



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Oppgjør og klientmiddel- behandling i eiendoms- meglingsvirksomhet

**RUNDSKRIV:**

6/2010

**DATO:**

05.02.2010

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Eiendomsmeglingsforetak  
Advokater med eiendomsmeglingsvirksomhet  
Boligbyggelag med begrenset tillatelse

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

# 1. Innledning

Dette rundskrivet behandler ulike forhold innenfor **oppgjør og klientmiddelbehandling** og baserer seg på Finanstilsynets erfaringer fra stedlig tilsyn. Rundskrivet erstatter tidligere rundskriv 34/2001. Samtidig utgår rundskriv 2/1995.

Det vises videre til rundskriv 9/2007 og 14/2009 som også omhandler visse sider av oppgjør og klientmiddelbehandling knyttet til henholdsvis formidling av nye boliger/boliger under oppføring og formidling av tomter med byggeklausul. Rundskriv 34/2007 punkt 9.2 omhandler arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper som også har relevans for oppgjørsfasen.

## 2. Oversikt over relevant regelverk

Meglers gjennomføring av transaksjonene mellom kjøper og selger er ikke regulert i detalj. Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) har imidlertid i § 6-9 generelle bestemmelser som regulerer oppdragstakerens plikter ved gjennomføringen av handelen.

Bestemmelsen om god meglerskikk og meglers omsorgsplikt overfor begge parter i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (første og annet ledd) samt formålet om sikker og ordnet eiendomsmegling i § 1-1 vil være utfyllende med hensyn til eiendomsmeglerens plikter ved gjennomføringen av oppjøret og behandling av betrodde midler.

Forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) §§ 3-8 til 3-12 har regler om behandling av betrodde midler.

I eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 er det gitt regler om oppgjørsoppstilling.

Styret i eiendomsmeglingsforetak har etter eiendomsmeglingsloven § 3-3 ansvar for ”*at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov.*”

Forskrift av 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll gjelder for eiendomsmeglingsforetak, men ikke for advokater som driver eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling.

## 3. Behandling av betrodde midler

### 3.1 Generelt om disponering av klientmidler

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-9 annet ledd at:

*Midler som noen har innbetalt til eiendomsmeglingsforetaket (klientmidler) i forbindelse med et oppdrag er vedkommendes midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt.*

Avtalegrunnlag kan for eksempel være:

- Kjøpsavtalen mellom partene, som normalt bygger på salgsoppgave, bud og aksept,
- særlige betalingsforutsetninger stilt av kjøper eller på vegne av kjøper,
- betalingsforutsetninger stilt av kjøpers långiver (inneståelsesansvar),
- oppdragsavtalen mellom megler og oppdragsgiver,
- oppgjørsskjema (-fullmakt) fra selger.

Før utbetaling fra klientkonto må megler påse at det i saksmappen foreligger dokumentasjon (i form av sjekklister og lignende) på at alle vilkår for utbetaling – både avtalte og lovmessige – er oppfylt. Alle avtaler og fullmakter må være skriftlig og signert av person(er) som megler har kontrollert at er legitimert for de aktuelle disposisjoner.

Ufravikelig kontraktslovgivning begrenser hva som gyldig kan avtales mellom kjøper og selger:

- Etter **bustadoppføringslova** kan ingen del av kjøpesummen utbetales, eller benyttes til å dekke meglers krav på utlegg og vederlag, uten at hjemmel til eiendommen er overført eller selger stiller selvskyldnergaranti fra bank mv., jf. §§ 46 og 47. Det bemerkes her at entreprenørens (utbyggerselskapets) adgang til å stille garanti for forskuddsbetaling av kjøpesummen uttrykkelig må avtales med kjøper. For øvrig vises det til rundskriv 9/2007 og 14/2007.
- Ved omsetning etter **avhendingslova** av nyoppført bolig (som på avtaletidspunktet ikke har vært i bruk mer enn ett år) mellom næringsdrivende og forbruker, kan ingen del av kjøpesummen utbetales, eller disponeres til fordel for selger, før kjøper har fått hjemmel til eiendommen, jf. § 1-2 annet ledd første punktum.

Etter eiendomsmeglingsloven § 7-4 kan megler ikke dekke sitt vederlag i klientmidler uten samtykke fra oppdragsgiver. Slik samtykke kan ikke gis på forhånd, men kun etter at handel er kommet i stand. Bestemmelsen kan fravikes ved oppdrag utenfor forbrukerforhold og ved oppdrag som gjelder næringseiendom. Meglers rett til å kreve dekning av utlegg, herunder et overslag over størrelsen på utleggene, må i tilfelle fremgå av oppdragsavtalen.

## 3.2 Rutiner for oppgjør og klientmiddelbehandling

Basert på erfaring fra tilsyn finner Finanstilsynet grunn til å minne om følgende:

- a) Generelt bør megler være tilbakeholden med å legge til rette for eller bidra til at det mellom kjøper og selger avtales vilkår som strider mot normalordninger og de forutsetninger som er lagt til grunn i kontraktslovgivningen. Etter omstendighetene kan slik tilrettelegging være i strid med meglers omsorgsplikt. Særlig gjelder dette dersom partene utsettes for risiko som ellers ikke ville oppstått dersom man fulgte avhendingslovas normalordning. Som eksempel kan nevnes avtalevilkår som medfører at hele eller deler av kjøpesummen utbetales til selger (eventuelt til megler til dekning av utlegg og vederlag) før hjemmelsoverføring. Avvikende vilkår må være tilstrekkelig opplyst for kjøper før avtaleinngåelsen. Det må fremgå av opplysningene, som må gis skriftlig, at ordningen innebærer risiko for kjøper og er en fravikelse av normalordningen i avhendingslova.
- b) Tilrettelegging for forskuddsbetaling i tilfeller der summen av tinglyste heftelser på eiendommen sammen med forskuddsbeløpet ikke ligger innenfor kjøpesummen med forsvarlig margin, er etter Finanstilsynets vurdering ikke i tråd med god meglerskikk. Det samme gjelder dersom det foreligger indikasjoner på betalingsvanskeligheter hos selger. Meglerforetaket må i sine rutiner sikre at forsvarlige risikovurderinger foretas konkret i hvert oppdrag.
- c) Ved avvikende avtalevilkår som nevnt i bokstav a) må det før utbetaling finner sted være etablert rettsvern i eiendommen som sikrer kjøpers eventuelle krav på tilbakebetaling av kjøpesummen. (I praksis benyttes sikringsobligasjon. Finanstilsynet er oppmerksom på at det er oppstått tvister som reiser spørsmål om sikringsobligasjonens vern mot kreditorbeslag, uten at Finanstilsynet i forbindelse med tilsyn har lagt til grunn at bruk av sikringsobligasjon strider mot god meglerskikk, jf. Kredittilsynets høringsnotat av 2. juni 2009 punkt 2.4).
- d) Pantesikkerhet for kjøpers innbetaling må være etablert i eiendommen før megler mottar forskuddsbeløpet til klientkonto. Alternativt må det uttrykkelig avtales mellom partene at råderetten over forskuddsbeløpet ikke går over til selgeren før slik pantesikkerhet har fått rettsvern.
- e) Alle betalingsforutsetninger, for eksempel knyttet til betingelse om tinglysning av pant fra kjøpers långiver, må oppfylles etter sin ordlyd, og vil kunne medføre at avvikende vilkår om betaling av kjøpesummen ikke kan avtales.
- f) Eventuelle forbehold i kjøpsavtalen, for eksempel forkjøpsrett, konsesjon, finansieringsforbehold mv. må være frafalt før noen del av kjøpesummen kan overføres selgers råderett.

I praksis vil ovennevnte begrensninger innebære at i mange oppdrag vil kjøpesummen ikke kunne disponeres til fordel for selger før kjøper har fått tinglyst hjemmel.

I forbindelse med innfrielse av pantheftelser på eiendommen, er Finanstilsynet av den oppfatning at utbetaling kan foretas mot innståelseserklæring om sletting av pantet fra finansinstitusjoner som har tillatelse til å drive slik virksomhet i Norge. Dette under

forutsetning av at megler forsvarlig forsikrer seg om at pantekravets rettighetshaver og opplysninger om restsaldo og renter er korrekt. I praksis må megler innhente skriftlig oppgave fra pantthaver over restsaldo og renter/omkostninger. Innfrielse av pantekrav til andre enn nevnte finansinstitusjoner, kan ikke skje uten at megler på forhånd har fått utlevert pantedokumentet kvittert for avlysning.

