



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eiendom

RUNDSKRIV:

7/2015

DATO:

12.06.2015

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Eigedomsmeklingsforetak
Advokatar med
eigedomsmeklingsverksemd

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

Innleiing

Personar som utfører arbeid som inngår i eigedomsmekling (heretter omtala som tilsette), enten i eigedomsmeklingsføretak eller hjå advokat, kan etter eigedomsmeklingslova § 5-2 første ledd ikkje kjøpe og selje fast eigedom. Lova er likevel ikkje til hinder for at vedkomande kjøper bustad- og fritidseigedom til eige bruk. Vidare er det eit visst høve til å spare langsiktig i fast eigedom, det vil seie å plassere oppsparte middel / overskotslikviditet i fast eigedom, med sikte på langsiktig utleige.

Langsiktig investering i fast eigedom er berre tillate dersom verksemda ikkje er eigna til å svekke tilliten til eigedomsmeklingsføretaket eller advokaten sin integritet og sjølvstende. Dette må byggjast på ei konkret heilskapeleg vurdering. I rundskrivet blir moment som skal inngå i vurderinga omtala.

Vurderingstema

Det skal takast utgangspunkt i grensene for skattepliktig næringsverksemd. I samsvar med *Lignings-ABC 2014/15* går grensa i utgangspunktet ved utleige av meir enn cirka 500 kvm til forretningsføremål, eller fem bueiningar eller meir til bustadføremål.

Normalt vil investeringar innanfor desse grensene ikkje kome i konflikt med regelen.

Det kan òg liggje føre konkrete tilhøve knytte til den tilsette eller eigedomane som inneber at investeringar som overstig grensene for skattepliktig næringsverksemd også kan vurderast som innanfor regelverket. Aktuelle tilhøve blir omtala under.

Tilhøve ved eigedomen

Dersom eigedomane geografisk og etter bruksføremål er i ein annan marknad enn den marknaden den tilsette arbeider i/med, vil investeringane i mindre grad vere eigna til å svekke tilliten. Dersom ein tilsett formidlar bustadeigedomar i Tromsø, vil investeringar i næringslokale i Kristiansand kunne godtakast i eit større omfang enn dersom same person investerer i bustadeigedomar i Tromsø.

Tilhøve ved den tilsette

Høve til langsiktig investering i fast eigedom vil kunne variere etter kva for arbeidsoppgåver den tilsette har. For personar som ikkje har kontakt ut i marknaden og som ikkje deltek i kjøpsforhandlingane, vil langsiktig investering i fast eigedom vanskelegare kunne seiast å vere eigna til å svekke tilliten til føretaket sin integritet og sjølvstende enn for tilsette som deltek i slike marknadsprosessar.

I utgangspunktet betyr det ikkje noko om den tilsette eig eigedom direkte eller indirekte gjennom aksjar, selskapsdelar e.l. Den tilsette si deltaking i den daglege drifta og forvaltinga

av eigedomsmassen, inkludert inngåing av utleigekontraktar, vil likevel vere relevant. Dersom den tilsette har gjort ei rein passiv kapitalplassering i eit aksjeselskap, og verken formelt eller faktisk er involvert i selskapet si daglege drift, trekkjer dette i retning av ein utvida tilgang til langsiktig sparing i fast eigedom.

Ved vurderinga vil det også vere relevant å sjå på når og korleis den tilsette har erverva eigedomane. Arva eigedom vil vanskelegare vere eigna til å svekkje tilliten til føretaket sin integritet og sjølvstende enn dersom den tilsette hadde kjøpt sjølv.

På same vis vil tidspunktet for kjøpet av eigedomen ha betydning for vurderinga. Det skal meir til for at ein tilsett som har kjøpt fast eigedom før vedkomande byrja å arbeide i eigedomsmeklingsverksemda kan seiast å drive verksemd som er eigna til å svekkje tilliten, enn kva tilfellet er der den tilsette sine investeringar er gjort medan vedkomande har arbeidd i eigedomsmeklingsverksemda.

Kontroll med at regelverket blir følgt

Det er den enkelte tilsette sitt ansvar å sjå til at investeringane skjer innanfor lova sine rammer.

Kravet til god meklarskikk inneber at også eigedomsmeklingsføretaket må sjå til at dei tilsette ikkje opptre på ein måte som er eigna til å svekkje føretaket sin integritet og sjølvstende.

Eigedomsmeklingsføretaka skal føre register over tilsette sine rettar til fast eigedom, og den fagansvarlege skal sjå til at registeret til kvar tid er fullstendig og oppdatert. Den fagansvarlege må vurdere om den tilsette sine rettar til fast eigedom er i samsvar med lova. Den fagansvarlege må i denne samanhengen òg vurdere om den tilsette sine investeringar blir omfatta av det absolutte forbodet mot kjøp og sal av fast eigedom. Vurderingane må kunne dokumenterast.

Finanstilsynet vil ikkje gi tilrådingar i enkeltsaker om eit sakstilshøve fell innanfor forbodet, men vil følgje opp føretaka si oppfølging av regelverket på tilsyn og reagere på brot på regelverket på vanleg måte.

Anne Merethe Bellamy
direktør for marknadstilsyn

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Kontaktpersonar:

Spesialrådgivar Arne Solberg, tlf. 22 93 98 05,

e-post: arne.solberg@finanstilsynet.no

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

e-post: eva.marie.hansen@finanstilsynet.no

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

e-post: johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO