



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling

Sikkerhetens størrelse, klientkonto

DATO:

03.04.2013

Innhold

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

1 Sikkerhetens størrelse – bakgrunn for forslaget

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

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

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

2 Klientkonto – bakgrunn for forslaget

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

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

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

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

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

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

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

3 Økonomiske og administrative konsekvenser

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

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

4 Forslag til endring i forskrift om eiendomsmegling

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

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

§ 2-2. Sikkerhetsstillelse

[...]

(2) Sikkerheten skal være minst 50 millioner kroner.

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

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

§ 3-10. Klientkonto

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

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

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-11 fjerde ledd skal lyde slik:

§ 3-11. Disponering av klientkonto

[...]

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