



Aure & Valskaar AS
Postboks 208
2001 LILLESTRØM

VÅR REFERANSE
22/2227

DERES REFERANSE

DATO
02.05.2022

Tilsynsrapport

Innledning

Finanstilsynet viser til foretakets tidligere korrespondanse i forbindelse med foretakets oppdrag med å formidle salgene av en nyoppført tomannsbolig i Lillestrøm kommune, senest ved foretakets brev 7. april 2022.

Boenhet 1

Enheten ble solgt etter boligoppføringsloven og bindende avtale ble inngått 15. oktober 2020. Utbygger innkalte kjøper til overtakelse fredag 27. november 2020. Det var ikke avtalt at ansvarlig megler skulle delta på overtakelsen. Megler var i den tro at alt var klart for overtakelse, da utbygger hadde opplyst samme dag av midlertidig brukstillatelse var på vei. Megler foretok imidlertid ikke selv noen kontroll av om midlertidig brukstillatelse var gitt før overtakelsen ble gjennomført. Foretaket har opplyst at det var forventet at brukstillatelsen ville bli oversendt megler sammen med overtakelsesprotokollen, og at megler deretter kunne gi kjøper nødvendige råd og tilrettelegge for eventuelt tilbakehold ved behov.

På vei til overtakelsen varslet utbygger kjøperen om at brukstillatelsen ville bli noen dager forsinket. Overtakelsen ble imidlertid gjennomført til tross for at midlertidig brukstillatelse ikke forelå. I overtakelsesprotokollen var det opplyst at eiendommen ikke lovlig kunne tas i bruk uten brukstillatelse og utbygger skal ha hatt dialog med kjøperen angående dette. Ansvarlig megler mottok overtakelsesprotokollen på ettermiddagen den 27. november 2020 og noterte at brukstillatelse manglet, men skulle komme på mandag. Utbygger opplyste til megler at kjøper var informert om dette og ansvarlig megler og oppgjørsansvarlig lot saken ligge i bero til mandag.

Midlertidig brukstillatelse kom imidlertid ikke på mandag som antatt. Videre arbeid med tinglysing og oppgjør ble derfor stanset. Slik Finanstilsynet forstår det, er det ennå ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøpesummen står fortsatt på foretakets klientkonto, og eiendommen er ikke overskjøttet til kjøper. Den 7. mai 2021 varslet kjøper heving av kontrakten, men dette er foreløpig ikke gjennomført.

Boenhet 2

Enheten var håndverksmessig ferdigstilt på salgstidspunktet. Enheten ble solgt etter avhendingsloven og bindende avtale ble inngått 24. februar 2021, det vil si omtrent tre måneder etter at kjøper hadde overtatt enhet 1. Ansvarlig megler var kjent med at midlertidig brukstillatelse fortsatt ikke var gitt og årsaken til dette, men opplyste ikke om dette til kjøper fordi utbygger

forventet at en løsning var nært forestående, slik at brukstillatelse for begge enhetene ville foreligge innen kort tid. Slik ansvarlig megler vurderte det, var det ingen grunn til å tro at brukstillatelse ikke skulle komme på plass i god tid før avtalt overtakelse, som var 3. mai 2021.

Fullt oppgjør ble innbetalt av kjøper 28. april 2021. Samme dag varslet ansvarlig megler utbygger om at overtakelse snarest måtte utsettes hvis det var slik at brukstillatelse ikke ville være på plass til planlagt overtakelse. Dagen etter sendte utbygger varsel til kjøper om at overtakelsen måtte utsettes.

Den 10. mai 2021 ble det avholdt møte mellom utbygger og kjøper, der det ble avtalt at kjøper skulle få plassere noen møbler i boligen og benytte garasjen, samt at kjøper skulle få dagbøter iht. boligoppføringsloven § 18, fra 3. mai 2021. Samme dag tilbakeførte foretaket innbetalt kjøpesum til kjøpers bank.

Det foreligger ikke skriftlig kommunikasjon mellom ansvarlig megler og kjøper om manglende brukstillatelse og overtakelse, idet dialogen har foregått muntlig.

Finanstilsynets vurderinger

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne.

Dersom det etter den midlertidige brukstillatelsen er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse, for eksempel ved å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti.

Megler kan ikke legge til rette for, eller medvirke til, at boliger tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven. Dersom megler instrueres av partene til å gjennomføre overtakelse og oppgjør før boligen lovlig kan tas i bruk, må megler skriftlig informere partene om mulige konsekvenser av dette.

Megler må innrette sine rutiner på en slik måte at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles. For eksempel kan ikke megler overlate varsling og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget for å forebygge at forbrukerkjøperen taper eller får redusert sine rettigheter i forbindelse med dette.

Ved formidlingen av boenhet 1 hadde ikke megler en slik aktiv rolle: det var utbygger som sendte innkalling til overtakelse. Megler foretok ingen selvstendige undersøkelser av om midlertidig brukstillatelse var stilt, men synes uten videre å ha lagt utbyggers opplysninger til grunn. Videre var det lagt opp til at megler skulle få oversendt brukstillatelsen sammen med overtakelsesprotokollen, det vil si først *etter* at kjøper hadde overtatt enheten. Megler burde lagt opp prosessen på en slik måte at overtakelse først ville finne sted når brukstillatelse forelå. Megler burde i alle tilfeller ha kontaktet kjøper før overtakelsen, med opplysning om at midlertidig brukstillatelse ikke forelå, og opplyst hvilke konsekvenser det kunne ha dersom partene likevel ville gjennomføre overtakelse.

På tidspunkt for salget av boenhet 2, var ansvarlig megler kjent med at midlertidig brukstillatelse fortsatt ikke var gitt og årsaken til dette. Det var gått tre måneder siden overtakelsen av boenhet 1, uten at midlertidig brukstillatelse var på plass. Slik Finanstilsynet ser det, kunne ikke megler her unnlate å opplyse kjøper om manglende brukstillatelse og bare legge til grunn utbyggers opplysning om at den ville komme på plass. Slik forholdene lå an i saken, måtte megler forstå at det kunne være vanskeligheter med å få på plass en midlertidig brukstillatelse. Dette var en opplysning kjøperen hadde grunn til å regne med å få og som kunne få betydning for avtalen, og som megler derfor skulle ha sørget for at kjøperen fikk før handel kom i stand, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Slik Finanstilsynet ser det, har foretaket dermed brutt god meglerskikk ved begge formidlingene, og kjøperne har som følge av dette blitt utsatt for tap eller fare for tap.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.