



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Dokumentasjon av budrunder m.m. i eiendomsmegling

RUNDSKRIV:

9/2013

DATO:

16.10.2013

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Eiendomsmeglingsforetak
Advokater med eiendomsmeglingsvirksomhet

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Bakgrunn

Med virkning fra **1. januar 2014** er det vedtatt¹ endringer i eiendomsmeglingsforskriftens regler om budgivning², samt i enkelte andre bestemmelser i tilknytning til dette.

Den vesentlige endringen består i at budrunder skal dokumenteres, ved at kommunikasjonen under budgivningen skal skje *skriftlig*, og at budgivere må legitimere seg. Elektroniske meldinger, for eksempel e-post og SMS, eller bruk av budgivningsplattformer, vil oppfylle kravet til skriftlighet.

Reglene vil gjelde for eiendomsmeglingsoppdrag inngått etter 1. januar 2014, men ikke oppdrag som gjelder formidling av næringseiendom, leiekontrakter eller eiendom i utlandet.³

Formålet med dette rundskrivet er å informere om meglers plikt til å sikre en forsvarlig avvikling og dokumentasjon av budprosessen.

2 Generelle plikter ved budgivning

Megler skal legge til rette for *en forsvarlig avvikling av budrunden*. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Et eksempel på dette er å fraråde budgivere å sette så kort frist på budet at megler ikke får anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden. Dersom budgiver likevel opprettholder kort frist, må megler påse at selger er klar over konsekvensene av dette.⁴

Megler skal også oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til megler.

Megler skal ellers løpende bistå og gi råd til både selger og budgivere når det gjelder budgivningen.

3 Skriftlig bud og aksept, signatur og kontroll av budgivers identitet

Ved oppdrag som er inngått etter 1. januar 2014, kan megler bare opplyse selger eller mulige kjøpere om bud som er gitt skriftlig.⁵ Det samme gjelder budforhøyelser og motbud, samt

¹ Fastsatt av Finansdepartementet 21. juni 2013 med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) §§ 1-4, 6-7 og 6-10.

² Forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) § 6-3

³ Jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 1-2, 1-3 og 1-4

⁴ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd

⁵ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 nytt fjerde ledd

eventuell aksept eller avslag fra selger. I tillegg må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur overfor megler før budet formidles.

Bud, aksept eller avslag skal kunne dokumenteres for ettertiden.⁶ Elektroniske meldinger må arkiveres fysisk eller elektronisk.⁷ Tilsvarende gjelder ved bruk av såkalte budgivningsplattformer.

Reglene innebærer ingen endring i eksisterende praksis om hva bud og aksept bør inneholde. Finanstilsynet legger til grunn at bransjen selv utarbeider hensiktsmessige skjemaer og standarder for bud, budforhøyelser og aksept, som ivaretar formålet om en etterprøvable avtaleinngåelse.

Skriftlighetskravet gjør ingen innskrenkning i de alminnelige reglene om avtaleslutning og fullmakt i forholdet mellom kjøper og selger. Dersom megler for eksempel skulle komme i en situasjon hvor selgers aksept ikke lar seg bekrefte skriftlig før akseptfristens utløp, må den muntlige aksepten formidles til budgiver. En slik hendelse må forklares og dokumenteres, og fagansvarlig må følge opp avviket på vanlig måte.⁸

Megler må ha innhentet budgivers signatur og legitimasjon senest før det formidles opplysninger om budet til selger og interessenter.⁹ Både legitimasjonskravet og kravet til signatur vil være oppfylt ved bruk av elektronisk signatur fra en sertifikatutsteder som er registrert hos Post- og teletilsynet.¹⁰

Alternativt vil legitimasjonstypene som er angitt i hvitvaskingsregelverket oppfylle legitimasjonskravet. Innhentingen kan da for eksempel gjøres på visning ved at megler (eller visningsmedhjelper) noterer å ha kontrollert interessenters legitimasjon ved å angi legitimasjonstype og referansenummer på et *registreringsskjema*, hvor interessenten samtidig avgir sin signatur. Registreringsskjemaet skal arkiveres. En alternativ fremgangsmåte kan for eksempel være at kopi eller foto av budgivers legitimasjonsdokument sammen med et signert *budskjema* eller et registreringsskjema sendes til megler elektronisk eller på annen måte. I så fall må kopien av legitimasjonsdokumentet arkiveres. Finanstilsynet fraråder imidlertid å sende kopi eller foto av *bankkort* elektronisk ettersom dette også inneholder kortnummer.

