



Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

 **Finans Norge**

Dato: 04.01.2016

Vår ref.: 16-1210

Deres ref.: 15/3786

## **Høringsuttalelse – rapport fra arbeidsgruppe om oppgjør av eiendomshandler**

Det vises til høringsbrev av 13. september 2016 vedrørende arbeidsgrupperapport om oppgjør av eiendomshandler. Finans Norge vil innledningsvis takke for utsatt frist for besvarelse.

### **Finans Norges hovedsyn**

Rapporten gir en god oversikt over mulige risikoer ved eiendomsoppgjør. Arbeidsgruppens forslag synes å være tilpasset slik at så vel små og store foretak og advokater med tillatelse til å drive eiendomsmegling, kan håndtere dem.

Finans Norge er av den oppfatning at innføring av elektronisk tinglysing vesentlig vil redusere saksbehandlingstiden for eiendomshandler og dermed også antall dager klientmidler oppbevares på klientkonto. Dette vil begrense innestående beløp på klientkontoene og dermed eksponeringen.

Finans Norge er sterkt imot forslaget til ny § 3-10 som oppstiller krav om at eiendomsmeulingsforetaket skal påse at det i kontoavtalen mellom foretaket og banken om klientkonto er avtalt at bestemmelsen i finansavtaleloven § 35 ikke skal fravikes. Vi begrunner dette nærmere nedenfor.

### **Kommentarer til enkelte av forslagene i rapporten**

#### *Opprettelse av bankkonto for hver eiendomshandel – rapporten pkt. 5.2*

Arbeidsgruppen forkaster opprettelse av en bankkonto for hver eiendomshandel/oppgjør. Finans Norge er enig med arbeidsgruppen i at dette er et dårlig forslag. Løsningen vil først og

**Finans Norge**

fremst redusere risikoen i tilfelle insolvens hos banken. Beskyttelse av innskuddsmidler på klientkontoer vurderes i utredningen om innskuddsgaranti og krisehåndtering i banksektoren (NOU 2016:23) som også er på høring.

En slik løsning vil medføre praktiske utfordringer og merarbeid knyttet til kundekontroll og opprettelse/sletting av kontoer, derigjennom økte kostnader og forsinkelser.

*Direkteoppgjør gjennom bank – rapporten pkt. 6 og 7.2*

Arbeidsgruppen har ikke foreslått en ordning med direkteoppgjør gjennom bank. Finans Norge støtter flertallet i arbeidsgruppens konklusjon om at slikt oppgjør ikke vil være hensiktsmessig. Etter vår oppfatning vil en ordning med direkteoppgjør gjennom bank bl.a. skape utfordringer for oppgave- og ansvarsfordelingen mellom bank og megler.

*Krav til klientkontoavtalen – ny § 3-10 femte ledd – rapporten pkt. 5.4 og 7.5.1*

Arbeidsgruppens flertall foreslår å innføre en plikt for eiendomsmeglingsforetaket til å påse at det i kontoavtalen mellom foretaket og banken om klientkonto er avtalt at finansavtaleloven § 35 ikke kan fravikes, jf. forslag til ny § 3-10 nytt femte ledd. Finans Norge er sterkt imot forslaget og støtter fullt ut mindretallets argumentasjon. Vi vil derfor nøye oss med følgende kommentarer:

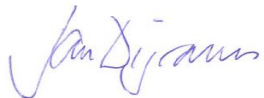
Flertallet synes å forsvare forslaget med at det er eiendomsmegleren – og ikke banken - som pålegges en plikt til å sikre at finansavtaleloven § 35 ikke kan fravikes i avtalen, og at banken fritt kan la være å inngå avtalen. I likhet med mindretallet, mener Finans Norge at innføring av en slik bestemmelse vil være i strid med betalingstjenestedirektivet, og dermed i strid med Norges internasjonale forpliktelser.

Flertallet legger også til grunn at banken som regel vil ønske å inngå avtale med meglere om klientkonto, blant annet fordi det som regel er snakk om store innskudd som gir gode bidrag til bankens forvaltningskapital. Finans Norge vil bemerke at klientkontoer generelt sett har gode betingelser og utgjør relativt dyr «funding». Denne type kontoer anses følgelig ikke som spesielt gode bidrag til bankenes inntjening. Finans Norge antar derfor at ny § 3-10 femte ledd vil kunne gi utslag for klientkontobetingelsene.

Videre begrunner flertallet forslaget med at bankene generelt har andre fordeler av oppgjørsordningen og har større økonomisk evne til å dekke store tap enn eiendomsmeglerne, noe som gjør det ikke urimelig at bankene bærer en større del av ansvaret for pengetransaksjonene. Etter Finans Norges vurdering er dette argumenter som taler i retning av å opprette en forsikringsordning for eiendomsmeglerforetak - noe

arbeidsgruppen fant for kostnadskrevende – fremfor å være argumenter for å innføre en bestemmelse som § 3-10 femte ledd i eiendomsmeglingsforskriften.

Med vennlig hilsen  
**for Finans Norge**



Jan Digranes  
direktør



Charlotte Tvedt  
juridisk seniorrådgiver