkonto som sikkerhet og bero inntil eiendommen overskjøtes til neste kjøper.

Oppgave 5: Forklar hvordan kjøpesummen beregnes ved salg av eiendomsselskap som aksjeselskap.

Løsningsforslag oppgave 5:

Oppgaven reiser noe som nok for mange oppleves som et komplisert tema. Tematikken er heller ikke helt enkelt beskrevet i pensum (Rettslige Spørsmål kap. 7.3.2.3). Det forventes at kandidaten har forstått hovedelementene i kjøpesumsberegningen, men det forventes ikke detaljerte kunnskaper om detaljene i beregningen. Oppgaven er begrenset til å omtale aksjeselskaper.

Utgangspunkt for kjøpesumberegningen: Kjøpesummen = eiendomsverdien + balansen (tillegg for aktiva- fradrag for passiva).

Det som selgers er et aksjeselskap og ikke en eiendom. Det er slik sett verdien av aksjeselskapet som skal fastsettes. Ikke verdien av næringseiendommen alene. Siden eiendomsselskapene normalt kun har som formål å eie og drifte næringseiendommen, er likevel eiendomsverdien svært sentral i fastsettelsen av kjøpesummen. Videre fastsettes kjøpesummen ved at den slås sammen med «restverdien» av selskapet. Verdien av selskapets øvrige aktiva legges til eiendomsverdien, mens summen av selskapets passiva går til fradrag. Sikkerheten av aktiva/passiva avgjør normalt om summene går til fradrag «krone for krone» eller om det gjøres et **differensiert** påslag/fradrag

Kandidaten bør redegjøre for fastsettelse av eiendomsverdien, samt momenter som har betydningen for denne. Så redegjøre for verdsettelsen av de øvrige deler av selskapet.

Eiendomsverdien:

Momenter som har betydning ved verdsettelsen av boligeiendom er også av betydning ved fastsettelsen av **verdien på en næringseiendom**:

1. Hva som er gjort med eiendommen frem til salgstidspunktet?
2. Er oppgradering foretatt av fagfolk?

3. Når den er bygd/alder
4. Hva slags byggestandard som er valgt (TEK 07, TEK 10 etc)
5. Hva slags byggemåte – store forskjeller i pris ved oppføring av en bolig eller en bygning.
 - a. Noen byggemåter er raske og billige, mens andre er langt mer kostnadskrevede.
6. Nødvendig å modernisere fasadene eller innvendige flater
7. Kjente feil eller mangler?
8. Beliggenhet
9. Funksjonalitet

Likevel er det nok mer sentralt for **verdivurderingen** er hva næringseiendommen kan skaffe av inntekter i fremtiden. Eiendommens verdi avhenger derfor av **hvilke inntekter man kan oppnå ved å leie** ut eiendommen – hvilke leieinntekter den genererer til eieren i et langsiktig perspektiv, normalt 10 år. En beregner dermed nåverdien av fremtidige inntekter.

Det er mange momenter som kan komme inn i denne vurderingen, og det kan neppe forventes en uttømmende redegjørelse her.

Noen momenter:

1. Kontraktens soliditet er sentral i verdivurderingen
 - a. Kontraktens varighet - lang eller kort varighet
 - b. Adgangen til oppreguleringer av leie etc.
 - c. Uklare reguleringer av ulike rettighetsposisjoner/konflikter mellom utleier og leietakerne
2. Leietakers «soliditet»
 - a. Hjelper lite med en solid leiekontrakt om lang og godt regulert, om virksomheten som leier ikke makter å drive virksomheten med nødvendig overskudd
3. Leiepris: Leieprisen påvirker det eiendomsverdien. En solid kontrakt, god leietaker med kontrakt i ti år, gir ikke full uttelling hvis leieprisen er lav.
 - a. Hvilken leiepris som kan oppnås er da av betydning
 - b. Momenter som kan påvirke den leieprisen:
 - i. Følgende faktorer er en ikke uttømmende liste over faktorer som påvirker leieprisene:
 1. Beliggenhet – beliggenhet er definitivt av betydning og sentralt i forhold til vurderingen av husleien. Det er stor forskjell på CBD i Oslo og et utenforliggende område
 - a. Det er forskjell på Oslo og Skien, det er forskjell på Skien og Bø og Bø og Lunde.
 - b. Skien: Det er forskjell på Skien sentrum og Herkules
 2. Standard
 - a. Gamle eller nye lokaler. Pent og lyst, nyoppusset etc.
 3. Arealeffektivitet
 - a. Er det en god og effektiv utnyttelse av arealene?
 - b. Eller er det snirklete løsninger, som gir arealet som ikke kan leies ut eller utnyttes
 4. Andel fellesareal – hvor store felles arealer er det
 5. Fellesutgiftenes størrelse

6. Lokalenes fleksibilitet
 - a. Stor fleksibilitet kan gjøre det enklere å leie ut lokalene på nytt
7. Størrelsen på leieobjektet
8. Inneklima/grønn profil
 - a. Er det air condition, eller et velfungerende klimaanlegg – vinter og sommer
 - b. Kostander med oppvarming
9. Parkeringsmuligheter

Potensielle budgiver benytter ulike hjelpemidler for å verdsette næringseiendom i forhold til egen virksomhet. Budgiverne kan ha ulike krav til direkteavkastning for at investeringen skal bli lønnsom. Tilsvarende kan det være ønskelig å kunne sammenligne avkastningen på investeringen i fast eiendom med andre mulige investeringsobjekter, som f.eks. aksjer. Yieldberegninger kan være eksempel på en vanlig måte å vurdere verdien på eiendommen.

Beregningen av «restverdien» av selskapet: Balansen: selskapets øvrige aktiva i tillegg til eiendomsverdien, og selskapets passiva til fradrag

1. Selskapets aktiva: Aktiva (entallsform aktivum) er et økonomisk begrep brukt om eiendeler i balansen i et regnskap
2. Selskapets passiva: Passiva (entallsform passivum) er et økonomisk begrep brukt om egenkapital og gjeld i balansen i et regnskap.
3. Aktiva
 - a. Verdien av eiendommen (tomt og bygning) tas ikke med her (eiendomsverdien)
 - b. Sondre mellom sikre og forutsigbare eiendeler og usikre rettighetsposisjoner
 - i. Kontanter – sikre (kursrisiko ved fremmed valuta)
 - ii. Fordringer – Sikre/usikre
 1. Omtvistede, debitor dårlig økonomi, betingede fordringer
 - c. Utsatt skattefordel
 - d. Øvrige skatteforhold
4. Passiva
 - a. Selskapets gjeld
 - i. Banklån, aksjonærgjeld, gjeld til leverandører
 - ii. Vurdering: alle postene går til fradrag krone for krone eller om noen av postene ikke bør gå fullt til fradrag i kjøpesummen?
 - b. Utsatt skatt
 - c. Betalbar skatt
 - d. Avskrivningsregler

Det er ofte en utfordring å fastsette de kommersielle betingelsene på avtaletidspunktet fordi man ikke på forhånd vet hvordan stillingen i selskapet vil være ved overtakelse. Forholdene kan ha endret seg fra tidspunktet for avtalen frem mot overtakelsen

Det har utviklet seg en praksis for at man benytter en såkalt «estimert balanse» på tidspunktet for overtakelse av aksjene. Balansen korrigeres for revisorkontrollerte tall i etterkant av at overtakelsen av aksjene og oppgjøret har funnet sted, ved at det utarbeides en såkalt «revidert balanse».

Fradragene og tilleggene til eiendomsverdien som beskrevet nedenfor skjer med utgangspunkt i den estimerte balansen. Basert på eiendomsverdien og den estimerte balansen kommer man frem til en «estimert kjøpesum» som korrigeres etter revidert balanse til «revidert kjøpesum».