Finanstilsynet nevner for ordens skyld at vilkårene for meglerforetakets eller advokatens rett til forsikringsdekning kan innebære særskilte krav til oppgjørsrutiner.

### 3.3 Avstemming av klientkonti, oppfølging og dokumentasjon

Avstemminger av klientkonti skal foretas hver måned og snarest mulig etter månedsskifte. En fullstendig avstemming må inneholde følgende:

- a) Innestående på konto ifølge kontoutdrag fra bank,
- b) utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler,
- c) oppsett som viser og forklarer avvik mellom kontoutdrag og hovedbok (bankavstemning),
- d) utskrift fra hovedbok som viser samlet klientansvar,
- e) oppsett som viser og forklarer avvik mellom innstående midler på klientkonto ifølge hovedbok og samlet klientansvar ifølge hovedbok,
- f) utskrift som viser summen av klientansvar i de oppdrag foretaket har ved månedens slutt for henholdsvis kjøper og selger,
- g) oppsett som viser og forklarer avvik mellom samlet klientansvar og summen av klientansvar i de oppdrag foretaket har ved månedens slutt, herunder eventuelle negative saldoer for henholdsvis kjøper og selger.

Dokumentasjonen skal oppbevares samlet. Materialet er grunnlag for internkontroll når det gjelder behandlingen av klientmidler. Eventuelle åpne poster/avvik må rettes opp innen påfølgende måned.

Foretakets fagansvarlige skal ha løpende kontroll med behandlingen av klientmidler. Fagansvarlig skal kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet. **Dette gjelder også der oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Fagansvarliges kontroll må kunne dokumenteres som ledd i foretakets internkontrollsystem.**

For advokater som driver eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling, følger det av advokatforskriften § 3-2 at klientmidler for eiendomsmeglingsvirksomhet skal holdes på egen klientkonto, hvor ansvaret for løpende kontroll med klientmiddelbehandlingen tilligger advokaten.

## 4. Renter på klientkonto

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 at renter på klientkonto i sin helhet skal godskrives klientene. Rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr, kan likevel overføres til megler. Klienten har ikke krav på rentene før

rentebeløpet er godskrevet klientkontoen (kapitalisert). Hvis megler velger å utbetale renter i forbindelse med oppgjøret, må beløpet legges ut fra meglers driftskonto.

Meglere egne midler må ikke sammenblandes med klientmidlene. Renter som skal tilfalle megler etter hver kapitalisering må overføres fra klientkonto til meglers driftskonto.

Hvem av partene i eiendomshandelen rentene tilfaller, beror på hvem som eier pengene på klientkontoen til enhver tid. Dette beror på hva som er avtalt om kjøpesummen eller følger av ufravikelig kontraktslovgivning, jf. punkt 3. For avtaler som omfattes av bustadoppføringslova § 1 b, går kjøpesummen over fra kjøper til selger når kjøper får hjemmel til eiendommen. Der omsetningen omfattes av avhendingslova, er normalordningen at kjøpesummen går over til selger ved bruksovertagelse. Renter av kjøpers innbetaling til dekning av dokumentavgift og tinglysningsgebyr vil alltid tilfalle kjøper. Tidsrommet for denne renteberegningen vil være fra innbetalingstidspunktet til fakturaen fra Statens kartverk betales.

## 5. Oppgjørsoppstillinger til kjøper og selger

Oppgjørsoppstilling til kjøper og selger skal sendes straks oppgjøret er gjennomført og skal inneholde samtlige transaksjoner som angår vedkommende med faktisk tidsangivelse for innbetaling eller utbetaling. Dette gjelder også betaling av eventuelle fakturaer fra Statens kartverk.

Eirik Bunæs

Wilhelm Mohn Grøstad

### **Kontaktpersoner:**

Seniorrådgiver Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75,

e-post: [eva.marie.hansen@finanstilsynet.no](mailto:eva.marie.hansen@finanstilsynet.no)

Rådgiver Geir Haatveit, tlf. 22 93 98 03, e-post: [geir.haatveit@finanstilsynet.no](mailto:geir.haatveit@finanstilsynet.no)



