



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Forholdet mellom teieplikta etter egedomsmeklingslova og opplysningsplikta etter skatteforvaltningslova

RUNDSKRIV:

3/2018

DATO:

18.10.2018

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Egedomsmeklingsforetak
Advokatar med rett til å drive egedomsmekling

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Innleiing

Likningslova inneheldt tidlegare reglar om tredjepartar si plikt til å gi opplysningar til likningsmyndigheitene, som gjekk føre egedomsmeklaren si teieplikt. Finanstilsynet publiserte i samband med dette rundskriv 6/2014. Likningslova blei oppheva da skatteforvaltningslova trådde i kraft 1. januar 2017. Dei tilsvarande føresegnene er no vidareførde i skatteforvaltningslova.

Dette rundskrivet erstattar Finanstilsynet sitt rundskriv 6/2014.

2 Egedomsmeklaren si teieplikt

Ifølge egedomsmeklingslova § 3-6 skal «*[f]oretak og advokater som driver eiendomsmevling, jf. § 2-1, ansatte og tillitsvalgte, samt andre personer med tilknytning til slike virksomheter, skal bevare taushet overfor uvedkommende om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold*».

Opplysningar om kven som har avhenda og erverva delar eller liknande i oppdrag som meklaren har, eller har hatt, i oppdrag å formidle, tidspunktet for dette og salssummen, er ikkje å sjå på som «*personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold*». Årsaka til dette er blant anna fordi slike forhold i stor grad allereie er omtalte i grunnboka.¹ I utgangspunktet er derfor oppdragsjournalen og meklingsjournalen, som har desse opplysningane, ikkje omfatta av meklaren si teieplikt. Men meklaren må uansett vurdere om dei har skrive inn enkeltopplysningar i journalen som likevel er underlagde teieplikt. Desse opplysningane kan i så fall sladdast.

Egedomsmeklaren har plikt til å sende ei oppgjersoppstilling til kvar klient, som viser alle transaksjonane som gjeld den aktuelle klienten.² Oppgjersoppstillingar inneheld gjerne opplysningar om å innfri gjeld, inkludert bustadlån, utleggspant og restansar på kommunale avgifter, fellesutgifter til sameige m.m. Slike oppstillingar kan òg innehalde opplysningar om oppgjær av dødsbu/felleseigebu. Oppgjersoppstillingar vil derfor ofte innehalde opplysningar som vil gjelde «*noens personlige forhold*», og dei vil da vere underlagde egedomsmeklaren si teieplikt. Finanstilsynet går ut frå at transaksjonar i oppgjersoppstillingar i oppdrag der oppdragsgivaren er næringsdrivande, normalt ikkje vil gjelde «*drifts- eller forretningsforhold*» av ein slik karakter at dei er omfatta av teieplikta.

Kjøpekontrakten mellom kjøpar og seljar vil normalt innehalde standard avtalevilkår som er baserte på den aktuelle bakgrunnslovgivinga. Slike standardvilkår er ikkje underlagde meklaren si teieplikt. Det same gjeld for opplysningar om partane i avtalen, kjøpesummen og tidspunktet for overtaking. Men særskilde kontraktsvilkår som er forhandla fram, vil ut frå sin eigenart kunne vere underlagde teieplikta, og dei kan i så fall sladdast i dokumenta.

Grunnen til at det ikkje er teieplikt for opplysningane etter egedomsmeklingslova, gjer

¹ Jf. Finansdepartementet sitt brev til Finanstilsynet 15. mars 2006, NOU 1987: 14 *Eiendomsmevling*, s. 90 og Eckhoff, Torstein og Eivind Smith. *Forvaltningsrett*, 9. utg., Oslo: Universitetsforlaget, 2009, s. 258.

² Jf. forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmevling, § 3-13

ikkje at desse opplysningane bør vere tilgjengelege for kvar og ein. God meklarskikk og omsynet til at oppdragsgivarar skal ha tillit til eigedomsmeklaren, inneber at meklaren og føretaket bør vere forsiktige i behandlinga av slike opplysningar, og at dei vurderer til kven, og til kva for føremål, dei gir opplysningane.³

3 Plikta til å utlevere opplysningar til skattemyndigheitene

Eigedomsmeklingsføretaka si opplysningsplikt til skattemyndigheitene om oppdragsgivarane eller klientane sine er ifølge skatteforvaltningslova⁴ § 10-2 (1) og (2):

«§ 10-2. Kontrollopplysninger fra tredjepart

(1) *Enhver tredjepart plikter etter krav fra skattemyndighetene å gi opplysninger som kan ha betydning for noens skatteplikt.*

(2) *Advokater og andre tredjeparter plikter, uten hinder av lovbestemt taushetsplikt, etter krav fra skattemyndighetene å gi opplysninger om pengeoverføringer, innskudd og gjeld, herunder hvem som er parter i overføringene, på deres konti tilhørende skattepliktig.»*

Føresegna bygger på likningslova § 6-2 og meirverdiavgiftslova § 16-2. Første ledd svarer til likningslova § 6-2 nr. 1 og meirverdiavgiftslova § 16-2 første ledd, mens andre ledd svarer til likningslova § 6-2 nr. 2 og meirverdiavgiftslova § 16-2 andre ledd.

Finanstilsynet legg til grunn at meklarføretaket uhindra av den lovpålagte teieplikta må legge fram opplysningar om transaksjonar på klientkontoar etter krav frå skattemyndigheitene.⁵

I tillegg kan skattemyndigheitene krevje at meklaren òg dokumenterer opplysningane «[...] ved for eksempel å gi innsyn i, legge fram, sammenstille, utlevere eller sende inn regnskapsmateriale med bilag, kontrakter, korrespondanse, styreprotokoller, elektroniske programmer og programsystemer».⁶ Dette inneber for eksempel at meklaren, uhindra av teieplikta, må legge fram oppgjersoppstillingane.

Opplysnings- og dokumentasjonsplikta omfattar òg opplysningar om ikkje namngitte aktørar.⁷

Dette inneber at ved krav frå skattemyndigheitene om innsyn i opplysningar i meklingsjournalen, oppdragsjournalen, salskontraktar, korrespondanse i enkeltsaker og annan dokumentasjon, som ikkje gjeld opplysningar om pengeoverføringer, innskot og gjeld, må meklaren konkret vurdere om dokumenta inneheld opplysningar om nokon sine personlege forhold eller drifts- og forretningsforhold, og i tilfelle dei gjer det, må meklaren sladre desse opplysningane før dokumenta blir overleverte til likningsmyndigheitene. For eksempel må eventuelle vilkår som er forhandla fram i kjøpekontrakten, eller særskilde merknader i

³ Jf. Finansdepartementet sitt brev til Finanstilsynet, 15. mars 2006

⁴ Lov 27. mai 2016 nr. 14 om skatteforvaltning (skatteforvaltningslova)

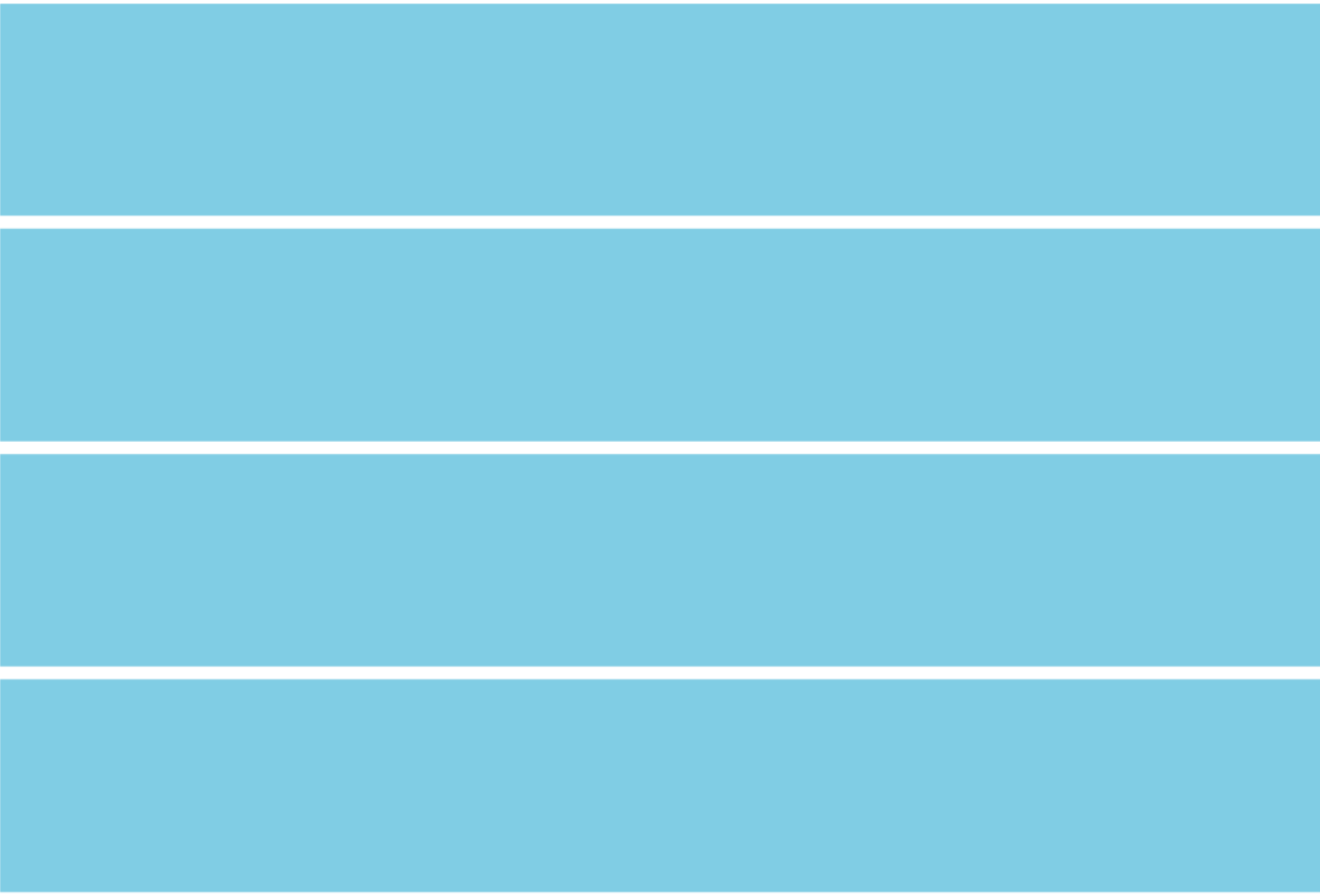
⁵ Jf. Finansdepartementet sitt brev til Finanstilsynet, 3. juni 2014 [feildatert til 3. februar 2014]

⁶ Jf. skatteforvaltningslova § 10-2 (5)

⁷ Jf. Prop 141 L (2011–2012), punkt 2.5.1.6

Forholdet mellom teieplikta etter egedomsmeklingslova og opplysningsplikta etter skatteforvaltningslova

journalen, som ut frå eigenarten sin er omfatta av teieplikta, sladdast eller fjernast før meklaren etter krava leverer dokumenta til skattemyndigheitene.



FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO