

Sikret eiendomshandel

Oppgjørsordningen i eiendomsmegling

Risiko for tap av kundemidler

Arbeidsgruppens rapport
27.06.2016

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
1.1	Arbeidsgruppens sammensetning og mandat	3
1.2	Arbeidsgruppens arbeid	4
2	Gjeldende rett i Norge	5
2.1	Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet	5
2.2	Gjennomføring av oppgjør	5
2.3	Saksgangen i et oppgjør ved salg av bruktbolig	7
2.4	Saksgangen i oppgjør ved salg av ny bolig	9
2.5	Behandling av klientmidler	11
2.6	Bankenes innskuddsgaranti	11
2.7	Erfaringer med dagens oppgjørsordning	12
3	Gjeldende rett i andre land	12
3.1	EU	12
3.2	Sverige	13
3.2.1	Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet	13
3.2.2	Gjennomføring av oppgjør	13
3.2.3	Bankenes innskuddsgaranti	15
3.3	Danmark	15
3.3.1	Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet	15
3.3.2	Gjennomføring av oppgjør	15
3.3.3	Behandling av klientmidler	18
3.3.4	Bankenes innskuddsgaranti	18
3.4	Spania	18
3.5	USA	19
4	Risiko for tap i eiendomsmeglingstransaksjoner	20
4.1	Generelt	20
4.2	Dataangrep	20
4.2.1	Generelt	20
4.2.2	Uautorisert tilgang	21
4.2.3	Man-in-the-middle angrep	22
4.2.4	Elektronisk bakdør	22
4.3	Utro tjener/underslag	22
4.4	Trussel/infiltrering	23
4.5	Insolvens i bank	23
4.6	Ansvarsfordeling mellom bank og eiendomsmeglingsforetak	24
4.7	Manglende kontroll med fullmakter	25
4.8	Manglende fysisk adgangskontroll	25
4.9	Sikkerhet i meglersystemene	26
4.10	Elektronisk tinglysing	27
5	Risikoreduserende tiltak i nåværende ordning	27
5.1	Sikkerhetsstillelse og forsikring	27
5.1.1	Generell økning av sikkerhetsstillelsen	27
5.1.2	Individuelle krav til tilleggssikkerhet	28
5.1.3	Forsikring av hvert oppgjør	29
5.1.4	Kollektiv forsikringsordning	29

5.1.5	Obligatorisk ansvarsforsikring og kriminalitetsforsikring	30
5.1.6	Sikringsfond	30
5.2	Krav til egne kontoer	32
5.3	Økt dekning under bankenes innskuddsgarantiordning	33
5.4	Krav til kontoavtalen	33
5.5	Ytterligere krav til risikostyring og internkontroll	34
5.6	Regulere krav til meglersystemene	35
5.7	Kapitalkrav	36
6	Direkteoppgjør gjennom bank	36
6.1	Beskrivelse av ordningen	36
6.2	Beskrivelse av risiko	37
7	Arbeidsgruppens vurderinger og anbefaling	39
7.1	Innledning	39
7.2	Direkteoppgjør	40
7.3	Nye forsikringsordninger	41
7.4	Viktige tiltak som initieres uavhengig av arbeidsgruppen	42
7.5	Arbeidsgruppens forslag til ytterligere tiltak	43
7.5.1	Krav til klientkontoavtalen	43
7.5.2	Vandelsattest for personer som disponerer klientkonto	45
7.5.3	Krav til meglersystemene	46
7.6	Fravikelighet for nærings- og utleiemeglingsoppdrag	48
8	Mulige konkurransemessige konsekvenser	48
9	Administrative og økonomiske konsekvenser	49
10	Utkast til lov- og forskriftsendringer	49

1 Innledning

Med mindre kjøper og selger av fast eiendom ønsker noe annet, plikter eiendomsmegleren etter dagens regelverk å gjennomføre det økonomiske oppgjøret i forbindelse med eiendomsomsetningen.¹ Dette innebærer at megler mottar kjøpesummen fra kjøper eller kjøpers långiver og oppbevarer midlene frem til overtakelse og hjemmelsoverføring er gjennomført.

I 2015 innrapporterte eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling, omsetningsbeløp på ca. NOK 500 milliarder (fordelt på omtrent 164 000 omsetninger), som passerte eiendomsmeglerens klientkontoer. Etter gjeldende bestemmelser skal eiendomsmeglingsforetak stille sikkerhet som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten. Sikkerheten skal være på minst NOK 45 millioner, men kan begrenses til NOK 15 millioner per formidling per skadelidt. Enkelte eiendomsmeglingsforetak har stilt høyere sikkerhetsstillelse enn minimumskravet på NOK 45 millioner.

Per 31. desember 2015 hadde 73 eiendomsmeglingsforetak mer enn NOK 45 millioner på klientkonto, hvorav to hadde mer enn én milliard kroner.

I brev av 3. april 2013 og 8. april 2014 til Finansdepartementet gir Finanstilsynet uttrykk for bekymring for det stadig økende misforholdet mellom garantidekningen og beholdningen av klientmidler i eiendomsmeglingsforetak, og foreslår at dagens oppgjørsordning gjennomgås med henblikk på mulige behov for endringer.

På oppdrag fra Finansdepartementet nedsatte Finanstilsynet 15. februar 2016 en arbeidsgruppe til å vurdere hvorvidt det burde foreslås endringer i reglene om oppgjør av eiendomshandler gjennom eiendomsmeglere, samt utforme forslag til eventuelle lov- og/eller forskriftsendringer.

1.1 Arbeidsgruppens sammensetning og mandat

Som medlemmer av gruppen ble oppnevnt:

- Eirik Bunæs, Finanstilsynet (leder)
- Thomas Bartholdsen, Forbrukerrådet
- Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge
- Carl Geving, Norges Eiendomsmeglerforbund
- Inger Granli, Finansdepartementet
- Gunnar Harstad, Finans Norge
- Tonje Hovde Skjelbostad, Forbrukerombudet
- Anne-Kari Tuv, Finanstilsynet

Sekretær har vært:

- Marit Skjevling, Finanstilsynet

Remy Edseth fra Finansdepartementet har deltatt i to møter og Geir Haatveit fra Finanstilsynet har deltatt i tre møter. Videre har Thomas Iversen fra Forbrukerrådet møtt for Thomas Bartholdsen i to møter og Hanne Storstein fra DNB Bank har møtt for Gunnar Harstad i ett møte.

¹ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9

Arbeidsgruppens mandat angir følgende hovedoppgaver:

- Foreta en risikovurdering av dagens ordning som innebærer at eiendomsmeglingsforetakene mottar og oppbevarer kjøpesummen på en felles klientkonto inntil betingelsene for utbetaling til selger er oppfylt.
- Utrede alternative måter for overføring av kjøpesummen, samt utforme forslag til eventuelle lov- og/eller forskriftsendringer dersom arbeidsgruppen mener det er behov for dette.

Videre fremgår det av mandatet at arbeidsgruppens vurderinger skal begrenses til formidling av bolig- og fritidsbolig og omfatte blant annet følgende forhold:

- I hvilken grad innføringen av elektronisk tinglysning vil påvirke risikoen ved dagens ordning.
- Løsninger for direkteoppgjør mellom partene, for eksempel ved at det opprettes en særskilt kontotype i banken for eiendomsoppgjør for selger og kjøper. Det forutsettes at megler fortsatt skal stå for den praktiske oppgjørgjennomføringen, så som tinglysning av skjøte og pantobligasjoner, fordeling av kjøpesummen og utarbeidelse av oppgjørsoppstillinger.
- Løsninger for bruk av særskilt klientkonto hos eiendomsmeglingsforetaket for den enkelte formidling og/eller den enkelte part.
- Meglers inneståelse overfor partenes långivere.
- Bankenes innskuddsgaranti.
- Mulige konkurransemessige konsekvenser av endringer i oppgjørsordningen.
- Forholdet til EU-kommisjonens gjennomgang av eiendomsmegling som lovregulert yrke.
- Økonomiske, administrative og andre vesentlige konsekvenser av eventuelle forslag til regelendringer, jf. utredningsinstruksen.

Mandatet innebærer etter Arbeidsgruppens vurdering en avgrensning mot følgende forhold:

- Kontraktsrettslige regler om utveksling av ytelsene.
- Tinglysningslovens regler om tinglysning av rettigheter i fast eiendom.
- Eiendomsmeglingslovens regler om oppgjør mot tinglyst skjøte.
- Endring av konsesjonssystemet i eiendomsmeglingsloven.

1.2 Arbeidsgruppens arbeid

I forbindelse med utarbeidelse av utredningen har arbeidsgruppen avholdt åtte møter. Arbeidsgruppen har herunder hatt møter med Økokrim, leverandører av IKT-systemer til eiendomsmeglingsforetakene samt forsikringsselskaper.

I samsvar med mandatet har arbeidsgruppen gjennomgått hvordan dagens oppgjørsordning fungerer med sikte på å kartlegge risiko for tap av klientmidler. Gruppen har videre utredet alternative måter for overføring av kjøpesummen, og har i den forbindelse sett nærmere på hvordan eiendomsoppgjør gjennomføres i Sverige, Danmark, Spania og USA.

2 Gjeldende rett i Norge

2.1 Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet

I Norge kreves foretakstillatelse for å drive eiendomsmegling. Advokater kan drive eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling. I tillegg må alle saksansvarlige meglere ha personlig tillatelse eller advokatbevilling.

Den enkelte megler stiller ikke sikkerhet, men hvert foretak og hver advokat må ha en generell sikkerhetstillatelse fra finansforetak på minimum NOK 45 millioner. Sikkerhetsstillers ansvar kan begrenses ved avtale til minimum NOK 15 millioner per formidling per skadelidt. Finanstilsynet kan i enkelttilfeller bestemme at det skal stilles høyere sikkerhet.²

Finanstilsynet fører tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet, utsteder og tilbakekaller foretaks- og personlige tillatelser og kan gi pålegg til både foretak, advokater og den enkelte megler. I tillegg til konsesjonsregister for eiendomsmeglingsforetak og eiendomsmeglere, fører Finanstilsynet også register over advokater som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling.

For foretakstillatelser stilles det krav til egnethet for foretakets styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig.³ Det stilles også krav til egnethet for personlige tillatelser.⁴ Egnethetskravet innebærer bl.a. at det må fremlegges politiattest.

2.2 Gjennomføring av oppgjør

Det følger av eiendomsmeglingsloven at med mindre kjøper og selger ønsker noe annet *skal* megler gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene.⁵ Unntak gjelder ved formidling av næringseiendom.

Megler skal sørge for et korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppgjøret. Dagens oppgjørsordning innebærer at megler påtar seg ansvaret for å oppfylle partenes og deres långiveres oppgjørsforutsetninger i følgende relasjoner:

- overfor *kjøper*, ved at megler mottar kjøpesum fra kjøper under forutsetning av at kjøper får hjemmel til eiendommen fri for selgers heftelser
- overfor *kjøpers långiver*, ved at megler mottar lånebeløp fra kjøpers långiver under forutsetning av at långiver får rettsvern for sitt pant på forutsatt prioritet
- overfor *selgers panthavere* ved å motta pantdokument fra panthaver signert til sletting under forutsetning av at panthaver mottar sitt tilgodehavende (dette gjelder bare private panthavere og ikke der panthaver er finansforetak, hvor innfrielse skjer ved utbetaling av innfrielsessum mot at långiver inntår for sletting av pant)
- overfor *selger* ved mottak av signert skjøte fra selger under forutsetning av at selger mottar (sin andel av) kjøpesummen

² Lov 29. juni 2007 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 2-7, jf. forskrift 23. november 2007 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften § 2-2)

³ Jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9

⁴ Jf. eiendomsmeglingsloven §§ 4-2 og 4-3, samt overgangsforskriften § 5

⁵ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9

Megler påtar seg i praksis hele den økonomiske risikoen for gjennomføring av handelen mellom partene. For eksempel vil en forbruker som lider økonomisk tap som følge av at kjøper ikke får heftelsesfritt skjøte som forutsatt, kunne rette sitt krav mot megler eller meglers sikkerhetsstiller.

Megler påtar seg også risikoen for økonomisk tap som kan oppstå på långivernes side. Ved å innestå for tinglysing av långivers pant med rett prioritet, vil långiver kunne rette sitt eventuelle tap som erstatningskrav mot megler dersom bankens pant ikke oppnår forutsatt prioritet.

Statens Kartverk drifter det nasjonale eiendomsregisteret og utfører all tinglysing av fast eiendom i Norge. *Matrikkelen* er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Tinglyste rettigheter i fast eiendom er registrert i *Grunnboken*. Enn så lenge skjer tinglysing i Norge ved fysisk innsendelse av originale signerte dokumenter, som innføres i elektroniske registre. Det arbeides imidlertid med en løsning for elektronisk innlevering. Ved omsetning av rettigheter som ikke registreres i grunnboken, for eksempel aksjer, etableres rettsvern ved melding til boligselskapet, eventuelt selskapets forretningsfører.

Selger sikres ved at kjøper ikke får overta eiendommen verken fysisk eller rettslig (ved hjemmelsoverføring) før hele kjøpesummen og omkostningene er innbetalt til megler.

Reglene om godtroervertv innebærer at en erverver som er i god tro ikke behøver å respektere tidligere konkurrerende rettsstiftelser som ikke har *rettsvern* (ved tinglysing).⁶ Ved dobbeltsalg vil første kjøper kunne tape eiendommen til en godtroende kjøper hvis første kjøper ikke har fått hjemmel. Ved illojal pantsettelse fra selgers side, vil kjøper måtte respektere pantet dersom pantet er tinglyst før kjøpers skjøte, og panthaver var i god tro. Kjøper vil imidlertid i et slikt tilfelle kunne kreve erstatning.

For å sikre kjøper mot godtroervertv eller konkursbeslag og utlegg fra selgers kreditorer, kan ikke megler disponere kjøpesummen til fordel for selger, før det er etablert rettsvern for kjøpers ervertv.⁷ Det samme gjelder for innfrielse av selgers lån og inndekning av meglers vederlag og utlegg. Dette innebærer at det ikke er anledning til å legge til rette for betaling av forskudd (kredittytelse fra kjøper til selger).

Det er også vanlig at selger utsteder en sikringsobligasjon (pantedokument pålydende kjøpesummen med en urådighetssperre⁸) med megler som rettighetshaver. Denne tinglyses i så fall umiddelbart etter kontraktsigneringen. Sikringsobligasjonens funksjon og rettsvirkning er ikke lovregulert, men er et praktisk utviklet "verktøy" som antas å verne kjøper mot selgers illojale disposisjoner. Urådighetssperren hindrer imidlertid ikke rettsstiftelser i forbindelse med utlegg og konkurs. Nyere rettspraksis tyder på at pantdelen av sikringsobligasjonen gir sikkerhet for kjøpers krav på tilbakebetaling av kjøpesummen i tilfelle kreditorforfølgning på selgersiden i perioden før kjøpers ervertv og lån har fått rettsvern.⁹

⁶ Jf. tinglysingsloven §§ 20 og 21

⁷ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd

⁸ Urådighetssperren innebærer at eier av eiendommen ikke kan råde rettslig over den uten samtykke fra eiendomsmeglingsforetaket som har tinglyst sikringen, og fungerer som en sperre mot dobbeltsalg og frivillig pantsettelse.

⁹ Jf. Rt. 2012 s. 335

Megler må allerede ved oppdragsinngåelsen kartlegge om det er særskilte forhold ved oppdraget som har betydning for oppgjøret. Dette omfatter primært hva som er tinglyst på eiendommen, men også andre forhold om oppdragsgivers økonomiske situasjon som megler er kjent med. Prinsippet om *grunnbokens negative troverdighet*¹⁰, innebærer at megler i utgangspunktet kan legge summen av tinglyste panteheftelser til grunn i vurderingen. Der det ikke er tilstrekkelig forsvarlig margin mellom forventet kjøpesum og totale pantekrav, må megler innhente restgjeldsopplysninger.¹¹

I Norge er budgivningen bindende. Allerede i budgivningsfasen opprettes det gjerne kontakt mellom megler og kjøpers långiver om finansiering av kjøpet.

I kjøpekontrakten fastsettes vilkår for oppgjøret, som normalt går ut på at kjøper betaler hele kjøpesummen og tinglysingsomkostninger til meglers klientkonto innen den fastsatte overtakelsesdatoen. Megler plikter deretter å innfri og sørge for sletting av de pantheftelser som ikke skal overtas av kjøper, og overføre netto salgsproveny til selger. Selger forplikter seg til å utstede skjøte på eiendommen, som oppbevares hos megler frem til overlevering og oppgjør.

Når overtakelsen har funnet sted, og under forutsetning av at kjøper har betalt fullt oppgjør, eller partene er enig om tilbakehold, sender megler skjøtet og pantedokumenter for kjøpers lån til Kartverket for tinglysing. Ved retur av dokumentene etter tinglysing mottar megler også oppdatert grunnboksutskrift. I praksis kan denne innhentes elektronisk så snart dokumentene er bekreftet tinglyst.

Basert på overtakelseserklæringen og utbetalingsinstruks fra selger, som avstemmes mot oppdatert grunnboksutskrift og restgjeldsopplysninger fra selgers panthavere, foretar megler fordeling og utbetaling av kjøpesummen. Normalt går det mellom en til to uker fra overtakelsen til selger får nettoprovenyet på sin konto, forutsatt at tinglysingsdokumentene godtas for tinglysing, og ikke må sendes inn på nytt på grunn av feil og mangler.

2.3 Saksgangen i et oppgjør ved salg av bruktbolig¹²

I dette punktet gis en beskrivelse av saksgangen i et oppgjør, basert på hva som er mest vanlig i bransjen. Ansvarlig megler gjennomfører oppdraget til og med kontraktsinngåelse og tinglysing av sikringsobligasjon (pantedokument pålydende kjøpesummen med tinglysingssperre). Oppgjøret foretas av en egen oppgjørsansvarlig.

Forarbeid:

- **Saksdokumenter mottas hos oppgjørsavdelingen**, kontrolleres og godkjennes av oppgjørsansvarlig i henhold til lov og forskrift om eiendomsmegling og andre relevante retningslinjer.
- **Tinglyst pantedokument** med tinglysingssperre mottas og registreres i depot hos oppgjørsavdelingen.
- **Transporterklæring**. Etter en risikovurdering avgir oppgjørsansvarlig en bekreftelse til selgers bank om overføring av netto salgssum etter innfrielse av tinglyst pant i eiendommen.
- Oppgjørsavdelingen/foretaket **avgir inneståelseserklæring** til kjøpers bank etter en totalvurdering av kjøpers finansiering. Dette er en bekreftelse på at klientmidler vil bli

¹⁰ Følger indirekte av tinglysingsloven § 20

¹¹ Jf. panteloven § 1-5

¹² Hentet fra Sluttrapport for utvalg om sikkerhetsstillelse og oppgjørsfunksjon 2013/2014

disponert i henhold til eventuelle sikkerhetsforskrifter og god meglerskikk, samt at sikkerhet for kjøpers lån blir etablert med rett prioritet.

Ved overtakelse:

- Oppgjørsansvarlig **kontrollerer at kjøpesum** inkl. omkostninger er innbetalt iht. kjøpekontrakt og pantedokument fra kjøpers bank er mottatt og korrekt utfylt og signert.
- Megler **varsler selger/kjøper/megler** om at overtakelse kan finne sted.
- **Styregodkjennelse/avklaring av forkjøpsrett** er mottatt hos oppgjørsansvarlig der dette er nødvendig.

Etter overtakelse:

- **Overtakelsesprotokoll mottas hos oppgjørsavdelingen.** Eventuelle anmerkninger fra partene sjekkes.
- Oppgjørsansvarlig **sender hjemmeldokument og eventuelle pantedokument for tinglysing** til Kartverket.
- Oppgjørsansvarlig **mottar dokumenter i retur fra Kartverket i tinglyst stand.**

Oppgjør:

- **Oppgjørsinstruks** fra selger må foreligge
- Oppgjørsansvarlig **innhenter restgjeld på selgers lån** fra finansinstitusjonene og utbetales pr. innfrielsesdato.
- **Ansvar i henhold til avgitt transporterklæring opphører.**
- Oppgjørsansvarlig **innhenter restanse på felleskostnader/kommunale avgifter** fra forretningsførere/kommunen og betaler på oppgjørsdagen.
- Oppgjørsansvarlig **beregner renter på klientkonto** og fordeler renter mellom selger og kjøper.
- **Sluttoppgjør utbetales** til selgers konto i henhold til oppgjørsinstruks.
- **Oppgjørsoppstilling** med utførte transaksjoner i forbindelse med salget sendes selger.

Etterarbeid:

- **Tinglyst hjemmeldokument sendes kjøper** sammen med oppgjørsoppstillingen som viser faktiske transaksjoner for kjøpet.
- **Bekreftelse på sletting av selgers pant** i eiendommen innhentes og mottas fra finansinstitusjon/panthaver.
- Oppgjørsansvarlig **kontrollerer grunnbok for korrekt pantebilde**
- Oppgjørsansvarlig sørger for at **pantedokument med tinglysingssperre slettes** i eiendommen.
- Oppgjørsansvarlig **innhenter ny grunnboksutskrift.**
- Oppgjørsansvarlig **sender pantedokument til kjøpers bank.** Meglerforetakets inneståelsesansvar opphører.
- Oppgjørsansvarlig **returnerer eventuelle fullmakter** til fullmektig.
- **Klientansvar kontrolleres** av oppgjørsansvarlig.
- **Sak arkiveres.**

2.4 Saksgangen i oppgjør ved salg av ny bolig¹³

Prosjektoppgjør bygger på de samme grunnprinsippene som for oppgjør av brukt bolig. Bustadoppføringslova inneholder imidlertid ufravikelige bestemmelser for hvordan oppjøret skal utføres.

