



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften

DATO:
28.02.2017

SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG
INKASSO

1 Bakgrunn

I Finansdepartementets brev av 13. august 2015 ble Finanstilsynet blant annet bedt om å vurdere forslag 29. april 2015 fra Eiendom Norge til flere endringer i eiendomsmeglingsregelverket. Finanstilsynet mente at Eiendom Norges forslag burde vurderes av et bredt sammensatt lovutvalg.

I Finansdepartementets brev av 23. januar 2017 fremgår det at departementet tar sikte på å oppnevne et lovutvalg. I påvente av dette har Finanstilsynet blitt bedt om å vurdere om det bør foreslås regelendringer på noen konkrete, enkeltstående temaer som departementet antar vil innebære forenklinger for bransjen. Finansdepartementet ba om utkast til høringsnotat innen 1. mars 2017. Finansdepartementet har ved angivelsen av alle de aktuelle temaene vist til Eiendom Norges forslag av 29. april 2015. Finanstilsynets vurderinger og forslag nedenfor bygger derfor også i vesentlig grad på disse.

2 Forslag til lov- og forskriftsendringer

2.1 Filialetablering ved melding

Ifølge eiendomsmeglingsloven (emgll.) § 2-2 første ledd må eiendomsmeglingsforetak ha tillatelse fra Finanstilsynet for å opprette filial i Norge. Eiendom Norge har foreslått at dette endres til et krav om å sende melding til Finanstilsynet om etablering av filial.

Dagens regel om tillatelse er begrunnet med at det er viktig for Finanstilsynets kontroll med foretaket å vite hvorfra eiendomsmegling drives. Ved søknad om etablering av filial, kontrolleres det samtidig at kravet om fast kontorsted og kravet til fagansvarlig er oppfylt, jf. emgll. §§ 2-5 annet ledd og 2-9 annet ledd tredje punktum. I tillegg har krav om tillatelse ved etablering av filial vært en forutsetning for å kunne tilbakekalle en filials rett til å drive eiendomsmegling, i tilfeller hvor tilbakekall av et helt foretaks tillatelse har vært ansett uforholdsmessig.

Finanstilsynet er enig med Eiendom Norge i at de hensyn som ligger bak dagens tillatelsesordning kan ivaretas ved en meldingsordning, slik man har for verdipapirforetak, jf. verdipapirhandelloven § 9-22 første ledd. Adgangen til å kalle tilbake tillatelsen til en filial, kan med en meldingsordning opprettholdes som en særlig hjemmel til å kreve stans av virksomheten i en bestemt filial.

Det vises til forslag til endring av emgll. §§ 2-2 og 8-2 inntatt i punkt 4 nedenfor.

2.2 Melding om skifte av foretakets ledelse

Etter emgll. § 2-9 fjerde ledd skal eiendomsmeglingsforetak sende melding til Finanstilsynet før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig. Eiendom Norge har foreslått at kravet om at melding skal sendes *før* skiftet, utgår.

Kravet om melding til Finanstilsynet ved skifte i foretakets ledelse, er begrunnet i Finanstilsynets egnethetsvurdering av ledelsen i eiendomsmeglingsforetak, jf. emgll. § 2-9 første til tredje ledd.

Eiendom Norge har vist til at kravet om melding *før* et skifte finner sted er lite praktisk – særlig for skifte av styremedlemmer, fordi skifte må vedtas av generalforsamlingen. Selv om det foreligger et forslag til vedtak, kan det skje endringer ved behandlingen i generalforsamlingen som gjør det lite praktisk å sende inn melding før vedtak foreligger. Det samme gjelder også ved skifte av daglig leder, om enn i noe mindre grad. Det samme gjør seg ikke gjeldende for skifte av fagansvarlig, men Eiendom Norge kan ikke se at det er grunn til å operere med en særskilt regel for fagansvarlig.

