



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften

Formidling av kontraktsposisjoner

2 mai 2011

FORFATTERANSVARLIG:
ANNE-KARI TUV

SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG
INKASSO:

1 Innledning

Med virkning fra 1. juli 2011 er det vedtatt endringer i lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) og lov 3. juli 1992 nr. 14 om avhending av fast eigedom (avhendingslova) vedrørende videresalg av nye boliger.

Lovendringene åpner for at *en forbruker* kan videreselge bolig under oppføring som *kontraktsposisjon*, uten å måtte påta seg oppfyllelesansvaret for det underliggende avtaleforholdet. Omsetning av kontraktsposisjon skal her forstås som omsetning av kjøper 1 (heretter kalt “videreselgeren”) sine *rettigheter* til kjøper 2 etter kontrakten med opprinnelig selger. Det vises Prop. 130 L (2009-2010) for nærmere detaljer og konsekvenser av reguleringen. Finanstilsynet legger til grunn at formidling av kontraktsposisjoner faller inn under eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde, jf. § 1-2 annet ledd.¹

Finanstilsynet har i forbindelse med disse lovendringene funnet det nødvendig å foreslå endringer i forskrift 23. november 2007 nr.1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften). Det understrekes at videresalg av bolig under oppføring *fra næringsdrivende* til forbruker vil omfattes av bustadoppføringslova, og kan ikke lovlig omsettes som kontraktsposisjon, og faller dermed utenfor særreguleringen som her foreslås.

2 Premisser for endringsforslaget

2.1 Reguleringen i kontraktslovene

Der retten etter den opprinnelige kontrakten videreselges *fra entreprenør til forbruker*, reguleres forholdet av bustadoppføringslova, jf. § 1, som lyder slik:

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad . Dette omfattar

- a. [...]
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Etter forarbeidene innebærer denne reguleringen at der aktører som ledd i sin næringsvirksomhet kjøper bolig(er) under oppføring for deretter å videreselge denne rettigheten til en forbruker, før boligen er ferdig, gjelder bustadoppføringslova fullt ut også for avtalen mellom videreselgeren og forbrukeren.

Konsekvensen av dette er at videreselgeren på lik linje med opprinnelig selger fullt ut har oppfyllelesansvaret overfor kjøper 2. Denne type videresalg vil dermed ikke medføre noen forskjell fra alminnelig omsetning av bolig under oppføring. Dette er omhandlet i rundskriv 9/2007, og omtales ikke nærmere i dette rundskrivet.

Ved slikt videresalg fra en person som ikke anses som “entreprenør” i bustadoppføringslovas forstand, reguleres forholdet av avhendingslova § 1-1 fjerde ledd, som lyder slik:

¹ Jf. Finansdepartementets høringsbrev av 28. januar 2011 med forslag til presisering i eiendomsmeglingsloven § 1-2.

Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.

Første punktum innebærer at *retten* etter en avtale om omsetning av fast eiendom kan omsettes som en rettighet (fordring) og anses i så fall ikke som omsetning av fast eiendom etter avhendingslova. I det videre omtales denne type rettighet for “kontraktsposisjoner”. Kontraktsforholdet mellom videreselgeren og kjøper 2 kalles gjerne “transportkontrakt” eller “transportavtale”.

Hensikten med å omsette kontraktsposisjonen i stedet for boligen/eiendommen er at opprinnelig kjøper kan videreselge denne før overtagelsen *uten å påta seg oppfyltingsansvaret for levering*. Ved at kjøper 2 overtar videreselgeren sin betalingsforpliktelse overfor opprinnelig selger, og samtidig trer inn i videreselgerens rett til å få levert boligen, kan videreselgeren komme seg ut av avtaleforholdet med opprinnelig selger, for eksempel fordi forutsetningen for kjøpet endrer seg underveis før boligen er ferdigstilt. Gjenstand for omsetningen mellom videreselgeren og kjøper 2 vil da være *kontraktsposisjonen* og ikke boligen. For å sikre at kjøper 2 ikke taper vederlaget han eller hun skal betale til videreselgeren for *kontraktsposisjonen* dersom opprinnelige selger (entreprenøren, utbyggerselskapet eller annen næringsdrivende som står for oppføringen) ikke fullfører prosjektet, er det i avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd annet og tredje punktum gitt visse særregler dersom kjøper 2 er en forbruker: Videreselgeren kan ikke kreve utbetalt eventuelt merverdi, dvs. det som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, før kjøper 2 har fått overta boligen og det er etablert rettsvern for ervervet av boligen. Videre faller kjøper 2 sin plikt til å betale merverdien bort dersom arbeidet opprinnelig selger skal utføre ikke fullføres.

Utover denne særlige reguleringen av oppgjørsvilkårene, forstår Finanstilsynet ordlyden i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd, sammenholdt med forarbeidene², at avhendingslovas øvrige bestemmelser ikke gjelder for vidaresalget, men at avtaleforholdet reguleres av kjøpsloven.

Etter ordlyden i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd omfattes bare vidaresalg av bolig dersom denne ikke er ferdigstilt på tidspunktet for vidaresalgsavtalen.³ Selv om det antagelig er sjeldent forekommende, kan retten til en bebyggt eiendom eller en tomt også omsettes som kontraktsposisjon, men dette faller altså utfor nevnte regulering.

Hva som ytterligere skal til for at handelen anses om omsetning av kontraktsposisjon er nærmere beskrevet i forarbeidene⁴:

² Jf. særmerknadene i Prop. 130 L (2009-2010)

³ Jf. særmerknadene i Prop. 130 L (2009-2010).

⁴ Jf. særmerknadene i Prop. 130 L (2009-2010).

Departementet presiserer at framlegget til nytt fjerde ledd berre tek sikte på å regulere tilfelle der ein etter ei tolking av den konkrete vidaresalsavtalen må leggje til grunn at det er kontraktposisjonen til forskjell frå sjølve bustaden som er gjenstanden for avhendinga. Dersom ein etter ei slik tolking i staden må sjå det slik at det er sjølve bustaden under oppføring som er gjenstanden for avhendinga, vil avtalen etter departementet sitt framlegg framleis bli regulert av reglane i avhendingslova så langt dei rekk.

På denne bakgrunn er det etter Finanstilsynets vurdering av vesentlig betydning hvordan videresalget markedsføres for å fastlegge den nærmere reguleringen av avtaleforholdet og meglers plikter i den forbindelse, jf. punkt 3.

2.2 Lovvalg

Gjennomgangen i forrige punkt viser at det er nødvendig for megler å ta stilling om selger anses som “*entreprenør*” slik at bustadoppføringslova får anvendelse eller om videresalget reguleres av kjøpsloven samt særreguleringen i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Det følger av forarbeidene⁵ at entreprenørbegrepet i bustadoppføringslova er vidt nok til å omfatte *næringsdrivande vidareseljarar*. Dette er nærmere presisert til *aktørar som gjer vidaresal til forbrukarar som ledd i si næringsverksemd*.

Den nærmere avgrensningen vil undertiden kunne være vanskelig å avgjøre i praksis. Det bemerkes i den forbindelse at formålet med reguleringen er å gjøre det mulig for en *forbrukerkjøper* å komme seg ut av den opprinnelige avtalen med entreprenøren uten å måtte avbestille eller selge boligen videre med et selvstendig oppfyllesansvar. Departementet har også her pekt på at de uheldige sidene av spekulative boliginvesteringer her ikke gjør seg gjeldende. Disse uttalelsene i forarbeidene tilsier etter Finanstilsynets vurdering at med mindre selger opprinnelig har kjøpet boligen til bruk for seg selv eller familien, vil forholdet normalt falle inn under bustadoppføringslova § 1 b, jf. punkt 2.1, også der selger er privatperson og ikke et selskap. Det er i så fall ikke anledning til å transportere kontraktposisjonen til en forbrukerkjøper, og omsetningen reguleres fullt ut av bustadoppføringslovas regler.

3 Regulering i eiendomsmeglingsforskriften

3.1 Generelt

Med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 1-4 femte ledd og § 6-7 sjettede ledd foreslår Finanstilsynet en ny bestemmelse; eiendomsmeglingsforskriften § 1-5, med nærmere regler om eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning (transport) av kontraktposisjoner. Bestemmelsens første ledd gjelder oppdragsavtalen, annet ledd knytter seg til markedsføringen, tredje ledd gjelder opplysningsplikten i salgsoppgaven, fjerde og femte ledd gjelder journalføring og sjette og sjuende ledd gjelder oppgjør.

Den nærmere presiseringen av bestemmelsens anvendelsesområde angis i forslagetets første ledd med henvisning til definisjonen i eiendomsmeglingsloven § 1-4 femte ledd.

⁵ Jf. særmerknadene i prop. 130 L (2009-2010)

Forskriften vil etter ordlyden gjelde transportavtaler for fast eiendom generelt, med den begrensning som følger av reguleringen i bustadoppføringslova § 1 b som gjelder *omsetning av bolig under oppføring fra næringsdrivende til forbruker*. Slik formidling reguleres som tidligere nevnt av eiendomsmeglingslovens og -forskriftens generelle bestemmelser.

Bestemmelsen vil imidlertid gjelde ved transportavtaler for *bolig under oppføring fra forbruker til forbruker eller fra forbruker til næringsdrivende og mellom to næringsdrivende*. Selv om det antagelig er mindre praktisk, vil bestemmelsen også omfatte transportavtaler for rettigheter til en bebygd eiendom som er ferdigstilt på avtaletidspunktet samt ubebygd eiendom, uavhengig av om partene er forbrukere eller næringsdrivende, unntatt der dette fremgår direkte av forskriftsteksten eller av annen bestemmelse.

3.2 Undersøkelses- og opplysningsplikten

Konsekvensene av at avtaleforholdet anses som omsetning av kontraktsposisjon og ikke fast eiendom er et forhold *av betydning for handelen og gjennomføringen av denne*, som etter gjeldende rett faller inn under meglers opplysnings- og rådgivningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 første ledd og 6-3 annet ledd. Slik disse bestemmelsene er utformet, kreves det imidlertid ikke at opplysningene fremgår av *meglernes skriftlige oppgave* etter § 6-7 annet ledd (salgsoppgaven).

Sett hen til den viktige betydningen opplysningene vil ha for partenes rettigheter og plikter, og faren for at det i ettertid kan oppstå tvil om hva som var gjenstand for meglers formidling, mener Finanstilsynet det likevel er nødvendig at opplysningene fremgår av meglers salgsoppgave, jf. forslaget § 1-5 annet ledd.

Etter Finanstilsynets vurdering vil det også være nødvendig at det i all *markedsføring* fremgår tydelig at salgsobjektet er en kontraktsposisjon, jf. forslaget § 1-5 først ledd. Med markedsføring omfattes all skriftlig presentasjon av salgsobjektet som gis på papir eller elektronisk. Kravet til tydelighet innebærer at opplysningene må presenteres på en fremtredende plass, fortrinnsvis i overskriften.

Når det gjelder de nærmere opplysningene som skal inngå i salgsoppgaven, er det et skille mellom opplysninger om rettigheter og plikter etter transportavtalen og opplysninger om boligen i det underliggende avtaleforholdet.

Annet ledd *litra a* forutsetter at videreselgers kontrakt med opprinnelige selger vedlegges salgsoppgaven og at det eksplisitt fremgår av salgsoppgaven hva som omsettes i dette underliggende kontraktsforholdet, samt at kjøper overtar selgers rettigheter og forpliktelser slik disse fremgår av denne kontrakten.

Litra c regulerer opplysninger om kjøpesum, både for kontraktsposisjonen og boligen, som i likhet med bestemmelsens øvrige poster både skal spesifiseres og summeres med opplysninger om totalsum. Eksempel på “øvrige kostnader” vil være et eventuelt transportgebyr til opprinnelige selger.

I *litra d* er det foreslått at det skal gis opplysninger om hva som er avtalt om *betaling* av kjøpesummen i kontraktsforholdet med opprinnelig selger og videreselgeren, samt hva som

gjelder for *garantistillelser*. Betaling av kjøpesummen knytter seg til eventuelle avdrag på kjøpesummen som kjøper 2 i så fall må oppfylle forutsatt at opprinnelige selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Videre skal det opplyses at opprinnelig selgers garanti etter bustadoppføringslova § 12 også gjelder for kjøper 2, men er da begrenset til kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, slik at kjøpesummen for kontraktsposisjonen ikke inngår i beregningsgrunnlaget for garantien.

Opplysninger som skal gis om eiendommen er regulert i *litra e* og omfatter minstekravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Dersom den opprinnelige handelen er formidlet av et meglerforetak eller advokat som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling, antar Finanstilsynet at megler normalt bør kunne bygge på de opplysninger som er gitt i dette meglerforetakets skriftlige oppgave, men megler har likevel en selvstendig plikt til å påse at det gis opplysninger i henhold til kravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Ved indikasjoner på ufullstendige eller misvisende opplysninger i den opprinnelige salgsoppgaven, følger det av de alminnelige reglene i eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 og 6-3 at megler plikter å foreta nærmere undersøkelser. Opplysningene må fremgå direkte av salgsoppgaven som utarbeides for videresalgoppdraget. Det er altså ikke tilstrekkelig at den opprinnelige salgsoppgaven vedlegges og at det kun gis henvisninger til denne.

I medhold av forslaget *litra b* må det gis opplysninger om hvem som er videreselger, mens selger og eierforhold knyttet til eiendommen/boligen skal opplyses i medhold av *litra e*.

Det vil ofte være slik at selger i det opprinnelige avtaleforholdet benytter et annet meglerforetak i forbindelse med salget og oppgjøret enn videreselgeren. Opplysninger om hvem som skal gjennomføre oppgjøret mellom opprinnelig selger og videreselgeren må derfor opplyses i salgsoppgaven, jf. *litra f*, eventuelt om oppgjøret er overlatt til partene selv.

Videre må det etter Finanstilsynets vurdering gis opplysninger om kjøpers risiko knyttet til vederlaget for kontrakten. Dette vil bero på om forholdet faller inn under særreguleringen i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd, jf. punkt 2. Slik Finanstilsynet forstår bestemmelsen i avhendingslova, beholder videreselgeren vederlagsrisikoen (for kontraktsposisjonen) dersom selger/entreprenøren ikke ferdigstiller boligen. Videreselgeren har imidlertid ikke ansvar for *mangler* ved utbyggers kontraktsforpliktelse. Dette er uttrykkelig forutsatt i forarbeidene⁶:

For det andre er det ikkje tale om å påleggje kjøpar 1 ein generell risiko for seljaren sitt mishald.

Dersom seljaren fullfører arbeidet han står for etter den transporterte kontrakten, har kjøpar 1 krav på full utbetaling av meirverdien sjølv om det skulle hefte forseinking eller manglar ved seljaren si yting.

Ovennevnte innebærer at kjøper 2 må bære risikoen for vederlaget (merverdien) ved mangler og forsinkelser knyttet til det underliggende avtaleforholdet. Den økonomiske risikoen for kjøper 2 vil da i praksis være at dersom avtalen i det underliggende avtaleforholdet heves på grunn av mangler eller forsinkelse, vil kjøper 2 kunne ha krav på tilbakebetaling av vederlaget som er betalt til selger i det underliggende avtaleforholdet, men ikke merverdien som er forbeholdt videreselgeren. Dette er en risiko som må opplyses i salgsoppgaven etter forslaget *litra g*.

⁶ Jf. Prop. 130 L (2009-2010) punkt 4.4.

Det er etter Finanstilsynet vurdering imidlertid uklart etter reguleringen i avhendingslova § 1-1 fjerde ledd hvem av partene som har risikoen for rettsmangler knyttet til entreprenørens ytelse, jf. bustadoppføringslova § 39. Dette kan for eksempel være manglende hjemmel eller konkurrerende rettsstiftelser. Problemet er at rettsmangler vil kunne medføre at kjøper 2 sitt erverv ikke oppnår rettsvern, noe som er en betingelse for at videreselgeren kan kreve vederlaget utbetalt. I så fall synes videreselgeren likevel å ha risikoen for rettsmangler i det underliggende avtaleforholdet. En annen og mer naturlig tolkning her vil være at bestemmelsens formulering *fullfører* også omfatter levering av heftelsesfri ytelse. Alternativt er det mulig det med *rettsvern for dette ervervet* skal innfortolkes rettsvern fri for andre heftelser enn de som utledes fra kjøper. I så fall vil videreselgeren ha risikoen for vederlaget ved rettsmangler. I mangel av en rettslig avklaring av dette spørsmålet, antar Finanstilsynet at kjøper 2 har krav på å få opplysninger om en mulig risiko også på dette punktet.

Dersom transportavtalen faller utenfor reguleringen i avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd annet og tredje punktum, antar Finanstilsynet at kjøper 2 har risikoen for vederlaget uansett, noe som i tilfellene må opplyses i salgsoppgaven. Dette vil gjelde omsetning til næringsdrivende eller omsetning av annen type rettigheter til fast eiendom enn bolig under oppføring. Finanstilsynet legger til grunn at dersom oppdraget gjelder transportavtale for *næringseiendom*, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd, kan meglers opplysningsplikt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7, herunder forslagets § 1-5 første og annet ledd, fravikes, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2.

Det understrekes at meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter omstendighetene vil kunne omfatte ytterligere forhold, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 første ledd og 6-3 annet ledd.

3.3 Oppdragsavtale, kontrakt, oppgjør, tinglysing og journalføring

Mange av eiendomsmeglingsregelverkets bestemmelser knytter seg til hva som er gjenstand for meglers formidling. Dersom oppdraget gjelder transportavtale, må bestemmelsene tolkes i lys av den rettigheten som skal transporteres.

Hva som er gjenstand for meglers formidling må fremgå av oppdragsavtalen, jf. forslagets første ledd. I fjerde og femte ledd foreslås det en presisering til reglene om journalføring, henholdsvis for oppdragsjournal og meglingsjournal.

Det vil også være kontraktsposisjonen som er gjenstand for budgivning og megler må legge til rette for dette i forbindelse med budskjemaer, føring av budjournal mv., jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 6-3 og 3-5, uten at Finanstilsynet har funnet det nødvendig å foreslå særregulering på dette punktet.

Meglens plikt til å opprette kontrakt etter eiendomsmeglingsloven § 6-8 vil utelukkende gjelde transportkontrakten mellom videreselgeren og kjøper 2.

Meglens plikter og ansvar vedrørende tinglysing og det økonomiske oppgjøret, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9, vil også gjelde transportavtalen og ikke det underliggende avtaleforholdet, og er i utgangspunktet begrenset til å ta imot kjøpesummen etter transportavtalen (merverdien som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige

kontraktsforholdet), etablere rettsvern for kjøpers erverv av rettigheten/kontraktsposisjonen, og deretter frigi kjøpesummen til videreselgeren, noe som er faller inn under Finanstilsynets forslag⁷ til nytt tredje ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-9. I dette forskriftsforslagets femte ledd er det nærmere presisert at kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd for kontraktsposisjoner oppfylles ved notifikasjon til kreditor (selger). Henvisningen til eiendomsmeglingsloven i forskriftsforslaget forutsetter at forslaget til ny lovbestemmelsen blir vedtatt.

Ved salg til forbruker må imidlertid megler også påse at kjøper 2 har fått rettsvern for sitt erverv av eiendommen i henhold til den underliggende avtalen med opprinnelig selger, før vederlaget for kontraktsposisjonen kan disponeres til fordel for videreselgeren. Selv om dette fremgår uttrykkelig av avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd, foreslår Finanstilsynet for fullstendighetens skyld at dette også tas inn i eiendomsmeglingsforskriften, jf. § 1-5 sjette ledd. Dette under forutsetning av at bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd vedtas. Det understrekes at kravet til rettsvern for det underliggende avtaleforholdet er ufravikelig ved salg til forbruker, og de generelle unntakene fra lovendringsforslaget i § 6-9 tredje ledd som er foreslått i eiendomsmeglingsforskriften § 6-5, vil ikke gjelde ved formidling av kontraktsposisjon til bolig under oppføring til en forbrukerkjøper.

3.4 Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Eiendomsmeglingsforskriften § 1-5 skal lyde slik:

§ 1-5 Nærmere regler om formidling av kontraktsposisjon til fast eiendom

- (1) Ved oppdrag som omfattes av eiendomsmeglingsloven § 1-4 femte ledd skal det fremgå av oppdragsavtalen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 2, at oppdraget gjelder salg eller oppgjør av kontraktsposisjon.
- (2) Det skal tydelig fremgå i all markedsføring at handelen gjelder kontraktsposisjon.
- (3) Den skriftlige oppgaven etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal minst inneholde opplysninger om
 - a. hva kontraktsposisjonen gjelder og at kjøper overtar selgers rettigheter og forpliktelser etter kontrakten som er vedlagt den skriftlige oppgaven,
 - b. selgers navn,
 - c. prisforlangende eller prisantydning for kontraktsposisjonen, kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, andel fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene,
 - d. hva som er avtalt om betaling av kjøpesummen i det underliggende kontraktsforholdet, samt hva som gjelder for garantistillelser etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47,
 - e. nærmere opplysninger om boligen, herunder minst de opplysninger som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd, med unntak av annet ledd nr. 12 og 13,
 - f. hvem som er ansvarlig for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret av det opprinnelige avtaleforholdet, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9,

⁷ Jf. Finanstilsynets korrigerende endringsforslag av 16. mars 2011

- g. økonomisk risiko knyttet til vederlaget for kontraktsposisjonen,
- (4) Ved innføring i oppdragsjournal, jf. § 3-2, skal det anmerkes at oppdraget gjelder salg av kontraktsposisjon.
 - (5) Vederlag etter § 3-3 litra f) og § 3-4 litra e) skal kun omfatte vederlaget for kontraktsposisjonen.
 - (6) I forbindelse med etablering av rettsvern, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd, skal oppdragstakeren påse at selger i det opprinnelige avtaleforholdet får skriftlig melding med opplysninger som utvetydig identifiserer eiendommen og boligen, tidspunkt for omsetningen samt kjøpers navn, adresse og fødselsdato.
 - (7) Ved salg til forbruker gjelder eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum tilsvarende for kjøpers erverv i det underliggende avtaleforholdet, jf. avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd.