



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Samlokalisering og samdrift mellom egedomsmeklings- føretak og bankar

RUNDSKRIV:

9/2017

DATO:

03.10.2017

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Egedomsmeklingsføretak

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Innleiing

Bankane har ei heilt sentral rolle i bustadomsetnaden i Noreg. Bankane bidreg til finansieringa av bustadkjøp og er samtidig i mange tilfelle eigar av eigedomsmeklingsføretak, eller har eit nært kommersielt samarbeid med eigedomsmeklingsføretak for å kunne distribuere lån og andre banktenester.

Enkelte bransjeaktørar ønsker å knytte banktenester og mekling tettare saman, effektivisere drift og ta ut større synergjar. Ein måte å gjere dette på, er å samlokalisere verksemdene slik at kundar får tilgang til både bank- og eigedomsmeklingstenester på same stad, og at tilsette utfører oppgåver både for eigedomsmeklings- og bankverksemda.

Hensikta med dette rundskrivet er å klargjere innanfor kva for rammer eit eigedomsmeklingsføretak kan vere samlokalisert med ein bank, og i kva grad samdrift kan skje. Når det gjeld marknadsføringa til bankane og tilråing av særskilde eigedomsmeklingsføretak i samband med långiving og andre banktenester, sjå Finanstilsynets rundskriv 7/2016.

2 Samlokalisering

Eigedomsmeklingslova er ikkje til hinder for at eit eigedomsmeklingsføretak er samlokalisert med ein bank. Ein føresetnad for dette er at samlokaliseringa ikkje er eigna til å svekke tilliten til eigedomsmeklingsføretaket sin integritet og sitt sjølvstende¹. Dette stiller krav til forsvarleg informasjonshandtering både hos eigedomsmeklingsføretaket og hos banken.

Eigedomsmeklingsføretak må ha skriftlege rutinar for å sikre forsvarleg informasjonshandtering mellom føretaket og banken. Eigedomsmeklingsføretaket har òg plikt til å følge opp at banken har fastsett rutinar for forsvarleg informasjonshandtering. Tiedeplikta for eigedomsmeklingsføretaket og dei tilsette² gjeld òg overfor banken og dei tilsette i banken. På same måte vil reglane om teieplikt i finansføretakslova³ gjelde for eigedomsmeklingsføretaket. Banktilsette skal ikkje ha tilgang til meklaren sine IT-system, kundebasar, dokumentområde m.m., og meklingstilsette skal ikkje ha slik tilgang til banken sine system. Kunde- og personopplysningar kan berre utvekslast i samsvar med reglane i personopplysningslova.

Forsvarleg informasjonshandtering stiller òg krav til tilstanden og utforminga til lokala. Føresetnaden for lovleg samlokalisering er ikkje til stades når lokala er innreidde på ein slik måte at det er ein reell risiko for at teieplikta ikkje blir overhalde, for eksempel ved at meklingstilsette kan sjå PC-skjermene til banktilsette, eller ved at papirdokument frå meklingsverksemda ligg synleg for banktilsette. Dersom meklar skulle få tilgang til opplysningar frå banken om for eksempel låneramma til bodgivar, ville dette vore øydeleggande for tilliten til meklaren sin integritet og sitt sjølvstende i gjennomføringa av bodrunden. Ein betydeleg del av meklar sin kontakt med oppdragsgivar og interessentar skjer

¹ Eigedomsmeklingslova § 6-3 første ledd andre punktum

² Eigedomsmeklingslova § 3-6

³ Finansføretakslova §§ 9-6, 9-7 og 16-2

over telefon, og innhaldet i samtalanane vil ofte vere omfatta av teieplikt. Føretaka skal derfor ikkje vere samlokaliserte på ein måte som gjer at banktilsette vil kunne overhøyre slike samtalar. Opne kontorlandskap, der banktilsette og meklingsstilsette sit side om side, fører til stor risiko for at teieplikta blir brote, og er derfor ikkje akseptabelt.

Dette er likevel ikkje til hinder for at banken og eiedomsmeklingsføretaket kan ha enkelte fellesrom, som areal for kundemottak, spiserom og møterom.

3 Samdrift

Ved samlokalisering vil det frå føretaka si side kunne vere ønskeleg med ei viss samdrift, for eksempel ved at tilsette i eiedomsmeklingsføretaket òg skal kunne ta seg av bankkundar. Tilsette som utfører arbeid som er ledd i eiedomsmekling, kan ikkje drive anna verksemd som er eigna til å svekke tilliten til føretaket sin integritet og sitt sjølvstende⁴. Dette inneber at tilsette som utfører arbeid som er ledd i eiedomsmekling, ikkje kan utføre arbeid som er ledd i bankverksemd.

Tilsette som ikkje utfører arbeid som er ledd i eiedomsmekling, er ikkje underlagde desse avgrensingane. Eiedomsmeklingslova er derfor ikkje til hinder for at eiedomsmeklingsføretaket og banken deler for eksempel resepsjons-, reinhalds- og vaktmeisterenester. For slike tilsette må det etablerast klare avtalar, rutinar og retningslinjer som sikrar at informasjon frå meklingsverksemda ikkje kjem inn til bankverksemda og vice versa.

Anne Merethe Bellamy
direktør for marknadstilsyn

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

⁴ Eiedomsmeklingslova § 5-2 første ledd