Finanstilsynet er enig med Eiendom Norge i ovennevnte vurderinger. Etter verdipapirhandelloven § 9-9 tredje ledd er det en plikt til å opplyse Finanstilsynet «om skifte av ledere», uten at tidspunktet for når opplysningen må gis reguleres uttrykkelig. Begrunnelsen for emgll. § 2-9 fjerde ledd og verdipapirhandelloven § 9-9 tredje ledd er den samme; å ivareta hensynet til Finanstilsynets kontroll med foretakets ledelse og egnethet. Etter Finanstilsynets vurdering vil det derfor kunne være hensiktsmessig med like utforming av de to bestemmelsene.

Det vises til forslag til endring av emgll. § 2-9 fjerde ledd i punkt 4 nedenfor.

For ordens skyld presiseres det at søknad om at såkalt delt fagansvar, jf. emgll. § 2-9 annet ledd, fremdeles må sendes inn på forhånd.

2.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier

Det er i dag ingen generell regel om bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier i eiendomsmeglingsvirksomhet. Eiendom Norge har foreslått en slik regel i eiendomsmeglingsloven.

Eiendom Norge har for det første foreslått at opplysninger eller meldinger som i lov eller i medhold av lov skal gis skriftlig, ikke er til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom vedkommende ønsker det. For det andre foreslås det at krav om skriftlig avtaleinngåelse i loven eller i medhold av denne, ikke er til hinder for at avtalen inngås ved hjelp av elektronisk medium dersom avtalepartene ønsker dette. Disse forslagene er basert på tilsvarende regulering i finansavtaleloven § 8. For det tredje foreslås det at journaler, jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 3-1 flg. som hovedregel skal føres i elektronisk form, og at kjøpekontrakter som hovedregel skal lagres i elektronisk form.

Finanstilsynet er enig i at en generell bestemmelse vil være i samsvar med behovet i praksis og formålet om å legge til rette for å kunne tilpasse loven til teknologisk utvikling. En slik bestemmelse bør være generell, da detaljregulering lett vil kunne bli utdatert som følge av teknologisk utvikling. Finanstilsynet foreslår derfor at det inntas en ny bestemmelse i kapittel 3 i eiendomsmeglingsloven som omfatter de to første forslagene fra Eiendom Norge. Etter Finanstilsynets vurdering er det imidlertid ikke hensiktsmessig å innta bestemmelser om at journaler og kjøpekontrakter «*som hovedregel*» skal føres eller lagres i elektronisk form. Slik Finanstilsynet ser det, er det enkelte foretak selv nærmest til å vurdere hvordan det vil oppfylle eiendomsmeglingsregelverkets krav til sikker journalføring og betryggende lagring.

Det bemerkes for ordens skyld at eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 første ledd om at eiendomsmeglingsforetaket «skal oppbevare ett eksemplar av kjøpekontrakter i original» ikke er til hinder for digital oppbevaring av elektronisk signerte kjøpekontrakter.

Det foreslås en ny emgll. § 3-7 utformet på tilsvarende måte som i finansavtaleloven § 8, jf. punkt 4.

Finanstilsynet presiserer at eiendomsmeglingsforetaket ikke anses som «vedkommende» i forslaget første ledd. Der eiendomsmeglingsforetaket skal gi opplysninger eller meldinger skriftlig, er det mottakeren som må ønske bruk av elektronisk kommunikasjon for at dette skal kunne brukes. Dersom mottakeren selv har kommunisert elektronisk med eiendomsmeglingsforetaket, anses vedkommende normalt for å ha ønsket elektronisk kommunikasjon fra eiendomsmeglingsforetaket.

Bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier omtales enkelte andre steder i loven og forskriften. Emgll. § 6-4 femte ledd gir hjemmel til å fastsette regler i forskrift om elektronisk kommunikasjon i forbindelse med inngåelse av oppdragsavtalen. Denne bestemmelsen blir overflødig dersom forslag til ny emgll. § 3-7 vedtas, og bør derfor oppheves. Det samme gjelder emgll. § 6-8 annet ledd, som sier at kjøpekontrakt kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har akseptert dette. Disse bestemmelsene foreslås derfor opphevet.

