



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Kontrakt, oppgjør og klientmiddelbehandling i eiendomsmeglingsvirksomhet

**RUNDSKRIV:**

7/2014

**DATO:**

27.06.2014

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Eiendomsmeglingsforetak  
Advokater med eiendomsmegling

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

# 1 Innledning

Rundskrivet omhandler meglers plikter i forbindelse med slutføringen av eiendomshandelen (kontrakt og oppgjør), behandling av klientmidler og organisering av oppgjørsfunksjonen.

Rundskrivet erstatter tidligere rundskriv 9/2007, 6/2010, kapittel 3 i rundskriv 21/2011 og kapittel 2 i rundskriv 12/2012.

Med virkning for *oppdragsavtaler* inngått fra 1. juli 2014 er det vedtatt enkelte nye bestemmelser om klientmidler og oppgjør ved endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift.<sup>1</sup>

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-9 nytt tredje ledd plikter megler å etablere rettsvern for kjøpers erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Det er fastsatt enkelte unntak fra dette i ny bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 6-5.<sup>2</sup>

Tidligere bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 3-9 oppheves og videreføres i eiendomsmeglingsloven § 3-2 om betrodde midler. Tredje ledd er nytt og regulerer forholdet til kreditorenes dekningsrett i kjøpesummen på meglers klientkonto. Bestemmelsen fastslår at kjøpesummen er unntatt fra kreditorbeslag inntil betingelsene mellom partene for frigivelse er oppfylt. Dette innebærer eksempelvis at dersom selgers kreditorer tar beslag i eiendommen før det er etablert rettsvern for henholdsvis kjøper og kjøpers långiver, vil disse ha fortrinnsrett til den innbetalte kjøpesummen.

Der et eiendomsmeglingsforetak eller en advokat mister retten til å drive eiendomsmegling, har Finanstilsynet adgang til å sperre klientkontoen, oppnevne forvalter til å slutføre løpende handler og gi denne disposisjonsrett til klientmidlene.<sup>3</sup> Ved tilføyelse i eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 femte ledd er Finanstilsynet i slike situasjoner også gitt adgangen til å disponere over sikringsobligasjoner og lignende.

Grunnlaget for retningslinjene i dette rundskrivet er dels vist til i fotnoter, og følger ellers av kravet til forsvarlig risikostyring og internkontroll<sup>4</sup> eller av bestemmelsen om god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven.<sup>5</sup>

Megler kan kun påta seg *oppgjørsoppdrag* der de avtalte oppgjørsvilkårene ikke er i strid med reguleringen av meglers plikter.

Ved tvangssalg gjelder reguleringen og retningslinjene bare i den utstrekning forholdet ikke reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) og forskrift 22. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften)

<sup>2</sup> Forskrift 26. juni 2014 om endring i forskrift om eiendomsmegling

<sup>3</sup> Eiendomsmeglingsloven §§ 8-2 tredje ledd og 8-3 annet ledd

<sup>4</sup> Forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll

<sup>5</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-3

<sup>6</sup> Jf. særlig lovens § 11-38 første ledd om betaling av kjøpesummen

Bestemmelsene om meglers plikter ved kontrakt og oppgjør, jf. punkt 2 og 3 i rundskrivet, er fravikelige ved formidling av næringseiendom.<sup>7</sup> Det samme gjelder kompetansekravene nevnt i forbindelse med organisering av oppgjørsfunksjonen,<sup>8</sup> jf. punkt 5. Regler om behandling av klientmidler mv., jf. punkt 4, er ufravikelige.

## 2 Opprettelse av kjøpekontrakt

Med mindre begge parter ønsker noe annet etter at handel har kommet i stand, skal megler opprette skriftlig kjøpekontrakt mellom partene i minst tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett for meglers arkiv.<sup>9</sup> Kontrakten kan opprettes elektronisk dersom begge parter samtykker til dette.<sup>10</sup>

Kontrakten skal være balansert og inneholde alle vesentlige vilkår for handelen, herunder vilkår for det økonomiske oppjøret mellom partene, jf. punkt 3.<sup>11</sup> Det kan ikke tas inn i kjøpekontrakten tyngende vilkår som ikke er vedtatt av partene ved bud/aksept eller ved etterfølgende tilleggsavtale.

Ufravikelig lovgivning begrenser hva som gyldig kan avtales mellom partene. Omsetning av boliger under oppføring fra næringsdrivende til forbruker reguleres av lovbestemmelser som ikke kan fravikes til ugunst for kjøper.<sup>12</sup> Ved annen omsetning av nye boliger fra næringsdrivende til forbruker er det visse bestemmelser i avhendingsloven som gjelder tilsvarende.<sup>13</sup> Omsetning av såkalte kontraktposisjoner er også underlagt særskilt regulering, og som beror på om selger er forbruker eller foretar videresalget som ledd i næringsvirksomhet. Det vises for øvrig til punkt 3.3 og 3.4 nedenfor.

Innenfor de fravikelige rammene vil det også kunne være i strid med god meglerskikk å formidle avtalevilkår som avviker fra normalordningen i kontraktlovene. Under enhver omstendighet skjerpes meglers opplysningsplikt ved vilkår som avviker fra kontraktlovens normalordning. Megler må kunne dokumentere sin informasjon og rådgivning overfor partene.

## 3 Gjennomføring av oppgjør

### 3.1 Generelt

Megler skal sørge for et korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppjøret. Bortsett fra ved formidling av næringseiendom, kan ikke

<sup>7</sup> Eiendomsmeglingsloven §§ 6-8 og 6-9, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2

<sup>8</sup> Kravet til ansattes kompetanse i eiendomsmeglingsloven § 6-3 kan fravikes

<sup>9</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 første ledd

<sup>10</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-8 annet ledd

<sup>11</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-8 første ledd

<sup>12</sup> Lov 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova) § 3

<sup>13</sup> Lov 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) § 1-2 annet ledd

megler i avtalen med oppdragsgiver fraskrive seg ansvaret for gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.<sup>14</sup>

Megler må allerede ved oppdragsinngåelsen kartlegge om det er særskilte forhold ved oppdraget som har betydning for oppgjøret. Dette omfatter primært hva som er tinglyst på eiendommen, men også andre forhold om oppdragsgivers økonomiske situasjon som megler er kjent med.

Hovedregelen for oppgjøret av kjøpesummen mellom partene er at ingen del av denne kan disponeres på vegne av selger før det er etablert rettsvern for kjøpers erverv.<sup>15</sup> Dette gjelder også innfrielse av selgers lån og inndekning av meglers vederlag og utlegg.

For fast eiendom som er registrert i grunnboken, er rettsvern etablert når rettsstiftelsen er innført i grunnboken. Ved omsetning av rettigheter som ikke registreres i grunnboken, for eksempel aksjer, etableres rettsvern ved melding til selskapet, eventuelt selskapets forretningsfører.<sup>16</sup>

Bestemmelsen innebærer at megler ved salg etter avhendingslova ikke kan legge til rette for vilkår om at kjøper skal betale *forskudd* på kjøpesummen. Reglene er likevel ikke til hinder for at det innenfor rammen av fravikelig kontraktslovgivning avtales at kjøper skal stille sikkerhet for sin oppfyllelse av kjøpsavtalen.

Adgangen til å fravike hovedregelen er begrenset, jf. punkt 3.3.

## 3.2 Disponering av klientmidler

Meglens disponering av innbetalt kjøpesum og andre klientmidler forutsetter avtalegrunnlag.<sup>17</sup> Dette kan være:

- kjøpsavtalen mellom partene, som normalt bygger på salgsoppgave, bud og aksept
- tilleggsavtaler mellom partene, som for eksempel overtakelsesprotokoll, avtaler om deponering etc.
- 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 megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon av at alle vilkår for handelen er oppfylt. Alle avtaler og fullmakter må være skriftlige og signert av person(er) som er legitimert for de aktuelle disposisjoner.

---

<sup>14</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd

<sup>15</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd som gjelder for oppdragsavtaler inngått fra 1. juli 2014

<sup>16</sup> Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) § 4-13 og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven) § 4-13

<sup>17</sup> Eiendomsmeglingsloven § 3-2 annet ledd

Megler kan ikke dekke sitt vederlag i klientmidler uten samtykke fra oppdragsgiver.<sup>18</sup> Slikt samtykke kan tidligst gis etter at handel er kommet i stand. Det kan ikke gis forhåndssamtykke (for eksempel i oppdragsavtalen).

For å sikre at eksisterende pengeheftelser på eiendommen som ikke skal overtas av kjøper blir slettet i grunnboken, må megler som utgangspunkt innhente pantedokumentet kvittert for avlysning, før kjøpesummen disponeres på vegne av selger og benyttes til innfrielse av det underliggende pengekravet. Det vil likevel normalt være forsvarlig å foreta utbetalinger mot inneståelseserklæring fra panthaver om sletting av pantet når panthaver er finansinstitusjoner som har tillatelse til å drive slik virksomhet i Norge. Det samme gjelder der stat eller kommune er panthaver. Megler skal imidlertid på forhånd ha innhentet skriftlig oppgave fra panthaver over restsaldo og renter/omkostninger.

Meglernes rett til forsikringsdekning kan innebære ytterligere krav til oppgjørsrutinene.

### 3.3 Unntak fra kravet til rettsvernregistrering før disponering av kjøpesummen

Hovedregelen om krav til rettsvern før disponering av kjøpesummen kan fravikes ved formidling av eiendom beliggende i utlandet.<sup>19</sup> Den generelle plikten til å gjennomføre et sikkert oppgjør i tråd med god meglerskikk gjelder likevel også i disse tilfellene.

Ved omsetning av bolig under oppføring til forbruker, kan det avtales forskuddsbetaling, men da mot at selger stiller selvskyldnerkausjon for det utbetalte beløpet, jf. punkt 3.4.<sup>20</sup>

Videre er det adgang til å avtale fravikelse av kravet til rettsvern dersom det er forhold på *kjøpers side* som hindrer slik etablering innen *rimelig tid*.<sup>21</sup> Dette kan for eksempel være manglende konsesjon eller andre godkjennelser som er nødvendig for rettsvernsregistreringen, og som er avtalt å være kjøpers risiko. I disse tilfellene må det normalt tinglyses sikringsobligasjon eller etableres annen sikkerhet for kjøpesummen.

Hovedregelen om rettsvernregistrering før utbetaling av kjøpesummen kommer ikke til anvendelse dersom kjøper har betinget seg hjemmelsdokument som ikke tinglyses, normalt *blancoskjøte* (utinglyst kjøte, signert av hjemmelshaver, men med "blank" kjøper).<sup>22</sup> Megler må da dokumentere at det er formidlet informasjon om risikoen for begge parter, og at partene har akseptert risikoen ved overdragelse uten hjemmelsoverføring.

### 3.4 Oppgjør av boliger under oppføring

I avtaler som omfattes av bustadoppføringslova, plikter selger å stille selvskyldnergaranti for oppfyllelse av avtalen.<sup>23</sup> Garantien skal stilles umiddelbart etter avtalens inngåelse, uavhengig av når kjøpekontrakten signeres. Selger kan etter dette ikke vente til eventuelle forbehold er

<sup>18</sup> Eiendomsmeglingsloven § 7-4 tredje ledd. Kan fravikes utenfor forbrukerforhold og i næringsmegling.

<sup>19</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 1-4, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 fjerde ledd

<sup>20</sup> Bustadoppføringslova § 47 og eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 tredje ledd

<sup>21</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 første ledd

<sup>22</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 annet ledd

<sup>23</sup> Bustadoppføringslova § 12

avklart.<sup>24</sup> Megler skal påse at garantien blir stilt i rett tid. Dersom selger etter meglers oppfordring ikke stiller garanti, plikter megler snarest mulig å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse og om kjøpers rettigheter som følge av dette.<sup>25</sup> Kjøper har rett til å holde tilbake hele sitt vederlag, inntil det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med bestemmelsen.<sup>26</sup> Megler kan dermed ikke innkreve betaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt.

