

### **Oppgave 1 (15 %):**

Peder Ås har skal selge en enebolig og har kontaktet deg for bistand. I forbindelse med at Peder signerer oppdragsavtalen så tilbyr du Peder å tegne eierskifteforsikring hos Protector forsikring. Peder er usikker på hva dette er og ber om mer informasjon.

Forklar kort hva eierskifteforsikring er?

#### **Løsningsforslag oppgave 1:**

Eierskifteforsikringen er en forsikring som selger tegner for å dekke eventuelt ansvar overfor kjøper. Forsikringen dekker krav kjøper måtte ha mot selger etter avhendingsloven, og innebærer en sikring for selger. Forsikringen innebærer imidlertid ikke at eiendommen, eller bygningsmassen, er forsikret mot skade eller lignende. Forsikringen innebærer heller ikke at kjøper uten videre kan få dekket kostnader med å utbedre kjente eller skjulte feil og mangler. Slike utbetalinger forutsetter at det foreligger et krav fundert på avhendingslovens regler. Forsikringen tegnes og betales av selger.

En av fordelene ved eierskifteforsikring er at kjøper kan fremme krav direkte til forsikringselskapet. En slipper dermed å forholde seg til selger eller megler. Dersom kjøper skulle bli tilkjent et beløp, han man også tryggheten på at forsikringselskapet alltid har midlene og er i stand til å utbetale. Er selger ikke forsikret, kan prosessen med å faktisk få pengene en er tilkjent utbetalt være tung.

De ulike forsikringsseksapene har ulike forsikringsvilkår som gjelder for forsikringen.

### **Oppgave 2 (20 %):**

Du har et oppdrag med å selge en leilighet i Bø. Leiligheten har etter ditt skjønn en riktig pris på kr. 2,3 millioner, og dette er også prisantydningen eiendommen er lagt ut for. I etterkant av visningen kommer det inn bud fra Peder Ås. Budet er på kr. 2,5 millioner, og så langt eneste bud. I budskjemaet er det oppgitt at egenkapitalen utgjør 1 million, og besto delvis i kontante midler. Kjøpesummen skulle for øvrig finansieres ved lånoptak og Bø Sparebank var oppført som bankforbindelse. Så snart budet er mottatt oppdager du at Peder ikke har vært på visning på eiendommen. Budet var derfor inngitt uten at Peder har sett eiendommen. Du finner imidlertid i dine systemer at du har sendt ut salgsoppgaven til Peder. Siden du må kontrollere legitimasjon før du kan videreformidle budet, ringer du Peder. I samtalen kommer det bl.a. frem at Peder for tiden er arbeidsledig, og at han leier en bolig. Peder bor imidlertid i Bø, og kan godt komme innom deg på kontoret for å legitimere seg. På spørsmål om hvor egenkapitalen stammer fra, så unngår Peder spørsmålet og leder samtalen inn på et annet spor. På spørsmål om Peder ønsket å se boligen, så svarte Peder at det ikke var så farlig. Når det gjaldt den øvrige finansieringen, så kunne ikke Peder nå konkret angi hvilken bank han skulle bruke i finansieringen.

Hvordan forholder du deg i denne situasjonen?

#### **Løsningsforslag oppgave 2:**

Oppgaven legger opp til å drøfte om det foreligger en mistanke om hvitvasking. Hvitvasking innebærer at en ønsker å gjøre utbytte av straffbare handlinger, «lovlige» ved å fordekke midlenes

opphev. Ved å sette midlene inn i en lovlig «hvit» omsetning, kan dermed de «sorte» pengene gjøres «hvite» og fremstå som lovlig ervervet gevinst, inntekt eller utbytte.

Spørsmålet er om megler må få mistanke om forhold innebærer hvitvasking av utbytte fra straffbar handling, og dermed utløser en undersøkelsesplikt etter hvitvaskingslovens § 17 for å få bekreftet eller avkreftet mistanken. I vurderingen av om det foreligger en mistenkelig transaksjon, kan hvitvaskingsforskriftens § 12 og juridisk teori bidra med momenter.

Faktum angir flere momenter. For det første angis det at budet er på 2,5 millioner, og prisantydninger er satt til 2,3 millioner. Dette kan være et resultat av at budgiver prøver å by taktisk. Det kan imidlertid også vise at budgiver er villig til å betale overpris for eiendommen. Dette kan i seg selv anses som noe uvanlig.