I avtaler som omfattes av bustadoppføringslova, plikter selger (entreprenøren) å stille selvskyldnergaranti for oppfyllelse av avtalen.¹⁴ Garantien skal stilles umiddelbart etter avtalens inngåelse, uavhengig av når kjøpekontrakten signeres. Selger kan ikke vente til eventuelle forbehold er avklart.¹⁵ Megler skal påse at garantien blir stilt i rett tid. Dersom selger etter meglers oppfordring ikke stiller garanti, plikter megler snarest mulig å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse og om kjøpers rettigheter som følge av dette.¹⁶ Kjøper har rett til å holde tilbake hele sitt vederlag, inntil det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med bestemmelsen.¹⁷ Megler kan dermed ikke innkreve betaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt.

I tillegg til garantien nevnt over, skal selger stille særskilt selvskyldnergaranti fra norsk finansforetak dersom deler av kjøpesummen skal disponeres til fordel for selger før kjøper får hjemmel til eiendommen.¹⁸ Garantibeløpet skal tilsvare beløpet som utbetales, og garantien kan ikke avvikles før kjøper har fått hjemmel til eiendommen. Inntil garantien er stilt eller hjemmelen er overført til kjøper, har kjøper instruksjonsrett over kjøpesummen på meglers klientkonto, også om kjøper har overtatt boligen.¹⁹

Forarbeid:

- **Sak mottas** hos oppgjørsavdelingen/foretaket.
- **Saken blir kontrollert** og godkjent av oppgjørsansvarlig i henhold til lov og forskrift om eiendomsmegling og andre relevante retningslinjer.

Delinnbetaling:

- Oppgjørsansvarlig/megler **sender garantipolise** etter bustadoppføringslova § 12 til kjøper. Enkelte oppgjørsavdelinger sender ikke ut denne til kjøper før sammen med tinglyst skjøte, men kjøper informeres om at garanti foreligger samtidig som det bes om innbetaling av avtalt delinnbetaling.
- **Samlegaranti** etter bustadoppføringslova § 12 oppbevares hos megler frem til overtakelse og sendes forretningsfører for oppbevaring etter overtakelse. Informasjon gis kjøper.
- **Innbetaling** fra kjøper mottas.

¹³ Hentet fra Sluttrapport for utvalg om sikkerhetsstillelse og oppgjørsfunksjon 2013/2014

¹⁴ Bustadoppføringslova § 12

¹⁵ Tolkningssuttalelser fra Justis- og beredskapsdepartementet av 6. oktober 2006, 18. mai 2011 og 5. september 2013, jf. imidlertid Justis- og beredskapsdepartementet høringsnotat av 28. oktober 2015.

¹⁶ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd

¹⁷ Bustadoppføringslova § 12 sjettede ledd

¹⁸ Bustadoppføringslova § 47 og tolkningsuttalelse av 5. juli 1999 fra Justis- og beredskapsdepartementet

¹⁹ Jf. Rt. 2013 s. 1541, avsnitt 42

Delutbetaling av kjøpesum (forskudd):

- **Garanti** etter bustadoppføringslova § 47 må foreligge.
- **Eventuelle forbehold** i kjøpekontrakten må være avklart, herunder pantefrafall fra finansforetak for pant tinglyst i eiendommen.
- **Oppgjørsinstruks** fra selger må foreligge.
- **Sikringsobligasjon** må være tinglyst av megleravdeling/foretaket eller oppgjørsavdeling/foretaket.
- **Innbetaling fra kjøper** må være egenkapital.
- **Forskudd utbetales** til selger i henhold til oppgjørsinstruks.

Før overtakelse:

- **Faktura/oppgjørsoppstilling sendes til kjøper med krav om innbetaling** av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilvalg.
- **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innhentes** av megler eller oppgjørsansvarlig.
- Oppgjørsansvarlig **kontrollerer at kjøpesum inkl. omkostninger er innbetalt** i henhold til kjøpekontrakt og at pantedokument fra kjøpers bank er mottatt i korrekt utfylt og signert stand.
- **Dersom seksjonering/fradeling ikke foreligger før overtakelse informeres kjøper.**

Forberedelse sluttoppgjør:

- **Seksjonering** må være gjennomført v/eierseksjonssameie.
- **Opprettelse av andeler i borettsregisteret** må være gjennomført ved salg av andelsleiligheter.
- **Borettslaget må ha fått hjemmel** til eiendommen og pantedokumentet til sikkerhet for fellesgjeld og andelseiernes innskudd er tinglyst.
- Oppgjørsansvarlig **innhenter oppgjørsinstruks/pantefrafall** (hvis ikke innhentet tidligere).
- **Overtakelsesprotokoll mottas** fra megler eller selger.

Oppgjør:

- Oppgjørsansvarlig **beregner renter og fordeler** mellom kjøper og selger.
- **Oppgjør utbetales** i henhold til oppgjørsinstruks og pantefrafall fra finansforetak.
- Oppgjørsansvarlig avgir **sluttrapportering til selger**.
- Oppgjørsansvarlig **sender hjemmelsdokument/pantedokument til Kartverket for tinglysing**.
- Oppgjørsansvarlig **utbetaler renter fra klientkonto til kjøper**.

Etterarbeid:

- **Bekreftelse på sletting av selgers pant** i eiendommen mottas fra finansinstitusjon.
- Oppgjørsansvarlig sørger for at **pantedokument med tinglysingssperre slettes** i eiendommen.
- Oppgjørsansvarlig **inhenter ny grunnboksutskrift**.
- Oppgjørsansvarlig **sender pantedokument til kjøpers bank**. Meglerforetakets inneståelsesansvar opphører.

- **Forskuddsgarantier returneres garantist.** Sendes når hjemmel er tinglyst.
- Oppgjørsansvarlig **returnerer eventuelle fullmakter** til fullmektig.
- **Klientansvar kontrolleres** av oppgjørsansvarlig.
- **Prosjekt arkiveres.**

2.5 Behandling av klientmidler

Klientmidler skal oppbevares på klientkonto i finansforetak i Norge.²⁰

Eiendomsmeglingsforetaket plikter å holde klientmidler adskilt fra egne midler²¹. Løpende bokføring skal til enhver tid vise behandlingen av klientmidlene, samt klientansvaret samlet og for det enkelte oppdrag. Avstemminger av klientkontoer og klientansvaret skal foretas hver måned og snarest mulig etter månedsskiftet.²²

Det er bare den som er fagansvarlig i foretaket som kan disponere klientmidlene og gi fullmakt til andre, basert på den fagansvarliges risikovurdering.²³

Personer som disponerer klientkonto, må inneha kompetanse som *ansvarlig megler*, *eiendomsmeglerfullmektig* eller *oppgjørsmedhjelper*, og i tillegg må det foreligge en saklig grunn til å disponere over midlene, dvs. at vedkommende faktisk må forestå oppgjør.

2.6 Bankenes innskuddsgaranti

I Norge er den enkelte innskyter etter gjeldende bestemmelser dekket med maksimalbeløpet på NOK 2 millioner per bank. Det er ingen særlige regler for klientkonti. Dette innebærer at en felles klientkonto sammen med meglerens øvrige innskudd kun er dekket med NOK 2 millioner, uavhengig av antall og størrelsen på den enkelte boligkundes innskudd. Realiteten i dette er at den enkelte boligkunde har tilnærmet ingen garantidekning i den perioden pengene står på meglers konto.

EØS-regler som svarer til innskuddsgarantidirektivet er gjennomført i lov av 10. april 2015 om finansforetak og finanskonsern kapittel 19.

Våren 2014 vedtok EU et nytt innskuddsgarantidirektiv²⁴ som erstatter direktivet fra 1994 og endringsdirektivet fra 2009. I det nye direktivet er det vedtatt et dekningsnivå på EUR 100 000 for innskuddsgarantiordninger, og det er gitt en overgangsperiode på 5 år (fram til utgangen av 2018) for land med høyere dekning enn EUR 100 000.

Direktivet åpner imidlertid for å gjøre unntak fra hovedregelen om inntil EUR 100 000, for innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger²⁵. Slike innskudd skal kunne sikres utover EUR 100 000 i minst tre måneder, dog maksimum 12 måneder. En særregel som gir dekning utover EUR 100 000 for innskudd fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger, herunder dekningsnivå og periode, må imidlertid reguleres i norsk lov.

²⁰ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10

²¹ Jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2

²² Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-12

²³ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-11

²⁴ Direktiv 2014/49/EU

²⁵ Innskudd fra transaksjoner knyttet til fritidsbolig og næringseiendom vil ikke kunne dekkes utover EUR 100 000.

2.7 Erfaringer med dagens oppgjørsordning

Etter arbeidsgruppens vurdering må gjeldende oppgjørsordning betegnes som effektiv, pålitelig og lite kostnadskrevende. Over tid har eiendomsmeglingsbransjen utviklet særskilt fagkompetanse for denne type transaksjoner. Det undervises i eiendomsoppgjør på eiendomsmeglerstudiet og det kreves særskilt erfaring med gjennomføring av oppgjør for å få eiendomsmeglerbrev og personlig tillatelse for jurister.²⁶

Etter det arbeidsgruppen er kjent med har ingen andre land en tilsvarende ordning der den som formidler eiendommen mottar hele kjøpesummen til oppgjør.²⁷ Denne praksisen bygger på lang tradisjon i Norge. Siden eiendomsmegling ble lovregulert fra 1931 har eiendomsmarkedet, og ikke minst boligomsetningen, gjennomgått betydelige endringer. I tillegg til kraftig økning i boligpriser og omsetning, har det funnet sted en utvikling i bransjen i retning av færre og større eiendomsmeglingsforetak. Det har også gjennom utkontraktering funnet sted en stadig økende sentralisering av oppgjørsfunksjonen. Dette har medført at det løpende oppbevares svært store beløp på klientkontoer i enkelte foretak.

Arbeidsgruppen er ikke fullt ut kjent med det historiske omfanget av megleransvar knyttet til feil i forbindelse med gjennomføring av oppgjør. Eiendomsmeglingsforetak er underlagt krav til risikostyring og internkontroll²⁸ og eiendomsmeglingsforetakene har med tiden etablert til dels omfattende saksbehandlings- og kontrollrutiner for å hindre feil i forbindelse med oppgjøret.²⁹ Det er arbeidsgruppens inntrykk at foretakene jevnt over fungerer tilfredsstillende på dette området. I følge Finanstilsynet har det de siste 28 år anslagsvis vært 50-60 kjente tilfeller av klientmiddelunderslag i eiendomsmeglingsforetak med variable beløpsstørrelser, opp til ca. NOK 7 millioner. Hittil har det imidlertid ikke forekommet ansvarssaker som ikke har vært dekket av den generelle meglergarantien.

3 Gjeldende rett i andre land

3.1 EU

Det er ikke vedtatt harmoniserte regler for eiendomsmeglingsvirksomhet i EU/EØS-området. Arbeidsgruppen er heller ikke kjent med noe initiativ til utvikling av felles regelverk. Dette innebærer at det ikke eksisterer felles regler for gjennomføring av oppgjør i eiendomshandler.

Så langt arbeidsgruppen kjenner til, er det store forskjeller fra land til land hvordan oppgjør i eiendomshandler utføres i praksis. Hvordan oppgjøret gjennomføres er påvirket av hvordan det enkelte lands tinglysingssystem (eiendomsregister) og skatte- og avgiftssystem er organisert.

Tjenestedirektivet skal sikre fri flyt av tjenester over landegrensene, men er ikke til hinder for nasjonal regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet eller krav til konsesjon. Yrkeskvalifikasjonsdirektivet regulerer yrkesutøveres rett til å få godkjent sine yrkeskvalifikasjoner i andre medlemsstater. Notarene, som er de som gjennomfører eiendomsoppgjør i mange land i Mellom- og Sør-Europa, er ikke omfattet av direktivene.

²⁶ Jf. eiendomsmeglingsloven §§ 4-2 og 4-3

²⁷ Jf. punkt **Feil! Fant ikke referanseilden.**

²⁸ Jf. Forskrift 22. september 2008 om risikostyring og internkontroll

²⁹ Advokater som driver eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen er derimot ikke underlagt samme krav

Innføring av et felles oppgjørsregelverk ville trolig kreve betydelige strukturelle endringer for mange medlemsland.

3.2 Sverige

3.2.1 Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet

Det er ikke krav til foretakskonsesjon for eiendomsmeglingsvirksomhet i Sverige, men den enkelte eiendomsmegler må være registrert hos *Fastighetsmäklarinspeksjonen*, som fører tilsyn med registrerte eiendomsmeglere, og kan gi advarsel, pålegg eller kalle tilbake tillatelsen.³⁰

Det er ikke krav til sikkerhetsstillelse, men hver eiendomsmegler må ha ansvarsforsikring på minimum SEK 2 millioner. I tillegg til å dekke meglers profesjonsansvar, dekker forsikringen også tap av klientmidler som følge av konkurs og/eller straffbare handlinger fra meglers side.

Det svenske regelverket er ikke til hinder for at advokater kan drive eiendomsmegling. Det er imidlertid ikke vanlig at advokater medvirker til omsetning av eiendom på annen måte enn som rådgiver og representant for den ene av partene. Advokater som driver eiendomsmegling er ikke underlagt kravene til registrering og tilsyn av *Fastighetsmäklarinspeksjonen*, da dette ligger under *Advokatsamfundet*.

3.2.2 Gjennomføring av oppgjør

I Sverige foretar ikke megleren fullt oppgjør, slik som i Norge. Svenske eiendomsmeglere påtar seg kun ansvar for å administrere oppgjørprosessen og mottar kun håndpenger, som i vesentlig grad benyttes til avregning av meglers vederlag. Hoveddelen av kjøpesummen gjøres opp direkte mellom partenes bankforbindelser.

Rettsstiftelser i fast eiendom registreres i *Lantmäteriets Fastighetsinskrivningskontor*. Kjøper av fast eiendom blir registrert som eier ved søknad om *lagfart* (hjemmel). Pantsettelse skjer ved at den som eier eiendommen innskriver et pantebeløp i eiendommen. På dette grunnlaget utstedes et *pantbrev*, som bevis på pantsettelsen. Etter overgangen til elektronisk register i 1994, registreres nå alle pantebrev i et *Pantbrevregister (Datapantbrev)*, og kan deretter benyttes som sikkerhet for lån og fordringer.³¹ Det finnes fortsatt fysiske pantebrev i omløp. Det er bare bank og kredittinstitusjoner som får håndtere datapantebrev. Personer som ønsker privat pantsettelse eller utenlandsk belåning, må begjære utstedelse av papirpantebrev.

Selger sikres mot kjøpers mislighold ved at kjøpesummen innbetales til selgers konto eller selgers långivere samme dag som overleveringen.

Kronofogdemyndigheten kan på vegne av kreditorer ta kreditorbeslag i fast eiendom som tilhører skyldneren. I praksis skaper eksistensen av kjøpekontrakt rettsvern mot tredjemann, men rettslig sett er spørsmålet om overdragelsen et alminnelig bevisspørsmål. Tinglysning gir presumsjon for eierskap, med mindre annet godtgjøres.³² Ved fare for kreditorforfølgning eller for å sikre kjøper

³⁰ Fastighetsmäklarlag (2011:666) http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/_sfs-2011-666/

³¹ Jordbalk (1970:994) http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/_sfs-1970-994/, Lag (1994:448) om pantbrevsregister http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-1994448-om-pantbrevsreg_sfs-1994-448/

³² Jf. Utsökningsbalk 1981:774 kap. 4 § 24

mot dobbeltsalg mv. kan det tinglyses en *hvilande lagfart*, som er en foreløpig registrering av kjøpekontrakten.

Videre er det uttrykkelig regulert at selgers kreditorer ikke har beslagsrett i både eiendommen og kjøpesummen.³³ Dersom selgers kreditorer beslaglegger eiendommen, vil kjøper ha krav på tilbakebetaling av kjøpesummen.

Det er kjøpers bank som påser at kjøpers erverv og pantelånet får rettsvern mot henholdsvis selgers og kjøpers kreditorer.

I forbindelse med tilretteleggingen kontrollerer megleren hjemmelsforhold og pantsettelse, reelle lån, restbeløp og renteopplysninger. Hvis eiendommen er pantsatt med papirpantebrev, må dette pantet lokaliseres, eventuelt mortifiseres hvis det har kommet bort.

Budgivningen er ikke bindende i Sverige. Bindende kjøpsavtale inngås først ved signering av kjøpekontrakten. Det kan i forbindelse med kontraktsigneringen være behov for å følge opp kjøpers finansiering. Eldre rettspraksis kan tyde på at meglers omsorgsplikt innebærer en plikt til å påse at kjøper tar finansieringsforbehold dersom dette er nødvendig. Megler undersøker kjøpers finansiering allerede ved budgivningen, og kjøper har gjerne fått et *lånelöfte*, som er et lånebevis, men som ikke innebærer noen finansieringsgaranti.

Megler oversender kopi av kjøpekontrakten til kjøpers bank/långiver. Kjøpers bank forbereder lånedokumentene; gjeldsbrev og eventuelt søknad om pantebrev/tilleggspant, i den utstrekning selgers pantsettelse - som kjøper kan overta - ikke er tilstrekkelig. Kjøpers bank utarbeider også søknad om *lagfart*.

I Sverige betaler kjøper et forskudd eller depositum (*handpenning*) ved kontraktsignering, normalt på 10 % av kjøpesummen. Med mindre det er knyttet vilkår til handelen, betales dette beløpet direkte til selger. Hvis det er knyttet vilkår til handelen, skal beløpet settes på meglers rentebærende klientkonto. Midlene er da beskyttet mot meglers kreditorer. Megler har krav på sitt vederlag når bindende kjøpsavtale er undertegnet og eventuelle vilkår er oppfylt. Megler kan da avregne sitt tilgodehavende i depositumet eller overlevere faktura.

På overtakelsesdagen møtes partene enten i kjøpers bank eller på meglers kontor. Det blir da satt opp et *Köpebrev*, som tilsvarer et skjøte, og som begge parter signerer. Selgers signatur må bevitnes. Dokumentet er grunnlaget for søknad om hjemmel (*lagfart*).

Megler setter opp oppgjørsoppstillinger (*likviditetsavrekninger*) for selger og kjøper, og sender disse til kjøpers bank. Selgers oppgjørsoppstilling er grunnlag for bankens disponering av kjøpesummen. På overtakelsesdagen ringer megler til selgers bank for å innhente restgjeldsopplysninger. Kjøpers bank ringer også selgers bank denne dagen for å få oppgitt innløsningssum på selgers lån. Banken innfrir selgers lån og overfører nettoprovenyet til selgers konto. Alle transaksjoner gjøres på overtakelsesdagen.

Megleren *kan* bistå partene med å registrere hjemmelsoverføringen, men som regel er det kjøpers bank som tar seg av dette, for å sikre kjøpers interesse og egen pantinteresse. Kjøpers bank sender inn skjøtet og pantebrev for tinglysing, eventuelt sørger for ombytting av kreditor i eksisterende

³³ Jf. Utsökningsbalk 1981:774 kap. 4 § 25

pant. Dette gjøres elektronisk, og foretas i praksis en viss tid etter overtakelsen. Kjøpers bank innkrever også tinglysingsomkostningene som betales videre til *Lantmäteriet*. Når hjemmelsoverføringen er tinglyst og godkjent, får kjøper tilsendt det originale skjøtet sammen med hjemmelsbeviset.

3.2.3 Bankenes innskuddsgaranti³⁴

I Sverige er hovedregelen at der kontohaver oppbevarer klientmidler for flere kunder på samme konto, vil de bakenforliggende eierne hver få erstatning opp til det maksimale beløpet som i Sverige er motverdien av EUR 100 000³⁵. Dette innebærer følgelig at den enkelte boligkunde har samme dekning som om pengene hadde stått på egen konto.

Den svenske regjeringen har fremmet et lovendringsforslag som vil innebære at innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger skal dekkes med ytterligere SEK 5 millioner (i tillegg til den generelle garantien på EUR 100 000).³⁶

3.3 Danmark

3.3.1 Regulering av eiendomsmeglingsvirksomhet

Det er ikke krav til foretakskonsesjon for eiendomsmeglingsvirksomhet i Danmark. Den enkelte eiendomsmegler må imidlertid være registrert hos *Erhvervsstyrelsen*.³⁷ Både den registrerte eiendomsmegleren og forretningsstedet må stille sikkerhet i form av garanti på minimum DKK 2,5 mill. pluss ansvarsforsikring på DKK 2 mill. per registrerte eiendomsmegler. Medlemmer av *Dansk Ejendomsmæglerforening* vil også være omfattet av et garantifond som sikrer deponerte midler hos medlemmene ("klientmidler"), og som finansieres gjennom medlemsavgiften. Fondets ansvar er begrenset til DKK 2 mill. per registrert eiendomsmegler i vedkommende virksomhet, som i praksis antas å gi full sikkerhet for deponerte midler.³⁸

Advokater kan også drive eiendomsmegling dersom de er registrert i et separat register som føres av Erhvervsstyrelsen, og har stilt tilsvarende sikkerhet som gjelder for eiendomsmeglerne.

I motsetning til i Sverige og Norge er eiendomsmegleren i Danmark ikke mellommann, men selgers representant, og har ikke anledning til å representere både kjøper og selger i samme handel.