I tillegg til garantien nevnt over, skal selger stille særskilt selvskyldnergaranti dersom deler av kjøpesummen skal disponeres til fordel for selger før kjøper får hjemmel til eiendommen.<sup>27</sup> Garantibeløpet skal tilsvare beløpet som utbetales, og garantien kan ikke avvikles før kjøper har fått hjemmel til eiendommen. Inntil garantien er stilt eller hjemmelen er overført til kjøper, har kjøper instruksjonsrett over kjøpesummen på meglers klientkonto, også om kjøper har overtatt boligen.<sup>28</sup>

Megler skal påse at garantistilleren er en godkjent finansinstitusjon<sup>29</sup> og at det i avtaleforholdet mellom selger og garantistilleren ikke er gjort avgrensinger av garantiansvaret i strid med bustadoppføringslovas krav. Det anbefales at det i garantidokumentet gis en generell henvisning til den aktuelle bestemmelsen i bustadoppføringslova. Det originale garantidokumentet tilhører kjøper. Dersom dokumentet oppbevares av megler (på vegne av kjøper), gjelder kravene til henholdsvis føring i depotjournal og sikker oppbevaring.<sup>30</sup>

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overlevering og oppgjør finner sted. Også oppdragstaker (salgsmegler) er ansvarlig for slik kontroll, selv om oppgjøret er utkontraktert til eksternt oppgjørsforetak. I tillegg har oppgjørsforetaket en selvstendig plikt til å kontrollere om ferdigattest foreligger før oppgjøret gjennomføres. Dette gjelder også ved rene oppgjørsoppdrag.<sup>31</sup>

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overlevering og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne før overtakelsen. Dersom det er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse. Normalt vil dette være å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti.<sup>32</sup>

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 eventuelle konsekvenser av dette, herunder risiko for at ferdigattest senere ikke gis samt bortfall av rett til dagmulkt.

---

<sup>24</sup> Tolkningssuttalelser fra Justis- og politidepartementet hhv. 6. oktober 2006, 18. mai 2011 og 5. september 2013

<sup>25</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd

<sup>26</sup> Bustadoppføringslova § 12 sjette ledd

<sup>27</sup> Bustadoppføringslova § 47 og tolkningsuttalelse 5. juli 1999 fra Justisdepartementet

<sup>28</sup> Jf. Rt. 2013, side 1541, avsnitt 42

<sup>29</sup> Bank eller forsikringsselskap som enten har konsesjon fra Finanstilsynet eller som har meldt filialetablering eller grenseoverskridende virksomhet i Norge i medhold av EØS-reglene

<sup>30</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 3-6

<sup>31</sup> NOU: 2006: 1 *Eiendomsmegling*, side 129

<sup>32</sup> Bustadoppføringslova § 31

Ved vilkår om at forbrukeren skal betale avdrag etter hvert som bygget oppføres, skal hjemmel til eiendommen overføres til kjøper uten andre heftelser på eiendommen enn de kjøper eventuelt skal overta.<sup>33</sup> Videre må megler innhente dokumentasjon av at verdien av arbeid som er utført på eiendommen, sammen med materialer som er tilført eiendommen, minst svarer til det som til enhver tid utbetales til selger. Dersom det ikke benyttes uavhengig takstmann til dette, må megler innhente kjøpers samtykke før hver delutbetaling.

### 3.5 Oppgjør av kontraktsposisjoner (videresalgsavtaler)

Der retten etter en opprinnelig kjøpsavtale med entreprenør om oppføring av ny bolig videreselges fra næringsdrivende til forbrukerkjøper før boligen er ferdigstilt, reguleres videresalgsavtalen fullt ut av bustadoppføringslova.<sup>34</sup> Da gjelder de samme reglene og retningslinjene for oppgjøret som for bolig under oppføring generelt, jf. punkt 3.4. Videreselgeren har det samme oppfyllesansvaret som opprinnelig selger, herunder blant annet plikt til å stille garantier basert på kjøpesummen i videresalgsavtalen.

Dersom videresalget skjer fra en *forbruker*, anses kun kontraktsposisjonen å være gjenstand for handelen, som da reguleres av kjøpsloven.<sup>35</sup> Den nye kjøperen overtar videreselgerens rettigheter og plikter etter den opprinnelige avtalen med selger, og videreselgeren har ingen oppfyllesforpliktelse når det gjelder eiendommen.