Videre fremkommer det at en større del av kjøpesummen skal betales som egenkapital. Det er i seg selv kanskje ikke noe mistenkelig. Men kombinasjonen med at det er et større beløp som delvis består av kontante midler, er nok noe uvanlig. Nå finnes det også mange grunner til at Peder lovlig kan ha lagt seg opp en slik egenkapital, slik som arv, tidligere utbytte av salg av fast eiendom, lottogevinst etc. Men det vil nok kunne være uvanlig at en person som nå er uten arbeid og fast inntekt, og heller ikke eier egen fast eiendom, legger seg opp egenkapital i den størrelsen.

At Peder ikke bryr seg om å se leiligheten før han byr, er også uvanlig. Normalt vil de fleste se leiligheten, når en skal legge inn bud på 2,5 millioner. Selv om Peder av ukjente grunner uteble fra felles visning, så fikk han også tilbud om å se eiendommene igjen. Å ikke ville se eiendommen, kan indikere at det ikke er eierskapet som sådan som er viktigst. Kombinasjonen med et bud 200.000,- over prisantydning som eneste budgiver, er også uvanlig.

At Peder synes å dukke unna spørsmålet om hvor egenkapitalen stammer fra kan virke mistenkelig. At han heller ikke med sikkerhet kan si hvilken finansieringsinstitusjon som skal lånefinansiere resten av kjøpesummen, til tross for at Bø sparebank er oppgitt i budskjemaet, synes også merkelig.

Totalt sett kan alle disse momentene bidra til at megler får en «dårlig magefølelse» og en mistanke om at det er snakk om hvitvasking. I så fall utløses undersøkelsesplikten i § 17.

Får ikke megler avkreftet mistanken etter nærmere undersøkelser, så har megler rapporteringsplikt til ØKOKRIM, jf. hvitvaskingslovens § 18.

### **Oppgave 3 (20 %):**

Gi en kort og overordnet beskrivelse av hvilke krav som stilles til en salgsoppgaven ved tvangssalg.

### **Løsningsforslag oppgave 3:**

Der fast eiendom skal tvangs selges ved hjelp av medhjelper, er eiendomsmeglers plikter regulert av både tvangsfullbyrdelsesloven og eiendomsmeglingsloven. Dersom det er motstrid mellom de to lovene, så er går tvangsfullbyrdelsesloven foran eiendomsmeglingsloven (lex specialis).

Tvangsdekning i realregistrerbare formuesgoder reguleres av tvangsfullbyrdelseslovens kap 11. Kapittelet omfatter all type eiendom som er registeret i grunnboken. Tvangsdekning av panterett i adkomstdokument til leierett eller boret til husrom, eller i en ideell del av et slikt formuesgode

følger reglene i kap 12. Aksjeleiligheter og borettslagsandeler omfattes av disse bestemmelsene. Kravene til salgsoppgave vil være like i begge tilfeller.

Det følger av tvfbl. § 11-24 (1) at det skal utformes salgsoppgave også ved tvangssalg. Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jf. § 11-24 (2). Herunder må det nevnes at salget ikke reguleres av avhendingslovens regler.

Det må også fremgå hvem kjøpesummen skal betales til, og hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Videre må det særskilt opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. For odelseiendommer skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning, jf. 11-24 (2).

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter tvangsfullbyrdelsesloven og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt, jf. § 11-24 (3). Det bør bl.a. opplyses at det ikke utarbeides skriftlig kjøpekontrakt ved tvangssalg. Videre bør hovedtrekkene i prosessen beskrives, samt at det bør forklares litt om tingrettens funksjon og rolle i tvangssalget.

Når det gjelder de øvrige opplysningene som skal inn i en slik salgsoppgave, så angir § 11-24 (1) 2. pkt at salgsoppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er «vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler». Loven henviser her til de alminnelige pliktene som følger av eiendomsmeglingslovens § 6-3 og særlig § 6-7.

Kjøper har krav på å få de opplysninger «denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. § 6-7 (1). Minstekravene til opplysninger er angitt i emgll. § 6-7 (2), samt emglf. § 6-2. Dersom det salget f.eks. gjelder en borettslagsandel, så utvides minstekravene med kravene som følger av § 6-7 (3). Er det en eierseksjon som tvangsselges, så utvides minstekravene etter bestemmelsen i § 6-7 (4).

Meglernes plikter er som vanlig å innhente, kontrollere og videreformidle opplysningene som inntas i salgsoppgaven, jf. § 6-7 (1) og (2). Det kan tenkes at prosessen med å innhente opplysninger vanskeliggjøres ved tvangssalg. Bl.a. som følge av at skyldner ikke vil samarbeide med medhjelper. Megler plikter da å opplyse om hvilke opplysninger som ikke har blitt innhentet og kontrollert, og opplyse om grunnen til dette, jf. § 6-7 (1) 2. pkt. Dette følger også direkte av tvfbl. § 11-24 (1) 3. pkt.

#### **Oppgave 4 (20 %):**

Redegjør for reglene om internkontroll. Oppgaven skal særlig redegjøre for rollefordelingen mellom styret, daglig leder og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak.

#### **Løsningsforslag oppgave 4:**

Kandidaten bør definere hva internkontroll er for noe, og at det forsøkes å redegjøre noe for hvorfor det er innført regler om internkontroll. Det eksisterer vel ikke noen helt entydig definisjon av temaet, så her må en kunne akseptere flere rimelige definisjoner. Kandidatene bør også hjemle at eiendomsmeglerforetakene er underlagt virkeområdet for Forskrift om risikostyring og internkontroll, jf. § 1 nr. 10.

Det forventes at kandidaten er kjent med hovedinnholdet i eml. §§ 3-3 og 2-9, samt emf § 2-8. Kandidatene forventes også å ha kjennskap til forskrift om risikostyring og internkontroll.

Oppgaveteksten angir rollefordelingen mellom styret, daglig leder og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak som et sentralt element eller «kjerneområde» i oppgaven. Det er grunn til å tro at denne delen av oppgaven da vil utgjøre hoveddelen i besvarelsene. Oppgaven er imidlertid videre formulert enn som så. En bør kunne forvente noe mer av en helhetlig fremstilling av emnet for å benytte helt øverste del av karakterskalaen. Men de som klarer å få frem en mer eller mindre helhetlig fremstilling av temaet bør belønnes for dette. Det bør ikke stilles for strenge krav i forhold til innhold og omfang utenfor oppgavetekstens «kjerneområde». En bør også kunne forvente at kandidatene berører sentrale elementer som forholdsmessighet og risikostyring.

Kandidaten må kunne plassere hovedansvaret for å påse en internkontroll hos foretakets styre, jf. eml § 3-3. Videre må kandidaten kunne plassere hovedansvaret for å etablere og iverksette, samt vedlikeholde og oppdatere internkontrollsystemene hos fagansvarlig og daglig leder. Kandidatene må få frem at fagansvarligs ansvarsområde relaterer seg til den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen av virksomheten, mens daglig leder har ansvaret for øvrige deler av foretakets virksomhet. Dette er i undervisningen omtalt i samlebegrepene økonomiske og administrative sider av driften, og det kan ikke stilles særlige krav i forhold til redegjørelse for de øvrige deler av virksomheten. Rollen som tildeles daglig leder i bl.a. Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4 deles altså mellom daglig leder og fagansvarlig. Noen vil kanskje også få frem at rollen som dagligleder og fagansvarlig ofte innehas av samme person.

Det er først og fremst strukturen i emnet som bør presenteres. Det kan i mindre grad forventes at det innholdsmessig redegjøres noe om et materielt internkontrollsystem. At kandidatene får frem noe fornuftig om innholdet som bl.a. fremkommer av Forskrift om risikostyring og internkontroll §§ 3 og 4 er positivt, men her bør det ikke stilles for strenge krav. Utelates dette bør det heller ikke trekke særlig, eller om noe, ned.

Derimot så bør kandidatene kunne si noe om forholdsmessighetsvurderingen etter § 2. Herunder å nevne momenter som kan inngå i en slik vurdering.

Dette innebærer at de kravene som stilles til internkontrollen ikke nødvendigvis er de samme for alle foretak. Et lite selskap med få ansatte har kanskje andre behov/risiko- og sårbarhetsområder, enn et større foretak med mange ansatte. Store foretak har kanskje andre utfordringer enn små. Risikoen for feil eller manglende måloppnåelse kan ligge på andre plan i disse selskapene.

Driver foretaket kun med megling av boligeiendommer, så er behovet for hva som må dekkes av internkontrollen et annet enn om det i tillegg drives næringsmegling, prosjektmegling, megling ved salg av fritidseiendom eller salg av landbrukseiendommer.

Andre elementer som bestemmer omfanget og innretningen av eller detaljeringsgraden i internkontrollen er antall ansatte, kompetansenivå, omsetningsvolum, strategier, de markedene man opererer på, hvor hyppige endringer det er i markedene og hvilken mulighet kundene selv har til å vurdere kvaliteten på tjenesten

Tilsvarende bør kandidaten kunne si noe om risikovurderinger/risikostyring, jf. § 6.

## § 6 Risikostyring

Foretaket skal løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten.

Formålet med § 6 er å medvirke til en betryggende risikovurderingsprosess og bevisstgjøring om risiko i foretaket. Risikovurderingen er utgangspunktet for å vurdere behovet for nye og endrede kontrolltiltak, og skal gjennomføres forut for endringer i organisasjon, lansering av nye produkter og utvidelser til nye markeder. Det er viktig at det også gjøres risikovurderinger ved større interne eller eksterne uforutsette hendelser.

En mulig grovdisposisjon av oppgaven kan være:

1. Innledning/definisjoner/avgrensninger
2. Forholdsmessighet, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 2
3. Styrets ansvar, Eml § 3-3 og Forskrift om risikostyring og internkontroll § 3
4. Dagligleders ansvar, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4
5. Fagansvarligs ansvar, Eml § 2-9 og emf § 2-8, jf. Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4
6. Risikostyring, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 6
7. Dokumentasjon og rapportering, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 8
8. Internrevisjon og uavhengig bekreftelse, Forskrift om risikostyring og internkontroll §§ 9 og 10

#### **Oppgave 5 (25 %):**

Peder Ås har kjøpt en enebolig du har formidlet. Han har nå overtatt boligen, og du har mottatt en overtakelsesprotokoll uten anmerkninger. Tre dager etter overtakelse ringer han deg og klager på at det er for dårlig rengjort i boligen, samt at han mener at selger har gitt uriktige opplysninger om enkelte forhold ved kjøkkenet. Han ber deg derfor om å holde tilbake 50.000,- kroner av kjøpesummen som sikkerhet for sine krav. Det er på det rene at kjøpesummen, som ble overført fra Peders bank, står på meglers klientkonto i påvente at av skjøte skal komme tilbake i tinglyst stand.

Kan du utøve tilbakeholdsrett på vegne av Peder?

#### **Løsningsforslag oppgave 5:**

I denne oppgaven er det viktig å merke seg at det er i kjøpesummen kjøper ønsker å holde tilbake et beløp. Det er altså et krav som relaterer seg i forholdet mellom kjøper og selger. Dette er regulert av avhendingsloven og kjøpekontrakten. Bestemmelsen i emgll. § 7-4 (2) gjelder i forholdet mellom megler og oppdragsgiver, i forhold til vederlaget som skal betales for eiendomsmeglingstjenesten. Denne bestemmelsen kan ikke tjene som hjemmel for Peders krav.

Ytelse mot ytelse prinsippet innebærer at kjøper er eier av kjøpesummen frem til overtakelse. Etter dette tidspunktet er selger eier av kjøpesummen, og kjøper eier av eiendommen. Når Peder ikke lenger er eier av kjøpesummen, har han heller ingen instruksjonsrett over denne. Du kan som megler ikke holde tilbake kjøpesummen på vegne av Peder. Gjør du dette kan du bidra til betalingsmislighold. Det følger av avhendingslovens § 4-12 at kjøper kan fremme krav om prisavslag dersom det foreligger mangler ved eiendommen, eller den for øvrig ikke er overlevert i kontraktsmessig stand.

Oppgaven krever at studentene skiller ut hvilket avtaleforhold kravet fremmes, og at de oppfatter at hjemmelen i emgll. § 7-4 (2) kun gjelder i forholdet mellom oppdragsgiver og oppdragstaker. Dette kan nok oppleves som vanskelig for noen.