



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Prinsippet om fritt meglervalg - kobling mellom bank- og eiendomsmeglingstjenester

**RUNDSKRIV:**

7/2016

**DATO:**

19.04.2016

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Finansforetak

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

## Innledning

Dette rundskrivet gjelder finansforetakenes, herunder bankenes, markedsføring og anbefaling av bestemte eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med långivning og andre banktjenester.

I det følgende vil begrepet "bank" bli brukt som en fellesbetegnelse på de foretak som omfattes av rundskrivet.

Bankene har en helt sentral rolle i boligomsetningen i Norge. Bankene bidrar til finansieringen av boligkjøp og er samtidig i mange tilfeller eier av eiendomsmeglingsforetak. Det er dermed nære forbindelser mellom finansieringsvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet, og det er i dag ikke uvanlig at eiendomsmeglingsforetak og banker markedsfører og anbefaler hverandre.

## Markedsføring og anbefaling av eiendomsmeglingsforetak

Eiendomsmeglingsforetak skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling<sup>1</sup>. Prinsippet om fritt meglervalg skal beskytte oppdragsgiverne mot urimelige avtaler, og skal hindre forsøk på å utnytte en markedsposisjon på andre områder enn eiendomsmegling til å skaffe kunder til meglingsvirksomheten.

Bankene skal utøve sin virksomhet i samsvar med god forretningsskikk<sup>2</sup>. Den som setter vilkår om megleroppdrag i avtale om annet enn eiendomsmegling, medvirker i realiteten til at kunden fratras retten til fritt meglervalg, og at det inngås oppdragsavtale i strid med eiendomsmeglingsloven. Det er dermed i strid med god forretningsskikk hvis en bank knytter vilkår om bruk av et bestemt eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med långivning eller ved tilbud om andre banktjenester. Et eksempel på dette er at kunden tilbys finansiering på mer gunstige vilkår enn ellers, for eksempel lavere rente på mellomfinansiering eller boliglån, under forutsetning av at bankens eiendomsmeglingsforetak benyttes.

Forbrukere som søker banker om lån eller refinansiering i forbindelse med kjøp og salg av bolig, vil lett kunne oppleve bankens anbefaling av megler som et vilkår for lånet eller banktjenesten. Hvis banken anbefaler eget eiendomsmeglingsforetak, må det gis eksplisitte opplysninger om at oppdragsinngåelse med bankens megler ikke er et vilkår for lånetilbudet. Dette må kunne dokumenteres.

## Honorar til bankansatte

Finansforetaksloven er til hinder for at ansatte i banken mottar godtgjørelse fra eiendomsmeglingsforetaket for markedsføring eller anbefaling<sup>3</sup>.

Etter det Finanstilsynet erfarer er det ikke uvanlig at bankens saksbehandler får et honorar for hver lånekunde som inngår eiendomsmeglingsoppdrag med bankens eiendomsmeglings-

<sup>1</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3)

<sup>2</sup> Finansforetaksloven § 13-5 (4)

<sup>3</sup> Finansforetaksloven § 9-4 (1)

foretak. Banker skal innrette sin virksomhet på en slik måte at det er liten risiko for interessekonflikter mellom banken og dens kunder, eller for at kundebehandling skjer i strid med kravene til god forretningsskikk<sup>4</sup>. Incentivordninger som er betinget av at bankkunden inngår eiendomsmeglingsoppdrag, vil medføre risiko for at det likevel stilles vilkår om inngåelse av oppdrag med et bestemt eiendomsmeglingsforetak, og medfører etter Finanstilsynets vurdering en uakseptabel høy risiko for at kundebehandlingen skjer i strid med god forretningsskikk.

Ole-Jørgen Karlsen  
seksjonssjef  
seksjon for forvaltning og kriseberedskap

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef  
seksjon for eiendomsmegling og inkasso

---

<sup>4</sup> Finansforetaksloven § 16-1 (4)