2.4 Forenkling av tittelbruk

Eiendomsmeglingsloven § 4-5 inneholder bestemmelser om bruk av titlene «eiendomsmegler» og «megler». Tittelen «eiendomsmegler» kan bare brukes av personer med eiendomsmeglerbrev, mens tittelen «megler» kan benyttes av alle som oppfyller vilkårene til å være ansvarlig megler, det vil si personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse etter emgll. § 4-3, advokater som har rett til å drive eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter den såkalte overgangsordningen, jf. forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler § 5 femte ledd. Eiendom Norge har foreslått å forenkle bestemmelsen, slik at alle ovennevnte kan bruke tittelen «eiendomsmegler». Eiendom Norge foreslår videre å oppheve emgll. § 4-5 fjerde ledd, som forbyr bruk av betegnelsen «statsautorisert eiendomsmegler».

Finanstilsynet er enig med Eiendom Norge i at den foreslåtte endringen om én tittel - «eiendomsmegler» - innebærer en forenkling, og at endringen kan hindre forvirring blant forbrukere. Finanstilsynet kan heller ikke se at kompetansemessige ulikheter mellom personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse, advokater, og personer med tillatelse etter overgangsordningen gir grunn til å opprettholde dagens ordning med to ulike titler.

Et alternativ til Eiendom Norges forslag, vil være å forbeholde tittelen «eiendomsmegler» til personer som driver eiendomsmegling i et eiendomsmeglingsforetak, jf. emgll. § 2-1 første ledd nr. 1. Eiendomsmeglingsforetak er underlagt et strengere risikostyrings- og internkontrollregime ved at de – i motsetning til advokater som driver eiendomsmegling etter emgll. § 2-1 første ledd nr. 2 – omfattes av forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll. Eiendomsmeglingsforetak har dessuten eiendomsmegling som sin primære virksomhet, mens advokatens eiendomsmeglingsvirksomhet normalt er et supplement til vedkommendes rettshjelpsvirksomhet. I lys av dette, vil det kunne være et

hensiktsmessig alternativ at tittelen «eiendomsmegler» forbeholdes den eiendomsmeglingsvirksomhet som drives i eiendomsmeglingsforetakene.

Når Eiendom Norge foreslår å oppheve emgll. § 4-5 fjerde ledd, som forbyr bruk av betegnelsen «statsautorisert eiendomsmegler», er dette begrunnet i at bestemmelsen ikke lenger er relevant grunnet det lange tidsløp siden overgangsreglene ikrafttrådte, og at bestemmelsen ikke lenger anses nødvendig da det i dag er «*sikker rett at slik betegnelse ikke kan benyttes*». Finanstilsynet er enig i at dette er sikker rett, men dette skyldes nettopp det klare forbudet i emgll. § 4-5 fjerde ledd. Finanstilsynet vil der for ikke foreslå å oppheve denne bestemmelsen.

Finanstilsynet har utarbeidet to alternative forslag til endring av emgll. § 4-5 i punkt 4 nedenfor. I tillegg foreslås å oppheve overgangsforskriften § 5 femte ledd.

2.5 Meglerens skriftlige oppgave

Emgll. § 6-7 annet ledd inneholder en oppregning av hvilke opplysninger salgsopp-gaven «minst» skal inneholde. Eiendom Norge foreslår at bestemmelsen endres, slik at det innføres et unntak fra opplysningsplikten for opplysninger som «*åpenbart ikke er aktuelle*».

Hovedregelen om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt fremgår av emgll. § 6-7 første ledd, og er en regel av mer generell og skjønsmessig karakter. Bestemmelsen suppleres av emgll. § 6-7 annet, tredje og fjerde ledd, som angir minimumskrav til salgsopp-gavens innhold, og som skal gis ved ethvert oppdrag. Eiendom Norge begrunner forslaget med at minimumskravene i bestemmelsens annet ledd er uheldige, da bestemmelsen ikke åpner opp for at informasjonen bare gis der det er aktuelt. Som eksempel trekker Eiendom Norge fram at det ikke er behov for å opplyse om utleieadgang, forholdet til offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett for alle eiendommer.

