

Viktig informasjon til Selger og kjøper av boligeiendom

Denne orienteringen har vi laget for deg som skal kjøpe eller selge bolig gjennom Eiendomsmegler.

Når du nå har valgt å benytte eiendomsmegler til gjennomføring av handelen, får du profesjonell hjelp til å inngå en kontrakt mellom kjøper og selger som på best mulig måte ivaretar begge parter interesser.

Dette informasjonsskrivet skal forklare nærmere innholdet og betydningen av bestemmelsene i kjøpekontrakten, samt redegjøre for hvilke plikter og hvilket ansvar eiendomsmegleren har til å bistå kjøper og selger med overtagelse og oppgjør. Vi ber deg gjennomgå denne orienteringen nøye og ta opp alle spørsmål du har med din eiendomsmegler straks, for å unngå unødvendige misforståelser og derved eventuelt forsinkelser og rentetap.

Kjøpesum/betaling

Kjøperen har selv ansvaret for at kjøpesummen blir innbetalt til megleren pr. avtalt dato.

Vi vil anbefale at du overfører ethvert beløp direkte til meglerens klientkonto. Dette fordi det har vist seg at bruk av andre betalingsmåter ofte tar lengre tid, slik at du kan påføres et rentetap.

Eiendomsmegleren din vil i god tid før overtagelsesdato (eventuelt allerede ved kontraktsunderskrift) sende deg en oppgjørsoppstilling som viser hvor mye som skal innbetales inklusive de omkostninger som kommer i tillegg til kjøpesummen.

Mislighold fra kjøpers side

Dersom kjøperen ikke betaler eller oppfyller andre forpliktelser etter avtalen, kan selgeren i følge avtaleloven:

- kreve oppfyllelse
- heve dersom betalingsforsinkelsen er vesentlig
- kreve erstatning for økonomisk tap selgeren lider som følge av forsinkelsen
- for krav på renter gjelder Morarenteloven
- utøve sin tilbakeholdsrett ved å la være å gi skjøte eller unnlate å overlate bruken av eiendommen til kjøperen oppfyller sine plikter

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må det betales dokumentavgift ved overdragelse av eiendommer der det skal tinglyses et skjøte. Dokumentavgiften fastsettes hvert år av Stortinget. For tiden er dokumentavgiften i de fleste tilfeller 2,5 % av kjøpesum. Det kan skje endringer i satsene, og kjøperen er i henhold til kontraktens bestemmelser pliktig til å betale de til en hver tid gjeldende satser. Dokumentavgiften er en skatt til staten.

Tinglysningsgebyret er et gebyr som betales til staten. Dette er betaling for selve tinglysningsbehandlingen. Tinglysningsgebyret er pr. 02.10.2017 på kr. 525,- for skjøtet, kr.525,- pr. pantobligasjon og kr. 172,- pr. grunnboksutskrift.

Oppgjør

For å unngå rentebelastning, må megler få opplysning fra kjøper om at beløpet er innbetalt på meglers konto samme dag som innbetalingen skjer. Sørg derfor alltid for å få sendt innbetalingsmelding til megleren, gjerne pr. faks hvis mulig.

Dersom kjøpesum og omkostninger helt eller delvis ikke blir betalt ved forfall som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, aksepterer kjøperen å dekke tapet. Partene er enige om at erstatning for slik forsinket innbetaling beregnes med gjeldende morarentesats (8,50% rente p.a., oppdatert 02.10.2017) av hele kjøpesummen fra forfall inntil betaling av kjøpesum og omkostninger finner sted. Ved evt. delinnbetaling vil selger bli godskrevet renter opptjent på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i kjøpekontrakten.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt tap av innbetalt kontantbeløp dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom selgeren har betalt et beløp for en lengre periode enn han var eier av eiendommen, eller kjøper i ettertid betaler for en periode da selgeren eide eiendommen, kan dette avregnes dem i mellom. Typiske utgifter her er kommunale avgifter, festeavgifter, velavgifter og eventuelt husleie.

Heftelser

Bekreftet utskrift av grunnboken er en attest utstedt av tinglygingsmyndighetene som viser hjemmelshaver til eiendommen og tinglyste heftelser på denne. Denne viser alt som er tinglyst og hefter på eiendommen pr. den dagen den er datert. Be megleren om en grundig forklaring av innholdet i utskriften av grunnboken.

Dersom selgeren skal overføre sine lån med pant i den solgte eiendom til sin nye eiendom, må det være ordnet nødvendig sikkerhet for slik overføring før oppgjørsdagen. Kostnader i forbindelse med slik overføring av lån betales av selgeren. Skulle oppgjøret bli forsinket som følge av selgerens overføring av lån til ny eiendom, er dette selgerens ansvar og han må holde kjøperen skadesløs og eventuelt refundere ekstra renteutgifter kjøperen har hatt i forbindelse med forsinkelsen.

