

Gå til innhold



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Forside / Eiendomsmeglers formidling av eierskifteforsikring

20.11.2012

Eiendomsmeglers formidling av eierskifteforsikring

Brev av 24. oktober 2012.

DNB Bank ASA
Konsernjuridisk
0021 OSLO

24.10.2012

SAKSBEHANDLER: Anne-Kari Tuv	VÅR REFERANSE: 12/6392	DERES REFERANSE:
DIR.TLF: 22 93 98 04	ARKIVKODE: 633.9	

Eiendomsmeglers formidling av eierskifteforsikring

Innledning

Det vises til Deres brev av 4. juli 2012, hvor De ber Finanstilsynet om en prinsipiell avklaring av hvorvidt den fortjeneste eiendomsmeglingsforetak generer ved formidling av eierskifteforsikringer kan utbetales til et annet selskap som står i forbindelse med eiendomsmeglingsforetaket.

Rettslig regulering

Hovedregelen for virksomhetsbegrensningen for eiendomsmeglingsforetak følger av eiendomsmeglingsloven § 5-1 første ledd og innebærer at eiendomsmeglingsforetak i tillegg til eiendomsmegling bare kan *drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.*

Eiendomsmeglers virksomhet knyttet til formidling av eierskifteforsikringer ble behandlet av lovutvalget, som la til grunn at eiendomsmeglere bør kunne tilby og orientere om eierskifteforsikringsordningen. Det var imidlertid uenighet om megler skulle kunne motta godtgjørelse for dette.^[1] For flertallet, som mente at megler ikke skulle kunne motta godtgjørelse, var det avgjørende at denne forsikringen normalt tilbys før handelen er kommet i stand og gjelder en forsikring som har betydning for den informasjon om eiendommen som megleren har ansvaret for å bringe fram. Videre at godtgjørelse for hver forsikring som formidles vil kunne føre til at meglerne ikke foretar en objektiv og uhildet orientering om produktet. I Finansdepartementets behandling av lovforslaget ble ikke dette spørsmålet drøftet. Departementet foreslo i stedet at nærmere regler om hvilke aktiviteter foretakene skulle kunne drive med, skulle reguleres i forskrift.

Finanstilsynets forslag til forskriftsregulering på dette området[2] var i tråd med lovutvalgets mindretall, og gikk ut på at eiendomsmeglingsforetak skulle kunne formidle eierskifteforsikring mot godtgjørelse. Forslaget ble ikke tatt til følge av departementet, og det ble i medhold av eiendomsmeglingsloven § 5-1 tredje ledd fastsatt i eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 annet ledd bokstav a) at eiendomsmeglingsforetak (og advokater som driver eiendomsmegling) ikke kan "*drive formidling av eierskifteforsikring mot vederlag*" fra forsikringsgiver. Som kjent finnes det ikke noen "forarbeider" til forskriftsbestemmelsen utover Finanstilsynets høringsnotat. Finanstilsynet legger imidlertid til grunn at bestemmelsen bygger på synspunktene som ble fremmet av lovutvalgets flertall, som innebærer at bestemmelsens formål er å styrke meglers uavhengighet i rådgivningen om eierskifteforsikringsordningen.

Finanstilsynets vurdering

Den rettslige problemstillingen som da reises er - slik Finanstilsynet vurderer den - hvorvidt eiendomsmeglers formidling av eierskifteforsikring rammes av forbudet i forskriften dersom formidlingen likevel genererer vederlag, som så kanaliseres til et annet selskap enn det som utfører formidlingen, for eksempel en franchisegiver eller et selskap innenfor konsernet meglerforetaket tilhører. Ordningen forutsetter i så fall en forretningsavtale mellom tre parter; forsikringsgiver, eiendomsmeglingsforetaket, som distribuerer forsikringen, og foretaket som mottar vederlaget. Ordlyden i forskriften er ikke klar på dette punktet. Etter Finanstilsynets vurdering kan forskriften forstås både som et forbud mot eierskifteforsikringsformidling mot vederlag fra forsikringsgiver generelt, eller bare forby virksomheten i den grad den generer vederlag fra forsikringsgiver direkte til meglerforetaket.

Forsikringsformidlingsvirksomhet er underlagt kravene i lov 10. juni 2005 nr. 41 om forsikringsformidling (forsikringsformidlingsloven), og kan organiseres som *forsikringsagentvirksomhet* eller *forsikringsmeglingsvirksomhet*, jf. forsikringsformidlingsloven § 1-2. Agentvirksomhet er underlagt registreringsplikt og meglingsvirksomhet forutsetter registrering i Finanstilsynets konsesjonsregister. Begge virksomheter er i tillegg underlagt krav til egnethet og kvalifikasjoner. Det er imidlertid en forutsetning om *erhvervsmessig virksomhet* for at formidlingen faller innenfor forsikringsformidlingsloven. Det er derfor lagt til grunn at eiendomsmeglers formidling av eierskifteforsikring ikke omfattes av dette regelverket når formidlingen skjer uten vederlag.

Eiendomsmeglingslovens krav til god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, innebærer at megler lojalt og uhildet ivaretar sin oppdragsgivers interesse i rådgivningen om eierskifteforsikringsordningen. Dette forutsetter for det første at megler generelt og løpende vurderer forsikringsleverandørens konkurransedyktighet i marked for denne type forsikringer. I tillegg plikter megler å vurdere og gi råd om hensiktsmessigheten for boligselgeren i at det tegnes eierskifteforsikring i det konkrete oppdraget.

Etter Finanstilsynets vurdering vil det, ved en trepartsavtale som i foreliggende tilfelle, ikke kunne utelukkes at meglerforetaket gjennom andre transaksjoner med selskapet som mottar vederlag fra forsikringsgiver oppnår fordeler eller indirekte fortjeneste av sin forsikringsformidling. Dessuten ligger det i denne ordningens natur at det lett vil være andre formelle og uformelle forbindelser mellom meglerforetaket og selskapet som mottar vederlaget for forsikringsformidlingen, som er egnet til å svekke meglers uhildede rådgivning på dette punktet. På denne bakgrunn er det Finanstilsynets vurdering at å legge til rette for at fortjenesten som genereres ved formidling av eierskifteforsikringer utbetales til et annet selskap som står i forbindelse med eiendomsmeglingsforetaket, vil innebære en *erhvervsmessig virksomhet* og dermed en åpenbar omgåelse av forsikringsformidlingsloven og

bestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd om forbud mot formidling av eierskifteforsikring mot vederlag. Videre vil en slik ordning, etter Finanstilsynet vurdering, undergrave tilliten til eiendomsmegler integritet og uavhengighet i rådgivningen, noe som bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 5-1 og 6-3 er gitt for å beskytte.

Finanstilsynet legger til grunn at forsikringsbransjen og eiendomsmeglingsbransjen innretter seg i tråd med ovennevnte vurderinger.

For Finanstilsynet

Wilhelm Mohn Grøstad
seksjonssjef

Anne-Kari Tuv
tilsynsrådgiver

[1] NOU 2006:1 side 94

[2] Høringsnotat av 22. juni 2007 punkt 2.17

Fant du det du lette etter?

Ja

Nei



Hva lette du etter?

Send tilbakemelding