

Rutiner ved salg av boligselgerforsikring

- Forsikringen kan tegnes på eiendom som selges etter Avhendingslova i Norge.
- Husk alltid å anbefale boligselgerforsikring. Boligselger fyller ut egenerklæringen «på ære og samvittighet» og forsikringen skal bestilles før boligen legges ut for salg. Sjekk at selger har besvart hele skjemaet, samt datert og signert.
- Ved tegning av boligselgerforsikring skal det foreligge verdi- og lånetakst, boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport. Det stilles ikke krav til dette ved salg av tomt.
- Rapporten skal under ingen omstendighet være eldre enn 6 mnd. på det tidspunkt eiendommen legges ut for salg i markedet.
- Boligselgerforsikring bekreftes/bestilles i meglersystemet, eller via WEB link **før** boligen legges ut for salg. Den originale egenerklæringen arkiveres på meglers saksmappe. Der selger er en juridisk person skal kopi av firmaattest foreligge.
- Dersom oppdraget blir trukket og boligselgerforsikring derfor ikke lenger er aktuelt, må skriftlig beskjed gis til Söderberg & Partners.
- Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres og dateres på nytt, og eventuelle endringer påføres, eller nytt skjema må fylles ut.
- Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt **budaksept** foreligger mellom partene, maksimalt **12 mnd.** før overtakelse. Ved kontrakt- og oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved kontraktsignering.
- Forsikringsbevis blir utstedt av Söderberg & Partners og sendt til selger når eiendommen formidlingsføres og boligselgerforsikringen bekreftes av megler i systemet. Etter overtakelse overfører oppgjørsavdelingen premien til Söderberg & Partners.
- Dersom kjøper krever erstatning under forsikringen, skal han henvende seg til Claims Link, Postboks 324, 1326 Lysaker. Tlf: 67 83 51 30 (Se rutiner ved reklamasjon fra kjøper).

Forsikringen kan tegnes ved salg av:

- Enebolig.
- Rekkehus.
- To/flermannsboliger og lignende.

- Ved salg av eiendom bestående av flere seksjonerte enheter, skal det etableres boligselgerforsikring for hver enkelt seksjon. Dette gjelder også dersom man selger flere seksjoner under ett.
- Krav til boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport når objektet selges samlet.

- Selveierleilighet.

- Andels- og aksjebolig.

- Tomt.
 - Ikke krav til rapport fra takstmann, dog med følgende forutsetninger:
 1. Tomten selges etter Avhendingslova i Norge, og:
 2. Tomten er enten formidlet av eiendomsmegler, eller:
 3. Som oppgjørsoppdrag av eiendomsmegler, men da kan ikke tomten tidligere ha vært markedsført.

- Hytte/fritidsbolig.

- Kombinasjonseiendom.
 - Det kan tegnes boligselgerforsikring dersom boligarealet er over 50 % av det totale arealet. Krav til boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport.

- Småbruk / gårdsbruk.
 - Det er kun bolig/kårbolig/våningshus med dertil tilhørende garasje som dekkes av forsikringen. Næringsbygg som låve, fjøs etc. omfattes ikke selv om de ikke benyttes til næringsformål. Prises som enebolig. Det tegnes en forsikring på hele eiendommen, men det må fylles ut en egenerklæring pr. bolig som står på eiendommen.
 - Forsikringspremien beregnes ut fra verditaksten på bolig/kårbolig/våningshus med dertil tilhørende garasje, eller vi legger til grunn den skriftlige vurdering megler gir. Da skal megler vurdere hva eiendommen kunne blitt solgt for isolert sett med hus, garasje og en tomt på ca. 1 mål med den beliggenheten eiendommen har i dag.
 - Megler MÅ derfor kontakte Söderberg & Partners for beregning av riktig premie, da premien i meglersystemet blir beregnet utfra salgssum på formidlingstidspunktet. Ny premie blir generert av Söderberg & Partners, og megler får tilsendt nytt forsikringsbevis.

- Dødsbo/selger har ikke bebodd eiendommen.
 - Krav til boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport.
 - Spørsmålene i egenerklæringsskjema skal ikke besvares dersom selger ikke kjenner eiendommen.
 - Konkrete opplysninger om objektet som det bør opplyses om skal inntas i rapport/salgsoppgave.



- I tillegg anbefales Eiendomsmeidler å inkludere følgende tekst i salgsoppgaven:

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

- Oppgjørsoppdrag.
- For kunder som kun ønsker bistand på oppgjørsoppdrag må følgende være oppfylt:
 - Eiendommen kan ikke tidligere ha vært markedsført.
 - Megler/advokat må stå for utarbeidelse av kontrakt og håndtering av oppgjør.
 - Krav til boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport som under ingen omstendighet må være eldre enn 6 mnd. ved kontraktsinngåelse.
 - Boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport må være forelagt kjøper før kontraktsinngåelse. Egenerklæringskjemaet må fylles ut og signeres av både selger og kjøper før kontraktsinngåelse.
 - Boligselgerforsikring bestilles av megler/advokat før kontraktsinngåelse.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, **begrenset til 12 måneder før overtakelse.**

- Konkursbo.
 - Det kan tegnes BSF i de tilfeller Avhendingslovens regler gjelder.
 - Megler må besørge at det foreligger sikkerhet for premien.
 - Skriftlig bekreftelse fra bobestyrer om at BSF betales ved oppgjør.
 - Krav til boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller eierskifterapport.

Forsikringen kan *ikke* tegnes ved:

- Salg der Bustadoppføringsloven gjelder.
- Salg av nyoppførte bygg (1. gangs overdragelse der boligen ikke er tatt i bruk).
- Salg av bolig under oppføring.
- Profesjonell selger.
 - Privatperson/selskap/organisasjon/stiftelse anses som profesjonell når man selger mer enn 4 boenheter pr. kalenderår, eller selgers næring omfatter omsetning/utvikling/utleie av eiendom.
- Salg av næringseiendom.

- Konkursbo - det kan ikke tegnes BSF i de tilfeller Avhendingslovens regler ikke gjelder.
- Tvangssalg.
- Salg av obligasjonsleiligheter.
- Salg av eiendom som ikke er regulert til bolig/fritidsformål.
- Salg av eiendommer utenfor Norge.
- Salg mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som har eller har hatt felles husstand eller der det er salg til leietaker.