For å unngå problemer med innfrielse av lån og eventuell overføring av lån til ny eiendom er det viktig at selgeren tidligst mulig gir megleren all nødvendig informasjon om hvorledes oppgjøret skal foregå. Mange meglere benytter egne skjemaer der selger gir slike opplysninger, og det er viktig at skjemaet innleveres til megleren omgående etter kontraktsunderskrift, eventuelt samtidig med kontraktsunderskrift.

Tinglysing/sikkerhet

Selgeren utsteder skjøtet til kjøperen allerede ved kontraktsunderskrift både av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker.

Sikringsobligasjonen skal være en sikkerhet og et hjelpemiddel for både kjøper, selger og megler i eiendomshandelen. Bruk av sikringsobligasjon vil i de fleste tilfeller føre til et raskere og enklere oppgjør enn om sikringsobligasjonen ikke hadde blitt benyttet.

Sikringsobligasjonen brukes som sikkerhet overfor långiverne når megleren skal be om å få utbetalt kjøperens lånebeløp. Videre brukes sikringsobligasjonen som sikkerhet ved utbetaling av såkalte deloppgjør. Kjøperen vil ha sikkerhet i sikringsobligasjonen for det beløp av kjøpesummen som til enhver tid er utbetalt til selgeren.

Den tinglysingsperren som er inntatt i sikringsobligasjonen, hindrer frivillig pantsettelse av eiendommen før overtagelsen skjer. Tinglysingsperren forhindrer også at eiendommen blir overdratt til andre enn den som har kjøpt eiendommen i henhold til den inngåtte kjøpekontrakt.

Tinglysning av sikringsobligasjonen koster p.t. kr. 525,-. Dette beløpet betales av selgeren.

Det er meglerens ansvar å sørge for at sikringsobligasjonen blir slettet straks partene har oppfylt bestemmelsene i kjøpekontrakten, skjøtet er tinglyst og selgers panthavere har slettet sine pantobligasjoner.

Tilbehør

Gjenstander og løsøre som det har blitt opplyst følger med i handelen ved markedsføring av eiendommen, skal vederlagsfritt overlates til kjøperen.

Norges Eiendomsmeidlerforbund har utarbeidet en liste som viser hvilket løsøre som alltid skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Dette er:

1. HVITEVARERER som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte
3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG, TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. SPEILFLISER, uansett festemåte
7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solkjerming, gardinoppheng, lamellgardinger og liftgardiner
10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg
11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Veggglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse
15. POSTKASSE
16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLENER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom

I lov om avhending av fast eiendom er det inntatt bestemmelser om at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der.

Loven slår også fast at varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen skal medfølge.

Bestemmelsene kan fravikes ved avtale.

Selgers informasjonsplikt

Selgeren har en omfattende informasjonsplikt ovenfor kjøperen. Det er viktig at selgeren oppfyller denne informasjonsplikten. Selgeren kan i verste fall risikere at kjøperen hever avtalen dersom kjøperen ikke har mottatt opplysninger som er vesentlige for kjøpet.

Megleren har i henhold til eiendomsmeglerloven en egen opplysningsplikt overfor kjøperen. Han skal skriftlig opplyse om følgende før avtale inngås:

1. Registreringsbetegnelse og adresse
2. Eierforhold
3. Heftelser
4. Tilliggende rettigheter
5. Grunnareal
6. Bebyggelsens grunnarealer og angivelse av alder og byggemåte
7. Ligningsverdi og offentlige avgifter
8. Forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivning

Videre skal det ved overdragelse av andel som gjelder bruksrett i fast eiendom (eks. halvpart av tomannsbolig) eller adkomst dokumenter (eks. borettslagsleiligheter) gis opplysninger om de rettighetene og forpliktelsene som følger av avtaler og vedtekter.

Omfatter overdragelsen part av sameie eller selskap (eks. aksjeleiligheter, eierleiligheter, borettslagsleiligheter), skal megleren gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett. Herunder skal andel av eventuell fellesgjeld opplyses.

Megleren som profesjonell fagmann skal selvsagt hjelpe selgeren med å gi de nødvendige opplysningene til kjøperen. Men megleren må også i vesentlig grad bygge sin informasjon på selgers opplysninger. Vær klar over at det å benytte eiendomsmegler ikke fritar selgeren for hans informasjonsplikt.

Kjøperens undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder

likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro.

Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand.

Reklamasjon

Kjøperen taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende dersom kjøperen ikke innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde oppdaget det, gir selgeren melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva slags avtalebrudd det er.

Reklamasjon kan skje senest 5 år etter at kjøperen har tatt over bruken av eiendommen. Denne frist gjelder ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro.

Mangler

Hefter det mangler ved eiendommen, og dette ikke skyldes kjøperen eller omstendigheter denne har risikoen for, kan kjøperen i henhold til avtalelovens bestemmelser:

- Ikke motsette seg at selgeren retter mangelen for sin regning dersom rettingen ikke vil være urimelig ulempe for kjøperen heller ikke særlig grunn til å motsette seg rettingen. Rettingen må skje innen rimelig tid.
- Kreve et forholdsmessig prisavslag dersom feilen ikke rettes.
- Heve avtalen dersom mangelen er vesentlig.
- Kreve erstatning for økonomisk tap kjøper lider som følge av mangelen.
- Holde tilbake en del av kjøpesummen tilsvarende de krav kjøper har som følge av mangelen. Dersom kjøperen holder tilbake del av kjøpesummen, kan han ikke kreve å få overta eiendommen, og heller ikke at skjøte tinglyses.

Overtagelse

Det anbefales å avtale tidspunkt hvor partene møtes på eiendommen etter at selger har flyttet ut av og vasket boligen. Dette gjøres oftest på selve overtagelsesdagen. Partene oppfordres til å gå nøye igjennom eiendommen sammen, og samtidig avgjøre om eiendommen er tilstrekkelig rengjort.

Videre bør partene ved denne befaring lese av strømmåleren for å kunne meddele nytt abonnement til Elverket.

Husk også å sende nødvendige flyttemeldinger.

Selgeren bør kontakte megleren og få en bekreftelse på at kjøperen har innbetalt hele kjøpesummen, eller at det er dokumentert at kjøpesummen vil bli innbetalt, før selger overlater nøklene til kjøperen. Dersom det er megleren som skal overlate nøklene til kjøperen, skal heller ikke megleren gjøre dette før han er forvissnet om at fullt oppgjør vil finne sted.

Forsinkelse fra selgers side

Gir ikke selgeren fra seg skjøte eller bruken av eiendommen i rett tid uten at dette skyldes kjøperen eller omstendigheter kjøperen har risikoen for, kan kjøper i henhold til avtalelovens bestemmelser:

- Kreve oppfyllelse
- Heve avtalen dersom forsinkelsen er vesentlig
- Kreve erstatning for økonomisk tap kjøperen har som følge av forsinkelsen
- Holde tilbake en del av kjøpesummen tilsvarende de krav kjøperen har som følge av forsinkelsen

Har kjøperen krav som følge av forsinkelsen, kan kjøperen holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet dekkes.

Forsikring

Selger sier opp sin forsikring pr. overtagelsesdato og kjøper tegner ny forsikring fra samme dato. Det er viktig at partene samarbeider, slik at man ikke risikerer at eiendommen blir stående uforsikret i en periode.

Kjøperen anbefales å tegne forsikring pr. overtagelsesdato allerede den dag kjøpekontrakten undertegnes, slik at ikke tegning av ny forsikring går i glemmeboken. Husk også for sikkerhets skyld å få en skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet om at de har notert at forsikringen er tegnet fra overtagelsesdato.

Bilag

Med kjøpekontrakten skal følge :

- Salgsoppgave eller annet opplysningsskjema som inneholder de opplysninger som eiendomsmeglere plikter å gi kjøperen før endelig avtale inngås, jfr. bemerkninger til kjøpekontraktens § 7.
- Er det inngått tilleggsavtaler, eller foreligger det spesielle avtaler som hviler på eiendommen osv., bør disse følge som bilag til kontrakten, slik at man i ettertid kan dokumentere at opplysningene ble gitt partene ved kontraktstegning.

Avsluttende bemerkninger

Eiendomsmegleren plikter å utferdige og tinglyse skjøte samt utferdige de øvrige dokumenter som hører med til handelen, herunder eventuelle konsesjonssøknader.

Megleren plikter å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene, herunder innfri selgers gjeld og tinglyse kjøpers nye obligasjoner.

Når oppgjøret er gjennomført, sender megleren en oppgjørsoppstilling til selgeren som viser hvorledes salgssummen er disponert med hensyn til utlegg, innfrielse av lån og utbetalinger. Kjøperen får en tilsvarende oppstilling over hvilke innbetalinger megleren har mottatt og hvilke omkostninger som har påløpt.

For å få tillatelse til å drive eiendomsmegling må et eiendomsmeglerforetak stille garanti i form av forsikring eller bankgaranti. Denne er pr. dags dato på minimum kr. 45 millioner. Dersom megleren ikke utfører oppdraget slik loven pålegger ham, eller han gjør en feil som påfører kjøperen eller selgeren et tap, vil den skadelidte kunne få dekket dokumenterte tap gjennom meglerens garanti.