



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

VÅR REFERANSE  
13/3482

DERES REFERANSE

DATO  
03.04.2013

## Økning av sikkerhetsstillelsen for eiendomsmeglingsvirksomhet - Sikring av klientmidler

Finanstilsynet oversender høringsnotat med forslag til enkelte endringer i eiendomsmeglingsforskriften, se punkt 1 og vedlagte høringsnotat. Finanstilsynet foreslår også at det iverksettes en utredning av dagens oppgjørsordning og konsesjonssystem for å forebygge tap av klientmidler, og anmoder departementet om at det nedsettes et utvalg for å nærmere vurdere dette spørsmålet, jf. punkt 2.

### 1. Høringsnotat – Forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften

Forslaget går i hovedsak ut på at kravet til sikkerhetsstillelse for eiendomsmeglingsvirksomhet økes fra 30 millioner kroner til 50 millioner kroner og fra 10 millioner kroner til 20 millioner kroner per formidling per skadelidt.

Bakgrunnen for forslaget er at det de senere årene har vært stor omsetningsøkning i antall eiendommer gjennom megler og en sterk prisstigning i eiendomsmarkedet. Finanstilsynet finner det derfor nødvendig å øke beløpet for sikkerhetens størrelse, samt beløpet for begrensning per oppdrag per skadelidt.

Finanstilsynet foreslår også enkelte endringer i reglene om klientkonto i eiendomsmeglingsforskriften kapittel 3, som kan forebygge uregelmessigheter.

### 2. Ytterligere sikring av klientmidler - utredning av oppgjørsordningen

Finanstilsynet anser dagens oppgjørsordning som både effektiv og pålitelig og eiendomsmeglingsbransjen har særskilt fagkompetanse for denne type transaksjoner. Tilsynet er imidlertid bekymret for det stadig økende misforhold mellom garantidekning og beholdninger av klientmidler i meglerforetakene. Omfattende strukturendringer i eiendomsmeglingsbransjen de senere årene, sammen med økte boligpriser og økt antall omsetninger, har medført at det løpende oppbevares svært store beløp på klientkontoer i enkelte foretak. I 2012 innrapporterte eiendomsmeglingsforetakene omsetningsbeløp på 348 milliarder kroner. Til sammenligning var omsetningsbeløpet i 2002 på 136 milliarder kroner. Dette innebærer en økning av omsatte verdier gjennom eiendomsmeglingsforetakene i denne ti-årsperioden på ca. 256 prosent.

Videre har utviklingen de siste 20 år gått fra mange små eiendomsmeglingsforetak, til færre, større foretak med mange filialer og sentraliserte oppgjørsfunksjoner.

Innrapporterte tall for 2012<sup>1</sup> viser at 154 foretak hadde mer enn 30 millioner kroner inntestående på klientkonto.<sup>2</sup> I gjennomsnitt hadde hvert foretak inntestående 58 millioner kroner. Fire foretak hadde mer enn én milliard kroner inntestående, hvorav det største hadde 4,1 milliarder kroner. Av de 18 foretakene som hadde mest klientmidler inntestående – alle mer enn 200 millioner kroner – er ni bankeide<sup>3</sup>. Det var 91 foretak som hadde mer enn 50 millioner kroner inntestående, hvorav 22 foretak er bankeide.

Når det gjelder den generelle operasjonelle risikoen i eiendomsmeglingsvirksomhet, anser Finanstilsynet det som mindre sannsynlig at feil fra meglers side i salgs- og avtaleslutningsfasen eller ved oppgjørgjennomføringen kan pådra kundene tap som ikke dekkes av sikkerhetsstillelsen. Et mulig unntak er større prosjektoppdrag, der enkeltstående feil vil kunne materialisere seg for flere eller alle formidlingene i prosjektet. Finanstilsynet anser det videre som mindre sannsynlig at rot og mangelfull behandling av klientmidler kan medføre tap som overstiger sikkerhetens størrelse.

Det store skadepotensiale, slik Finanstilsynet vurderer det, ligger først og fremst i hendelser som tyveri og underslag hos foretak som disponerer særlig store klientmiddelbeholdninger.