Finanstilsynet er enig med Eiendom Norge i at ikke alle minimumskravene som er angitt i annet ledd er like aktuelle ved ethvert eiendomsmeglingsoppdrag. Selv om det inntas i bestemmelsen at opplysningene likevel ikke må gis «*der opplysningene åpenbart ikke er aktuelle*», vil megler uansett i det enkelte oppdrag måtte vurdere om opplysningene er relevante eller ikke, slik at en eventuell arbeidsbesparelse vil være relativt beskjeden. Å ta inn et slikt skjønsmessig unntak i bestemmelsen vil også kunne virke tvisteskapende, både i forholdet mellom kjøper og megler, mellom kjøper og selger, og mellom selger og megler. Etter Finanstilsynets vurdering bør det derfor ikke inntas et slikt aktualitetskrav som Eiendom Norge foreslår.

2.6 Renter på klientkonto

Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd første punktum skal klientmidler plasseres til «høyest mulig rente». Eiendom Norge har foreslått at bestemmelsen endres, slik at klientmidler skal plasseres til «markedsmessig rente».

Eiendom Norge begrunner forslaget i at formuleringen «høyest mulig rente» kan være egnet til å skape en høyere renteforventning hos kunden enn det som kan oppnås, for eksempel en forventning om at innestående på meglers klientkonto skal ha tilsvarende eller bedre rente enn det kunden selv får på sin sparekonto. Videre vises det til at Finanstilsynet i rundskriv 7/2014

har uttalt at forskriftsbestemmelsens krav om plassering til høyest mulig rente innebærer «*at megler jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige*».

Finanstilsynet er enig i at formuleringen «markedsmessig rente» gir en mer dekkende beskrivelse av det reelle innholdet i eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd første punktum enn formuleringen «høyest mulig rente». Endringen medfører således ingen realitetsendring, men Finanstilsynet antar at kundens renteforventning kan bli mer realistisk ved en omformulering. Kravet til at eiendomsmeglingsforetaket jevnlig, og minimum årlig, må forsikre seg om at rentebetingelsene er markedsmessige, vil fremdeles gjelde.

Det vises til forslag om endring i eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

2.7 Oppgjørsoppstillinger

Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 skal eiendomsmeglingsforetaket sende kjøper og selger en oppgjørsoppstilling «straks oppgjøret er gjennomført». Eiendom Norge har foreslått at bestemmelsen endres, slik at oppgjørsoppstillingen skal sendes til selger straks kjøpesummen er disponert, og til kjøper straks kostnader til rettsvern er betalt. I tillegg foreslås det inntatt en presisering av hvilken transaksjonsdato som skal framgå av oppgjørsoppstillingen.

I rundskriv 7/2014 punkt 4.3 har Finanstilsynet gitt uttrykk for sin vurdering av når megler plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstillinger: «*Megler plikter å sende oppgjørsoppstilling til kjøper og selger straks oppgjøret er gjennomført. For selger er dette når kjøpesummen er disponert. For kjøper er dette når alle omkostninger er utbetalt*». Finanstilsynet er enig med Eiendom Norge at passusen «straks» i eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 ikke er helt dekkende, særlig når det gjelder utsendelse av oppgjørsoppstilling til kjøper. Etter Finanstilsynets vurdering er det hensiktsmessig at bestemmelsen endres i tråd med Eiendom Norges forslag, slik at oppgjørsoppstilling skal sendes selger straks kjøpesummen er disponert, og til kjøper straks kostnader til etablering av rettsvern er betalt.

