

Det vises til din e-post 3. mai.

Spørsmålet gjelder forståelsen av eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 tredje ledd. Bestemmelsen lyder: *Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for avtaler med vilkår som nevnt i bustadoppføringslova § 47.* Eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd første punktum angir hovedregelen for oppgjør gjennom megler, og sier at megler skal sørge for at kjøperen får rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Spørsmålet ditt er om unntaket i forskriften kun kommer til anvendelse for avtaler etter bustadoppføringslova hvor det i tillegg er avtalt forskuddsbetaling mot garanti etter lovens § 47, eller om det, uavhengig av om avtalen er regulert av avhendingslova eller bustadoppføringslova, er adgang til å utbetale oppgjør før tinglyst skjøte i de tilfeller der det er stilt garanti som beskrevet i bustadoppføringslova § 47?

Ordlyden i forskriftsbestemmelsen åpner for så vidt for begge tolkningsalternativene. Etter Finanstilsynets vurdering er imidlertid bestemmelsen å forstå slik at unntaket kun kommer til anvendelse på avtaler som reguleres av boligoppføringsloven, og mener dette også er den mest naturlige forståelsen av ordlyden. I Prop. 188L (2012–2013) punkt 3.5.1 skriver departementet:

*En av eiendomsmeglers viktigste oppgaver er å sørge for at oppgjøret gjennomføres på en trygg måte, slik at verken kjøper, selger eller deres långivere utsettes for risiko for økonomisk tap. Forslaget om å lovfeste at megler skal sørge for at kjøper har fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen kan disponeres av selger, vil etter departementets syn bidra til å ivareta eiendomsmeglingslovens formål om en sikker og ordnet eiendomshandel gjennom mellommann. Selv om vanlig praksis i bransjen nå synes å være at oppgjøret gjennomføres på denne måten, bør prinsippet etter departementets syn fremgå av eiendomsmeglingsloven, særlig fordi det er av sentral betydning for forbrukere. Forslaget har også fått bred støtte blant høringsinstansene. Det vises til forslaget til eiendomsmeglingsloven § 6-9 nytt tredje ledd første punktum.*

*Departementet mener videre at det bør gis hjemmel til å fastsette nærmere regler i forskrift om gjennomføring av det økonomiske oppgjøret, herunder unntak fra hovedregelen som nevnt ovenfor, slik Finanstilsynet har foreslått i høringsnotatet. Det kan blant annet være aktuelt å fastsette unntak for utenlandsmegling. Videre vil det bli presisert i eiendomsmeglingsforskriften at bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-9 nytt tredje ledd første punktum ikke er til hinder for avtaler etter bustadoppføringslova § 47, slik at det ikke oppstår tvil om forholdet mellom bestemmelsene.*

Finansdepartementet synes også å legge til grunn at unntaket i forskriften kun skulle gjelde avtaler etter boligoppføringsloven, i motsetning til avtaler etter avhendingsloven, for eksempel hvor selger betinger seg forskuddsbetaling mot selvskyldnergaranti som nevnt i boligoppføringsloven § 47 tredje ledd. Formålet bak regelen i emgll. § 6-9 tredje ledd første punktum, å endre en praksis hvor det rutinemessig ved hjelp av sikringsobligasjon ble lagt til rette for utbetaling av hele eller deler av kjøpesummen til selger før kjøper hadde fått rettsvern for sitt erverv og långiver hadde fått rettsvern for sitt pant, tilsier tilbakeholdenhet med å tolke unntakene i forskriften § 6-5 utvidende.

Finanstilsynets høringsnotat 2. juni 2009 inneholder blant annet forslag til det som i dag er eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 tredje ledd. Det ble senere blant annet gjort regeltekniske endringer i det opprinnelige forslaget, men store deler av notatet er likevel relevant for tolkningen av bestemmelsene. I punkt 2.7 skriver Finanstilsynet blant annet:

*For handler som omfattes av bustadoppføringslova, er dette forholdet regulert i §§ 46 og 47 ved at det kreves hjemmelsoverføring eller selvskyldnergaranti fra bank m.v. før hele eller deler av kjøpesummen kan utbetales selger. Forslaget omfatter derfor bare eiendomshandler som ikke reguleres av bustadoppføringslova. I praksis vil dette være handler som reguleres av avhendingsloven.*

Selv om Finanstilsynets forslag fra 2009 i ettertid ble gjenstand endringer og dermed avviker fra gjeldende regulering, kan ikke Finanstilsynet se at man med det har ment å utvide unntaket i forskriften § 6-5 tredje ledd.

Forskriften § 6-5 tredje ledd må derfor forstås slik at den kun kommer til anvendelse på avtaler som reguleres av boligoppføringsloven. En avtale som reguleres av avhendingsloven, om at kjøper skal yte kreditt til selger i form av forskuddsbetaling av kjøpesummen, mens selger stiller selvskyldnergaranti som nevnt i boligoppføringsloven § 47 tredje ledd, er altså ikke i samsvar med eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5. Hvis partene har inngått en slik avtale, må megler dermed overlate oppgjøret til partene selv.