

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Klientmedel och klientmedelskonton

Fastighetsmäklarnämnden får ofta frågor från fastighetsmäklare om klientmedel och klientmedelskonton. Hanteringen av klientmedel rör många olika rättsområden. I första hand aktualiseras frågor om god redovisningssed och skatterättsliga spörsmål, men även mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) berörs samt diverse frågor om mäklarens ansvarsförsäkring och förhållanden vid konkurs.

Krav på avskiljande och att medlen görs räntebärande

Enligt 12 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning hållas skilda från egna tillgångar. Mäklaren är dessutom skyldig att göra deponerade medel räntebärande (se prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklaren är personligen ansvarig för de klientmedel han eller hon har anförtrotts.

När mäklaren tar emot t.ex. en handpenning på uppdrag av säljare och köpare gör mäklaren detta i en förtroendesituation. Det är inte fråga om ett lån utan mäklaren anförtros medlen med redovisningsskyldighet. Innehavet är således inte betingat av eget intresse utan av annans (huvudmannens). För att huvudmannen skall ha rätt till medlen framför andra borgenärer vid t.ex. en konkurs krävs att medlen hålls avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel (se BFN U 90:5). Genom att sätta in klientmedlen på ett för ändamålet avsett konto, ett s.k. klientmedelskonto, hålls medlen avskilda från mäklarens egna tillgångar.

Krav på särredovisning av redovisningsmedel

Enligt Bokföringsnämnden (se BFN U 90:5) utgör en inbetalning av redovisningsmedel en till rörelsen riktad åtgärd av ekonomisk innebörd i rörelsens relation med omvärlden. Händelsen utgör därför en affärshändelse i bokföringslagens (1999:1076) mening som skall bokföras i mottagarens rörelse. Det är enligt Bokföringsnämnden av väsentligt intresse för borgenärer inklusive inbetalare och huvudmän att man av mottagarens bokföring i efterhand lätt kan följa och kontrollera dessa transaktioner. Med hänsyn därtill skall redovisningsmedel särredovisas. Av upprättad verifikation skall framgå att medlen tas emot för annans räkning och vem denne är.

Fastighetsmäklarnämndens rekommendation

För att uppfylla kraven enligt såväl god fastighetsmäklarsed som god redovisningssed rekommenderar Fastighetsmäklarnämnden att det företag, i vilket fastighetsmäklaren arbetar/är anställd, öppnar ett klientmedelskonto för var och en av de fastighetsmäklare som arbetar i företaget. Varje fastighetsmäklare bör således ha ett eget klientmedelskonto till vilket övriga mäklare på företaget inte skall ha tillgång. Detta innebär att enbart mäklaren och eventuella fullmaktshavare samt firmatecknare har rätt att disponera den enskilde mäklarens klientmedelskonto.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se