Selv om det historisk sett ikke har forekommet at boligkunder har lidt tap som følge av underslag av klientmidler fra meglers side, har det vært et ikke ubetydelig antall tilfeller av klientmiddelunderslag gjennom årene og av varierende størrelse. Det største underslaget en kjenner til var på ca 7 millioner kroner. I alle disse sakene har garantien gitt dekning. Tyveri av klientmidler har, så vidt Finanstilsynet kjenner til, ikke forekommet. Likefullt er det Finanstilsynets vurdering at det ikke kan utelukkes at hendelser med spesielt stort skadeomfang vil kunne oppstå. Utviklingen viser at organisert kriminalitet i Norge er økende og man ser nye kriminalitetsformer rettet mot finansnæringen.<sup>4</sup>

Selv om det er vanskelig å vurdere sannsynligheten for at en hendelse med tap utover sikkerhetens størrelse vil kunne inntre, er det på det rene at ettersom flere foretak løpende oppbevarer klientmidler som betydelig overstiger sikkerhetens størrelse, er potensialet for tap som ikke dekkes av sikkerheten til stede. Tap som verken dekkes av meglerforetaket selv eller på annen måte, vil kunne få meget alvorlige konsekvenser for kundene. Boligen representerer en fundamental verdi for forbrukerne, og boligkundene er trolig heller ikke klar over at klientmidlene de betror eiendomsmegler i gitte tilfeller ikke vil være sikret fullt ut. Långivere vil også kunne bli påført betydelige tap dersom pant ikke er etablert.

Finanstilsynet foreslår i vedlagte høringsnotat at det generelle kravet til sikkerhetsstillelse økes til 50 millioner kroner og til 20 millioner kroner per formidling per skadelidt. Dette vil gi noe bedre dekning for klientmidlene og vil dekke klientmiddelbeholdningen fullt ut for de mindre foretakene, som utgjør flertallet. Som det fremgår ovenfor var det imidlertid 84 foretak av totalt 399 som i 2012 i snitt hadde mer enn 50 millioner kroner på klientkonto per 30. juni og 31. desember 2012.

<sup>1</sup> Basert på innrapportering fra totalt 445 foretak som har rapportert både for 1. og 2. halvår

<sup>2</sup> Gjennomsnitt av inntestående beløp pr. 30. juni og 31. desember

<sup>3</sup> Mer enn 50 prosent eiet av bank.

<sup>4</sup> Jf. Meld. St. 7 (2010-2011) Kampen mot organisert kriminalitet, pkt. 3.7

Finanstilsynet er kjent med ett tilfelle der et større bankeid meglerforetak i tillegg til den lovpålagte sikkerhetsstillelsen har tegnet profesjonsansvars- og kriminalitetsforsikring på 150 millioner kroner, men det foreligger ingen oversikt over i hvilken grad og i hvilket omfang dette gjøres av andre meglerforetak.


Finanstilsynet vil som et umiddelbart tiltak vurdere å pålegge enkelte foretak en høyere sikkerhetsstillelse i medhold av eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 fjerde ledd.

Det er imidlertid Finanstilsynets oppfatning at det antagelig ikke er mulig å få garantiordninger i dagens forsikringsmarked som *fullt ut* dekker risikoen for den type alvorlige kriminelle handlinger som store underslag og tyveri av klientmidler. Det er dermed et spørsmål om det bør vurderes ytterligere tiltak for å sikre klientmidlene. En mulighet er å etablere egne oppgjørskonsesjoner med andre vilkår, bl.a. høyere kapitalkrav. Dette vil ikke eliminere risikoen, men kunne gi noe bedre sikring av klientmidlene.

En annen løsning er å legge om oppgjørsordningen på en slik måte at kjøpesummen ikke gjøres opp gjennom eiendomsmeglingsforetakene, men direkte mellom partene basert på særskilte oppgjørsavtaler, som etableres og administreres av megler. Det kan opplyses at etter det Finanstilsynet kjenner til har ingen andre land en tilsvarende ordning hvor den som formidler eiendommen også mottar kjøpesummen til oppgjør.

Finanstilsynet foreslår at Finansdepartementet iverksetter en utredning av dagens oppgjørsordning og konsesjonskrav for boligoppgjørstjenester, med vurdering av tiltak for å forebygge større tap av boligkundernes midler.

Med hilsen

  
Morten Baltzersen  
finansstilsynsdirektør

  
Anne Merethe Bellamy  
direktør

Vedlegg: Høringsnotat av 3. april 2013





**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

# Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Sikkerhetens størrelse, klientkonto

DATO:  
03.04.2013



## **Innhold**

- 1. Sikkerhetens størrelse – bakgrunn for forslaget** **s. 4**
- 2. Klientkonto – bakgrunn for forslaget** **s. 4**
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser** **s. 6**
- 4. Forslag til endring i forskrift om eiendomsmegling** **s. 6**



# 1 Sikkerhetens størrelse – bakgrunn for forslaget

Finanstilsynet foreslår endringer i forskrift av 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling ("eiendomsmeglingsforskriften") § 2-2 om sikkerhetens størrelse. Etter gjeldende forskriftsbestemmelse skal sikkerheten være på minst 30 millioner kroner med adgang til å begrense ansvaret til minimum 10 millioner per oppdrag per skadelidt. Den forrige justeringen av sikkerhetens størrelse ble gjort ved vedtagelsen av ny eiendomsmeglingsforskrift i 2007 (endringen i sikkerhetsstillelsen trådte i kraft fra 1. januar 2009), og var begrunnet med prisøkninger på eiendom siden sist størrelsen på sikkerheten ble regulert. Før dette ble sikkerhetsstillelsen justert i 2005 til et krav om sikkerhetstillelse på minst 20 millioner kroner med adgang til å begrense ansvaret til minimum 5 millioner per oppdrag per skadelidt. Også denne justeringen ble begrunnet i prisstigning.

Eiendomsmeglingsbransjens boligprisstatistikk (utgitt av Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff), FINN og Pöyry) viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris på boliger annonsert på Finn.no siden forrige regulering i slutten av 2007 og frem til i dag har steget med 33,23 prosent (januar 2008 – januar 2013). Denne økningen i eiendomsverdiene gjør det etter Finanstilsynets vurdering nødvendig både å øke beløpet for sikkerhetens størrelse og beløpet for begrensningen per formidling per skadelidt.

Finanstilsynet foreslår å øke kravet til sikkerhetsstillelsen til 50 millioner kroner samt å øke minimumsbeløpet per oppdrag per skadelidt til 20 millioner kroner, jf. forskriftsforslaget § 2-2. Dette innebærer en økning i sikkerhetsstillelsen på ca. 66 prosent og en 100 prosent økning i minimumsbeløpet per oppdrag per skadelidt. Vi har de senere årene sett både stor omsetningsøkning i antall eiendommer gjennom megler og en sterk prisstigning i eiendomsmarkedet. Finanstilsynet finner det nødvendig å ta høyde for en fortsatt økning i volum på omsetning av eiendommer og prisøkning.

## 2 Klientkonto – bakgrunn for forslaget

Finanstilsynet vil også foreslå enkelte endringer når det gjelder klientkontoer som kan forebygge uautoriserte uttak.

Det er bare foretakets *fagansvarlig* som kan disponere klientmidlene, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 første ledd. I tillegg kan fagansvarlig gi fullmakt til andre, men basert på fagansvarliges egen risikovurdering. Fagansvarlig kan ikke instrueres av foretakets styre på dette punktet. Dersom fagansvarlig blir fratatt retten til å være fagansvarlig, eller fratrer sin stilling, faller alle fullmakter til å disponere over klientmidlene bort. Ordningen innebærer at det er nødvendig for foretaket å få inn en ny fagansvarlig person for å fortsette virksomheten og igjen kunne disponere over klientmidlene. Hensikten er å hindre virksomhetsutøvelse – og da særlig disponering av klientmidler, uten en faglig ansvarlig i foretaket. Det samme gjelder dersom foretakets tillatelse tilbakekalles.



I ovennevnte tilfeller plikter *foretaket* etter bestemmelsens fjerde ledd å underrette finansinstitusjonen om at disposisjonsrettene til klientmidlene er falt bort. For å oppnå hensikten med denne ordningen, er det påkrevet at klientmidlene rent faktisk "fryses" i situasjoner der foretaket ikke har anledning til å utøve virksomheten. For bedre å sikre overholdelsen av dette bør fratredende fagansvarlig – og ikke foretaket – være den som er forpliktet å underrette banken om at fagansvarliges rett til å disponere over klientmidlene, og de fullmakter som er utledet av denne, er opphørt. Det vises til endringsforslaget § 3-11 fjerde ledd.

Ettersom ovennevnte regulering er en særregulering for klientkontoer i eiendomsmeglingsforetak og avviker fra normale fullmaktsregler etter aksjeloven, er det fare for at andre personer enn de som er gitt fullmakt av fagansvarlig, reelt sett disponerer klientkontoer i strid med regelverket. For å forebygge dette foreslår Finanstilsynet å fastsette et krav om at eiendomsmeglingsforskriftens krav til fullmaktsforhold tas inn i *kontoavtalen* med finansinstitusjonen, som på sin side plikter å påse at det ikke etableres fullmaktsforhold på klientkontoer i strid med eiendomsmeglingsregelverket, jf. forslaget § 2-10 første ledd. Konkret vil finansinstitusjonen måtte påse at enhver disposisjonsfullmakt på klientkontoer er gitt av foretakets fagansvarlig i henhold til Finanstilsynets konsesjonsregister. Forslaget innebærer også at gjeldende krav til motregningserklæring tas inn i *kontoavtalen*. Finanstilsynet legger til grunn at eiendomsmeglingsforetakenes overholdelse av kravene til *kontoavtale* for klientkontoer følges opp tilsynsmessig i forbindelse med revisors halvårlige klientmiddelrapportering.

I tillegg mener Finanstilsynet det er nødvendig å fastsette i forskrift et krav om merking av klientkonto for å gjøre dette synlig overfor involverte, som for eksempel bankens saksbehandlere, meglerforetakets ansatte og meglerforetakets revisor, samt at det ved en eventuell konkurs i meglerforetaket ikke oppstår tvil om at midlene ikke tilhører meglerforetaket, jf. forslaget § 3-10 annet ledd. (Det bemerkes for ordens skyld at tidligere forskrift hadde tilsvarende regulering, som "falt ut" ved regelverksrevisjonen i 2007)

Videre følger det av § 3-10 annet ledd at klientkonto skal opprettes i foretakets eller klientens navn. Etter Finanstilsynets vurdering er denne ordlyden misvisende. Det er i dag anledning for megler til å sette klientmidler på felles klientkonto eller opprette særskilte klientkontoer for enkeltkunder/-oppdrag, noe som for eksempel er vanlig for prosjektoppdrag. Ordlyden kan imidlertid forstås slik at klientkontoer kan opprettes med klientene som kontohaver, noe som ikke er meningen. Ved opprettelse av særkontoer for klientmidler er det imidlertid naturlig å merke kontoen slik at oppdraget indentifiseres. Det foreslås en presisering i tråd med ovennevnte, jf. forslaget § 3-10.

Det vises for ordens skyld til Finanstilsynets høringsnotat av 16. mars 2010 om *oppgjør av eiendomshandler*, med forslag om enkelte endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 3-11, som er uten betydning for dette forslaget, og som opprettholdes fra Finanstilsynets side.

### 3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Av hensyn til økte kostnader som følge av økt krav til sikkerhet, bør ikke sikkerheten være større enn nødvendig.

Forslaget innebærer en økning i den totale sikkerhetsstillelsen per foretak på 20 millioner kroner, samt en økning på 10 millioner i minimumskravet per oppdrag per skadelidt. Finanstilsynet antar den foreslåtte økningen ikke vil innebære uforholdsmessige økte kostnader.

### 4 Forslag til endring i forskrift om eiendomsmegling

Fastsatt med hjemmel i lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-7 annet ledd

Eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 annet og tredje ledd skal lyde:

#### § 2-2. Sikkerhetsstillelse

[...]

(2) Sikkerheten skal være minst 50 millioner kroner.

(3) Sikkerhetsstillerens ansvar per formidling per skadelidt kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 20 millioner kroner.

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første og annet ledd skal lyde slik:

#### § 3-10. Klientkonto

(1) Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på *særskilt eller felles* klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som i *kontoavtalen* har forpliktet seg til ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkontoen for de krav banken måtte ha overfor eiendomsmeglingsforetaket *samt oppfylle reglene om disposisjonsfullmakt som følger av § 3-11*.

(2) Klientkonto skal opprettes i foretakets navn og betegnes "*klientkonto*".

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 fjerde ledd skal lyde slik:

**§ 3-11. Disponering av klientkonto**

[...]

(4) *Fagansvarlig* skal snarest underrette de finansinstitusjoner der foretaket har klientkonto om at retten til å disponere over disse er falt bort.

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO