

Gå til innhold



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Forside / Eiendomsformidling for dødsbo

30.09.2014

## Eiendomsformidling for dødsbo

Brev av 2. september 2014 til Eiendomsmegler 1 Hedmark Eiendom AS.

EiendomsMegler 1 HE AS

Jon Syse

VÅR REFERANSE	DERES REFERANSE	DATO
14/7640		02.09.2014

## Eiendomsformidling for dødsbo

Det vises til Deres brev av 4. august d.å. der De reiser enkelte problemstillinger i tilknytning til håndteringen av eiendomsmeglingsoppdrag for privatskiftede dødsboer.

Et privat dødsbo er ikke et selvstendig rettssubjekt, men i realiteten et sameie mellom de selvskiftende arvingene. Dødsboet som sådan er uten rettslig handleevne, og det er den eller de som er legitimert ved skifteattest som kan forestå det private skiftet, herunder besørge salg av eventuell fast eiendom som måtte ha tilhørt avdøde.

Dette har for det første betydning for oppdragsinngåelsen. Eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 1 sier at oppdragsavtalen blant annet skal inneholde *oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer*. Oppdragsgiver vil her altså være arving i henhold til skifteattest, slik at arvingens navn, adresse og fødselsnummer må fremgå av oppdragsavtalen. Finanstilsynet har ingen innvendinger mot at det i tillegg f.eks. står «Lars Holms dødsbo v/Peder Ås i henhold til skifteattest» eller lignende. Det avgjørende er at det er arving i henhold til skifteattest som er oppdragsgiver. Dersom det er flere arvinger som fremgår av skifteattesten, må oppdraget inngås med samtlige arvinger. I mange tilfeller er én av arvingene eller tredjeperson blitt gitt fullmakt til å forestå skiftet. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at eiendomsmeglingsforetaket inngår oppdragsavtale med fullmektigen. Eiendomsmeglingsforetaket må kontrollere fullmakt og skifteattest før oppdragsavtalen inngås, og disse bør utgjøre del av oppdragsavtalen.

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 at hvert oppdrag som meglerforetaket påtar seg snarest mulig skal føres inn i en oppdragsjournal. Det følger av § 3-2 bokstav b) at oppdragsgivers navn skal fremgå av journalen. I følge forskriften § 3-3 bokstav e) skal opplysning om avtalepartenes navn innføres i meglingsjournalen. Det som er sagt ovenfor om inngåelse av oppdragsavtalen, gjelder

tilsvarende når det gjelder hva som skal føres inn i oppdrags- og meglingsjournal. Det er således ikke tilstrekkelig at meglerforetaket kun fører inn «Lars Holms dødsbo» i journalene. I utgangspunktet skal alle arvinger i henhold til skifteattest – og dermed alle som har signert oppdragsavtalen - angis som henholdsvis oppdragsgiver og selger i oppdrags- og meglingsjournalen. Dersom en av arvingene eller en tredjeperson opptrer som fullmektig, er det tilstrekkelig at eiendomsmeglingsforetaket fører inn fullmektigen. Finanstilsynet har ingen innvendinger mot at det i meglingsjournalen f.eks. står «Lars Holms dødsbo v/Peder Ås i henhold til fullmakt» eller lignende. Tvert i mot vil det ofte være hensiktsmessig – både for eiendomsmeglingsforetakets oversikt og med tanke på Finanstilsynets kontrollfunksjon – at det av meglingsjournalen fremgår at det er snakk om et oppdrag i forbindelse med skifte av dødsbo.

Hva gjelder hvem som står oppført som selger i kjøpekontrakten, vises det også her til det som er sagt ovenfor. Heller ikke her er det dødsboet som sådan som er avtalepart, men avdødes arvinger. Dersom arvingene har utnevnt en fullmektig, vil denne kunne undertegne kontrakten på vegne av arvingene.

Eiendomsmeglingsforetak plikter å foreta kundekontroll i forbindelse etablering av kundeforhold, jf. hvitvaskingsloven § 5. Det vises her til Finanstilsynets rundskriv 8/2009 pkt. 9.2, hvor det fremgår at det kreves kundekontroll av samtlige arvinger etter skifteattesten. Kundekontrollen innebærer at eiendomsmeglingsforetaket må bekrefte identiteten på grunnlag av gyldig legitimasjon, jf. hvitvaskingsforskriften §§ 5 til 7, på den eller de arvinger som inngår oppdragsavtalen, jf. ovenfor. Øvrige arvingers identitet bekreftes på grunnlag av «egnede tiltak», jf. hvitvaskingsloven § 7 første ledd nr. 3. Finanstilsynet antar at sistnevnte kundekontroll normalt vil være oppfylt ved innhenting av skifteattest. Dersom arvingene er representert ved fullmektig, skal også fullmektigens identitet bekreftes på grunnlag av gyldig legitimasjon, jf. hvitvaskingsloven § 7 annet ledd.

Til sist spør De hva eiendomsmeglingsforetaket skal innta av informasjon i salgsoppgaven i tilknytning til formidlinger for privatskiftede dødsbo. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 2 sier at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om «eierforhold». Erfaringsmessig vil man ikke sjelden kunne finne salgsoppgaver hvor «Lars Holms dødsbo» er angitt som selger. Selv om det juridisk sett ikke er dødsboet som sådan som er selger, er en slik formulering etter Finanstilsynets oppfatning likevel ikke i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Det sentrale er at det fremkommer av salgsoppgaven at det er tale om salg i forbindelse med skifte av et dødsbo. Arvingene vil ofte ha begrenset kunnskap om den eiendom som selges, og dette er et forhold en kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv seksjonssjef	Arne Solberg spesialrådgiver
-------------------------------	---------------------------------

**Fant du det du lette etter?**

Ja

Nei



Hva lette du etter?

Send tilbakemelding