

Sikkerhetsforskrifter for formueansvar og kriminalitetsforsikring for medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Skadeforsikringsfond

SIKKERHETSFORSKRIFT NR. FA 880

Vilkår av 01.07.15

Hvilke sikkerhetsforskrifter som gjelder

Sikrede plikter å sette seg inn i forsikringsavtalen mellom Norges Eiendomsmeglerforbunds Skadeforsikringsfond og Tryg, samt vilkårene for den kollektive ordningen. Sikkerhetsforskriftene består av fire sider og disse må leses i sammenheng.

Følgende sikkerhetsforskrifter gjelder for Formuesansvarsforsikringen

A. Sikredes plikter ved eiendomsmegling

1. Sikredes plikter ved ethvert megleroppdrag:

1.1. Å opptre i henhold til lov og forskrift om eiendomsmegling, herunder å opptre i henhold til god meglerskikk.

1.2. Å innhente og gjennomgå grunnboksutskriften før eiendommen legges ut for salg og ellers foreta andre nødvendige undersøkelser for å forvisse seg om at kjøpesummen eller disponibelt beløp er tilstrekkelig til å innfri alle aktuelle heftelser.

Sikrede plikter å forsikre seg om at Borettslaget har hjemmel til den faste eiendommen som den aktuelle andelen har bruksrett til. Ved salg av andelsbolig skal det innhentes grunnboksutskrift både for borettslagets faste eiendom og andelen som oppdraget omfatter. For aksjebolig gjelder tilsvarende regler, dog må det innhentes kopi av aksjeeierboken for den aktuelle aksjen som oppdraget omfatter.

1.3. Ved private pantelån å innhente det originale pantedokumentet kvittert for avlysing, eller på annen måte forsikre seg om at det private pantelånet kan slettes.

1.4. Å sørge for tinglysning av pantedokument m/ urådighetserklæring med eiendomsmeglingsforetaket som panthaver. Pantedokumentet skal ha et pålydende minst tilsvarende kjøpesummen. Tilsvarende må pant og urådighetserklæring noteres i aksjeeierboken ved formidling av aksjebrev og hos styret/forretningsfører ved overdragelse av obligasjon. Tinglysning eller notering skal gjennomføres senest umiddelbart etter kontraktsmøtet mellom kjøper og selger.

Dette er ikke til hinder for at pantedokument m/ urådighetserklæring ikke tinglyses i tilfeller der oppdraget skjer som ledd i offentlig skifte av dødsbo og privat skifteoppgjør der minst en av arvingene er å anse som testamentsarving. Kjøper og kjøpers långiver må imidlertid få informasjon, før handel slutes, om at det ikke er etablert slik pantesikkerhet. Det er også en forutsetning at det ikke foretas oppgjør før kjøper har fått rettsvern for ervervet.

1.5. Å innhente pantattest som skal være à jour per dato for tinglyst pantedokument m/ urådighet, alternativt sjekke heftelsene direkte med tinglysningsmyndighetene. Ved overdragelse av aksjebrev og obligasjon må sikrede tilsvarende innhente oversikt over noterte panteheftelser hos forretningsfører.

1.6. Å informere om risikoen for ikke å bli godkjent som ny andelseier og tilsvarende ved formidling av eierseksjons-, aksje- og obligasjonsleiligheter der dette er påkrevd i henhold til vedtekter.

1.7. Å ta i depot hos seg ikke belånte adkomstdokumenter til aksjeleiligheter i transportert stand, eller innhente fullmakt for transport av dokumentene. Dette gjøres senest samtidig med kontraktsmøtet.

1.8.1 Før kjøpesummen/nettopprovenyet utbetales til selger skal:

- kjøpers hjemmel og eventuelle pantedokument tinglyses på eiendommen
- sikrede ha iverksatt sletting/innfrielse av samtlige heftelser kjøperen ikke skal overta mot tilstrekkelig slettetbekreftelse
- sikrede kontrollere grunnbokshjemmelen dagen etter tinglysningstidspunktet for å unngå at heftelser er registrert samme dag som hjemmelsoverføringen.

1.8.2 Ved tvangssalg kan oppgjør gjøres mot rettskraftig stadfestelses- og fordelingskjennelse.

1.8.3 Ved formidling av eiendom som krever konsesjon hos kjøper og det er avtalt at kjøper skal ha risikoen for om konsesjon gis og det ikke er mulig å tinglyse kjøpers hjemmel før konsesjon gis, kan kravet i 1.8.1 fravikes. Dette forutsetter imidlertid at kjøper og dennes eventuelle panthavere informeres om risikoen. Megler må dokumentere at det er formidlet informasjon om risikoen og at partene har akseptert og forstått risikoen ved manglende etablering av rettsvern.

- 1.8.4** Der kjøper har betinget seg hjemmelsdokument som ikke tinglyses, eksempelvis «blancoskjøte», må megler dokumentere at begge parter har fått informasjon om og akseptert risikoen ved manglende rettsvernsregistrering for at kravet i 1.8.1 ovenfor kan fravikes.
- 1.9.** Å gjennomføre oppgjør for eiendommer med verdi over kr 15 000 000 ved at de enten foretas av fagansvarlig personlig eller minst to medarbeidere som i fellesskap har fått skriftlig fullmakt av fagansvarlig til å foreta slike oppgjør.
- 1.10.** Å kontrollere tilstrekkelig fagkunnskap og sikkerhetsrutiner hos ekstern oppgjørsmehjelper, dersom sikrede benytter seg av slike tjenester. Kontroll skal gjøres før oppdrag settes bort og deretter jevnlig så lenge sikrede benytter disse tjenestene.

2. Ved avgivelse av inneståelseserklæring plikter sikrede:

- 2.1.** Å sørge for selv å ha hånd om det fulle oppgjør for den eiendom panteretten/-dokumentene gjelder.
- 2.2.** Å kontrollere at pantedokumentet i tilknytning til pantet man skal innestå for er korrekt og fullstendig undertegnet, med mindre denne kontroll uttrykkelig er forutsatt overtatt av kreditor eller hans representant.
- 2.3.** Å innhente skriftlig bekreftelse fra långiver for at låntager har gitt långiver ugjenkallelig utbetalingsfullmakt til fordel for sikrede for hele lånets nettoproveny, med mindre sikrede skriftlig har forutsatt at kreditor eller hans representant utferdiger slik fullmakt.
- 2.4.** Å kontrollere inneståelseserklæring forfattet av långiver (passiv inneståelse), og sørge for at oppgjør foretas i henhold til långivers krav. Dersom krav fra långiver ikke samsvarer med øvrige sikkerhetsforskrifter, lov/forskrift om eiendomsmegling, eller avtalen mellom kjøper og selger plikter sikrede å gjøre långiver oppmerksom på dette. Ingen del av lånebeløpet (kjøpesummen) må disponeres før en slik uoverensstemmelse er skriftlig avklart med långiver.

3. Deloppgjør/forskudd/depositum:

- 3.1.** Megler kan kun medvirke til forskuddsbetaling eller depositum fra kjøper i den grad dette tillates av relevante lover/forskrifter eller av tilsynsmyndighetene.
- 3.2.** Ved forskudd (deloppgjør) må kjøper gjøres oppmerksom på avtalefriheten og den generelle risikoen for tap av sitt forskudd. Megler må kunne dokumentere at kjøper har blitt forklart risikoen og at kjøper har akseptert denne.
- 3.3.** Ved depositumsbetaling fra kjøper, må selger gjøres oppmerksom på den risiko som ligger i kjøpers instruksjonsrett og rettighetene til kjøpers kreditorer.

4. Ved omsetning av eiendommer hvor handelen reguleres av reglene i Bustadoppføringslova, plikter Sikrede å påse at:

- 4.1.** Det stilles garanti i henhold til Bustadoppføringslova paragraf 12 umiddelbart etter at bindende avtale er inngått.
- 4.2.** Det stilles garanti i henhold til Bustadoppføringslova paragraf 47 dersom det er avtalt at noen del av kjøpesummen skal disponeres til fordel for selger før hjemmel blir overdratt til kjøper. Garantien pålydende må minst dekke forskuddsinnbetalingen. Dersom sikrede har fått fullmakt av selger til å motta kjøpesummen på vegne av selgeren, må sikrede påse at garanti etter Bustadoppføringslova paragraf 47 foreligger før innbetalingen foretas.
- 4.3.** Sluttoppgjør til selger ikke foretas før kjøper har fått tilstrekkelig sikkerhet for kjøpesummen og at grunnlag for sluttoppgjør foreligger i henhold Bustadoppføringslova. Sikrede må for eksempel sørge for at deling eller sammenføring er foretatt, seksjoneringsbegjæring er tinglyst, midlertidig brukstillatelse foreligger, grunnen overført borettslaget og at borettslaget er stiftet med mer, før sluttoppgjør gjennomføres.
- 4.4.** De øvrige sikkerhetsforskriftene følges ved salg av prosjekterte boliger/eiendommer under oppføring som ikke faller inn under reglene i Bustadoppføringslova.

5. Sikredes tilleggsplikter ved omsetning av eiendomsaksjeselskaper/kommandittselskaper m.m.:

I det følgende gjennomgås sikredes tilleggskrav ved omsetning av eiendomsaksjeselskaper, men de samme hensyn gjør seg gjeldende ved omsetning av eksempelvis kommandittselskap.

- 5.1.** Å innhente og gjennomgå aksjeeierboken før Selskapet legges ut for salg og salgsavtale inngås.
- 5.2.** Å innhente og undersøke i Selskapets vedtekter at aksjene fritt kan overdras, samt undersøke om det foreligger noen omsetningsbegrensninger i henhold til avtale mellom aksjeeierne, jfr. Ansvarslovens paragraf 4-15 (1) og 4-18 (1).

- 5.3. Å innhente og undersøke i Selskapets vedtekter om aksjeervertet er betinget av samtykke fra Selskapet og ved behov å innhente samtykke, jfr. Ansvarslovens paragraf 4-15 (2) og 4-16.
 - 5.4. Å innhente og undersøke i Selskapets vedtekter om det er fastsatt forkjøpsrett for aksjeeierne, jfr. Ansvarslovens paragraf 4-19 (1).
 - 5.5. Å sørge for at selger utsteder en urådighetserklæring som forbyr selger å råde over aksjene uten samtykke fra megler og at denne registreres i Selskapets aksjeeierbok.
 - 5.6. Å sørge for at selger utsteder et sikringsdokument (panterett) i aksjene pålydende minimum kjøpesummen til fordel for sikrede, samt registrere sikringsobligasjonen i aksjeeierboken.
 - 5.7. Å sørge for å innhente urådighetserklæring fra Selskapet som forbyr Selskapet å disponere over eiendommen(e) uten sikredes samtykke, og å tinglyse urådighetserklæringen på eiendommen(e).
 - 5.8. Å sørge for at det utstedes et sikringsdokument (panterett) på eiendommen(e) minst pålydende kjøpesummen til fordel for sikrede, samt å tinglyse sikringsdokumentet (-dokumentene) på eiendommen(e). Denne sikkerhetsforskrift gjelder så langt sikrede er tildelt denne oppgaven fra partene.
 - 5.9. Å påse og medvirke til at erververen av aksjen(e) straks sender melding til Selskapet om sitt erverv.
 - 5.10. Å sørge for å innhente kopi av Selskapets aksjeeierbok undertegnet av Selskapets styre, hvor det fremgår at kjøper ved tidspunkt for overtakelse er registrert som eier av aksjene fri for krav, begrensninger og heftelser av enhver art som kjøper ikke skal overta i henhold til avtalen. Dette må gjøres før kjøpers vederlag overføres selger.
- 6. Dersom utenlandsmegling er inkludert i forsikringsavtalen eller sikrede utvider avtalen for dette ved enkelttilfeller, gjelder følgende:**
- 6.1. Ved omsetning av fast eiendom som befinner seg utenfor Norge, plikter sikrede å benytte lokal advokat/megler for å bistå med utførelsen av eiendomsmeglingsoppdraget, herunder tinglysning. Advokaten/megleren må være spesialisert innenfor salg av fast eiendom, og ha erfaring innenfor dette området.
 - 6.2. Sikrede plikter å påse at den lokale advokaten/megleren har gyldig Formuesansvarsforsikring på vanlige vilkår (dekningsomfang og forsikringssum) som omfatter dennes mulige ansvar i tilknytning til rollen i gjennomføringen av megleroppdraget.
 - 6.3. I de tilfeller hvor sikrede kun opptre som formidler av fast eiendom i utlandet på vegne av utenlandsk eiendomsmeglingsforetak, plikter sikrede å benytte kontrakter hvor sikrede fraskriver seg ansvaret for:
 - informasjon som kun er formidlet fra utenlandsk eiendomsmeglingsforetak
 - informasjon som skadelidte har mottatt direkte fra utenlandsk eiendomsmegler
 - informasjon som skadelidte har innhentet på egenhånd
 - 6.4. Videre plikter sikrede å benytte kontrakter hvor kundene gjøres oppmerksom på at kjøp/salg av fast eiendom i utlandet følger andre rettsregler/praksis enn i Norge, og at kunden har et selvstendig ansvar for å sette seg inn i disse reglene.
 - 6.5. Helt/delvis oppgjør skal ikke utbetales til selger før sikrede selv eller dennes lokale advokat/eiendomsmegler har påsett at salgsobjektet eksisterer, at selger er hjemmelshaver og at det er uten heftelser. Dersom salgsobjektet er under oppføring, og det er avtalt at kjøper skal innbetale kjøpesummen forskuddsvis, plikter sikrede å påse at forskuddsbetalinger ikke overstiger salgsobjektets verdi på utbetalingstidspunktet.
- B. Sikredes plikter ved oppdrag om leieformidling**
1. **Sikrede plikter ved leieformidling:**
 - 1.1. Å kontrollere at vedkommende som leier ut er hjemmelshaver til eiendommen. Dersom vedkommende ikke er hjemmelshaver til eiendommen, plikter megler å kontrollere at vedkommende har tilstrekkelig fullmakt til å representere hjemmelshaver.
 - 1.2. Å kontrollere at leietager har rett til å fremleie dersom megler skal bistå ved avtale om fremleie.
 - 1.3. Å kontrollere om det foreligger leiebegrensninger ved eiendommen, f.eks. i sameiets vedtekter.
 - 1.4. Å kontrollere at leietager oppfyller de krav utleier har satt til leietager.
 - 1.5. Å informere utleier om mulighetene for depositum og hvilke begrensninger som ligger i slik sikkerhet. Dersom partene avtaler depositum, plikter megler å medvirke til at depositum etableres og at dette gjennomføres iht. gjeldende lovgivning.

C. Sikredes plikter ved rene oppgjørsoppdrag

Ved rene oppgjørsoppdrag skal sikrede følge sikkerhetsforskriftene ovenfor så langt de passer.

Følgende sikkerhetsforskrifter gjelder for Kriminalitetsforsikringen

1. Sikkerhetstiltak for bruk av datasystemer:

- 1.1.** Sikrede plikter å utarbeide adgangs- og autorisasjonsregler for sine datasystemer. Sikrede plikter også å føre kontroll med at reglene blir fulgt og oppdatert.
- 1.2.** Systemer og data skal være beskyttet på en slik måte at kun medarbeidere med rettmessig adkomst har adgang, f.eks. med passord. Hvor risikoen for brudd på adgangsautorisasjonen anses å være særlig høy skal brukeridentifikasjon og passord suppleres med magnetkort, kodebrikke eller tilsvarende sikkerhetsløsning.

Passord og koder skal skiftes omgående hvis det er grunn til å anta at en ikke-autorisert person har fått kjennskap til disse.
- 1.3.** Sikrede plikter å sørge for sikkerhetskopiering og oppbevaring av data, slik at en til enhver tid kan gjenskape data, som måtte være slettet/mistet ved en brukerfeil, en fysisk feil eller i forbindelse med uhell, hærverk eller et forsikringstilfelle, hvor de databærende medier er blitt ødelagt eller forsvunnet.
- 1.4.** Brukere skal ha en entydig brukeridentifikasjon. Tildelte adgangsrettigheter skal kun anvendes personlig av brukeren.
- 1.5.** Det skal være en klar atskillelse (funksjonsatskillelse) mellom de som rekvirerer adgangsrettigheter til en bruker og de som oppretter brukerens rettigheter i systemene.
- 1.6.** Det skal, så vidt det er teknisk mulig, på ethvert system føres en automatisk logning av alle funksjoner i relasjon til data- og adgangssikkerheten.

Loggen skal minimum inneholde:
Innlogging- / utloggingstidspunkter pr. bruker id.
Forsøk på uberettiget adgang til programmer og data

Maskinelle logger skal ligge beskyttet, f.eks. i kryptert form utilgjengelig for den alminnelige bruker, og kun med adgangsmulighet for sikkerhetsadministratoren.

2. Sikredes regnskaper skal føres og revideres i samsvar med god regnskapsskikk.

Følger ved overtredelse av sikkerhetsforskriftene:

Har sikrede forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene eller påse at de ble overholdt, kan Trygs ansvar helt eller delvis falle bort, jfr. FAL paragraf 4-8.