

Eiendomsmeglingsforetak som formidler utleie av boligeiendom

VÅR REFERANSE
17/8472

DERES REFERANSE

DATO
26.09.2017

Utleiemegling og utleieforvaltning

1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomført stedlige og dokumentbaserte tilsyn rettet mot utleiemegling. Finanstilsynet finner det nødvendig, basert på erfaringer fra disse tilsynene, å presisere enkelte av meglers plikter ved utleiemegling. I tillegg kommenteres eiendomsmeglingsforetakenes tilbud om husleieforvaltningsvirksomhet med formidling av leieinnbetalinger m.m. Vurderingene er begrenset til utleie og forvaltning av boligeiendom.

2. Utleieforvaltning

Flere aktører tilbyr både utleiemegling og husleieforvaltning, med løpende oppfølging av leieforholdet etter at leieavtale er inngått. Noen aktører tilbyr eiendomsmegling og husleieforvaltning i ett og samme foretak. Andre aktører har organisert virksomheten slik at eiendomsmeglingsforetaket sammen med inngåelse av oppdragsavtalen etter eiendomsmeglingsloven, tilbyr utleier forvaltningsavtale med et samarbeidende utleieforvaltningsselskap om forvaltning av løpende husleieinnbetaling. Ved inngåelse av leiekontrakt avtales det med leietaker at løpende husleie innbetales til utleieforvaltningsforetaket, som betaler husleien videre til utleier etter å ha trukket fra forvaltningshonorar.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd bokstav a at eiendomsmeglingsforetak kan drive forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning. Slik tilleggsvirksomhet er ikke eiendomsmegling. Ansvar knyttet til denne virksomheten dekkes derfor ikke av sikkerhetsstillelsen som kreves etter eiendomsmeglingsloven § 2-7. Midler som foretaket håndterer på vegne av kunder knyttet til denne type virksomhet, vil dermed ikke ha samme vern som klientmidler omfattet av sikkerhetsstillelsen.

Dersom eiendomsmeglingsforetaket mottar midler fra leietaker i forbindelse med etablering av leieforholdet, typisk depositumsmidler og/eller første måneds leie, er disse midlene å anse som klientmidler i eiendomsmeglingslovens forstand. Eventuelt mottatt depositumsbeløp skal overføres

til en depositumskonto opprettet i samsvar med husleieloven¹. Foretak som ikke har konsesjon til å drive eiendomsmegling, kan ikke motta depositum.

Leietakers løpende innbetaling av husleie til eiendomsmeglingsforetakets eller utleieforvaltningsselskapets konto etter at leieforholdet er etablert, er imidlertid ikke å anse som klientmidler etter lov om eiendomsmegling.

Et sentralt hensyn bak eiendomsmeglingsloven er å sikre tilliten til en sikker og forsvarlig virksomhetsutøvelse i de foretakene som er gitt konsesjon. Krav til sikkerhetsstillelse for betrodde midler er et viktig verktøy for å redusere risikoen for at kunder skal lide tap. Som nevnt gjelder ikke eiendomsmeglingsforetakenes lovpålagte sikkerhetsstillelse for utleieforvaltning. Finanstilsynet er av den oppfatning at foretakenes kunder ikke nødvendigvis oppfatter eller forstår dette, men benytter utleiemeglingsforetakets tjenester i tillit til at midlene er sikret.

Finanstilsynet anser at det ikke er forsvarlig og betryggende at eiendomsmeglingsforetak som driver utleiemegling mottar klientmidler som ikke er sikret. For å ivareta tilliten til foretak under tilsyn, er det nødvendig at også klientmidler foretakene mottar i tilknytning til tilleggsvirksomheten, sikres med særskilt sikkerhetsstillelse/forsikring. Foretaket må derfor sørge for å ha en formuesansvarsforsikring eller annen tilsvarende sikkerhet, som omfatter foretakets håndtering av leieinnbetalinger. En annen løsning er å organisere virksomheten slik at pengestrømmen ikke går gjennom oppdragstakers konto, ved at leietaker/skyldner betaler direkte til utleiers/kreditors konto.

Flere foretak garanterer rettidig leieutbetaling overfor utleier uavhengig av om leietaker betaler i tide. En slik kredittytning kan kun skje med foretakets egne midler. Foretaket må kunne dokumentere at klientmidlene til enhver tid er tilstrekkelig til å dekke klientansvaret.

Eiendomsmeglingsforetak som tilbyr utleieforvaltning gjennom samarbeidende utleieforvaltningsselskap må etter Finanstilsynets vurdering påse at det samarbeidende forvaltningsforetaket sikrer klientenes løpende husleieinnbetalinger i samsvar med det ovennevnte.

3. Oppdragsavtale

Finanstilsynet har erfart at det i enkelte tilfeller er uklart hvem som er oppdragstaker i henholdsvis meglingsoppdraget og forvaltningsoppdraget. Kravene til oppdragsavtale for

¹ Jf. husleieloven § 3-5

eiendomsmeglingsoppdrag følger av eiendomsmeglingsloven². Oppdragsavtale for utleieoppdraget og oppdragsavtale om forvaltningsoppdraget må ikke være betinget av hverandre³, og må derfor normalt inngås som to avtaler. Oppdragstakers fulle foretaksnavn og organisasjonsnummer må fremgå av avtalene.

Kravet til timepristilbud er det samme ved et boligutleieoppdrag som ved et salgsoppdrag. Dette innebærer at oppdragstakeren skal utarbeide et spesifisert skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris med anslag over antall timer som vil medgå til de forskjellige faser av oppdraget⁴. Timepristilbudet kan inntas i oppdragsavtalen.

4. Kompetansekrav i boligutleieoppdrag

Kompetansekravet er det samme ved et boligutleieoppdrag som for salgsoppdrag⁵. Ansvarlig megler, som må ha personlig eiendomsmeglingstillatelse eller advokatbevilling, skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Dette innebærer at medhjelpere ikke kan utføre befaring, rådgivning, eventuelle forhandlinger med interessenter og avholdelse av kontraktsmøte⁶. Eiendomsmeglerfullmektig kan utføre oppdraget under tilsyn av ansvarlig megler.

Eiendomsmeglingsforetaket må ha et internkontrollsystem med risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner tilpasset utleiemegling, som sikrer at kompetansekravet overholdes. Dersom medhjelper settes som kontaktperson i annonser, vil det kunne medføre betydelig risiko for at medhjelper vil kunne bli engasjert i rådgivning, forhandlinger med interessenter og andre oppgaver som går ut over det en medhjelper lovlig kan utføre, noe som bidrar til å undergrave kompetansekravet. Det er derfor Finanstilsynets vurdering at det ikke er i samsvar med forsvarlig risikostyring og internkontroll at medhjelpers kontaktinformasjon opplyses i annonser på nett og avis og i salgsoppgaver/utleieoppgaver.

5. Øvrige forhold

Dersom det er avtalt at eiendomsmeglingsforetaket eller forvaltningsforetaket skal foreta forvaltning av løpende husleieinnbetalinger, må det gis klare opplysninger om dette i prospektet⁷.

² Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4

³ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 tredje og fjerde ledd

⁴ Jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 annet ledd jf. eiendomsmeglingsforskriften § 7-1

⁵ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2

⁶ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 annet ledd.

⁷ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 annet ledd

Det må også fremgå klart av leieavtalen hvilket selskap leien skal innbetales til. Det vises for øvrig til punkt 2 ovenfor.

Enkelte foretak tilbyr leietaker å kjøpe en garanti fra en finansinstitusjon etter husleieloven § 3-6 som et alternativ til depositum. Finanstilsynet gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket ikke kan motta returprovisjon eller andre inntekter eller ytelser fra tilbydere av garanti etter husleieloven § 3-6⁸.

Foretaket plikter å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag i papirform eller på annen betryggende måte i samsvar med bestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 3-7⁹. Dette omfatter også dokumenter som gjelder potensielle leietakere, for eksempel kredittsjekk.

* * *

Likelydende brev er sendt til alle eiendomsmeglingsforetak som har hatt boligutleieoppdrag i første halvår 2017.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

⁸ Jf. eiendomsmeglingsloven § 5-4

⁹ Oppbevaringsplikten er p.t. foreslått redusert fra 10 til 5 år, se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-om-a-redusere-kravet-til-oppbevaringstid-i-eiendomsmeglingsforskriften-fra-ti-til-fem-ar/id2469286/>