Dersom meglerforetaket tidligere har innhentet legitimasjon og signatur fra en budgiver i forbindelse med et annet oppdrag, kan dette benyttes. Megler må da sørge for en henvisning til det oppdragsnummeret hvor dokumentasjonen kan gjenfinnes.

Dersom bud inngis ved fullmektig, er det tilstrekkelig å innhente legitimasjon og signatur fra fullmektigen.

⁶ Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 nytt femte ledd

⁷ Jf. eiendomsmevlingsforskriften § 3-7

⁸ Jf. eiendomsmevlingsforskriften § 2-8

⁹ Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 fjerde ledd annet punktum

¹⁰ Jf. lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur § 4. Per i dag er dette *BankID*, *Buypass ID* eller *Commfides e-ID*.

4 Meglers opplysninger om budstatus m.m. under budrunden

Megler plikter som tidligere å opplyse de involverte i budrunden om status i budgivningen. Denne informasjonen skal nå gis *skriftlig*.¹¹

Det skal opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter, men bare i den grad det er *nødvendig og mulig*.

Det er ikke gjort endringer i tidligere praksis på dette punktet. For eksempel vil det normalt bare være *nødvendig* å gi opplysninger til de interessentene som antas å ville delta i budrunden. Dette kan gjelde interessenter som allerede har lagt inn bud, samt personer som på ulike måter har tilkjennegitt slik interesse. Videre vil det som hovedregel bare være nødvendig å opplyse om det høyeste budet, og ikke utløpte bud. Normalt vil det ikke være nødvendig å gi opplysninger om bud som åpenbart er for lave til å komme i betraktning. Endringen i forhold til tidligere er at *dersom* det gis opplysninger om bud til de involverte i budrunden, skal dette gis skriftlig.

Begrensningen som ligger i så langt det er *mulig*, gjelder bare dersom det ikke er praktisk mulig å få gitt informasjonen, for eksempel på grunn av kort akseptfrist, eller at det ikke finnes kontaktopplysninger for vedkommende. I tillegg vil begrensningen omfatte rettslige hindringer, for eksempel der budgiver har stilt betingelse om at budet ikke skal benyttes i en åpen budrunde.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.¹² Formålet er å forebygge at budgiver ikke vet at budet ikke har kommet frem til megler, for eksempel på grunn av tekniske problemer.¹³

5 Opplysninger om budgivning i salgsoppgaven

Det skal gis opplysninger i salgsoppgaven om *fremgangsmåten ved budgivningen og budgivers rettigheter og plikter*.¹⁴

Opplysningene må være utformet slik at interessenter får en klar og lettfattelig innføring i gangen i budgivningen. Interessentene skal gjøres oppmerksomme på de sentrale rettighetene og pliktene de vil ha som budgivere. Dette omfatter blant annet retten til å motta skriftlig informasjon om budstatus før de legger inn eget bud.

¹¹ Eiendomsmeulingsforskriften § 6-3 annet ledd tredje punktum

¹² Eiendomsmeulingsforskriften § 6-3 annet ledd nytt fjerde punktum

¹³ Jf. Justis- og beredskapsdepartementets høringsvar i brev datert 19. april 2013

¹⁴ Eiendomsmeulingsforskriften § 6-2 nytt tredje punktum

Opplysningene vil normalt være generelle basert på gjeldende rettsregler, bransjenormer og -praksis. Dersom det i enkelttilfeller er avtalt særskilte vilkår for budgivning, skal dette fremgå av salgsoppgaven.

Anne Merethe Bellamy
direktør markedstilsyn

Wilhelm Mohn Grøstad
seksjonssjef

Kontaktpersoner:

Spesialrådgiver Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75, e-post: emh@finanstilsynet.no
Seniorrådgiver Johan Andreas Skartveit, tlf. 22 93 99 24, e-post: jas@finanstilsynet.no
Rådgiver Marit Skjevling, tlf. 22 93 97 27, e-post: mas@finanstilsynet.no

Lenke til lovendring på Lovdata:

[Forskrift 21. juni nr. 722: Forskrift om endring i forskrift om eiendomsmegling \(dokumentasjon av budrunder\)](#)

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO