



VÅR REFERANSE
21/1282

DERES REFERANSE

DATO
25.02.2021

Tilleggsvirksomhet

Det vises til din e-post 29. januar 2021 med spørsmål om adgangen for megler til å drive "tilstøtende virksomhet" til eiendomsmegling.

Av e-posten framgår blant annet:

Det jeg håper å få svar på er om jeg kan opprette f.eks et boligstyling selskap eller fotoselskap som selger tjenester til kunder innad i selskapet og eventuelt til egne kunder. Det vil være enklere likviditetsmessig for selskapet som driver med eiendomsmeglingen samt kunden som slipper å motta faktura.

Om svaret er nei på nytt AS, hva ser dere for dere at vi kunne kalt dette i oppdragsavtalen?

Ville det vært ok og skrive visning/stylinghjelp fra megler= 10 000,- inkl mva i oppdragsavtalen. Eller i etterkant om dette er godkjent av selger?

Finanstilsynet har tidligere fått spørsmål om eiendomsmeglingsforetakets eller eiendomsmeglers adgang til eierskap i et stylingforetak. Finanstilsynet uttalte da at eierskap i slikt firma kunne være egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet, og dermed i strid med eiendomsmeglingsloven §§ 5-1 eller 5-2. I denne vurderingen ble det særlig lagt vekt på at meglers eierskap til et stylingforetak lett ville kunne mistenkes å påvirke meglers rådgivning til selger om hvorvidt selgeren bør innhente stylingtjeneste, hvor omfattende tjenesten bør være, og eventuelt fra hvem.

Megler kan imidlertid etter gjeldende rett gi råd om hvordan boligen bør presenteres i forbindelse med markedsføring og visninger. Dette er også normalt en del av eiendomsmeglingsoppdraget for mange boligtyper. En konsekvens av ovennevnte tolkning, er imidlertid at eiendomsmeglingsforetaket heller ikke selv kan tilby styling i tilknytning til eiendomsmeglingsoppdraget.

Hvordan boligen presenteres, står sentralt i eiendomsmeglingsforetakenes arbeid. De senere årene har styling av boligen i forbindelse med produksjon av salgsmateriell og i tilknytning til visninger blitt stadig vanligere, iallfall i deler av boligmarkedet. Stylingvirksomhet har utviklet seg til å bli en naturlig del eller forlengelse av presentasjonen av eiendommen, både ved annonsering og annen markedsføring, og ved visning.

Utgangspunktet er at meglers rådgivning skal være tilpasset det enkelte oppdrag. Det kan imidlertid være en risiko for at megler vil anbefale sine kunder å benytte stylingtjenester, uten at meglerforetaket i det enkelte tilfellet vurderer i hvilken grad det er hensiktsmessig for den konkrete formidlingen. Slik Finanstilsynet ser det, vil oppdragsgiveren her være i stand til å vurdere om dette er en tjeneste som ønskes i tilknytning til boligsalget, tilsvarende det som gjelder ved valget mellom ulike foto- og markedspakker. I lys av utviklingen, og etter en fornyet vurdering, har Finanstilsynet derfor kommet til at eiendomsmeglingsloven § 5-1 ikke er til hinder for at et eiendomsmeglingsforetak kan tilby styling-tjenester i tilknytning til sine formidlingsoppdrag.

Finanstilsynet finner grunn til å presisere at innholdet i et stylingoppdrag kun omfatter rådgivning om, og gjennomføring av, hvordan en eiendom visuelt sett skal presenteres. Det vil kunne omfatte valg og plassering av interiørgjenstander, bilder og annen dekor, der formålet er at eiendommen presenteres så attraktiv som mulig, for å kunne oppnå best mulig pris for eiendommen. Eiendomsmeglingsforetak kan imidlertid ikke tilby stylingtjenester som omfatter eller innebærer at det gjøres arbeid på, oppussing av, eller modifikasjoner på, eiendommen i seg selv. Dette innebærer at for eksempel håndverkerarbeider ikke kan være del av den stylingtjenesten som eiendomsmeglingsforetaket er involvert i. Slike tjenester vil potensielt kunne gjøre megler ansvarlig for eiendommens tilstand overfor selger eller kjøper, noe som vil være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet. Dette gjelder selv om arbeidet er av beskjedne størrelse. Hvis megler underveis i stylingoppdraget oppdager behov for reparasjoner, for eksempel at noen gulvlist er løse og bør festes, eller at en vegg bør males, kan ikke dette arbeidet være del av stylingoppdraget som eiendomsmeglingsforetaket er involvert i.

Når eiendomsmeglingsloven § 5-1 ikke er til hinder for at eiendomsmeglingsforetaket selv tilbyr stylingtjenester, kan Finanstilsynet heller ikke se at bestemmelsen skulle være til hinder for at eiendomsmeglingsforetaket eier et stylingforetak som leverer tjenester via eiendomsmeglingsforetaket. Tilsvarende er eiendomsmeglingsloven § 5-2 ikke til hinder for at ansatte i eiendomsmeglingsforetaket eier et slikt stylingforetak. I disse tilfellene følger det av kravet til god meglerskikk at eiendomsmeglingsforetaket – før avtale inngås – gir oppdragsgiver skriftlig opplysning om eierskapet.

Ovennevnte vurderinger og konklusjon gjelder tilsvarende for fototjenester i tilknytning til formidlingsoppdrag.

Hvis disse tjenestene tilbys av eiendomsmeglingsforetaket, vil betaling for tjenesten være del av meglervederlaget. Tjenesten kan føres som en egen vederlagspost i oppdragsavtalen, eller prisen for tjenesten kan være innbakt i avtalt fastpris eller provisjonsatts.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.