



Likelydende brev til Finansinstitusjoner

VÅR REFERANSE
16/80

DERES REFERANSE

DATO
07.03.2016

Klientkonto i eiendomsmeglingsvirksomhet

Med virkning fra 1. juli 2015 ble det i forskrift om eiendomsmegling nr. 1318 2007 § 3-10 innført krav til innholdet i klientkontoavtaler mellom finansinstitusjonen og eiendomsmeglingsforetak eller advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet:

§ 3-10. Klientkonto

(1) Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på særskilt eller felles klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som i kontoavtalen har forpliktet seg til:

a) ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkontoen for de krav finansinstitusjonen måtte ha overfor eiendomsmeglingsforetaket,

b) å påse at kun personer eller foretak som nevnt i 3-11 første ledd kan disponere over kontoen,

c) å registrere opphør av rett til å disponere over klientkontoen i medhold av § 3-11 annet ledd når melding etter § 3-11 fjerde ledd er mottatt.

(2) Klientkonto skal opprettes i foretakets navn og betegnes «klientkonto». [...]

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd er det bare eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlig som kan disponere over klientkontoen. I tillegg kan fagansvarlig gi fullmakt til andre. Dersom fagansvarlig blir fratatt retten til å være fagansvarlig, eller fratrer stillingen sin, faller alle fullmakter til å disponere over klientmidlene bort. Det samme gjelder dersom foretakets tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet blir tilbakekalt. Både fagansvarlig og eiendomsmeglingsforetaket plikter å melde fra til finansinstitusjonen om at disposisjonsrettene til klientmidlene er bortfalt.

For advokater som har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, skal klientkontoen opprettes i advokatforetakets navn, men slik at kontoen skal merkes med navnet til advokaten som har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling. Det er bare denne advokaten som kan disponere over klientkontoen og avgi fullmakter jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-14 jf.

§ 3-11. Dersom flere advokater i advokatforetaket har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling, må det opprettes klientkonto for hver advokats eiendomsmeglingsvirksomhet.

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 fastslår at finansinstitusjonen må forplikte seg til blant annet å påse at det ikke blir etablert fullmaktsforhold som er i strid med regelverket, og at opphør av

disposisjonsfullmakter blir registrert. Finansinstitusjonen må derved til enhver tid ha oversikt over hvem som har rett til å disponere klientkontoer i eiendomsmeglingsvirksomhet.

Eventuelle andre avtaler som etableres i tilknytning til klientkontoavtalen, som nettbankavtale eller fullmakter som gir tilgang til en annen juridisk enhets kontoer, f.eks. connect-avtaler, skal være knyttet til klientkontoen og er underlagt de samme krav som klientkontoavtalen. Dette innebærer at det bare er eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlig eller advokaten som har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling som kan administrere og gi nettbanktilganger, og avgi fullmakter til å disponere klientkontoen elektronisk i et nettbank-bedriftsabonnement som ikke tilhører kontoeier.

Finansinstitusjonen kan heller ikke motregne i klientkontoer i eiendomsmeglingsvirksomhet. Finansinstitusjonens motregningserklæring skal være en del av kontoavtalen, jf. eiendomsmeglingsforordningen § 3-10 første ledd bokstav a).

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Eva Marie Hansen
spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.