Dersom også kjøper er forbruker, er oppgjøret særskilt regulert. Eventuell merverdi for kontraktsposisjonen kan ikke utbetales til selger før kjøper har fått overta boligen og fått rettsvern for dette ervervet.<sup>36</sup>

Dersom kjøper ikke er forbruker, gjelder som utgangspunkt prinsippet om ytelse mot ytelse, slik at vederlaget for kontraktsposisjonen forfaller til betaling ved overføring av kontrakten, og kan utbetales til videreselger når rettsvern for dette er etablert.<sup>37</sup> Finanstilsynet antar at rettsvern for ervervet etableres på samme måte som for pant, ved melding til debitor (utbygger, entreprenør).<sup>38</sup> Kjøpesummen for eiendommen i det opprinnelige avtaleforholdet gjøres opp direkte mellom ny kjøper og opprinnelig selger i samsvar med den omsatte kontraktens vilkår samt retningslinjene nevnt i punkt 3.4.

Det er ingen nærmere regulering av når videreselgeren skal anses som næringsdrivende eller forbruker. Det reiser en særlig problemstilling der videreselgerens opprinnelige formål har vært investering (spekulasjon) og ikke eget boligbehov, men uten at slik investering er videreselgerens hovedvirksomhet. Hensikten med å gi *forbrukere* adgang til å videreselge kontraktsposisjonen, uten å måtte påta seg oppfyllesansvaret, er behovet disse kan ha for å komme seg ut av avtalen på grunn av senere endringer i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomisk evne.<sup>39</sup>

<sup>33</sup> Bustadoppføringslova § 47

<sup>34</sup> Bustadoppføringslova § 1 bokstav b. annet punktum

<sup>35</sup> Avhendingslova § 1-1 fjerde ledd første punktum

<sup>36</sup> Avhendingslova § 1-1 fjerde ledd annet og tredje punktum

<sup>37</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd

<sup>38</sup> Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) § 4-5 første ledd

<sup>39</sup> Prop. 130 L (2009-2010) punkt 4.4

Megler må ha rutiner som sikrer at ikke videresalg av bolig under oppføring til forbrukerkjøper faller utenfor bustadoppføringslova i større utstrekning enn det reguleringen og dens hensikt tilsier. Med mindre videreselgerens opprinnelige formål med kjøpet har vært å skaffe bolig til egen bruk, eller til bruk for familiemedlemmer, bør omsetningen som utgangspunkt reguleres av bustadoppføringslova. Med mindre megler har eller bør ha annen kunnskap om videreselgers forhold, vil det normalt kunne legges til grunn videreselgers skriftlige erklæring om sitt formål med kjøpet.

## 4 Behandling av klientmidler

### 4.1 Bokføring, avstemming og kontroll

Klientmidler skal settes på klientkonto i finansinstitusjon i Norge.<sup>40</sup>

Løpende bokføring skal til enhver tid vise behandlingen av klientmidlene, samt klientansvaret samlet og for det enkelte oppdrag. Avstemminger av klientkontoer og klientansvaret skal foretas hver måned og snarest mulig etter månedsskifte.<sup>41</sup>

En fullstendig avstemming skal inneholde følgende dokumentasjon:

1. Kontoutskrift som viser innestående på klientkonto i banken.
2. Utskrift fra hovedbok som viser beholdningen av klientmidler i regnskapet (aktiva).
3. Oppsett som viser og forklarer avvik mellom nr. 1 og nr. 2 – kontoutskriften og hovedboken (bankavstemmingen).
4. Utskrift fra hovedbok som viser klientansvaret (passiva).
5. Oppsett som viser og forklarer avvik mellom klientmiddelbeholdning og klientansvar ifølge hovedbok (ansvarsavstemmingen).
6. Saldoliste som viser klientansvar i de oppdragene foretaket har ved månedens slutt med merking av eventuelle negative saldoer.
7. Oppsett som forklarer årsaken til eventuelle negative saldoer i enkeltoppdrag.

Dokumentasjonen skal oppbevares samlet. Materialet er grunnlag for internkontroll når det gjelder behandlingen av klientmidler. Dersom avstemmingen dokumenteres elektronisk, må det fremgå hvem som har utført avstemmingen og tidspunktet for dette. Eventuelle åpne poster/avvik må rettes opp innen påfølgende måned.

Den som er fagansvarlig i foretaket, skal ha løpende kontroll med behandlingen av klientmidler og skal kontrollere det månedlige avstemmingsmaterialet. Dette gjelder også der oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Som ledd i den månedlige kontrollen, bør fagansvarlig også gjennomgå og ajourføre eventuelle disposisjonsfullmakter. Fagansvarliges kontroll må kunne dokumenteres som ledd i foretakets internkontrollsystem.

Advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet i kraft av sin advokatbevilling, skal oppbevare klientmidler for eiendomsmevlingsvirksomheten på særskilt klientkonto for den enkelte

<sup>40</sup> Eiendomsmevlingsforskriften § 3-10 første ledd

<sup>41</sup> Eiendomsmevlingsforskriften § 3-12



advokats eiendomsmeglingsvirksomhet.<sup>42</sup>

## 4.2 Renter på klientkonto

Klientmidler skal plasseres til "høyest mulig rente".<sup>43</sup> Dette innebærer at megler jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige. Kapitaliserte renter inngår i meglers klientansvar og skal fordeles på det enkelte oppdrag.

Renter på klientkonto skal i sin helhet godskrives klientene og kan ikke fravikes ved avtale. Alle innbetalinger til klientkonto inngår i renteberegningsgrunnlaget, og det er de reelle transaksjonsdatoene som skal legges til grunn for renteberegningen. Dette gjelder også kjøpers eventuelle førtidige innbetaling av kjøpesum og omkostninger. Rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr, kan likevel overføres til megler.

Rentene skal avregnes og utbetales ved *avslutning* av oppdraget. Klienten har likevel ikke krav på rentene før rentebeløpet er godskrevet klientkontoen (kapitalisert). Hvis megler velger å utbetale renter før kapitalisering, må beløpet legges ut fra meglerforetakets egne midler, og tilbakeføres når rentene kapitaliseres på klientkontoen.

Rentebeløpet skal fremgå av oppgjørsoppstillingen til henholdsvis kjøper og selger, jf. punkt 4.3.

Hvem av partene i eiendomshandelen rentene tilfaller, beror på eierforholdet til midlene. Eierforholdet til kjøpesummen beror på tidspunktet for overgangen fra kjøper til selger. Ved omsetning etter avhendingslova er kjøpesummen kjøpers midler frem til bruksovertakelsen.<sup>44</sup> Etter dette tidspunktet tilfaller rentene selger med mindre annet er avtalt. Ved omsetning etter bustadoppføringslova er skjæringspunktet tidspunktet for hjemmelsoverføring, jf. punkt 3.4. 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, normalt ved forfallsdato.

Plikten til å holde klientmidlene atskilt fra egne midler,<sup>45</sup> begrenser meglers adgang til å oppbevare egne midler på klientkontoen. Dersom megler avsetter midler til såkalt rentebuffer, må dette være avgrenset til det som er nødvendig for løpende å utbetale opptjent, men ikke kapitaliserte, renter til kundene. Beløpet må fremkomme av det månedlige avstemmingsmaterialet, og avsetningen må da eventuelt justeres til det nivået som anses nødvendig for å dekke kommende periodes renteutbetalinger.

---

<sup>42</sup> Forskrift 20. desember 1996 nr. 1161 (advokatforskriften) § 3-2 og eiendomsmeglingsforskriften § 3-14 annet ledd

<sup>43</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd

<sup>44</sup> Jf. Rt. 2006 side 31

<sup>45</sup> Eiendomsmeglingsloven § 3-2 første ledd

### 4.3 Oppgjørsoppstillinger<sup>46</sup>

Megler plikter å sende oppgjørsoppstilling til kjøper og selger straks oppjøret er gjennomført. For selger er dette når kjøpesummen er disponert. For kjøper er dette når alle omkostninger er utbetalt. Oppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner som gjelder vedkommende, inkludert rentebeløpet, og tidspunktet for transaksjonene skal særskilt fremgå av oppstillingen.

## 5 Organisering av oppgjørsfunksjonen<sup>47</sup>

Det er bare den som er *fagansvarlig* i foretaket<sup>48</sup> som kan disponere klientmidlene og gi fullmakt til andre, basert på den fagansvarliges risikovurdering.<sup>49</sup>

Personer som disponerer klientkonto, må inneha kompetanse som *ansvarlig megler*<sup>50</sup> eller *oppgjørsmedhjelper*<sup>51</sup>, og i tillegg må det foreligge en saklig grunn til å disponere over midlene (dvs. at vedkommende faktisk må forestå oppgjør). Det kan gis innsyn i klientkonto uten samtidig disposisjonsrett.

Kravet til at ansvarlig megler skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, er ikke til hinder for at *medhjelper*<sup>52</sup> bistår i oppgjørsarbeidet med utforming av utkast til oppgjørskontroller etc., men da under ansvarlig meglers instruksjon, kontroll og godkjenning.

Oppgjørsmedhjelper og *eiendomsmeglerfullmektig*<sup>53</sup> kan utføre oppgjør selvstendig, men da under ansvarlig meglers tilsyn.<sup>54</sup> De nærmere kravene til ansvarlig meglers tilsyn med oppjøret, beror på konkrete omstendigheter. Det skal foretas en forsvarlig utvelgelse av medarbeider til utføring av oppjøret, og oppfølgingen av vedkommende skal være faglig betryggende.<sup>55</sup>

Dersom oppjøret gjennomføres i egen oppgjørsavdeling eller i et særskilt oppgjørsforetak, overtas den løpende oppfølgingen av oppgjørsgjennomføringen av den som er fagansvarlig i avdelingen eller oppgjørsforetaket.<sup>56</sup> Ansvarlig megler har fortsatt det overordnede ansvaret for oppdraget.

En velfungerende og sikker oppgjørsfunksjon utgjør et sentralt ledd i foretakets risikostyring og internkontroll. Det må etableres kontrollsystemer som innebærer at ansvarlig megler (der

<sup>46</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 3-13

<sup>47</sup> Kompetansekravet i eiendomsmeglingsloven § 6-2, kan fravikes ved formidling av næringseiendom, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2

<sup>48</sup> Eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd første punktum

<sup>49</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd

<sup>50</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd

<sup>51</sup> Eiendomsmeglingsloven § 4-4 annet ledd

<sup>52</sup> Eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd

<sup>53</sup> Eiendomsmeglingsloven § 4-5 tredje ledd

<sup>54</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 annet og tredje ledd

<sup>55</sup> NOU 2006: 1 *Eiendomsmegling*, punkt 6.5.6

<sup>56</sup> Eiendomsmeglingsforskriften § 6-2 fjerde ledd

oppgjøret gjennomføres lokalt) eller fagansvarlig (der oppgjøret gjennomføres i sentraliserte oppgjørsavdelinger eller oppgjørsforetak) har oversikt og løpende kontrollerer fremdriften i oppgjørene. Rene oppgjørsavdelinger eller oppgjørsforetak må normalt ha en fagansvarlig med tilnærmet fulltids tilstedeværelse. I disse tilfellene må også eventuell bistand fra medhjelper (uten særskilt oppgjørseksamen) skje under løpende instruksjon, kontroll og godkjenning av oppgjørsmedhjelperen.

Foretaket ved dets styre og fagansvarlig er ansvarlige for å påse at de som gjennomfører oppgjør, har tilstrekkelig og god kompetanse til å utføre slikt arbeid på en forsvarlig og betryggende måte. Dette vil gå lenger enn til kun å konstatere at oppgjørsmedhjelpereksamen er bestått. Det vises også til fagansvarliges særskilte ansvar for klientmidlene, herunder å avgjøre og til enhver tid vurdere fullmaktsforholdene på foretakets klientkontoer, og om det bør etableres ordning med dobbeltsignatur ved utbetalinger.

Anne Merethe Bellamy  
direktør for markedstilsyn

Anne-Kari Tuv  
fung. seksjonssjef

**Kontaktpersoner:**

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

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

spesialrådgiver Arne Solberg, tlf. 22 93 98 05,

e-post: [arne.solberg@finanstilsynet.no](mailto:arne.solberg@finanstilsynet.no)

spesialrådgiver Geir Haatveit, tlf. 22 93 98 03,

e-post: [geir.haatveit@finanstilsynet.no](mailto:geir.haatveit@finanstilsynet.no)

seniorrådgiver Johan Andreas Skartveit, tlf. 22 93 99 24,

e-post: [johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no](mailto:johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no)