3.3.2 Gjennomføring av oppgjør

Heller ikke i Danmark foretar eiendomsmegleren fullt oppgjør. Som i Sverige, påtar danske eiendomsmeglere seg kun ansvar for å administrere oppgjørprosessen og mottar kun et mindre beløp som forskudd eller depositum (håndpenger), som i vesentlig grad benyttes til avregning av meglers vederlag. Hoveddelen av kjøpesummen gjøres opp direkte mellom partenes bankforbindelser.

Det er opp til selger og megler å avtale ytterligere bistand etter kjøpet, og det er vanlig å avtale at megler bistår selger med en rekke ulike oppgaver vedrørende gjennomføringen av handelen. Ettersom megler ikke har anledning til å representere andre enn selgeren i eiendomshandelen, har

³⁴ Lag (1995:1571) om insättningsgaranti med tilhørende forskrifter

³⁵ https://www.riksgalden.se/sv/Insattningsgarantin/Om_Insattningsgarantin/Fragor-och-svar/#klientmedelskonton

³⁶ <https://data.riksdagen.se/fil/32B93243-C5BD-4CBF-A06E-B8F9B7C3479E>

³⁷ Lov nr. 526 av 28/05/2014 <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=163284>

³⁸ <http://www.de.dk/Om+DE/Garantifonden/>

det vært vanlig at kjøper bistås av egen advokat, som også tar seg av kjøpers interesser i oppgjørsfasen.

Tinglysing i fast eiendom foretas av *Tinglysningsretten*, som er en domstol. Dokumenter vedrørende fast eiendom tinglyses i *Tingbogen*.³⁹ Det er etablert en ordning med digital signatur av tinglysingsdokumenter.

Selger er beskyttet mot kjøpers mislighold ved at kjøper må stille bankgaranti for kjøpesummen (med fradrag av håndpengene) allerede ved kontraktsignering. Bankgarantien gjelder inntil overføring av kjøpesummen til selgers sperrede oppgjørskonto før overleveringen finner sted.

Kjøper er beskyttet mot selgers mislighold ved at kjøpesummen ikke frigis til selger før kjøper har fått skjøte uten heftelsesanmerkninger, eller selgers bank innestår for dette.

Selgers kreditorer kan ta beslag i eiendommen frem til det er tinglyst endelig skjøte til kjøper. Dersom det er tinglyst betinget skjøte til kjøper på beslagstidspunktet, vil beslaget bortfalle når det endelige skjøtet tinglyses. Selgers kreditorer kan da sikre sitt krav ved å ta utlegg i selgers nettoproveny når kjøpesummen frigis. Dette gjøres ved notifikasjon til selgers bank.

Kjøpers kreditorer kan ta beslag i eiendommen allerede etter tinglyst betinget skjøte, men da i den betingede rett. Når skjøtet er endelig tinglyst, vil utleggene følge eiendommen. Hvis det betingede skjøtet avlyses, vil utleggene bli slettet. Kjøpers kreditorer vil da kunne ta utlegg i kjøpers rett til tilbakebetaling av kjøpesummen.

Kjøpers långiver sikrer sitt pant mot kjøpers kreditorer ved å tinglyse dette samtidig med betinget eller endelig skjøte.

I forbindelse med tilretteleggingen innhenter megler *tingbogsattest*. Videre utarbeides det et *salgsbudsjett*, idet det klargjøres om handelen lar seg gjennomføre. Megler kan ikke fullt ut legge til grunn pantebeløpene i attesten, da *ejerpantebrev* kan belånes mer enn pålydende, noe som vil kunne hindre gjennomføring av handelen. Megler må derfor allerede i tilretteleggingsfasen undersøke eierpantebrevenes underliggende verdier.

I Danmark kan det inngås to typer bolighandler; *kontantverdi og finansieret*. Ved kontant handel er det kjøpers bank som legger ut og garanterer kjøpesummen på forhånd. Ved finansiert handel er det i prinsippet selger som tar opp lånene, som senere overføres til kjøper. I dag er det mest vanlig med *kontant handel*.

Budgivningen er ikke bindende i Danmark, og kjøper underskriver i første omgang en *betinget kjøpsavtale* sammen med selger. Det er vanlig å ta forbehold om finansiering samt *advokatforbehold*. Sistnevnte innebærer at kjøper kan gå fra handelen hvis kjøpers advokat ikke godkjenner handelen i sin helhet, uten særskilt begrunnelse.

Megler sender brev med kontrakten og praktisk informasjon til kjøper og selger, eventuelt til kjøpers rådgiver/advokat, og til begge parters bankforbindelse. I forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt, setter megler opp en nøyaktig oppgjørsoppstilling for selger (*salgsprovenu*) basert på

³⁹ LBK nr. 1075 av 30/09/2014 <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142900>

den avtalte overleveringsdatoen, men med forbehold om kursene på de lån som skal innfris for selgers regning.

Avhengig av hva som er avtalt, utarbeider megler eller kjøpers rådgiver skjøte og eventuelle andre dokumenter som skal tinglyses utover pantedokumentene. Etter at elektronisk tinglysing ble innført, er det mest vanlig at megler gjør dette. Det opprettes et skjøte som både kjøper og selger underskriver digitalt. Alternativt kan megler få fullmakt fra partene til å signere skjøtet digitalt, som på forhånd kan sendes Tinglysingsretten.

Selgers bank oppretter en særskilt konto i selgers navn som bare kan disponeres av banken. En slik konto omtales gjerne som "*Skødedeponeringskonto*" eller "*Omprioriteringskonto*".

I Danmark betaler kjøper ved kontraktsignering *håndpenger* (depositum), som deponeres hos megler.⁴⁰ Beløpet som skal deponeres hos megler kan høyest svare til størrelsen på meglerens vederlag tillagt maksimalt DKK 10.000, dog høyest DKK 200.000. Megler sørger for å innhente garanti på restkjøpesum (kjøpesum fratrukket håndpenger), som utstedes av kjøpers bank.

Med sikkerhet i bankgarantien fra kjøper, kan det tinglyses et *betinget skøde* til kjøper allerede når kjøpekontrakten er endelig inngått. Dette er et skjøte med påtegning om at skjøtet er betinget av kjøpers betaling av kjøpesummen innenfor en nærmere angitt frist. Når kjøpesummen er betalt, tinglyses en påtegning på skjøtet om at det er *endelig*. Hvis dette ikke skjer innen ni måneder, avlyses skjøtet og stempelavgiften returneres. På samme måte kan pantebrev tinglyses betinget. Hvis skjøtet avlyses, blir pantebrevene også avlyst. Når skjøte tinglyses endelig, blir også pantebrevene endelig. Betingede skjøter mv. brukes når det er fare for at det kan bli tinglyst utlegg i eiendommen. Alternativt kan også endelig skjøte tinglyses før overtakelsen på bakgrunn av kjøpers bankgaranti.

Før overleveringen har kjøpers bank forberedt lånedokumenter, og overfører resterende kjøpesum til *selgers sperrede konto*. Hvis det ikke er tinglyst betinget eller endelig skjøte, tinglyser megler eller kjøpers advokat endelig skjøte nå, og kjøpers bank sørger deretter for tinglysing av pantebrevene.

Rettslig sett anses betalingen til selgers konto å være deponert og kan som utgangspunkt ikke disponeres før kjøpers skjøte er tinglyst uten heftelser.

Dersom det foreligger tinglyst skjøte til kjøper uten andre heftelser enn dem selgers bank skal innfri, kan likevel selgers bank begynne å innfri selgers lån før heftelsene er slettet. Dette forutsetter at selgers bank *innestår* overfor kjøper for at heftelsene på skjøtet, som kjøper ikke skal overta, blir slettet. Det synes imidlertid å være ulik praksis blant bankene om å ville avgi slik inneståelse. Hvis selgers bank ikke vil innestå for heftelsesfritt skjøte, kan ikke selgers bank disponere over kjøpesummen. Selger må da låne penger til innfrielse av lånene. Dette skjer gjerne der det er utlegg eller pantebrev, hvor kreditor ikke er å få tak i eller ikke vil samarbeide. Ved såkalte *underskudshandler* må selger også låne penger til å innfri lånene.

Dersom det er visst tidsrom mellom avtaleinngåelsen og overtakelsestidspunktet, og selgers bank innestår for at heftelsene blir slettet, kan det i praksis la seg gjøre at selger får sitt salgsproveny (med unntak av håndpenger) samme dag eller dagen etter overtakelsen.

⁴⁰ Bekendtgjørelse nr. 1230 av 21/11/2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom

Megler eller kjøpers advokat følger opp at skjøtet er uten anmerkninger og sørger for den endelige avslutningen. Når skjøtet er tinglyst uten heftelser, har megler fullmakt til å frigi provenyet av håndpengene. Megler har da i oppdragsavtalen betinget seg dekning av sitt vederlag, også i den grad dette ikke dekkes av håndpengene, ved at det da dekkes av oppgjørskontoen.

3.3.3 Behandling av klientmidler

Megler plikter å føre regnskap/oversikt over depositum og andre betroede midler samt beløp som er satt inn på særskilte konti.

Det er ikke krav til *klientkonto* i Danmark, og i praksis sammenblandes disse midlene med meglers driftsmidler.

3.3.4 Bankenes innskuddsgaranti⁴¹

I Danmark er det gitt særlige regler som innebærer at i forbrukerkjøp dekker garantien kjøpesum for fast eiendom med inntil EUR 10 millioner som deponeres i bank i en periode på inntil 12 måneder.

3.4 Spania⁴²

Eiendomsmegling og oppgjør i Spania har mange fellestrekk med hvordan eiendomsomsetningen er organisert i Italia og Frankrike.

Eiendomsmeglingsvirksomhet som sådan er ikke regulert i Spania. Til gjengjeld har den spanske eiendomsmegleren en helt annen funksjon enn den norske. Eiendomsmegleren i Spania er mer å betrakte som en salgsrepresentant som tar seg av markedsføring av eiendommen, og har ikke noe ansvar for kjøpers interesser i handelen. Som følge av dette er kjøper som regel representert ved advokat, som bistår med å sjekke opplysninger i *eiendomsregisteret* om hjemmel, heftelser og eventuelle andre relevante opplysninger. Megler har ikke ansvar for å sjekke opplysninger i eiendomsregisteret.

Når kjøper har funnet en eiendom, tar denne kontakt med megler eller direkte med selger. Megleren tar normalt et lite gebyr for å ta eiendommen av markedet og på den måten "reservere" eiendommen for kjøper. Partene møtes til kontraktsmøte på meglers kontor der man blir enige om kjøpsbetingelser. Kjøper er her gjerne representert ved advokat. Megleren har ulike standardkontrakter som tilbys. Det er vanlig at kjøper ved kontraktsinngåelsen betaler et forskudd på ca. 5-10 % av kjøpesummen, som enten deponeres hos megler eller betales direkte til selger. Dersom kjøper etter kontraktsinngåelsen ønsker å trekke seg fra avtalen, går forskuddet tapt. I motsatt fall, dersom selger trekker seg etter kontraktsinngåelsen, må selger betale tilbake forskuddet til kjøper.

Hjemmelsovergang kan skje allerede ved kontraktsinngåelsen. Dette avhenger av hvordan kontrakten er formulert. Enten inngås kjøpekontrakt der kjøper erklærer at han/hun kjøper eiendommen til avtalt pris, eller det inngås kjøpekontrakt der kjøper forplikter seg til å kjøpe eiendommen innen en gitt frist. I de tilfellene der hjemmelsovergangen skjer ved kontraktsignering

⁴¹ LBK nr. 917 av 08/07/2015 § 9 <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=170564>

⁴² Basert på opplysninger fra Carmen Sanz, spansk advokat og president i spansk-norsk handelskammer i Madrid

er det viktig for kjøper at skjøte blir signert og tinglyst så fort som mulig. Kjøper har i perioden frem til skjøte blir tinglyst, ingen sikkerhet mot dobbeltsalg eller nye heftelser. Det er av samme grunn også viktig for kjøper å betale så lite som mulig i forskudd.

Etter at kontrakt er signert må kjøper, dersom kjøpet skal lånefinansieres, ta kontakt med bank for lånetilsagn. Det er vanlig at kjøper i den forbindelse skaffer en verditakst på eiendommen. Det foreligger ingen takst forut for kontraktsinngåelsen. Prisantydningen fastsettes av selger/megler.

Når finansieringen er i orden, tar kjøper kontakt med en *notar* for at denne skal forestå oppgjøret. Notaren er en offentlig oppnevnt jurist som er underlagt statlig kontroll. Det avtales et møte på notarens kontor som alle involverte parter skal delta i – kjøper, gjerne representert ved advokat, selger og evt. kreditorer som har eller skal ha pant i eiendommen. Under møtet går notaren gjennom opplysninger i eiendomsregisteret, sjekker at selger har hjemmel og om det er tinglyste heftelser på eiendommen. Hvis det hviler heftelser på eiendommen, blir kjøper gjort oppmerksom på dette og forespurt om heftelsene skal overtas eller ikke. Dersom kjøper ikke foretar seg noe, overtar han/hun disse. Partene signerer på skjøtet og selger får salgssummen i form av en *bankremisse*. Panthavere til heftelser som skal slettes, mottar også en bankremisse og signerer på et slags skjøte om at heftelsen skal slettes. Kjøper må m.a.o. ha med seg én bankremisse til hver som skal ha betalt i oppgjøret.

Straks skjøte er signert, sender notaren melding til eiendomsregisteret om at skjøte er signert og det blir i eiendomsregisteret registrert en *foreløpig hjemmelsovergang*, for å hindre dobbeltsalg og nye heftelser. Når notaren har klargjort skjøtet for tinglysing, blir det utlevert til kjøper eller dennes advokat som sender skjøtet til eiendomsregisteret. Fra den foreløpige hjemmelsovergangen blir registrert, har kjøper frist på én måned til å betale *skatt for tinglysing* av skjøte. Dette gjøres normalt ved at kjøper møter opp på skattekontoret og betaler direkte. Kjøper sender deretter dokumentasjon på at skatten er betalt inn til eiendomsregisteret. Ca. én måned senere får kjøper det tinglyste skjøtet utlevert. Dersom kjøper ikke betaler skatten, kan skjøtet ikke tinglyses og den foreløpige hjemmelsovergangen bortfaller.

Tilsvarende ordninger der det er notaren som administrerer oppgjøret, finnes i andre land i Sør-Europa, som Italia og Frankrike.

3.5 USA⁴³

I USA er det vanlig at både selger og kjøper er representert ved hver sin eiendomsmegler. Eiendomsmeglere i USA har dermed en annen funksjon enn i Norge, idet de ikke skal ivareta begge parters interesser. Eiendomsmeglerne har ingen rolle i gjennomføringen av oppgjøret, men enkelte meglere kan motta håndpenger på vegne av selger.

Opgjøret i handelen foretas av et såkalt *Escrow company*, som er en uavhengig tredjeperson. Escrow company mottar både depositum og kjøpesum, samt sørger for innsendelse av skjøte og pantedokumenter for tinglysing. Escrow companies er pålagt å ha forsikring som sikrer foretaket mot økonomisk tap som følge av feil eller utelatelse i virksomhetsutøvelsen (*Errors and omissions insurance*), i tillegg til ansvarsforsikring. Offentlige myndigheter fører tilsyn med klientmiddelbehandlingen, i form av lovpålagt kvartalsmessig rapportering. Eiendomsmeglerne har ingen rolle i gjennomføringen av oppgjøret, men enkelte meglere kan motta depositum.

⁴³ Basert på informasjon fra Simon Pedersen, eiendomsmegler og NAR President's Liaison to Norway (National Association of Realtors i USA)

Når selger og kjøper har inngått kjøpekontrakt, blir både kontrakten og et depositum (*Earnest money*) deponert hos Escrow company. Deretter gjennomfører kjøper og dennes megler en *buyer's due diligence*, herunder en husinspeksjon. Dersom kjøper vil gå videre med handelen, undertegner selger og kjøper dokumenter som skal tinglyses, og som deretter oversendes kjøpers långiver for godkjenning. Långiver gir sin godkjenning og overfører kjøpesummen til Escrow company, som dernest sender dokumenter til tinglysing hos *County recorder*. I de fleste fylker (counties) skjer tinglysing elektronisk. Når Escrow company mottar tinglyste dokumenter i retur, får kjøper overta boligen og det foretas utbetaling til selger og selgers megler. Til slutt får kjøper tilsendt hjemmelsdokumenter.

Hvor mye Escrow companies tar i gebyr varierer, men det er normalt å kreve 2 % av kjøpesummen.

Normalt gjennomføres en bolighandel i løpet av 30-45 dager, men det kan gå raskere hvis kjøpet ikke er lånefinansiert.

4 Risiko for tap i eiendomsmeglingstransaksjoner

4.1 Generelt

Etter arbeidsgruppens vurdering er eiendomsoppgjør i Norge, som tidligere nevnt, i hovedsak trygt og sikkert. Det er likevel enkelte sårbarheter i måten dagens boligoppgjør gjennomføres på. Dette medfører en viss risiko for hendelser som har et så stort skadepotensial at sikkerhetsstillelsen ikke gir full dekning. Risikobildet er dessuten i konstant endring. Bruk av nye IKT-baserte metoder, herunder nye metoder for elektronisk overføring av betalingstransaksjoner er eksempler på dette. Arbeidsgruppen har søkt å identifisere og vurdere de ulike kategoriene risiko.

Arbeidsgruppen har kommet til at risikoen for økonomisk tap tilknyttet gjennomføringen av oppgjør i hovedsak vil kunne dreie seg om kriminelle handlinger fra personer som skaffer seg tilgang til pengestrømmen eller tekniske løsninger pengestrømmen går gjennom. I tillegg vil insolvens i bank kunne medføre tap av klientmidler. Oppgjørsfeil og rene feilutbetalinger fra klientkonto kan forekomme, men vil sjelden ha så stort skadepotensiale at det er fare for reelt tap for kunder, dvs. at gjeldende krav til sikkerhetsstillelse ikke dekker. Unntak kan tenkes ved store prosjektoppdrag, bl.a. ved følgefeil som kan forplante seg til mange enheter i prosjektet. Etter arbeidsgruppens vurdering kan slike feil i første rekke avhjelpes gjennom god faglig oppfølging og kontroll.

Økt digitalisering og automatisering forventes innenfor eiendomsmeglingsbransjen de kommende år. Arbeidsgruppens risikovurdering av boligoppjøret og forslag til eventuelt nye regler på området, kan vanskelig foretas med utgangspunkt i mulige fremtidige endringer som man ikke kjenner hverken arten eller omfanget av. Det er derfor tatt utgangspunkt i dagens oppgjørsordning. Videre er dagens teknologi lagt til grunn i utredningen av alternative måter å overføre kjøpesummen på.

4.2 Dataangrep

4.2.1 Generelt

Hacking og andre typer angrep mot datasystemer er globale utfordringer. Spesielt utsatt er betalingstjenestene. Angrep kan rettes direkte mot IKT-systemer eller ved bruk av IKT-systemer

som sentrale redskaper. Arbeidsgruppen har ikke forutsetninger for å lage en uttømmende beskrivelse av hvilke trusler som kan være aktuelle, men har i det følgende valgt å beskrive enkelte fremgangsmåter som kan tenkes å utfordre sikkerheten i oppgjøret.

Eiendomsmeglingsforetakene er avhengig av banktjenestene som finansinstitusjonene tilbyr. Arbeidsgruppen legger til grunn at bankene løpende etablerer nødvendige preventive tiltak for å minimere risikoen for tap. Det legges videre til grunn at risikoen for dataangrep på klientkonto ikke er større når kontoen står i eiendomsmeglingsforetakets navn enn i bankens eller kjøpers/selgers navn. Risikobildet for eiendomsmeglingsforetakene er derfor det samme som for andre brukere av bankens tjenester.

Arbeidsgruppen antar at den største hackertrusselen knyttet til oppgjør i eiendomshandelen ligger i datatransporten⁴⁴ mellom eiendomsmeglingsforetaket og banken. Videre er det en risiko for at hacking skjer gjennom eiendomsmeglingsforetakets IKT-system.

I det følgende nevnes noen måter et dataangrep mot klientkonto kan gjennomføres på.

4.2.2 Uautorisert tilgang

Et angrep på klientmidler kan skje ved at uvedkommende får tilgang til meglers eller underleverandørers datasystemer gjennom såkalt *social engineering* eller *phishing*.

Social engineering (sosial manipulering) går ut på å skaffe seg tilgang ved å forlede medarbeidere, f.eks. ved bruk av overtalelsesevne eller andre personlige egenskaper. *Phishing* (nettfiske) er en betegnelse på digital "snoking" eller fising etter fortrolig informasjon, som f.eks. passord eller kredittkortnummer. Erfaring viser at en stadig større del av datakriminaliteten i Norge har elementer av social engineering og/eller phishing i seg. Fremgangsmåtene som benyttes er mer sofistikerte enn tidligere, med målrettede henvendelser via e-post, sms og/eller telefon. Svindleren utgir seg ofte for å være en kjent kontakt som en venn, kollega eller leder.

I 2015 utgjorde i følge Finanstilsynets risiko- og sårbarhetsanalyse såkalt sanntidsfising av engangskoder de største tapene på bedriftsnettbank i Norge. Dette skjer ved at den ansatte i bedriften mottar en sms, tilsynelatende fra banken, med en lenke til påloggingssiden til bedriftsnettbanken. Ved å trykke på lenken kommer man til en falsk nettbankside der svindleren via et "on-site" kommandosenter stjeler passord og engangskoder i sanntid som umiddelbart brukes i den ekte bedriftsnettbanken.

I 2015 så man også det første såkalte CEO-angrepet i Norge. *CEO-angrep* kalles også *Fake president fraud* eller *Business Email Compromise*. Den ansatte blir kontaktet via telefon og/eller e-post av det som tilsynelatende er en leder på høyt nivå og blir bedt om gjennomføre spesifikke pengetransaksjoner. Det kan ikke utelukkes at varianter av dette kan skje i forbindelse med oppgjør av klientmidler, for eksempel ved at den ansatte får beskjed om å endre kontoopplysninger.

Også ved såkalte *trojanerangrep* kan phishing være kilden til at datasystemer får installert virus eller skadelig programvare som manipulerer innholdet i offerets nettbank.

⁴⁴ Standard for utveksling av filer mellom eiendomsmeglingsforetaket og banken er i dag i telepay- format. Etterhvert vil datautvekslingen følge ISO 20022 XML-standarden (fra 31. oktober 2016).

Et annet scenario er utro ansatte som misbruker fysisk tilgang til for eksempel bestillingssystemer for å stjele kunders betalingsinformasjon.⁴⁵

Ved uautorisert tilgang til meglersystemet er et mulig scenario at svindleren endrer kontoopplysningene som er registrert for en eller flere selgere før eiendomsmeglingsforetaket foretar oppgjør.

4.2.3 Man-in-the-middle angrep

Et såkalt *man in the middle angrep (MITM)* kan f.eks. benyttes til å stjele innloggingsinformasjon, få tilgang til systemer og flytte penger. Angriperen kan lese eller gjøre endringer i informasjonsflyten mellom bruker og f.eks. meglersystemet, eller meglersystemet og bank. Et MITM-angrep kan etableres ved installasjon av ondsinnet programvare i meglerforetaket eller leverandør av dette. Dette kan f.eks. skje ved etablering av ond tvilling WI-FI, dvs. at kriminelle etablerer et trådløst nettverk med samme navn som eiendomsmeglingsforetakets reelle nettverk. Det falske nettverket er ikke kryptert og den kriminelle vil kunne logge nettaktiviteten, herunder brukernavn, passord, kontonummer etc. MITM kan også etableres ved såkalt *DNS poisoning*, også kalt *DNS spoofing*. *DNS (Domain name system)* er et system som kobler domenenavn med IP-adresser. Ved et DNS spoofing angrep har kriminelle modifisert DNS serveren til å om dirigere spesifikke domenenavn til en annen IP-adresse som den kriminelle kontrollerer.

Et mulig scenario for angrep kan være at den kriminelle har klart å installere ondsinnet programvare hos eiendomsmeglingsforetaket og MITM befinner seg mellom meglersystem og bank. Meglersystemet logger seg på nettbank (via MITM) og sender en fil med transaksjoner som skal gjennomføres. MITM endrer kontonummer på alle eller et utvalg transaksjoner før dataene videresendes banken.

4.2.4 Elektronisk bakdør

En annen risikofaktor kan materialisere seg i form av en såkalt elektronisk bakdør, dvs. en uautorisert tilgang til meglersystemet, eller til maskin/programvare som benyttes til å beskytte nettet (firewall osv). Bakdøren kan være laget med hensikt av leverandøren (f.eks. innlogging med fast bruker/passord for serviceoppdrag) eller finnes av andre årsaker.

Bakdøren kan benyttes av kriminelle til f.eks. å skaffe seg tilgang til meglersystemet og manipulere kontoinformasjon i ett eller flere oppgjør slik at utbetaling skjer til en konto den kriminelle kontrollerer.

4.3 Utro tjener/underslag

En utro tjener kan operere både hos eiendomsmeglingsforetaket og hos ulike tredjepartsleverandører. Med tredjepartsleverandører menes i denne sammenheng leverandører som har direkte eller indirekte tilgang til eiendomsmeglingsforetakets klientmidler. Eksempler kan være finansforetak og leverandører av drifts- og meglersystemer. Den utro tjeneren kan manipulere oppgjøret og foreta uautoriserte utbetalinger fra klientkonto.

Det er vanskelig å sikre seg fullstendig mot at noen som er betrodd kritiske oppgaver eller sensitiv informasjon vil misbruke tilliten de er gitt. Dette kan være ekstra utfordrende når teknologien kan sette én enkelt utro tjener i stand til å volde store skader.

⁴⁵ Kripos trendrapport 2016

Sannsynligheten for at det skal begås store underslag som ikke dekkes under sikkerhetsstillelsen er vanskelig å vurdere. Som nevnt under punkt 2.7 har omfanget av kjente klientmiddelunderslag i eiendomsmeglingsforetak historisk vært relativt lavt. Imidlertid synes det å være en generell tendens til at denne typen kriminalitet er økende. Mens antall anmeldte grove underslag generelt sank med 14,2 % i perioden 2007 – 2011, har denne tendensen snudd. Antall anmeldte grove underslag økte med 125 % i perioden 2012-2014 fra 54 og 59 anmeldte underslag i 1. tertial i hhv. 2012 og 2013 til hele 176 anmeldte underslag i 1. tertial 2014.⁴⁶

4.4 Trussel/infiltrering

Kriminelle kan ved bruk av trusler mot ansatte i eiendomsmeglingsforetak som forestår oppgjør og har tilgang til klientkonto, mot deres familie og eventuelle andre interesser, få utbetalt penger. Et mulig scenario kan f.eks. være at en oppgjørsansvarlig, som har tilgang til nettbank og klientkonto hjemmefra, holdes som gissel og trues til å foreta utbetalinger til en konto som den kriminelle kontrollerer.

Navn og kontaktinfo til oppgjørsmedarbeidere på eiendomsmeglingsforetakenes nettsider kan i denne forbindelse i seg selv utgjøre en risiko. Selv om det i eiendomsmeglingsbransjen skal ha vært tilfeller av denne type trusler, er arbeidsgruppen ikke kjent med at det har vært tilfeller hvor slike forsøk har lyktes.

Videre kan kriminelle infiltrere eiendomsmeglingsforetak ved f.eks. å forfalske vitnemål og attester, plassere sine egne i eiendomsmeglingsforetakets oppgjørsfunksjon eller hos tredjepartsleverandør, og derved skaffe seg tilgang til klientkonto og foretakets sikkerhetssystemer for så å kunne manipulere oppgjørene eller foreta uautoriserte utbetalinger. Det er i dag ikke krav til vandelsattest for å arbeide som oppgjørsmedhjelper.

Arbeidsgruppen har ikke forutsetninger for å vurdere nærmere risikoen for at denne typen kriminelle angrep mot klientmidlene skal kunne forekomme.

I ØKOKRIMs Trusselvurdering 2015-2016 er ett av hovedfunnene økt økonomisk kriminalitet utført av organiserte kriminelle: *"Disse aktørene begår økonomisk kriminalitet fordi dette er kriminalitet med stort potensiale for utbytte, liten oppdagelsesrisiko og relativt sett lave straffer."* Ekobrottsmyndighetene i Sverige erfarer at den økonomiske kriminaliteten synes å bli grovere, at kriminelle konstellasjoner synes å være mer fleksibelt sammensatt og ha høyere kapasitet enn tidligere.⁴⁷

4.5 Insolvens i bank

Ved insolvens i en bank vil hele klientmiddelbeholdningen eiendomsmeglingsforetaket har innestående kunne gå tapt.

Som nevnt ovenfor under pkt. 2.6 er den enkelte innskyter i banken etter dagens ordning sikret med inntil NOK 2 millioner dersom banken blir insolvent.⁴⁸ Beløpsbegrensningen gjelder også for

⁴⁶ Politidirektoratets STRASAK-tall i perioden 2010 til 2014 viser 107 anmeldte grove underslag i 1. tertial 2010, 81 i 2011, 54 i 2012, 59 i 2013 og 176 i 2014.

⁴⁷ Underrättelsesbild 2012

⁴⁸ Som det er omtalt ovenfor under punkt 2.6 vil det bli endringer i regelverket som følge av EUs innskuddsgarantidirektiv

eiendomsmeglingsforetaks og advokaters klientkonto, idet foretaket/advokaten anses som én innskyter etter sikringsordningen. Kjøpesummen er dermed i praksis ikke dekket så lenge den står på meglers samleclientkonto.

4.6 Ansvarsfordeling mellom bank og eiendomsmeglingsforetak

Det følger av finansavtaleloven § 35 at banken som utgangspunkt er ansvarlig for uautoriserte betalingstransaksjoner. Betalingstransaksjonen anses som uautorisert hvis kontohaver ikke har godkjent den, enten før eller etter at transaksjonen ble gjennomført. Kunden kan likevel bli ansvarlig dersom den uautoriserte transaksjonen skyldes grov uaktsomhet fra kundens side. Finansavtaleloven § 35 er ufravikelig i forbrukerforhold, men kan fravikes ved avtale overfor næringsdrivende, jf. finansavtaleloven § 2. Arbeidsgruppen er kjent med at bankene som regel benytter avtalevilkår som avviker fra lovens deklarasjon utgangspunkt overfor næringsdrivende.⁴⁹

De fleste banker benytter mønster til kontoavtale som Finans Norge har utarbeidet. Den enkelte bank står imidlertid fritt til å utarbeide sine egne vilkår. Mønsteravtalen fra Finans Norge består av flere elementer, ett sett av generelle vilkår i tillegg til særskilte vilkår for de betalingsinstrumenter eller kontotyper som avtalen gjelder. Eiendomsmeglerens klientkontoavtale vil derfor normalt bestå av generelle vilkår, nettbankvilkår og klientkontovilkår. Brukes BankID som påloggingsmekanisme, vil det også være inngått en egen avtale for BankID.

I mønsteravtalen fra Finans Norge er utgangspunktet at banken er ansvarlig for uautoriserte betalingstransaksjoner fra klientkonto, med mindre den uautoriserte betalingstransaksjonen kan tilskrives kontohavers uaktsomhet. En viktig forskjell er at i motsetning til der forbrukere er kontohaver, kreves kun simpel uaktsomhet der kontohaver er næringsdrivende.

Etter avtalevilkårene i mønsteravtalen skal uaktsomheten knyttes til ”tapet/tyveriet” av ”betalingsinstrumentet” eller til å ”beskytte personlig sikkerhetsanordning”. Kravet om å beskytte personlig sikkerhetsanordning omfatter trolig også krav til å etablere og følge gode rutiner for å oppdatere antivirusprogram, operativsystemer osv., og til å utvise alminnelig god årvåkenhet til å oppdage dataangrep som for eksempel phishingforsøk⁵⁰.

Aktsomhetsvurderingen er en konkret vurdering som må foretas i hvert enkelt tilfelle. Det vil trolig bli lagt til grunn en relativt streng aktsomhetsnorm. Eiendomsmegler er en profesjonell aktør, og det er velkjent at betalingsinstrumentene er utsatt for forskjellige typer angrep. Tapspotensialet kan dessuten være betydelig. De samme momenter stiller selvsagt også krav til bankenes overvåkingssystemer og bankenes rådgivning til sine kunder.

Selv om eiendomsmeglingsforetak – i likhet med øvrige næringsdrivende – pålegges en streng aktsomhetsnorm mht. å ha gode rutiner og god opplæring i sikkerhet, vil en del typer datainnbrudd, som trojanere eller mann-i-midten-angrep o.l., kunne være så avanserte og vanskelige å forhindre at det ikke nødvendigvis er noe å bebreide eiendomsmegleren. I så fall vil banken måtte dekke tapet. Dette innebærer at banken trolig må bære det økonomiske ansvaret for angrep mot datatransporten ”in transit” fra eiendomsmeglingsforetaket til banken, dersom eiendomsmeglingsforetaket har opptrådt aktsomt mht. gode rutiner og systemer.

⁴⁹ Basert på opplysninger fra Finans Norge

⁵⁰ Jf. punkt 4.2.2

Dersom rett person hos eiendomsmegleren utfører en betalingstransaksjon etter å ha blitt manipulert, forledet eller utsatt for press, vil transaksjonen trolig måtte anses som autorisert av rette vedkommende, og eiendomsmeglingsforetaket er selv ansvarlig for tapet. Derimot vil banken antakelig måtte dekke tap som følge av en betalingstransaksjon der banken f.eks. har oversett forskriftskrav om at kun fagansvarlig i et eiendomsmeglingsforetak kan disponere klientkonto og gi fullmakter⁵¹, eller avtalte krav om dobbeltsignatur.

Det må videre kunne legges til grunn at også den næringsdrivende kontohaver vil kunne bli ansvarlig for en uautorisert betalingstransaksjon ut fra alminnelig erstatningsrettslige regler.

Ved bruk av tvang eller trusler mot ansatte i eiendomsmeglingsforetaket, vil avtalerettens ugyldighetsregler kunne komme til anvendelse. Dersom kriminelle bruker vold eller trusler som fremkaller begrunnet frykt for noens liv eller helbred til å tvinge den ansatte til å gjennomføre uberettigede betalingstransaksjoner, vil banken etter avtaleloven § 28 kunne holdes ansvarlig for den uberettigede belastningen. Dette vil forutsette at eiendomsmeglingsforetaket gir banken melding om forholdet uten ugrunnet opphold etter at tvangen har opphørt. Ved mildere form for tvang vil derimot eiendomsmeglingsforetaket som utgangspunkt være ansvarlig for den uberettigede transaksjonen, med mindre banken kjente eller burde kjent til tvangen, jf. avtaleloven § 29.

4.7 Manglende kontroll med fullmakter

Når en oppgjørsmedarbeider eller annen ansatt med tilgang på klientkonto slutter i eiendomsmeglingsforetaket, må fagansvarlig i foretaket kontakte banken og sørge for at den tidligere ansattes fullmakt på klientkonto opphører. Dersom eiendomsmeglingsforetaket og fagansvarlig ikke har gode rutiner for oppfølging av fullmakter, risikerer man at tidligere ansatte fortsatt sitter med fullmakt på klientkonto i banken.

Arbeidsgruppen anser sannsynligheten for at manglende kontroll med fullmakter skal medføre reelt økonomisk tap som liten, men det kan ikke utelukkes.

4.8 Manglende fysisk adgangskontroll

Eiendomsmeglingsforetak er som regel lokalisert i kontorer med enkel adkomst for publikum – typisk i butikklokaler på gateplan eller på kjøpesentre. Hensikten er nettopp å sikre tilfang av nye kunder og vindusmarkedsføring av eiendommer for salg. Behovet for enkel adkomst for publikum innebærer at de fleste meglerkontor har liten eller ingen fysisk adgangskontroll til lokalene. Enkelte eiendomsmeglingsforetak er samlokalisert med foretak som ikke driver eiendomsmegling. Dette gjelder ofte små eiendomsmeglingsforetak.

Oppgjørsforetak og rene oppgjørsavdelinger er derimot ikke avhengig av sentral og lett tilgjengelig beliggenhet, men kan ha mer tilbaketrukne lokaler. Det er imidlertid ikke alle eiendomsmeglingsforetak som har utkontraktert oppgjørsfunksjonen eller har fysisk adskilt oppgjørsavdeling. Det er derfor ikke uvanlig at oppgjørsavdelingen er samlokalisert med salgsavdelingen eller at eiendomsmeglingsforetaket har en eller flere oppgjørsansvarlige som er fysisk plassert sammen med salgsmeglerne.

Måten eiendomsmeglingsforetakene er lokalisert på, kan gjøre det mulig for uvedkommende å få tilgang til f.eks. meglersystem eller dokumenter av betydning for gjennomføring av oppgjør. Dette

⁵¹ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første ledd

gjelder særlig dersom foretaket ikke har gode nok sikkerhetsrutiner, f.eks. ved at lokalet i perioder står ulåst og ubemannet, datamaskiner ikke låses eller påloggingsinformasjon oppbevares lett tilgjengelig. Det samme kan gjelde dersom det er ubegrenset tilgang til oppgjørsfunksjonen i meglersystemet, eller kodebrikke til nettbank eller saksdokumenter oppbevares lett tilgjengelig i lokalene. Et mulig scenario er at eiendomsmeglingsforetakets lokaler står ulåst og ubemannet og uvedkommende, med en viss kjennskap til foretakets rutiner og systemer, får tilgang til ulåst pc med full tilgang til meglersystemet. Den uvedkommende kan endre opplysninger i systemet, som f.eks. selgers kontonummer, foreta utbetalinger eller installere ondsinnet programvare med tanke på et senere dataangrep.

4.9 Sikkerhet i meglersystemene

De fleste eiendomsmeglingsforetakene benytter spesialutviklede meglersystemer i saksbehandlingen. Meglersystemene ivaretar stort sett alle meglers oppgaver i et oppdrag fra start til slutt, herunder journalføring av oppdrag, innhenting av opplysninger om eiendommen fra offentlige etater, utarbeidelse av salgsoppgave, mottak og journalføring av bud, gjennomføring av oppgjør og regnskapsføring. Enkelte små foretak samt de fleste advokatene, benytter ikke meglerprogramverktøy. Rapportering til Finanstilsynet viser at 35 av de totalt 491 eiendomsmeglingsforetakene som rapporterte omsetningstall for annet halvår 2015, ikke benytter et meglersystem. Disse foretakene utgjør kun 2 % av markedet målt i antall formidlinger. Arbeidsgruppen har ikke full oversikt over hvor mange advokater⁵² som benytter et meglersystem. Det er imidlertid grunn til å anta at det kun er et fåtall advokater som benytter seg av dette, idet de aller fleste advokatene kun driver meget begrenset eiendomsmeglingsvirksomhet.

Meglorsystemene som tilbys i dagens marked er avanserte og inneholder flere sikkerhetsmekanismer bl.a. knyttet til gjennomføring av oppgjør og klientmiddelbehandling. Dette bidrar til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Arbeidsgruppen har hatt samtaler med to systemleverandører, som samlet betjener 80 % av eiendomsmeglingsforetakene. Dette tilsvarer 91 % av markedet målt i antall omsetninger.

På bakgrunn av samtalene legger arbeidsgruppen til grunn at begge systemer har etablert en obligatorisk funksjon med sperre mot å kunne overtrekke klientkontoen i enkeltoppdrag. Dette innebærer at det må være dekning for alle utbetalinger på det enkelte oppdraget og at det ikke skal være mulig å "låne" midler fra et annet oppdrag. En slik sperrefunksjon reduserer risikoen for store klientmiddelunderslag som ikke dekkes av sikkerhetsstillelsen, idet gjerningspersonen må manipulere data i flere oppdrag for å underslå store beløp.

Begge systemleverandørene har også etablert løsninger for dobbeltsignering, men slik at det er frivillig for eiendomsmeglingsforetaket om de vil benytte seg av funksjonen. Dobbeltsignering kan bidra til å redusere risikoen for tap som følge av feil og underslag.⁵³

Begge systemleverandørene har etablert sikkerhetskontroller som avdekker om det blir gjort endringer i filen⁵⁴ til banken med utbetalingsinstruks. Den ene systemleverandørens løsning fungerer slik at dersom det gjøres endringer i filen (endret kontonumre, summer e.l.) etter at den er godkjent av oppgjørsansvarlig, evt. med dobbeltsignering, slettes filen automatisk av systemet og

⁵² Gjelder kun advokater om driver eiendomsmeglingsmegling i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2. Advokatforetak med bevilling til å drive eiendomsmegling i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1, jf. § 2-3 første ledd, omfattes ikke.

⁵³ Dette kommer vi tilbake til under punkt 5.5 nedenfor.

⁵⁴ Telepay-format eller ISO 20022 XML

oppgjøransvarlig må starte på nytt. Funksjonen er obligatorisk i systemet. Den andre systemleverandørens løsning fungerer slik at oppgjørsmegler kan be om en kontrollsjekk ved opplasting av filen i nettbanken. Kontrollsjekken avdekker om det er gjort endringer i filen (endret kontonumre, summer e.l.) fra den ble godkjent av oppgjøransvarlig til den lastes opp i nettbanken. Det er opp til eiendomsmeglingsforetaket å vurdere om man ønsker å etablere denne kontrollsjekken.

På bakgrunn av samtalene med systemleverandørene er det arbeidsgruppens vurdering at meglersystemene inneholder viktige sikkerhetsfunksjoner som kan bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler betraktelig. Imidlertid er flere av disse sikkerhetsfunksjonene ikke obligatoriske, men opp til eiendomsmeglingsforetakene om de ønsker å benytte. Sikkerhetsnivået vil derfor variere fra eiendomsmeglingsforetak til eiendomsmeglingsforetak, avhengig av eiendomsmeglingsforetakets interne rutiner.

4.10 Elektronisk tinglysing

Statens Kartverk er i ferd med å tilrettelegge for elektronisk tinglysing av rettsstiftelser i fast eiendom gjennom utviklingen av et nytt e-tinglysingssystem, som skal lanseres i løpet av vinteren 2017.⁵⁵ Ved elektronisk tinglysing vil dokumenter bli tinglyst omgående. At tinglysingsprosessen blir raskere, vil igjen medføre at kjøpesummen kan utbetales raskere til selger. Dette gjør at oppbevaringstiden på meglers klientkonto blir kortere. Foreløpige beregninger tyder på at man kan oppnå opp mot en halvering av beløpene på klientkonto i de mest hektiske periodene. Det vil igjen kunne bidra til vesentlig reduksjon av risikoen for tap av klientmidler.

5 Risikoreduserende tiltak i nåværende ordning

Dagens regelverk inneholder flere tiltak for å minimere risikoen for tap av klientmidler. I det følgende foretas en gjennomgang av mulige skjerpelser av eksisterende tiltak og mulige nye tiltak innenfor dagens oppgjørsordning, som kan bidra til å redusere risikoen for tap ytterligere.

5.1 Sikkerhetsstillelse og forsikring

5.1.1 Generell økning av sikkerhetsstillelsen

Som nevnt ovenfor i pkt. 2.1 er det krav om sikkerhetsstillelse for alle foretak og advokater som skal drive eiendomsmegling. Sikkerhetsstillelsen dekker det ansvar eiendomsmeglingsforetaket/advokaten kan pådra seg under utøvelse av meglingsvirksomheten herunder tap som følge av oppgjørsfeil, underslag og konkurs.

Det ble i 2014 vedtatt en generell økning av sikkerhetsstillelsen for eiendomsmeglere, fra minstekrav på NOK 30 millioner til NOK 45 millioner, samt økning av minstebeløpet per formidling per skadelidt fra NOK 10 millioner til NOK 15 millioner.⁵⁶ Ved rapporteringen for 1. halvår 2015 hadde 122 eiendomsmeglingsforetak mer enn sikkerhetsstillelsesbeløpet på NOK 45 millioner på klientkonto. Fire foretak hadde over én milliard kroner på klientkonto. Per 31. desember 2015

⁵⁵ Jf. Kartverkets nettsider <http://kartverket.no/Prosjekter/E-tinglysing/Hva-er-e-tinglysing/>. Løsningen skulle opprinnelig lanseres i løpet av 2016, men er blitt utsatt til senest påsken 2017.

⁵⁶ Med virkning fra 1. juli 2015

hadde 73 eiendomsmeglingsforetak mer enn NOK 45 millioner på klientkonto, hvorav to hadde mer enn én milliard kroner.⁵⁷

Arbeidsgruppen har vurdert hvorvidt en generell økning av sikkerhetsstillelsen vil kunne bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Arbeidsgruppen er imidlertid kommet til at dette ikke vil være hensiktsmessig ut fra et kost-nytte perspektiv. Det er et mindretall av eiendomsmeglingsforetakene som har klientmiddelbeholdninger over garantibeløpet og det vil være urimelig kostnadskrevenne for de mindre foretakene å måtte stille enda høyere sikkerhet. En generell økning av sikkerhetsstillelsen vil heller ikke løse problemet med de store klientmiddelbeholdningene i de største foretakene.

Arbeidsgruppen har videre vurdert hvorvidt kravet til sikkerhetsstillelse bør differensieres slik at sikkerhetsstillelsens størrelse i større grad gjenspeiler eiendomsmeglingsvirksomhetens omfang. Slik vil de minste foretakene kunne ha lavere sikkerhetsstillelse enn dagens krav, mens mellomstore og store foretak må ha høyere. Den klare fordelene med en slik løsning er at det vil bidra til en mer rettferdig kostnadsfordeling og vil kunne føre til billigere meglertjeneste hos små foretak. Imidlertid er arbeidsgruppens hovedoppgave å utrede løsninger for å bedre sikringen av klientmidlene, med særlig tanke på de store klientmiddelbeholdningene i de største foretakene. Differensiering av kravet til sikkerhetsstillelse vil i seg selv ikke bidra til økt sikkerhet, dersom det ikke lar seg gjøre å skaffe høye nok sikkerhetsstillelser for de eiendomsmeglingsforetakene med de største klientmiddelbeholdningene.

5.1.2 Individuelle krav til tilleggsikkerhet

Finanstilsynet har i dagens regelverk hjemmel til i enkelttilfeller å bestemme at det skal stilles høyere sikkerhet enn det generelle kravet. Hjemmelen har imidlertid ikke vært benyttet.⁵⁸

Arbeidsgruppen har vurdert hvorvidt det bør stilles individuelle krav om tilleggsikkerhet for aktuelle eiendomsmeglingsforetak som dekker den enkeltes klientmiddelbeholdning fullt ut. Garantier av den størrelse som kreves for fullstendig sikring av klientmidlene, vil måtte være av betydelig størrelse. Aktuelle norske forsikringsforetak ville derfor, så langt arbeidsgruppen er kjent med, være avhengig av å avdekke risikoen i det internasjonale reassuransemarkedet. Etersom den norske oppgjørsordningen må antas å være lite kjent internasjonalt, vil det trolig herske en viss usikkerhet om hvilke kostnader en slik ordning ville medføre. Slik arbeidsgruppen ser det, er det også en usikkerhet knyttet til hvorvidt det til enhver tid vil være mulig å få avdekket risikoen innenfor en forsvarlig kostnadsramme. Det er hittil, så langt arbeidsgruppen er kjent med, ikke fremlagt muligheter for garantiløsninger som er høye nok til å sikre klientmiddelbeholdningene i de aller største selskapene fullt ut.

Slik arbeidsgruppen ser det vil det for øvrig være administrativt krevende å følge opp individuelle krav til sikkerhetsstillelse ettersom klientmiddelbeholdningen vil variere over tid og kan endre seg svært raskt.

Arbeidsgruppen har derfor kommet til at heller ikke en individuell økning av sikkerhetsstillelsen vil løse utfordringen med store klientmiddelbeholdninger.

⁵⁷ Tallene inkluderer klientmidler knyttet til næringsmegling. Kun 5 % av innstående på klientkonto, er fra foretak som hovedsakelig driver næringsmegling. Høyeste klientmiddelbeholdning hos næringsmeglingsforetak var per 30. juni 2015 på litt over NOK 135 millioner.

⁵⁸ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 fjerde ledd

5.1.3 Forsikring av hvert oppgjør

Et alternativ til dagens sikkerhetsstillelse er å innføre krav til at hvert oppgjør forsikres før kjøpesummen innbetales til klientkonto. Forsikringen måtte i så fall dekke hele kjøpesummen og sikre mot tap av klientmidler. Eiendomsmeglingsforetaket ville fortsatt måtte tegne ansvarsforsikring, for å dekke ansvar utover tap av klientmidler.

Et slikt forsikringsprodukt hvor hvert oppgjør garanteres, eksisterer ikke i dagens marked og det er usikkerhet knyttet til hvorvidt forsikringsselskapene i det hele tatt vil ønske å tilby dette. Ved å påta seg et slikt engasjement stiller forsikringsselskapet i realiteten en forsikring uten en fastsatt maksimalsum for forsikringsdekningen. Å forsikre oppgjørene i eiendomsmeglingsforetak med stort volum, vil således kunne innebære usikkerhet om hvilken risikoeksponering forsikringsselskapet til enhver tid har. Så langt arbeidsgruppen kjenner til, vil dette kunne være vanskelig å få avdekket i reassuransemarkedet til akseptable vilkår. Det vil derfor kunne være knyttet betydelig usikkerhet til kostnadene ved et slikt produkt.

Arbeidsgruppen har hatt samtaler med representanter for to større forsikringsselskap samt Norges Eiendomsmeglerforbunds skadeforsikringsfond⁵⁹, om mulighetene for individuell forsikring for hvert oppgjør. Tilbakemeldingene fra forsikringsforetakene er at det vil være mulig å etablere en individuell forsikringsløsning med full forsikring av det enkelte oppgjør, men at det vil kunne bli svært kostbart med mindre det fastsettes en øvre ramme.

Et alternativ til en forsikringsavtale uten en beløpsmessig begrensning er å etablere en rammeløsning hvor forsikringsforetaket innvilger eiendomsmeglingsforetaket en maksimalramme og at eiendomsmeglingsforetaket kan rekvirere forsikringer for hvert oppgjør innenfor rammen. Dette ville imidlertid måtte innebære at eiendomsmeglingsforetakene til enhver tid må sørge for å ha noe ledig kapasitet innenfor rammen når de påtar seg oppdrag. Dette kan by på praktiske problemer ettersom oppgjørstidspunktet ikke er kjent på tidspunktet for oppdragsinngåelse. I praksis ville dette trolig måtte løses ved at eiendomsmeglingsforetakene måtte sørge for å spre oppgjørene slik at de holder seg innenfor rammen, eventuelt utsette oppgjør. Et alternativ vil være å tegne særskilt forsikring dersom volumet av oppgjør på et tidspunkt overstiger rammen. Hvis eiendomsmeglingsforetaket derimot ikke sørger for å holde volumet av oppgjør innenfor rammen eller stille tilleggforsikring for overskytende, vil det kunne være risiko for tap av klientmidler, ettersom deler av klientmiddelbeholdningen ikke er forsikret.

5.1.4 Kollektiv forsikringsordning

Ved en tidligere utredning av oppgjørsordningen, som ble gjort av eiendomsmeglingsbransjen i 2014, ble det lansert som en mulig løsning å kunne tilby en kollektiv "forsikringspool" med en tilleggssikkerhet på to ganger NOK 750 millioner (to engangsutbetalinger på inntil NOK 750 millioner, samlet NOK 1,5 milliarder).⁶⁰ I arbeidsgruppens samtaler med representanter fra forsikringsbransjen er det opplyst at det fortsatt vil kunne være mulig å tilby dette, samt at rammen per utbetaling trolig kan økes noe (anslagsvis opp mot NOK 1 milliard, samlet NOK 2 milliarder). Forsikringspoolen vil fungere som en tilleggssikkerhet til den generelle sikkerhetsstillelsen og således dekke tap av klientmidler utover NOK 45 millioner.

⁵⁹ Endret til ForsikringsFondet fra 25. mai 2016

⁶⁰ Sluttrapport for utvalg om sikkerhetsstillelse og oppgjørsfunksjon 2013/2014

Kostnadene ved en slik kollektiv forsikringsløsning er av forsikringsselskapene som arbeidsgruppen har kontakt med, stipulert til NOK 4,5 millioner i årlig premie for en ramme på to ganger NOK 750 millioner, og ca. NOK 5,4 millioner for ramme på to ganger NOK 1 milliard. Den årlige premien ville måtte fordeles på medlemmene i forsikringspoolen, eventuelt differensiert etter foretakets størrelse, innestående på klientkonto e.l. Man kan videre tenke seg at krav til medlemskap i en forsikringspool kun skal gjelde foretak som selv forestår oppgjør. Andelen av årlig forsikringspremie for medlemskap i forsikringspoolen, vil komme i tillegg til kostnadene for den generelle sikkerhetsstillelsen.

Situasjonen i forsikringsmarkedet kan endre seg brått. Etter arbeidsgruppens forståelse er det vanskelig å vurdere om en slik kollektiv løsning vil kunne bli trukket tilbake fra markedet, eller repriset, ved eventuelle skadetilfeller.

5.1.5 Obligatorisk ansvarsforsikring og kriminalitetsforsikring

I dag krever sikkerhetsstiller normalt at eiendomsmeglingsforetak også tegner en formueskade-forsikring/ansvarsforsikring. Det er imidlertid ikke et lovbestemt krav om dette. Formålet med formueskade-forsikringen er å sikre eiendomsmeglingsforetakets økonomi, ettersom sikkerhetsstiller vil ha et regresskrav mot eiendomsmeglingsforetaket ved eventuelle utbetalinger. I praksis blir nesten alle krav mot foretakets sikkerhetsstillelse behandlet under formueskade-forsikringen. Arbeidsgruppen har vurdert hvorvidt ansvarsforsikring bør gjøres obligatorisk, men er kommet til at dette tiltaket er lite egnet med tanke på å bedre sikkerheten for kundenes midler. Formålet med ansvarsforsikringen er å sikre eiendomsmeglingsforetakets økonomi, og er snarere et tiltak i eiendomsmeglingsforetakets og forsikringsselskapets interesse, enn i forbrukerens.

Mange eiendomsmeglingsforetak har også tegnet kriminalitets- og underslagsforsikring som gir beløpsmessig bedre dekning enn den obligatoriske sikkerhetsstillelsen. Heller ikke dette er pålagt gjennom lov eller forskrift. Etter arbeidsgruppens vurdering vil lovfesting av slik forsikring kunne bedre dekningen av klientmidlene, men det vil trolig ikke løse problemet for foretakene med de største klientmiddelbeholdningene, med samme begrunnelse som i punkt 5.1.2.

5.1.6 Sikringsfond

Arbeidsgruppen har vurdert om sikringsordninger som er etablert på andre virksomhetsområder, kan benyttes som modell for eventuelle alternative løsninger på eiendomsmeglingsområdet. I denne forbindelse er sikringsordningen som gjelder for verdipapirforetak og forvaltningsselskap for verdipapirfond, vurdert. Etter denne ordningen er det obligatorisk for alle verdipapirforetak og forvaltningsselskap som tilbyr aktiv forvaltning å være medlem av Verdipapirforetakenes sikringsfond, jf. lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel § 9-12. Nærmere regler om fondet, herunder regler om fondets virksomhet, organisering og finansiering, er gitt i verdipapirforskriften §§ 9-29 til 9-46. Fondet er et eget rettssubjekt. Ingen av medlemmene har eiendomsrett til noen del av fondet. Det kan ikke åpnes konkurs i fondet. Fondet ledes av et styre og har vedtekter godkjent av Finansdepartementet. Fondets formål er ved manglende økonomisk evne hos medlemmene å gi dekning for krav som skyldes medlemmenes behandling av klientmidler og finansielle instrumenter. Fondet dekker ikke tap som skyldes mangler ved investeringsrådgivning, ved formuesforvaltning eller mangelfull informasjon. Manglende økonomisk evne hos medlemmene anses inntrådt når tvangsakkord eller konkurs er åpnet hos medlemmet.

Fondets samlede ansvarlige kapital skal minst utgjøre NOK 50 millioner. Kapitalen bygges opp ved at alle medlemmer betaler en årlig avgift til fondet, med mindre fondets egenkapital overstiger

minstekravet. Alle medlemmer svarer likevel avgift i sine fire første driftsår. Avgiften utgjør 0,8 prosent av medlemmets samlede inntekter fra investerings- og tilleggstjenester foregående år, minimum NOK 25 000 og maksimum NOK 500 000. Fondets midler er plassert som bankinnskudd og i statsobligasjoner og statsgaranterte finansielle instrumenter. Fondets egenkapital var ved utgangen av 2015 NOK 87 millioner. Den enkelte kundes midler og finansielle instrumenter som er behandlet av verdipapirforetak, er sikret med opptil NOK 200 000.

Etablering av en fondsløsning på eiendomsmeglingsområdet, etter mønster av sikringsordningen på verdipapirområdet, kan tenkes gjennomført enten som et supplement til dagens ordning med sikkerhetsstillelse, eller som en erstatning for dagens ordning. Et sikringsfond for eiendomsmegling vil kunne bidra til å redusere risikoen for tap hos partene i eiendomshandler som følge av store klientmiddelbeholdninger hos eiendomsmeglingsforetakene. Hvis et slikt sikringsfond skal supplere ordningen med sikkerhetsstillelse, vil fondet kunne tenkes å gi dekning for de beløp som overstiger sikkerhetsstillelsen. Hvis fondet skal erstatte dagens ordning, kan man tenke seg at fondet er såpass stort at det vil kunne gi dekning for krav som overstiger beløpsgrensene i gjeldende sikkerhetsstillelsesordning for eiendomsmeglingsforetak.

På den andre siden er det flere forhold som taler imot etablering av et sikringsfond på eiendomsmeglingsområdet. Minimumskravet til egenkapital i et sikringsfond for eiendomsmegling vil måtte være av en helt annen størrelsesorden enn minimumskravet på NOK 50 millioner i Verdipapirforetakenes Sikringsfond. Risikoen knyttet til eiendomsmeglingsforetakenes store klientmiddelbeholdninger og konsekvensene ved tapping eller tømming av klientkontoer, tilsier at egenkapitalen i et slikt fond bør være betydelig, uavhengig av om fondet skal supplere eller erstatte gjeldende sikringsordning.

Arbeidsgruppen har ikke gjort noen konkret vurdering av hvor stor egenkapital et slikt fond vil måtte ha, men antar det ville være behov for flere hundre millioner kroner. Oppbygningen av en så stor kapitalbase ville derfor ta relativt lang tid. Dersom avgiften for eksempel, som for verdipapirforetak, skulle utgjøre 0,8 % av foretakenes og advokatenes meglervederlag, og årlig innbetaling settes til minimum NOK 5 000 og maksimum NOK 750 000, ville årlige innbetalinger basert på dagens inntektsstruktur utgjøre i underkant av NOK 50 mill.⁶¹ Dersom det skulle påløpe utbetalinger fra fondet fra oppstart, ville oppbygningsfasen forlenges.

Fondsløsningen ville bli relativt kostbar for eiendomsmeglingsbransjen. Som nevnt over, er det i dag slik at sikkerhetsstiller normalt krever at foretaket eller advokaten samtidig tegner en ansvarsforsikring for eiendomsmeglingsvirksomheten. Forsikringspremien for ansvarsforsikringen utgjør en vesentlig del av de totale sikringskostnadene. Ved valg av en fondsbasert løsning, ville det trolig også måtte vurderes om det skulle stilles krav om at eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling, også måtte pålegges å tegne ansvarsforsikring. Kostnadene til ansvarsforsikringspremien ville i så fall komme som *tillegg* til den årlige avgiften til et sikringsfond.

Det kan videre hevdes at en fondsløsning innebærer at advokatene og de mindre eiendomsmeglingsforetakene gjennom å bekoste en fondsløsning i urimelig grad må være med å betale for å redusere en risiko som først og fremst ligger hos de store eiendomsmeglingsforetakene. Dette følger av at risikoen for tap som følge av store klientmiddelbeholdninger i første rekke gjør seg gjeldende der

⁶¹ Tallene er basert på eiendomsmeglingsforetakenes og advokatenes innrapportering av meglervederlag til Finanstilsynet for 2014.

klientmiddelbeholdningene overstiger garantidekningen etter dagens ordning. Denne type risiko er dermed i størst grad til stede hos de større eiendomsmeglingsforetakene, og ikke hos mindre eiendomsmeglingsforetak eller hos advokater, hvor omfanget av eiendomsmeglingsvirksomheten normalt er mindre.

5.2 Krav til egne kontoer

Et annet tiltak som i noen grad vil kunne redusere risikoen for tap av klientmidler innenfor dagens oppgjørsordning, er innføring av krav om én klientkonto per handel/oppgjør. Slik kan klientmiddelbeholdningene spres utover mange kontoer og man unngår dagens store beholdninger på én samlekonto.

Klientkontoen skal opprettes i eiendomsmeglingsforetakets navn, men må knyttes til det aktuelle oppdraget og merkes med partenes navn. Ordningen vil ikke innebære noen endringer i dagens oppgjørsgjennomføring gjennom megler, men vil medføre enkelte administrative konsekvenser knyttet til løpende opprettelse og avslutning av klientkontoer. Eiendomsmeglingsforetakene innrapporterte til Finanstilsynet drøyt 141 000 formidlinger knyttet til bolig- og fritidseiendom i 2015 (154 000 inkl. næringsseiendom). I tillegg kommer formidlinger gjennom advokater som driver eiendomsmegling.⁶² Sett hen til antallet formidlinger per år, vil en løsning med én konto per oppdrag kunne innebære en merkostnad både for bank og eiendomsmeglingsforetak, som trolig vil bli belastet forbrukerne. Denne merkostnaden er vanskelig å beregne. Banken må i tillegg til å etablere kontoene, også registrere fullmakter, avstemme og avvikle kontoene. Bankene vil sannsynligvis kunne utvikle tekniske løsninger der eiendomsmeglingsforetaket selv, innenfor en rammeavtale med banken, kan forestå etablering av slike kontoer. Slik utvikling krever imidlertid også ressurser og forutsetter videre at en slik løsning oppfyller hvitvaskingslovens krav om kontroll og dokumentasjon av klientens navn, fødselsnummer, adresse osv. Ytterligere vil krav om separate kontoer innebære merarbeid for eiendomsmeglingsforetakene i forbindelse med klientmiddelavstemminger. Økte kostnader som følge av dette kan heller ikke utelukkes.

Krav om separate kontoer kan åpne for feil i enkeltoppdrag som følge av feil ved opprettelsen av konto (feil kontotype, feil i disposisjonsrettigheter e.l.).

Etter arbeidsgruppens vurdering synes tiltaket å kunne bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler som følge av insolvens i bank. Som beskrevet i avsnittene 2.6 og 2.4 er innestående på eiendomsmeglingsforetakenes samlekkontoer i dag i praksis ikke sikret under bankens innskuddsgarantiordning. Forutsatt at det fremgår tydelig for banken at midlene tilhører den enkelte klient, vil et krav om særskilt klientkonto per kunde/oppdrag innebære at innskuddet antagelig er dekket under bankens innskuddsgaranti på to millioner kroner. Kunden vil dermed ikke være dårligere dekket enn om pengene sto på kundens egen bankkonto. Sett opp mot prisutviklingen på boliger og fritidseiendom, vil en dekning på NOK 2 millioner imidlertid i de fleste tilfeller være utilstrekkelig.

Bruk av separate kontoer vil kunne redusere risikoen noe for tap knyttet til underslag fra utro tjener, ved at det blir mer komplisert å gjøre store underslag. Derimot er det arbeidsgruppens vurdering at tiltaket ikke vil kunne bidra til å redusere risikoen for tap som følge av dataangrep eller trussel/infiltrering, jf. punktene 4.2, 4.3 og 4.4 ovenfor. Dersom bankenes innskuddsgarantiordning endres slik at hver enkelt identifiserbare innskyter på samlekkonto dekkes, slik direktivet åpner for, jf. punkt 5.3, vil en løsning med separate kontoer være mindre praktisk.

⁶² Advokatene rapporterte ca. 10 000 formidlinger i 2015

Det kan nevnes at tilsvarende regel er forslått i Advokatlovarbeidsgruppens forslag til lov om advokater og andre som yter rettslig bistand, men der med hensyn til taushetspliktproblematikk.⁶³

5.3 Økt dekning under bankenes innskuddsgarantiordning

Som det fremgår i avsnitt 2.6, åpner gjeldende innskuddsgarantidirektiv⁶⁴ for å gjøre unntak fra hovedregelen om inntil EUR 100 000, for innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger⁶⁵. Slike innskudd skal kunne sikres utover EUR 100 000 i minst tre måneder, dog maksimum 12 måneder. En særregel som gir dekning utover EUR 100 000 for innskudd fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger, herunder dekningsnivå og periode, må imidlertid reguleres i norsk lov.

Lovgiver vil ta stilling til hvorvidt og med hvilken beløpsbegrensning unntakshjemmelen vil bli gjennomført i norsk rett, i forbindelse med den pågående revisjon av lov om finansforetak og finanskonsern.

Dersom det i norsk lov blir gjort unntak fra den alminnelige beløpsbegrensningen på EUR 100 000 for innskudd på eiendomsmeglingsforetakets klientkonto, og unntaket gjøres gjeldende for inntil 12 måneder, vil dette etter arbeidsgruppens vurdering kunne redusere risikoen knyttet til insolvens i bank vesentlig. Dette vil imidlertid forutsette at innskuddsgarantien gjelder for den enkelte identifiserbare innskyter, ikke for det samlede innskudd på klientkontoen. Direktivet åpner for at det i nasjonal lovgivning kan gis full dekning for den enkelte innskyter på samlekonto. Alternativt vil opprettelse av individuelle klientkonti for hvert megleroppdrag kunne gi samme virkning, jf. punkt 5.2.

Som nevnt i punkt 3.3.4 er det i Danmark gjort unntak fra den alminnelige grensen på EUR 100.000, slik at garantien dekker innskudd fra eiendomstransaksjoner knyttet til privat- og fritidsboliger med inntil EUR 10 millioner i inntil 12 måneder. I Sverige har regjeringen fremmet lovforslag som vil innebære at innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger dekkes med ytterligere SEK 5 millioner, i tillegg til den generelle garantien på EUR 100 000. I Storbritannia dekker innskuddsgarantien kjøpesum knyttet til private boliger med inntil GBP 1 million i opptil seks måneder.⁶⁶

5.4 Krav til kontoavtalen

Som det fremgår av gjennomgangen i punkt 4.6 over, er det full avtalefrihet for å regulere i kontoavtalen ansvarsfordelingen mellom bank og eiendomsmeglingsforetak for feilaktige og uautoriserte transaksjoner knyttet til klientkonto.. Arbeidsgruppen har vurdert om bankene bør ta en større del av ansvaret for uautoriserte transaksjoner, enn det som er gjeldende praksis i dag.⁶⁷

Dette kan f.eks. gjøres ved at det i eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 om klientkonto stilles krav om at eiendomsmeglingsforetaket skal sørge for at det i kontoavtalen med banken avtales at hovedregelen om ansvarsforholdet mellom bank og kunde i finansavtaleloven § 35 ikke skal kunne

⁶³ Lovforslaget § 42 første ledd

⁶⁴ Direktiv 2014/49/EU

⁶⁵ Innskudd fra transaksjoner knyttet til næringseiendom vil ikke dekkes utover EUR 100 000.

⁶⁶ <http://fscs.org.uk/what-we-cover/compensation-limits/deposit-limits/>

⁶⁷ Jf. punkt 4.6

fravikes. Dette vil innebære at eiendomsmeglingsforetaket kun kan holdes ansvarlig for uautoriserte transaksjoner som skyldes *grov* uaktsomhet fra eiendomsmeglingsforetakets side.

Arbeidsgruppen presiserer at tiltaket ikke vil bidra til å forebygge feilutbetalinger eller kriminelle angrep mot klientmidlene, men at det vil kunne redusere risikoen for tap av klientmidler idet en større del av det økonomiske ansvaret flyttes over på bankene, som har betydelig større evne til å dekke store tap.

5.5 Ytterligere krav til risikostyring og internkontroll

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt krav til risikostyring og internkontroll som innebærer at eiendomsmeglingsforetakene må etablere forsvarlige saksbehandlings- og kontrollrutiner for bl.a. å forhindre saksbehandlingsfeil og mislige forhold som kan medføre tap av klientmidler. Internkontrollrutinene skal baseres på en konkret risikovurdering av virksomheten i foretaket.

Som nevnt ovenfor under punkt 2.5 er det i utgangspunktet bare den som er *fagansvarlig* i foretaket som kan disponere klientmidlene. Fagansvarlig skal ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller særskilt tillatelse for jurister, og er underlagt egnethetskrav. Det kreves fremleggelse av politiattest ved tiltredelse som fagansvarlig, også fra advokat som skal være fagansvarlig. I tillegg skal ny politiattest fremlegges på forespørsel fra Finanstilsynet, f.eks. hvis det er lenge siden forrige egnethetsvurdering ble foretatt. Det er imidlertid ikke etablert noen fast praksis for dette.

Fagansvarlig kan gi fullmakt til å disponere klientkonto til andre, basert på en egen risikovurdering.

Personer som skal disponere klientkonto, må inneha kompetanse som *ansvarlig megler*, *eiendomsmeglerfullmektig* eller *oppgjørsmedhjelper*. Videre følger det av kravet til god risikostyring at fagansvarlig bare gir fullmakt på klientkonto til personer som har saklig grunn til å disponere over midlene, dvs. at vedkommende faktisk må forestå oppgjør.

Etter en forskriftsendring som trådte i kraft 1. juli 2015, kreves det at klientkonto opprettes i finansforetak som i kontoavtalen har forpliktet seg til å påse at det bare er fagansvarlig og de fagansvarlig har gitt skriftlig fullmakt til, som faktisk disponerer klientkonto.⁶⁸

Mange eiendomsmeglingsforetak har etablert ytterligere risikoreduserende tiltak for disponering av klientkonto. Ett eksempel på dette er krav om dobbeltsignatur, slik at ingen ansatte alene kan godkjenne utbetalinger fra klientkonto eller disponere over klientmidler.

Arbeidsgruppen har sett nærmere på hvorvidt det bør lovfestes et krav om dobbeltsignering, slik at dette blir obligatorisk. I praksis vil dette innebære at eiendomsmeglingsforetakene må etablere rutine for dobbeltsignering samt ta i bruk løsning for dette i meglersystemet, eller på annen måte legge til rette for det. Oppfyllelse av kravet må kunne dokumenteres. Tiltaket vil i praksis også innebære at banken får et ansvar for å påse at kravet til dobbeltsignering er oppfylt. Alternativt vil banken kunne holdes økonomisk ansvarlig for et eventuelt tap, jf. punkt 4.6.

Etter gruppens vurdering er krav om dobbeltsignering i utgangspunktet et enkelt og lite kostnads-krevende tiltak å iverksette. Tiltaket anses egnet for å hindre underslag fra utro tjener, men vil ikke løse problemet med å sikre mot tap som følge av f.eks. hackerangrep. Det vil imidlertid by på praktiske problemer å få til dobbeltsignering for de minste foretakene, med kun én eller få ansatte,

⁶⁸ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 første ledd

samt for advokatene. F.eks. vil et obligatorisk krav om dobbeltsignering kunne medføre at oppgjør stopper opp i ferieperioder eller ved sykdom.

Andre mulige tiltak kan være å innføre krav om ulike sperrer i meglersystemet som begrenser tilgangen til oppgjørsfunksjoner, f.eks. slik at kun ansatte som forestår oppgjør, har tilgang til oppgjørsfunksjonen i systemet, og/eller at oppgjørsfunksjonen ikke er tilgjengelig ved hjemme-kontor eller fra mobile enheter som nettbrett og mobil. Etter arbeidsgruppens vurdering kan dette være målrettede tiltak for å hindre underslag av klientmidler, men er ikke egnet til å hindre tap som følge av dataangrep.

Ytterligere et tiltak som kan innføres, er lovfesting av egnethetskrav til oppgjørsmedhjelpere og fullmektiger som skal foreta oppgjør, slik at disse må fremlegge politiattest på lik linje med fagansvarlig og ansvarlig meglere. Etter dagens regelverk kan oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger som forestår oppgjør, gis fullmakt til å disponere klientkonto, uten at det stilles krav til egnethet/vandel.

Dersom et slikt egnethetskrav skal innføres er det to alternative måter å gjennomføre dette på i praksis – ved at politiattest skal fremlegges for Finanstilsynet som foretar en egnethetsvurdering, eller ved at arbeidsgiver gis hjemmel til å be om politiattest ved ansettelse. Etter arbeidsgruppens vurdering vil dette kunne redusere risikoen noe for tap som følge av underslag. Det vil imidlertid ikke løse problemene knyttet til dataangrep og insolvens i bank.

Arbeidsgruppen er videre i tvil om hvor treffsikkert tiltaket vil være. Samtlige av de kjente tilfellene av klientmiddelunderslag gjennom årene har vært begått av personer med "ren" politiattest. Videre er det grunn til å anta at kriminelle som ønsker å infiltrere eiendomsmeglingsforetak/oppgjørsforetak med tanke på å få tilgang til klientmidler, ikke benytter personer som har anmerkninger på politiattesten.

5.6 Regulere krav til meglersystemene

Som risikoreduserende tiltak kan det vurderes å stille sikkerhetskrav til meglersystemene. Først og fremst kan dette gjøres ved å innføre krav om årlig IT-revisjon. Videre kan det tenkes mer detaljerte systemkrav, som f.eks.:

- Krav om sporbar logg over alt som gjøres i systemet
- Krav om stoppkoder eller automatiske sperrer ved overførsel til utlandet
- Krav om sperrer i systemet slik at ansatte hos systemleverandør ikke har tilgang til oppgjørsfunksjon, evt. kun tilgang med særskilt godkjenning
- Krav om kontrolltiltak som avdekker om det gjøres endringer i utbetalingsfilen som skal sendes til banken etter at denne er godkjent i regnskapssystemet
- Krav til kryptering/sikkerhetskrav til filer som sendes mellom meglersystemet og bank.

Etter arbeidsgruppens vurdering vil flere av de ovennevnte kravene samt også andre spesifikke krav til meglersystemene, kunne bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Videre kan det stilles systemkrav som ikke nødvendigvis i seg selv kan forhindre angrep mot klientmidlene, men som kan gjøre det lettere å avdekke hva som har skjedd ved et angrep, slik som sporbare logger.

5.7 Kapitalkrav

Arbeidsgruppen har vurdert hvorvidt innføring av særskilt kapitalkrav for foretak som påtar seg oppgjørstjenester, kan være et egnet tiltak.

Etter gjeldende regelverk må foretak som driver eiendomsmegling til enhver tid være solvent og ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket.⁶⁹ Dette kravet knytter seg ikke til omfanget av klientmidler og klientansvar. Arbeidsgruppen vurderer det som urealistisk å fastsette kapitalkrav som kan utgjøre en tilfredsstillende sikkerhetsbuffer mot klientmiddelbeholdningen.

Høyere kapitalkrav vil ikke kunne eliminere eller vesentlig redusere risikoen med tanke på de største klientmiddelbeholdningene, og vil ekskludere små og mellomstore eiendomsmeglingsforetak fra å kunne yte full eiendomsmeglingstjeneste, inkludert oppgjør.

I seg selv vil det at oppgjørstjenesten gjennomføres i større enheter, kunne innebære større sikkerhet som følge av bedre systemer for risikostyring og internkontroll. På den annen side vil økt konsentrasjon av klientmidler hos noen få eiendomsmeglingsforetak kunne innebære høyere risiko for større klientmiddeltap.

Høye kapitalkrav vil kunne medføre økte kostnader for foretakene, noe som i sin tur vil kunne resultere i dyrere tjenester for forbrukeren. Dersom høye kapitalkrav vil medføre en konsentrasjon i form av større og færre oppgjørsenheter, vil dette kunne svekke priskonkurransen.

6 Direkteoppgjør gjennom bank

6.1 Beskrivelse av ordningen

Det følger av arbeidsgruppens mandat at det skal utredes alternative måter for overføring av kjøpesummen, herunder løsninger for direkteoppgjør. Direkteoppgjør innebærer at oppgjøret av eiendomshandelen gjennomføres uten at kjøpesummen deponeres på klientkonto hos megler, men overføres direkte mellom kjøper og selger. Det forutsettes imidlertid at megler fortsatt skal stå for den praktiske oppgjørsgjennomføringen. Etter arbeidsgruppens vurdering innebærer en oppgjørsordning – der hele oppgjøret flyttes ut av eiendomsmeglingsforetaket – å ligge utenfor mandatet.

Direkteoppgjør kan foretas ved at kjøpers bankforbindelse i forkant av overtakelsen overfører kjøpesummen, som enten er kjøpers egenkapital og/eller boliglån til en særskilt kontotype opprettet i selgers bank, heretter kalt "oppgjørskonto".

De nærmere vilkårene for oppgjørskontoen reguleres i kontoavtalen mellom selger og bank. Blant annet bør eiendommens betegnelse, partene i handelen og eiendomsmeglingsforetakets navn fremgå. Videre må det i kontoavtalen reguleres at bare banken får disponere kontoen under oppgjørsgjennomføringen, samt de nærmere forutsetninger som skal foreligge før kontoen kan frigis til selger.

⁶⁹ Jf. eiendomsmeglingsloven § 2-6

I forkant av salget må megler gjennomgå og kontrollere heftelser og eventuelt treffe tiltak som er nødvendig for at det skal la seg gjøre å gjennomføre en handel som planlagt. Dette vil bl.a. innebære nærmere kontakt med panthavere/kreditorer der eiendommen er overbeheftet.

Etter at handel har kommet i stand, oppretter megler kjøpekontrakt og skjøte/hjemmelsdokument, samt øvrige dokumenter som er nødvendig for gjennomføringen av handelen. Megler tinglyser eventuelt også sikringsobligasjon.

Som forberedelse til oppgjøret, må megler innhente restgjeldoppgave sammen med bekreftelse fra panthavere på sletting av pantesikkerhet mot mottak av innfrielsesbeløp. Dersom panthaver ikke er finansforetak, må megler på forhånd innhente pantedokumentet kvittert for avlysning.

Når kjøpesummen er innbetalt til den særskilte oppgjørskontoen, må denne være sperret for uttak i påvente av at rettsvern for kjøpet samt pant for nye lån er etablert.

Når eiendommen er overtatt av kjøper, og rettsvern som nevnt ovenfor er etablert, vil megler kunne sette opp en endelig oppgjørsoppstilling med fordeling av kjøpesummen til selger og selgers panthavere mv. Oppstillingen danner grunnlag for *utbetalingsinstruks* som megler sender til banken. Banken foretar utbetalinger til panthavere i henhold til instruksene. Når megler har kontrollert at alle panteheftelser som ikke skal følge eiendommen er innfridd, vil megler kunne bekrefte til banken at oppgjørskontoen kan frigis til selger.

Megler spiller en viktig rolle gjennom å ivareta både kjøpers og selgers interesser i oppgjørsfasen. Under gjeldende oppgjørsordning er det meglernes oppgave å gjennomføre oppgjøret uten at partene utsettes for risiko i forbindelse med oppgjøret. En side av dette er å påse at kjøpesummen ikke stilles til selgers disposisjon før ytelsen er levert, noe som i de fleste tilfeller innebærer at kjøper har fått rettslig (hjemmeloverføring) og faktisk råderett over eiendommen (overtakelse). Dersom megler blir kjent med forhold som tilsier at kjøper bør holde igjen deler av oppgjøret, ligger det i meglers omsorgsplikt å råde kjøper til dette. Det kan således i forbindelse med overtakelsen avtales et tilbakeholdt beløp, som vil måtte fremgå av utbetalingsinstruksene til banken. Banken vil etter dette ikke kunne frigjøre beløpet før avtalte forutsetninger er oppfylt. Ved eventuell tvist mellom kjøper og selger, vil omtvistet beløp ikke kunne frigis før rettskraftig avgjørelse foreligger.

6.2 Beskrivelse av risiko

Etter arbeidsgruppens vurdering er fordelene med direkteoppgjør at eiendomsmeglingsforetak og advokater ikke lenger vil behandle og ha et direkte ansvar for klientmidler. Man unngår dermed de store klientmiddelbeholdningene som de store eiendomsmeglingsforetakene i dag disponerer, og som kan være utsatt for angrep fra kriminelle. Som det fremgår i punkt 4.1, mener arbeidsgruppen imidlertid at risikoen for økonomisk tap tilknyttet gjennomføringen av oppgjør i hovedsak dreier seg om kriminelle handlinger fra personer som skaffer seg tilgang til selve pengestrømmen eller tekniske løsninger pengestrømmen går gjennom ved dataangrep eller trusler/infiltrering, underslag fra utro tjener eller insolvens i bank. Spørsmålet er da om direkteoppgjør bidrar til å redusere risikoen for tap knyttet til slike hendelser.

Etter arbeidsgruppens vurdering vil en ordning med direkteoppgjør ikke kunne fjerne risikoen for tap av klientmidler som megler vil kunne bli ansvarlig for, ettersom en effektiv oppgjørsgjennomføring vil forutsette en daglig elektronisk oversendelse av et større antall betalingsinstruks fra eiendomsmeglingsforetaket til banken. Arbeidsgruppen antar dermed at oversendelsen langt på vei vil tilsvare dagens oversendelse av utbetalingsfiler, og trolig i samme filformat, ettersom det er

vedtatt standardformat⁷⁰ for datautveksling mellom bank og kunde. Slik arbeidsgruppen ser det vil dataangrep like gjerne kunne skje mot datautvekslingen mellom eiendomsmeglingsforetaket og banken av utbetalingsinstruks, som mot dagens oversendelse av utbetalingsfiler.

Videre kan utbetalingsinstruksen som skal sendes til banken ved direkteoppgjør, også manipuleres f.eks. av utro tjener hos eiendomsmeglingsforetaket eller ansatt som utsettes for trusler. Ansvarsforholdet mellom megler og bank og i hvilken grad banken skal pålegges en kontrollfunksjon før oppgjøret gjennomføres, er således et sentralt spørsmål knyttet til en løsning med direkteoppgjør. Gjeldende oppgjørsordning innebærer at megler som mellommann har det økonomiske ansvaret for utveksling av ytelsene mellom kjøper og selger. I tillegg påtar megler seg det økonomiske ansvaret for at kjøpers långiver får pant med forutsatt prioritet og at selgers pant-havere mottar korrekt innfrielse. Etter arbeidsgruppens vurdering vil en overføring av dette ansvaret fra megler til selgers bank – slik som ordningen i bl.a. Sverige og Danmark er – innebære en total omlegging av mellommannsordningen. Dette ligger utenfor arbeidsgruppens mandat å vurdere.

Det kan likevel tenkes at banken kan pålegges en kontrollfunksjon av utbetalingsinstruksen før utbetaling gjennomføres, uten at banken overtar mellommannsansvaret for gjennomføringen av oppgjøret. Dersom banken skal kontrollere at opplysningene i utbetalingsinstruksen er korrekte, innebærer det at banken må ha ansatte med eiendomsmeglingsfaglig kompetanse som kan kontrollere opplysningene opp mot opplysninger i bl.a. oppdragsavtalen, kjøpekontrakt, oppgjørsskjema, bakgrunnsretten etc. I praksis vil det si at den samme oppgaven gjøres to ganger; først hos megler og deretter hos banken. Dette vil kunne medføre økte kostnader, som til slutt må dekkes av forbrukeren, og vil dessuten kunne medføre at oppgjøret tar lenger tid. Bankene har i dag ikke et apparat for å kunne inneha en slik kontrollfunksjon. Det vil kreve betydelig kompetanse-utvikling for å kunne oppfylle dette. Dersom kompetansen i bankene ikke utvikles i tilstrekkelig grad, vil det kunne føre til økt risiko for feil i enkeltoppgjør. Arbeidsgruppen anser en slik løsning med dobbeltbehandling som lite hensiktsmessig og dessuten i strid med forbrukernes interesser.

Dersom banken derimot ikke skal foreta noen kontroll av opplysningene i utbetalingsinstruksen fra eiendomsmeglingsforetaket, kan det stilles spørsmål ved om direkteoppgjør medfører noen reduksjon av risiko for tap av klientmidler overhodet, eller om det i realiteten åpnes et større sikkerhetshull. Med en automatisk prosess, uten noen form for kontroll av utbetalingene fra bankens side, vil det kunne øke risikoen for at manipulerede filer går uoppdaget gjennom systemet. Det vil imidlertid kunne tenkes at banken for eksempel gjennom kontoavtalen ble pålagt en form for begrenset og overordnet kontrollfunksjon, utelukkende for å avdekke mulige forsøk på kriminelle angrep, og dermed kunne stanse dette før en større illegal utbetaling finner sted. En slik kontrollfunksjon kan imidlertid tillegges banken uavhengig av hvordan overføringen av kjøpesummen skjer; via meglerforetakets klientkonto eller direkte mellom kjøper og selger.

Ved insolvens i oppgjørsbanken vil dekningen fra bankenes sikringsfond være den samme som om midlene står på separate kontoer hos eiendomsmeglingsforetaket, jf. punkt 5.2, med mindre kunden også har andre innskudd i samme bank.

Med dagens oppgjørsordning og tinglysingssystem tar det fra en til to uker fra overtakelsen til selger mottar sitt tilgodehavende. Til sammenligning kan boligselgeren i Sverige motta sitt proveny samme dag som overtakelsen finner sted, og i Danmark kan det la seg gjøre at kjøpesummen frigis til selger samme dag eller dagen etter overtakelsen. En viktig praktisk forskjell er at det i både

⁷⁰ Jf. punkt 4.2.1

Sverige og Danmark er etablert elektronisk tinglysning.⁷¹ Elektronisk tinglysning vil som nevnt bli innført i Norge i løpet av vinteren 2017, jf. punkt 4.10, og vil trolig kunne redusere oppgjørstiden vesentlig. Imidlertid legger arbeidsgruppen til grunn at direkteoppgjør i seg selv ikke vil medføre reduksjon i oppgjørstiden, snarere tvert imot som følge av at flere parter er involvert i prosessen. Medlemmet Bartholdsen finner ikke å ville tilslutte seg dette synspunktet.

Det er arbeidsgruppens vurdering at direkteoppgjør ikke vil bidra nevneverdig til å redusere risikoen for tap av klientmidler, med mindre banken pålegges å kontrollere overføringene. Selv om en begrenset kontrollfunksjon som nevnt ovenfor, ikke vil kreve særlig meglingskompetanse i bankene, antar arbeidsgruppen at en slik kontroll likevel vil medføre økt ressursbruk for bankene. I tillegg vil omleggingen til direkteoppgjør i seg selv innebære betydelige økonomiske og administrative konsekvenser for bankene og eiendomsmeglingsforetakene i form av endringer i rutiner, IT-systemer osv. Arbeidsgruppen antar at den risikoreduksjon som en omlegging til direkteoppgjør vil kunne medføre, langt på vei vil kunne oppnås ved å stille krav til meglersystemene og ytterligere internkontrollkrav i nåværende oppgjørsordning.

7 Arbeidsgruppens vurderinger og anbefaling

7.1 Innledning

Som det fremgår av mandatet, er bakgrunnen for utredningen det store misforholdet mellom klientmiddelbeholdningene som oppbevares på klientkonto i de største eiendomsmeglingsforetakene, og størrelsen på sikkerhetsstillelsen.⁷²

Arbeidsgruppen vurderer imidlertid gjeldende oppgjørsordning som effektiv, pålitelig og lite kostnadskreven. Hittil har det ikke forekommet tilfeller med tap av klientmidler. Omfanget av ansvarssaker i forbindelse med gjennomføring av oppgjøret isolert sett er ukjent, men det er arbeidsgruppens inntrykk at eiendomsmeglingsforetakene jevnt over fungerer tilfredsstillende på dette området.⁷³

Som det fremgår av kapittel 4, har det vært vanskelig å kvantifisere risikoen for tap av klientmidler i eiendomsmeglingsforetak, dvs. hvor stor sannsynlighet det er for hendelser som kan innebære tap av klientmidler utover det som dekkes av meglergarantien. Det er likevel arbeidsgruppens vurdering at det er en viss risiko for dette og at risikoen er størst for tap som følge av kriminelle handlinger som underslag og tyveri ved bruk av trusler/infiltrering eller hacking. Også insolvens i bank inkluderes i den samlede risikovurderingen. Videre er det arbeidsgruppens vurdering at den største hackertrusselen er knyttet til i datatransporten mellom eiendomsmeglingsforetaket og banken ved oversendelse av utbetalingsfiler.

I dagens regelverk ligger det allerede en del sikkerhetstiltak for å hindre tap av klientmidler. Klientmidler skal bl.a. oppbevares på klientkonto adskilt fra foretakets egne midler. Det er kun eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlig og de fagansvarlig gir fullmakt, som kan disponere klientkonto. Fagansvarlig skal videre føre løpende kontroll med klientmiddelbehandlingen uavhengig av om oppgjøret foretas i eget foretak eller er utkontraktert til et oppgjørsforetak. Det stilles egnethetskrav til fagansvarlig, som også må fremlegge politiattest for Finanstilsynet ved

⁷¹ Jf. punkt 3.2 og 3.3

⁷² Jf. punkt 3.2 og 3.3

⁷³ Jf. punkt 2.7

tiltredelse. Videre stilles det krav til kompetanse for å kunne foreta oppgjør og disponere klientmidler (oppgjørsmehjelpereksamen).

Mange eiendomsmeglingsforetak har etablert ytterligere sikkerhetstiltak, som f.eks. rutiner med dobbeltsignering slik at ingen ansatte får godkjenne utbetalinger fra eller disponere klientkonto alene.

Med unntak av de fleste advokatene og enkelte mindre foretak, benytter eiendomsmeglingsforetak i dag spesialutviklede meglersystemer i saksbehandlingen. Meglersystemene har etter blitt svært avanserte og ivaretar alle megleroppgavene i et oppdrag, inkludert oppjøret. Som det fremgår av punkt 4.9 ligger det i dag en rekke sikkerhetsmekanismer i meglersystemene knyttet til klientmiddelbehandling og oppgjør, hvor enkelte er obligatoriske og andre er valgfrie for foretakene å ta i bruk.

7.2 Direkteoppgjør

Arbeidsgruppen er i mandatet bedt om å vurdere løsninger for direkteoppgjør av kjøpesummen i eiendomshandler, men der eiendomsmegleren fortsatt står for den praktiske oppgjørgjennomføringen.⁷⁴ Som det fremgår av punkt 6.2, er arbeidsgruppen kommet til at en løsning for direkteoppgjør, der kjøpesummen gjøres opp direkte mellom kjøper og selger, men megler fortsatt står for den praktiske oppgjørgjennomføringen, ikke vil redusere risikoen nevneverdig. Det forutsettes at det fortsatt vil måtte skje en datatransport fra eiendomsmeglingsforetaket til banken i forbindelse med at eiendomsmeglingsforetaket skal utarbeide oppgjørsinstruksjoner som danner grunnlaget for bankens utbetalinger av kjøpesummen. Slik arbeidsgruppen ser det, vil denne datatransporten være like sårbar for dataangrep som dagens oversendelse av utbetalingsfiler. Dette innebærer at banken må involveres i det enkelte oppjøret ved å kontrollere meglers oppgjørsinstruks før utbetalingen finner sted.

En direkteoppgjørsordning vil dermed medføre både økte kostnader og redusert effektivitet ved at oppjøret vil kunne ta lengre tid enn med dagens ordning. I tillegg vil det forutsette en ikke ubetydelig kompetanseoppbygging i banken, spesialkompetanse som i dag ligger i oppgjørsavdelingene og oppgjørsforetakene. Dersom kompetansen i bankene ikke er god nok, vil det kunne øke risikoen for oppgjørsfeil i enkeltsaker.

Etter dette har arbeidsgruppen kommet til at en løsning for direkteoppgjør i seg selv ikke er egnet til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Arbeidsgruppen vurderer det slik at dersom man skal kunne fjerne risikoen for tap av klientmidler knyttet til gjennomføring av oppgjør i eiendomsmeglingsforetak, må hele oppgjørsfunksjonen flyttes over til banken. Dette vil innebære en vesentlig omlegging av dagens ordning for eiendomsmegling og meglers rolle som mellommann i oppgjørgjennomføringen.⁷⁵ Selv om en slik vurdering ligger utenfor mandatet, vil arbeidsgruppen likevel bemerke at det å flytte oppgjørsfunksjonen til bankene ikke i seg selv vil *redusere* risikoen for tap som følge av saksbehandlingsfeil. Risikoen vil imidlertid *flyttes til* bankene, som har betydelig høyere kapital og følgelig bedre evne til å dekke store tap enn det eiendomsmeglingsforetakene har.

Basert på ovennevnte, er det flertallet i arbeidsgruppen sin vurdering (Bunæs, Dreyer, Geving, Granli, Harstad, Skjelbostad og Tuv) at det ikke vil være hensiktsmessig å endre dagens

⁷⁴ Jf. punkt 1.1

⁷⁵ Jf. punkt 6.1

oppgjørordning til en ordning med direkteoppgjør. Derimot vurderer arbeidsgruppen det slik at risikoen for økonomisk tap kan reduseres vesentlig ved flere tiltak innenfor eksisterende oppgjørordning. Dette gjelder både tiltak som arbeidsgruppen foreslår gjennomført, men også tiltak som vil gjennomføres uavhengig av arbeidsgruppens arbeid.⁷⁶ Et mindretall (Bartholdsen) mener en ordning med direkteoppgjør bør utredes nærmere.

7.3 Nye forsikringsordninger

Som det fremgår av punkt 5.1.3 og 5.1.4 har arbeidsgruppen hatt samtaler med representanter fra forsikringsbransjen om mulighetene for å stille krav til forsikring av hvert oppgjør samt krav til en kollektiv ordning basert på en såkalt forsikringspool. Tilbakemeldingene fra forsikringsbransjen er at begge deler kan la seg gjennomføre, men at en løsning for forsikring av hvert oppgjør vil kunne bli svært kostbar dersom det ikke kan settes en øvre ramme for forsikringsdekningen. Dersom det etableres en rammeløsning, dvs. en avtalt garantiramme for hvert enkelt meglerforetak, vil det enkelte foretak fritt kunne rekvirere forsikringer innenfor rammen. Foretaket må sørge for at de ikke påtar seg for mange oppdrag eller sørge for å spre oppgjørene slik at rammen ikke overstiges. Alternativt kan det stilles tilleggsforsikring for oppgjør som overstiger rammen. Løsningen med en øvre ramme vil kunne innebære risiko for tap av klientmidler, hvis eiendomsmeglingsforetaket ikke sørger for å holde seg innenfor rammen, eller stiller tilleggsforsikring.

En mindre kostnadskrevende løsning vil være en kollektiv ordning basert på en forsikringspool, dvs. en kollektiv forsikring hvor det betales premie avhengig av det enkelte foretaks størrelse. En slik løsning ble vurdert i 2013/2014 i forbindelse med en utredning utført av eiendomsmeglingsbransjen. Det ble da lansert som mulig å kunne tilby tilleggsikkerhet på to ganger NOK 750 millioner (to engangsutbetalinger på inntil NOK 750 millioner hver, samlet NOK 1,5 milliarder). Slik det fremgår av punkt 5.1.4 tyder innspill fra forsikringsbransjen på at det fortsatt vil være mulig å få på plass en slik kollektiv forsikringsløsning, samt at rammen muligens kan økes opp mot to ganger NOK 1 milliard (samlet NOK 2 milliarder).

Etter arbeidsgruppens vurdering er det knyttet en del usikkerhet til både den individuelle ordningen med forsikring for hvert oppgjør og den kollektive ordningen med forsikringspool. Dette gjør det vanskelig for arbeidsgruppen å anbefale de nevnte alternative løsningene. For det første er det knyttet usikkerhet til kostnadene ved ordningene, og da særlig den individuelle ordningen med forsikring av hvert oppgjør. På bakgrunn av innspill fra forsikringsselskapene er det grunn til å tro at dette vil kunne bli kostbart, også med individuelle øvre rammer for forsikringsdekningen. Det vil kunne medføre en dyrere eiendomsmeglingstjeneste for forbrukeren.

Videre er det knyttet usikkerhet til tilgjengeligheten av en kollektiv ordning med forsikringspool. Erfaring har vist at forsikringsmarkedet kan endre seg. Arbeidsgruppen antar det vil være en viss risiko for at produktet vil kunne bli trukket tilbake fra markedet, eller vesentlig repriset, dersom det inntreffer hendelser som utløser større utbetalinger. Det har tidligere forekommet at forsikrings-selskap ikke har ønsket å tilby forsikring for eiendomsmeglingsforetak, etter at det har inntruffet vesentlige hendelser eller endringer i rammebetingelser for eiendomsmarkedet.

På begynnelsen av 90-tallet sa et større forsikringsselskap opp forsikringsavtalen med NEF's skadeforsikringsfond, som medførte at de fleste eiendomsmeglingsforetakene sto uten sikkerhetsstillelse og risikerte å måtte innstille virksomheten. Etter det kraftige omslaget i eiendomsmarkedet på slutten av 80-tallet hadde skadeomfanget økt vesentlig. Samtidig ble kravet

⁷⁶ Jf. punkt 7.4

til sikkerhetsstillelse økt fra NOK 2 millioner til 5 millioner.⁷⁷ Kravet til sikkerhetsstillelse i ny eiendomsmeglingslov i 1990 ble endret slik at sikkerheten skulle stilles for eiendomsmeglingsforetaket, ikke den enkelte megler. Samtidig ble kravet økt til minimum NOK 10 millioner. På bakgrunn av usikkerhet rundt garantiansvarets omfang samt problemer med å oppnå tilfredsstillende reassuransedekning, sa forsikringsselskapet derfor opp forsikringsavtalen. Situasjonen var dramatisk for eiendomsmeglingsforetakene som ble rammet. Finansdepartementet måtte utsette fristen for å etablere ny, forhøyet sikkerhetsstillelse etter ny eiendomsmeglingslov. Etter langvarige forhandlinger mellom eiendomsmeglingsbransjen og forsikringsselskapene, kom man til slutt til enighet med et konkurrerende forsikringsselskap.

Et tredje usikkerhetsmoment er de konkurransemessige konsekvensene av både den individuelle og den kollektive ordningen. Den kollektive ordningen er av en slik størrelse at den trolig bare vil være av interesse for de forsikringsselskapene som har etablert reassuransavtaler som er egnet til å avdekke risikoen. Den individuelle ordningen vil imidlertid sannsynligvis kunne tilbys av flere forsikringsselskaper, ettersom rammen på forsikringsdekningen kan tilpasses det enkelte eiendomsmeglingsforetakets størrelse. Arbeidsgruppen har ikke hatt grunnlag for å vurdere nærmere hvilke muligheter det ville være for å oppnå tilfredsstillende reassuransedekning for et så vidt spesielt forsikringsprodukt.

På bakgrunn av den usikkerhet det er pekt på, kombinert med de øvrige tiltak som arbeidsgruppen foreslår og som vil kunne bidra til vesentlig reduksjon av risikoen for tap av klientmidler, er det arbeidsgruppens vurdering at det på det nåværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrekkelig grunnlag for å foreslå ytterligere forsikringsordninger. Dersom arbeidsgruppens forslag til tiltak, i tillegg til innføring av elektronisk tinglysning og revidert innskuddsgaranti, derimot på et senere tidspunkt skulle vise seg ikke å være tilstrekkelig, kan man eventuelt vurdere å utrede de to alternative forsikringsløsningene nærmere.

7.4 Viktige tiltak som initieres uavhengig av arbeidsgruppen

Det er to kjente, viktige tiltak som initieres uavhengig av arbeidsgruppens arbeid; elektronisk tinglysning og revidert regelverk for sikring av bankinnskudd.

Elektronisk tinglysning vil medføre at oppgjørstiden blir vesentlig redusert, noe som igjen innebærer mindre klientmidler på klientkonto. Foreløpige beregninger tyder på at man kan oppnå opp mot en halvering av beløpene på klientkonto i de mest hektiske periodene. Dette vil bidra til en vesentlig reduksjon av potensialet for økonomisk tap. Elektronisk tinglysning innføres etter planen i løpet av vinteren 2017.⁷⁸

Innskuddsgarantiordningen er under revisjon i forbindelse med ny lov om finansforetak og finanskonsern. Som det fremgår av punkt 2.6 og 5.3 følger det av EUs innskuddsgarantidirektiv at innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger skal sikres utover den generelle beløpsgrensen på EUR 100 000. Videre åpner direktivet for at det i nasjonal lovgivning kan gis full dekning for den enkelte identifiserbare innskyter på en samlekonto, noe som vil kunne fjerne motivet for å etablere separate klientkontoer.⁷⁹

⁷⁷ Fra 1. oktober 1988

⁷⁸ Jf. punkt 4.10

⁷⁹ Jf. punkt 5.2

Til sammenligning er det i Danmark gitt særlige regler som innebærer at i forbrukerkjøp dekker innskuddsgarantien kjøpesum for fast eiendom med inntil EUR 10 millioner i en periode på inntil 12 måneder. I Sverige er det fremmet et lovforslag som innebærer at innskudd som stammer fra eiendomstransaksjoner knyttet til private boliger dekkes med ytterligere SEK 5 millioner, i tillegg til den generelle garantien på EUR 100 000. I Storbritannia dekker innskuddsgarantien kjøpesum knyttet til private boliger med inntil GBP 1 million i opptil seks måneder.⁸⁰

Arbeidsgruppen er kjent med at banklovkommisjonen i sitt arbeid med revisjon av lov om finansforetak og finanskonsern vil vurdere hvordan unntaksbestemmelsene i EUs innskuddsgarantidirektiv (2014/49/EU) bør gjennomføres i norsk lovgivning. Dersom det i norsk lov blir gjort unntak av en viss størrelse fra den alminnelige beløpsbegrensningen på EUR 100 000 for innskudd knyttet til omsetning av boliger og fritidseiendommer, unntaket gjøres gjeldende for inntil 12 måneder, samt at det gis dekning for den enkelte identifiserbare innskyter, vil dette vesentlig redusere risikoen for tap av klientmidler knyttet til insolvens i bank. Dette vil også gjøre det unødvendig med kostnadskrevende tiltak som krav til separate kontoer for hvert oppgjør.⁸¹ Ytterligere viser arbeidsgruppen til at det vil være et viktig tiltak for sikring av forbrukerrettigheter. Arbeidsgruppen ser det følgelig som ønskelig at dette gjennomføres. Arbeidsgruppens medlem fra Forbrukerrådet (Bartholdsen) anbefaler at det innføres en innskuddsgarantidekning på nivå med den som gjelder i Danmark.

7.5 Arbeidsgruppens forslag til ytterligere tiltak

7.5.1 Krav til klientkontoavtalen

Arbeidsgruppen har vurdert om det kan stilles krav til klientkontoavtalen mellom banken og eiendomsmeglingsforetaket som kan bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Dette er nærmere omtalt i punktene 4.6 og 5.4. Et flertall i arbeidsgruppen (Bunæs, Dreyer, Bartholdsen, Geving, Skjelbostad, Granli og Tuv) har kommet til at det bør stilles krav i eiendomsmeglingsforskriften om at eiendomsmeglingsforetaket skal påse at det i kontoavtalen med banken om klientkonto er avtalt at finansavtaleloven § 35 om ansvarsforholdet mellom banken og kunden (kontohaver) ved misbruk av konto og betalingsinstrument, skal gjelde. Forskriftsendringen vil likestille eiendomsmeglingsforetakenes klientkontoer med det som gjelder for kontoavtale med en forbruker, jf. finansavtaleloven § 2. Flertallet legger vekt på at hensikten med den foreslåtte løsningen er å ivareta forbrukeres interesser. Derfor er forslaget også begrenset til klientmidler som gjelder formidling av bolig- og fritidseiendom, jf. punkt 7.6.

Flertallets forslag innebærer i praksis at eiendomsmeglingsforetaket kun kan holdes ansvarlig for uautoriserte transaksjoner som skyldes grov uaktsomhet fra eiendomsmeglingsforetakets side. Etter flertallets vurdering er tiltaket egnet til å redusere risikoen for tap av klientmidler, ved at en større del av ansvaret flyttes over på bankene, som har betydelig større evne til å dekke store tap. Arbeidsgruppens flertall viser til at det er forbrukernes penger som oppbevares på eiendomsmeglingsforetakenes klientkontoer. Etter flertallets vurdering er således dette et viktig tiltak for å sikre forbrukerrettigheter.

Flertallet viser videre til at bankene har fordeler av oppgjørsordningen som innebærer at eiendomsmeglingsforetakene sørger for tinglysing av bankens panterettigheter, og garanterer for forutsatt prioritet, i tillegg til at de store klientmiddelbeholdningene gir økt forvaltningskapital. Det

⁸⁰ <http://fscs.org.uk/what-we-cover/compensation-limits/deposit-limits/>

⁸¹ Jf. punkt 5.2

er derfor ikke urimelig at bankene også bærer en større del av ansvaret for pengetransaksjonene i bolighandelen.

Flertallet presiserer at forslaget legger plikten på eiendomsmeglingsforetaket til å påse at finansavtaleloven § 35 skal gjelde i kontoavtalen om klientkonto, mens banken fortsatt står fritt til å motsette seg slik avtaleregulering. Forslaget innebærer en viss risiko for at bankene ikke lenger vil tilby klientkonto for eiendomsmeglingsforetak slik at foretakene ikke vil være i stand til å oppfylle kravet etter eiendomsmeglingsforskriften, men på bakgrunn av de nevnte fordelene som bankene har av å tilby klientkonto, anses denne risikoen for å være liten. Ytterligere vises det til at tiltaket kan gjennomføres uten nevneverdige økonomiske eller konkurransemessige konsekvenser, selv om det ikke kan utelukkes at det vil kunne påvirke rentevilkår på klientkonto.

Flertallet har vurdert om betalingstjenestedirektivet⁸² er til hinder for i forskrift å fastsette begrensninger i adgangen til å fravike finansavtaleloven § 35 utenfor forbrukerforhold. Ettersom formålet med forskriftsreguleringene utelukkende er å ivareta forbrukernes interesser, antar flertallet at forslaget ikke vil være i strid med motivet som ligger til grunn for betalingstjenestedirektivets bestemmelse om avtalefrihet for parter utenfor forbrukerforhold.

Flertallet vil derfor foreslå at det inntas krav til kontoavtalen for klientkonto i eiendomsmeglingsforskriften § 3-10, som nytt femte ledd, med mindre betalingstjenestedirektivet skulle være til hinder for dette. Se punkt 10.

Arbeidsgruppens mindretall (Harstad) støtter ikke forslaget om å forskriftsfeste et krav til kontoavtalen om at ansvarsbestemmelsen i finansavtaleloven § 35 skal gjelde for eiendomsmeglingsforetakenes klientkontoer. Begrunnelsen for flertallets forslag er å beskytte klienten (forbruker) ved en uautorisert belastning av klientkontoen som meglerforetaket kan holdes ansvarlig for, samtidig som eiendomsmeglingsforetaket som følge av dette går konkurs og ikke kan dekke kravet. Situasjonen forutsetter som man ser, flere sammenfallende uheldige omstendigheter, og situasjonen antas derfor å være svært sjeldent forekommende. Det dissenterende medlem mener det er uheldig at et tiltak som bare helt unntaksvis vil komme forbruker til gode, helt generelt skal medføre et avvik fra det som er gjeldende regulering av ansvaret mellom bank og meglerforetak.

Utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet. Det bør normalt unngås ufravikelige lovregler mellom profesjonelle parter. Det er en rimelig fast praksis fra bankenes side at ansvaret for en næringsdrivende i tilfelle uautoriserte belastninger er basert på alminnelig erstatningsrettslige regler (uaktsomhet). En slik regel sikrer også at den næringsdrivende – som man forventer opptrer profesjonelt – etablerer tilstrekkelig gode og sikre rutiner for å gi sine ansatte tilgang til den næringsdrivendes konto og for å sikre påloggingshemmeligheter og nødvendig utstyr mot uautorisert tilgang. Forslaget vil derfor kunne medføre at meglerforetakene vil utvise lavere grad av aktsomhet enn i dag. Avtalefrihet sikrer også god fleksibilitet, og gjør regelverket mer robust i tilfelle eksempelvis regelverksendringer på tilstøtende rettsområder.

Den regel som flertallet foreslår, vil således etter dissenterende medlems mening gi liten ekstra forbrukerbeskyttelse og samtidig helt generelt bidra til uheldig ansvarsforskyvning som i sin tur kan resultere i lavere sikkerhetsnivå hos eiendomsmeglingsforetaket.

⁸² 2007/64/EØS

Det dissenterende medlem mener videre at betalingstjenestedirektivet (2007/64/EØS) er til hinder for den foreslåtte regel som i realiteten er å gjøre finansavtaleloven § 35 ufravikelig for eiendomsmeglingsforetaks klientkontoer. Betalingstjenestedirektivet er et fullharmoniseringsdirektiv, jf. artikkel 86. Dette innebærer at norske myndigheters handlingsrom ved implementeringen og eventuelle senere endringer, er sterkt begrenset. Den del av ansvarsbestemmelsen i finansavtaleloven § 35 – som det er snakk om å gjøre ufravikelig for eiendomsmeglingsforetaks klientkontoer – er ”hentet” fra direktivets artikkel 61 nr. 2. Direktivets artikkel 51 nr. 1 slår videre fast at artikkel 61 skal kunne fravikes ved avtale overfor kontohavere som ikke er forbruker.

Heller ikke direktivets artikkel 51 nr. 3 som gir medlemsstatene mulighet til å la direktivets forbrukerbeskyttende bestemmelser få anvendelse for mikroforetak, gir anledning til å gjøre den aktuelle ansvarsbestemmelsen ufravikelig for klientkontoer til eiendomsmeglerforetak som anses som mikroforetak. Mikroforetak er etter betalingstjenestedirektivets artikkel 4 nr. 26 med henvisning til vedlegg til rekommandasjon 2003/361, foretak som har færre enn ti ansatte og/ eller en årlig omsetning som ikke overstiger 2 millioner euro. I forarbeidene til endringer av finansavtaleloven, se Ot.prp. nr. 94 (2008-2009) punkt 4.3.4, legges det til grunn at dersom man først velger å gi mikroforetak samme beskyttelse som forbrukere i nasjonal rett, må dette gis til samtlige foretak som oppfyller vilkårene for å være mikroforetak. Norske myndigheter har så ledes ikke adgang til å velge ut enkelte typer mikroforetak og gi disse bedre beskyttelse.

7.5.2 Vandelsattest for personer som disponerer klientkonto

Arbeidsgruppen har vurdert hvorvidt det bør innføres vandelskrav til personer som arbeider med oppgjør. Dette er nærmere omtalt under punkt 5.5. Arbeidsgruppen ser både fordeler og ulemper med et slikt krav.

Etter en samlet vurdering har arbeidsgruppen funnet å ville foreslå at eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling, skal kreve fremleggelse av politiattest fra personer som skal disponere klientkonto. Forslaget er hovedsakelig begrunnet i det paradoks at alle ansvarlig meglere og personer i formelle roller i eiendomsmeglingsforetakene er underlagt egnethetskrav, mens oppgjørsmedhjelpere, som utfører en av de viktigste oppgavene i eiendomsmeglingsopdraget, å sørge for sikker utveksling av ytelsene, kan forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler uten vandelskontroll.

Arbeidsgruppen har under punkt 5.5 uttrykt noe tvil om treffsikkerheten ved tiltaket, og det er videre klart at tiltaket vil innebære visse økonomiske og administrative konsekvenser. Arbeidsgruppen er imidlertid kommet til at tiltaket vil kunne bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Dersom kravet til vandelsattest begrenses til kun å gjelde personer som faktisk skal disponere klientkonto, vil kostnadene og ulempene ved tiltaket bli begrensede.

Vandelskravet vil omfatte alle som skal disponere klientkonto, enten med hjemmel i lov (fagansvarlige) eller etter fullmakt, uavhengig av om vedkommende tidligere er egnethetsvurdert av Finanstilsynet eller Tilsynsrådet for advokatvirksomhet.

Av personvern hensyn bør arbeidsgivernes tilgang til sensitiv informasjon om ansatte begrenses til det som er strengt nødvendig for å sikre den tillit som kreves for behandling av betroede midler. Arbeidsgruppen mener derfor at politiattesten som skal fremlegges bør begrenses til kun å vise merknader om strafferettslige reaksjoner knyttet til økonomisk kriminalitet, men at den av hensyn til formålet likevel ikke bør være begrenset i tid.

Vandelskontroll kan bare foretas når den har hjemmel i lov eller i forskrift gitt i medhold av lov.⁸³ Videre må det foreligge et berettiget formål for å bruke vandelsattest til å utelukke personer fra stilling eller virksomhet.⁸⁴ Arbeidsgruppen mener det foreligger berettiget formål idet lovbrudd i form av økonomisk kriminalitet vil kunne gjøre en person uegnet til å behandle klientmidler. Manglende utelukkelse fra stillingen vil kunne medføre betydelige skadevirkninger, samt kunne virke støtende eller motvirke den alminnelige tillit som kreves ved behandling av betrodde midler.⁸⁵

Arbeidsgruppen foreslår at det inntas ny § 4-7 i eiendomsmeglingsloven som gir hjemmel for foretak og advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, til å kreve fremleggelse av tidsbegrenset (uttømmende) politiattest for personer som skal disponere klientkonto. Etter arbeidsgruppens vurdering bør imidlertid oppregningen av hvilke straffebestemmelser som skal fremgå av attesten, reguleres i eiendomsmeglingsforskriften. Dette vil gjøre det enklere å oppdatere reglene, for eksempel ved endringer i straffeloven. Arbeidsgruppen foreslår at eiendomsmeglingsforskriften § 2-7 endres slik at det i nytt annet ledd angis hvilke straffebestemmelser som skal fremgå av politiattest etter ny § 4-7 i loven. Se punkt 10.

7.5.3 Krav til meglersystemene

Det er Arbeidsgruppens vurdering at det kan stilles flere krav til meglersystemene som brukes i eiendomsmeglingsbransjen for å redusere risikoen for tap av klientmidler. Dette er også nærmere omtalt i punkt 5.6. Dette gjelder bl.a. krav om sporbar logg over alt som gjøres i systemet, krav om særskilt kontroll ved overføring til utenlandsk bankkonto og kontrolltiltak som avdekker endringer i filen med utbetalingsinstrukser som sendes fra meglersystemet til banken. Slik arbeidsgruppen ser det er dette målrettede tiltak som vil kunne redusere risikoen for tap. På bakgrunn av arbeidsgruppens samtaler med to systemleverandører, legges det til grunn at sikkerhetstiltakene kan iverksettes uten vesentlige økonomiske konsekvenser.

Arbeidsgruppen har videre vurdert hvorvidt krav til meglersystemene skal reguleres direkte i eiendomsmeglingsforskriften eller om det skal gi nærmere retningslinjer for behandling av klientmidler i IKT-system i rundskrivs form. Teknologien er i stadig utvikling og det er slik sett en fordel med en mest mulig dynamisk regulering av slike tekniske krav. Imidlertid ser arbeidsgruppen en klar fordel med å benytte forskrift som rettskilde. Dette vil kunne gi en bedre forebyggende effekt og dessuten gjøre det lettere for Finanstilsynet i tilsynsmessig sammenheng å følge opp at kravene overholdes. Forskriftsregulering vil dessuten være et bedre rettsgrunnlag dersom det er behov for å sanksjonere mot foretak ved mangler. Arbeidsgruppen har derfor kommet til at det er hensiktsmessig å regulere krav til meglersystemene i eiendomsmeglingsforskriften, men slik at bestemmelsen ikke er uttømmende. Ytterligere retningslinjer for sikkerhetskrav i meglersystemene knyttet til klientmiddelbehandling kan eventuelt gis av Finanstilsynet i rundskriv. Dette sikrer behovet for en dynamisk regulering.

Det foreslås videre at det i eiendomsmeglingsforskriften inntas en bestemmelse om at dersom klientmidler disponeres via et IKT-system, skal systemet inneha funksjoner som ivaretar sikker klientmiddelbehandling, herunder krav om sporbar logg over alt som gjøres i systemet, dobbeltsignatur på alle transaksjoner, sperrer som sikrer særskilt kontroll ved overføring til utenlandsk bankkonto og kontrolltiltak som avdekker endringer i filen med utbetalingsinstrukser som sendes fra meglersystemet til banken. Se punkt 10. Med IKT-system menes i denne

⁸³ Jf. Lov om behandling av opplysninger i politiet og påtalemyndigheten (politiregisterloven) § 36

⁸⁴ Jf. politiregisterloven § 37 første ledd

⁸⁵ Jf. politiregisterloven § 37 første ledd nr. 1 og 2

sammenheng det elektroniske saksbehandlingssystemet eiendomsmeglingsforetaket benytter i saksbehandlingen (meglernesystemet).

Krav om sporbar logg vil ikke i seg selv kunne forhindre angrep mot klientmidlene, men vil kunne virke preventivt ettersom loggen vil gi informasjon om hvem som har gjort hva knyttet til all klientmiddelbehandling i meglernesystemet.

Arbeidsgruppen anbefaler at det innføres krav om dobbeltsignatur knyttet opp mot disponering av klientmidler via IKT-system. Dobbeltsignatur som tiltak er også nærmere omtalt i punkt 5.5. Forslaget innebærer at alle transaksjoner knyttet til disponering av klientmidler, som legges inn i meglernesystemet, skal godkjennes av to personer. Tiltaket anses egnet til å forhindre klientmiddeltap som følge av underslag fra utro ansatte eller tredjemenn.

Tiltaket vil være relativt enkelt og lite kostnadskrevende å iverksette, men det vil kunne by på praktiske problemer for små eiendomsmeglingsforetak med kun én eller to ansatte, samt eventuelt advokater som også benytter et meglernesystem, som enten ikke har noen til å kontrollere transaksjoner, eller der krav om dobbeltsignering vil føre til at oppgjør forsinkes i ferieperioder eller ved sykdom. Som det fremgår av punkt 4.9 er det trolig kun et fåtall av advokatene som benytter IKT-system i klientmiddelbehandlingen, mens nesten alle eiendomsmeglingsforetakene benytter dette. Rapportering til Finanstilsynet viser at det dreier seg om 44 eiendomsmeglingsforetak som har rapportert å ha to årsverk eller mindre, som benytter IKT-system i klientmiddelbehandlingen, og som ikke har utkontraktert oppgjørsfunksjonen. Forslaget innebærer imidlertid ikke at små eiendomsmeglingsforetak og advokater som benytter IKT-system i saksbehandlingen ikke lenger kan utføre oppgjør, men at de ikke kan benytte meglernesystemet til å disponere klientmidler. Dette må alternativt gjøres manuelt i nettbanken. Det vil imidlertid ikke være anledning til å omgå kravet til dobbeltsignatur ved å ta enkeltoppgjør utenom meglernesystemet, dersom man ellers benytter et meglernesystem i klientmiddelbehandlingen. Eiendomsmeglingsforetak som ikke benytter meglernesystem ved disponering av klientmidler, må likevel vurdere å innføre dobbeltsignatur som ledd i den alminnelige risikovurderingen.⁸⁶

Arbeidsgruppen foreslår videre at det innføres krav om at meglernesystemene skal inneholde kontrollfunksjoner for å avdekke endringer i utbetalingsfilen som sendes fra meglernesystemet til banken. Gruppen foreslår at kravet utformes slik at meglernesystemet skal forsikre seg om at de transaksjoner som mottas av banken er de samme som er registrert i meglernesystemet. Dette kan f.eks. gjøres ved digital signering av dataene som sendes bank, eller en kontroll av at utbetalingsinstrukser som mottas i nettbanken, er identisk med dataene sendt fra meglernesystemet, ved at det foretas en kontroll av dataene registrert i bank (returfil). Integritetskontrollen bør logges.

Ved å foreslå krav om sperrer som sikrer særskilt behandling av transaksjoner til utenlandske bankkontoer, ønsker arbeidsgruppen å gjøre det vanskeligere å flytte pengene ut av landet ved et angrep på klientmidlene. Er midlene først kommet ut av landet, vil de trolig være langt vanskeligere å spore. Kravet innebærer at meglernesystemet må ha automatiske sperrer mot registrering av utbetalinger til utenlandsk kontonummer, slik at oppgjørsansvarlig særskilt må kontrollere og bekrefte at det utenlandske kontonummeret er korrekt.

⁸⁶ Jf. punkt 5.5

7.6 Fravikelighet for nærings- og utleiemeglingsoppdrag

Det følger av mandatet for utredningen at arbeidsgruppens vurderinger skal begrenses til formidling av bolig- og fritidsbolig. Formålet med de tiltak som arbeidsgruppen foreslår er således å bedre sikkerheten for klientenes midler ved formidling av bolig- og fritidsbolig.

Bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven om at megler *skal* gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, er allerede gjort fravikelig i næringsmeglingsoppdrag.⁸⁷ I næringsmeglingsoppdrag skjer det økonomiske oppgjøret ofte direkte mellom partene, slik at kjøpesummen ikke går via eiendomsmeglingsforetakets klientkonto. Hensynet til forbrukervern, som ligger til grunn for arbeidsgruppens forslag til tiltak, gjør seg ikke gjeldende i næringsmegling. Arbeidsgruppen foreslår derfor endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 1-2 slik at arbeidsgruppens forslag til lov- og forskriftsendringer kan fravikes ved næringsmeglingsoppdrag. Se punkt 10.

Videre mener arbeidsgruppen at risikoen for tap av klientmidler som ikke dekkes av sikkerhetsstillelsen, ikke er til stede i foretak som bare driver utleiemegling. Arbeidsgruppen foreslår derfor endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 1-3, slik at arbeidsgruppens forslag til lov- og forskriftsendringer kan fravikes ved utleiemeglingsoppdrag. Se punkt 10.

For foretak som kun driver nærings- og/eller utleiemegling, vil pliktene som arbeidsgruppen foreslår ikke være obligatoriske. Foretak som både driver bolig- og fritidsmegling og næringsmegling eller utleiemegling, vil kunne avtale at pliktene som foreslås skal fravikes i det enkelte nærings- eller utleiemeglingsoppdrag.

Når det gjelder forslaget om krav til kontoavtalen, vil den naturlige konsekvens for foretak som både driver bolig- og fritidsmegling og næringsmegling eller utleiemegling, være at det opprettes en egen klientkonto for bolig- og fritidsmeglingsoppdrag.

8 Mulige konkurransemessige konsekvenser

Etter arbeidsgruppens vurdering vil de tiltak som foreslås, ikke ha konkurransemessige konsekvenser av betydning.

Det er likevel grunn til å nevne at strengere krav til de IKT-baserte meglersystemene, hvor oppgjørssystemene inngår som en integrert funksjon, kan medvirke til å styrke det konkurransemessige fortrinn de eksisterende leverandørene av meglersystemer i dag har. Dette har sammenheng med at utvikling av nye og konkurrerende alternativer, som også skal tilfredsstille krav utover hva eksisterende systemer oppfyller, vil kreve ytterligere ressurser. Markedssituasjonen er i dag preget av at 2-3 leverandører har en dominerende andel av leveranser og vedlikehold av meglersystemer.

Dersom det innføres et ufravikelig krav om dobbeltsignatur ved disponering av klientmidler, vil dette kunne representere et praktisk problem for små foretak ved at gjennomføring av oppgjør ved ferie og sykdomsfravær kan bli vanskeligere å gjennomføre. Etter arbeidsgruppens vurdering vil dette kunne bli oppfattet som en konkurransemessig ulempe for enkelte mindre foretak som ikke har utkontraktert oppgjøret.

⁸⁷ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 1-2

9 Administrative og økonomiske konsekvenser

Hensikten med flertallets forslag om å kreve at finansavtalelovens § 35 skal gjelde for klientkontoavtaler mellom bank og meglerforetak, er å overføre risiko for tap av klientmidler som følge av uaktsomhet fra meglerforetak til bank. I praksis vil dette medføre at eiendomsmeglingsforetaket kun skal kunne holdes ansvarlig for uautoriserte transaksjoner som skyldes grov uaktsomhet fra foretakets side. Arbeidsgruppen utelukker ikke at denne endringen vil kunne påvirke bankenes fastsettelse av renten på klientmiddelkonti. Inntrykket er imidlertid at konkurransen mellom bankene om innskuddsmidler er så vidt effektiv at endringen neppe vil ha nevneverdige konsekvenser.

Et krav om begrenset vandelsattest for medarbeidere som skal kunne ha fullmakt til å disponere klientmidler, vil kreve at lokale politimyndigheter må utstede attester. Dette vil representere en viss administrativ belastning for politiet. I tillegg vil eiendomsmeglingsforetaket måtte påregne en viss ventetid, noe som kan forsinke prosessen ved ansettelser. Innføring av krav om begrenset vandelsattest vil således medføre visse administrative konsekvenser.

Innføring av strengere krav til de IKT-baserte meglersystemene vil trolig medføre noe utviklingsarbeid. Dette vil representere en viss kostnad. Etter arbeidsgruppens vurdering er det imidlertid ikke sannsynlig at dette vil medføre vesentlige kostnadsøkninger for foretakene. Det er derfor ikke sannsynlig at virkningene for kundene vil være merkbar.

Det følger av mandatet at arbeidsgruppen skal vurdere om foreslåtte endringer vil kunne være relevante for EU-kommisjonens gjennomgang av eiendomsmegling som lovregulert yrke. Arbeidsgruppen kan ikke se at dette er tilfelle.

10 Utkast til lov- og forskriftsendringer

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

Ny § 4-7 skal lyde:

§ 4-7. *Krav til politiattest for å disponere klientkonto*

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal kreve fremleggelse av uttømmende politiattest etter politiregisterloven § 41 nr. 1 fra personer som skal disponere klientkonto.

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmeglings gjøres følgende endringer:

§ 1-2 skal lyde:

§ 1-2. *Nærmere regler om næringsmegling*

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 4-7, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 samt eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 femte ledd og § 3-14 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

§ 1-3 første ledd skal lyde:

§ 1-3. Nærmere regler om utleiemegling

(1) Reglene om budjournal i § 3-5, klientkonto i § 3-10 femte ledd, krav til IKT-system i § 3-14, oppdragsgivers opplysningsplikt om budgivning i § 6-2 tredje punktum, oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-7, § 6-7 annet ledd nr. 3 til 6 og nr. 9 til 13 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

§ 2-7 nytt andre ledd skal lyde:

§ 2-7. Krav til politiattest

(2) *Politiattest som skal legges frem etter eiendomsmeglingsloven § 4-7 skal begrenses til å vise merknader om strafferettslige reaksjoner for overtredelse av lov 22. mai 1902 nr. 10 Almindelig borgerlig Straffelov kapittel 18, 24 til 27 og 31 og straffeloven kapittel 27 og 29 til 31.*

§ 3-10 nytt femte ledd skal lyde:

§ 3-10. Klientkonto

(5) *Eiendomsmeglingsforetaket skal påse at det i kontoavtalen mellom foretaket og banken om klientkonto er avtalt at bestemmelsen i finansavtaleloven § 35 ikke kan fravikes.*

Ny § 3-14 skal lyde:

§ 3-14. Krav til IKT-system

Hvis disponering av klientmidler skjer gjennom et IKT-system, skal systemet inneha funksjoner som ivaretar sikker klientmiddelbehandling. Herunder skal

- a) det føres logg over alle disponeringer. § 3-1 tredje punktum gjelder tilsvarende,*
- b) hver transaksjon godkjennes av to personer,*
- c) IKT-systemet kontrollere integriteten av transaksjoner mottatt av finansinstitusjonen,*
- d) overføringer til utenlandske bankkontoer underlegges særskilt kontroll,*

Nåværende § 3-14 i eiendomsmeglingsforskriften blir ny § 3-15.