Tidspunktet for den enkelte transaksjon skal særskilt framgå av oppgjørsoppstillingen, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 første ledd siste punktum. Oppgjørsoppstillingens formål er å vise kjøper og selger hva klientmidlene har blitt brukt til og når klientmidlene er disponert. I tillegg skal oppgjørsoppstillingen gjøre det mulig for selger og kjøper å kontrollere at meglers renteberegning av klientmidlene har vært korrekt. Det er derfor den reelle dato for disponering av kundens midler som skal angis, og ikke datoen som fremgår av kjøpers eller selgers reskonto. Finanstilsynet er ikke enig med Eiendom Norge i at forståelsen av bestemmelsen er uklar, verken på grunn av lovens ordlyd eller på grunn av Finanstilsynets uttalelser. Eiendom Norge har vist til et brev fra Finanstilsynet av 4. februar 2009 (sak 08/9429). Også i dette brevet framgår det at transaksjonene skal angis med «*reelle transaksjonstidspunkter*», og at dette vil si den «*reelle dato for bruk av kjøpers midler*». En endring av bestemmelsen til at transaksjonsdato skal være den dato som fremgår av kjøpers eller selgers reskonto, og ikke den dato hvor kundens midler faktisk har blitt disponert, vil innebære en vesentlig svekkelse av oppgjørsoppstillingens kontrollfunksjon. Etter Finanstilsynets vurdering bør bestemmelsen derfor ikke endres på dette punkt

Det vises til forslag om endring i eiendomsmeglingsforskriften § 3-13 første ledd.

3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslagene antas å ikke ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser.

Filialetablering ved melding og forslaget om å fjerne kravet om varsel *før* skifte av ledelse i eiendomsmeglingsforetak vil gi foretakene en viss fleksibilitet. Finanstilsynets arbeid med behandling av slike meldinger antas å være tilnærmet uendret.

En generell bestemmelse om bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier vil kunne legge til rette for at utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan følge den teknologiske utviklingen. Dette vil i sin tur kunne medføre arbeidsbesparelser for eiendomsmeglingsforetaket, noe som igjen vil kunne føre til rimeligere eiendomsmeglingstjenester.

4 Forslag

I lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling foreslås følgende endringer:

§ 2-2 tittelen og første ledd skal lyde:

§ 2-2. Melding om etablering av filial mv.

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, *skal gi melding til Finanstilsynet før opprettelse av filial i Norge.*

§ 2-9 fjerde ledd skal lyde:

§ 2-9. Foretakets ledelse. Fagansvarlig.

(4) *Eiendomsmeglingsforetak skal opplyse Finanstilsynet om skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig.*

Ny § 3-7 skal lyde:

§ 3-7. Bruk av elektronisk kommunikasjon, elektronisk medier mv.

- (1) Krav i eller i medhold av denne loven om at opplysninger eller meldinger skal gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom vedkommende ønsker det.
- (2) Krav i eller i medhold av denne loven om at en avtale skal inngås skriftlig, er ikke til hinder for at avtalen inngås ved hjelp av et elektronisk medium dersom avtalepartene ønsker dette, og
 - a) avtalens innhold i sin helhet er tilgjengelig ved avtaleinngåelsen, og
 - b) det er benyttet en betryggende metode for å autentifisere avtaleinngåelsen.
- (3) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier.

§ 4-5 første ledd skal lyde:

Alternativ 1:

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, *jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som har rett til å drive eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 § 5.*

Alternativ 2:

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, *jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, og personer med tillatelse etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 § 5.*

§ 4-5 annet til fjerde ledd skal lyde:

(2) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler.

(3) *Første og annet ledd gjelder tilsvarende for personer med tillatelse i medhold av § 4-2 fjerde ledd og § 4-3 fjerde ledd.*

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

§ 6-4 femte ledd oppheves.

§ 6-8 annet ledd oppheves

§ 8-2 tittelen og annet ledd skal lyde:

§ 8-2. Tilbakekall av tillatelse for foretak og vedtak om stans av virksomhet i filial

(2) *Finanstilsynet kan stanse virksomheten i en filial, jf. § 2-2, dersom filialen ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd annet punktum, eller ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5-7 er oppfylt for filialens vedkommende.*

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling foreslås følgende endringer:

§ 3-10 tredje ledd skal lyde:

(3) Klientmidler skal plasseres til *markedsmessig rente*, som i sin helhet skal godskrives klientene. Foretaket plikter likevel ikke å avregne rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr.

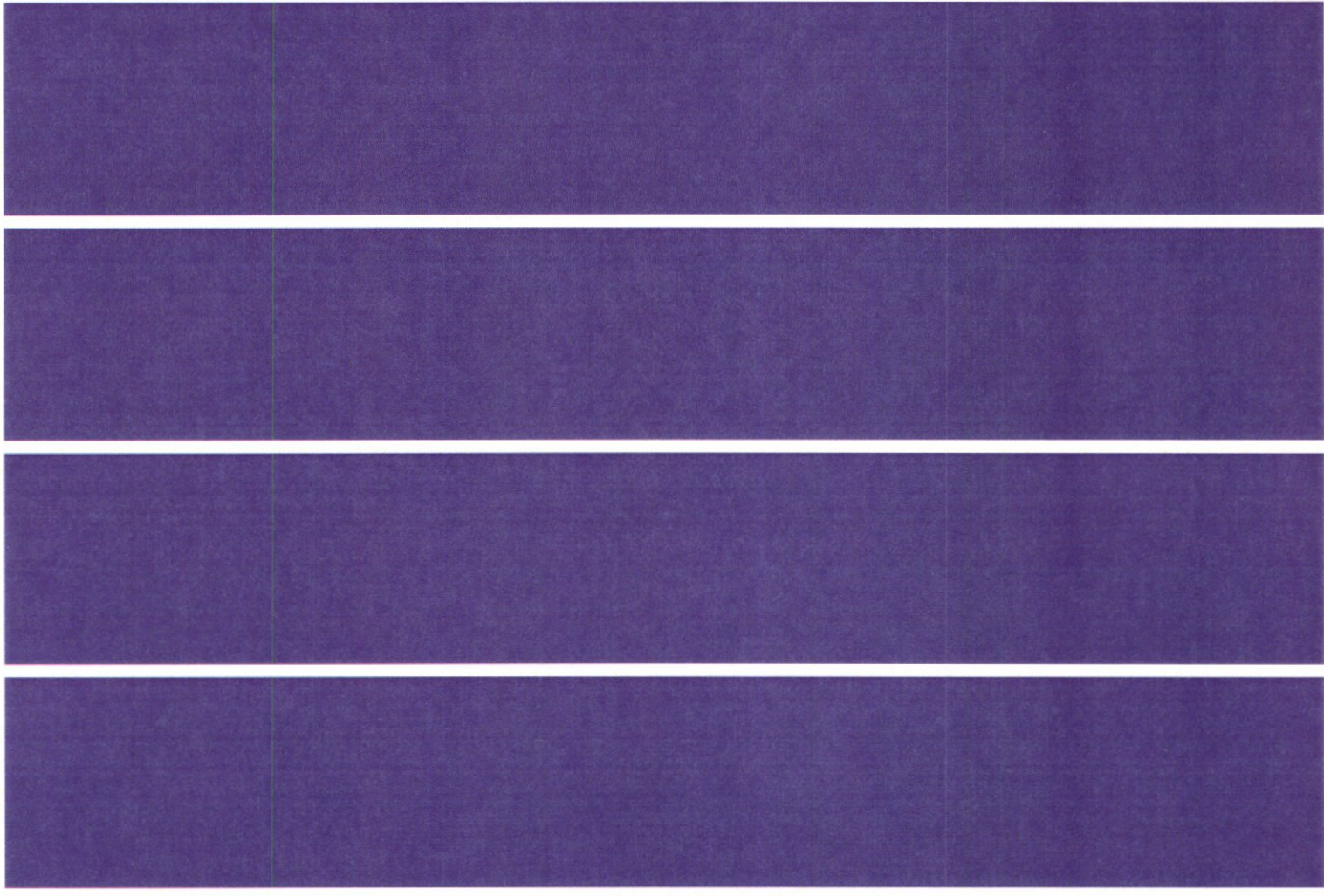
§ 3-13 første ledd skal lyde:

(1) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å sende *oppgjørsoppstilling til selger straks kjøpesummen er disponert og til kjøper straks kostnader til rettsvern er betalt.*

Oppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner som angår vedkommende. Tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal særskilt framgå av oppgjørsoppstillingen.

I forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler til ny eiendomsmeglingslov foreslås følgende endringer:

§ 5 femte ledd oppheves.



FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO