



Eiendom Norge

VÅR REFERANSE
24/3127

DERES REFERANSE

DATO
10.04.2024

Eiendomsmeglingsforetaks formidling av kreditt (boliglån)

1. Bakgrunn

Det vises til tidligere kontakt vedrørende eiendomsmeglingsforetaks samarbeid med banker i forbindelse med formidling av boliglån, opp mot regelverket i [låneformidlingsloven](#) med [forskrifter](#), som trådte i kraft 1. juli 2023.

Regelverket gjennomfører blant annet de offentligrettslige delene av boliglånsdirektivet¹, og regulerer ervervsmessig formidling av lån. Regelverket innfører krav om tillatelse (konsesjon) for formidling av lån rettet mot forbrukere med virkning fra 1. juli 2024.

Låneformidlingsloven skiller mellom finansagenter og finansmeglere. Finansagenter opptrer på vegne av finansforetaket, mens finansmeglere formidler lån som uavhengig mellomledd. Finanstilsynet antar at det i praksis er agentvirksomhet som er aktuelt for eiendomsmeglingsforetak.

Agentvirksomhet for bare ett finansforetak, eller som utøves som en tilleggstjeneste som har naturlig tilknytning til hovedvirksomheten (aksessorisk virksomhet), kan drives uten konsesjon. Finansforetaket plikter imidlertid å registrere agenten hos Finanstilsynet.² Formidling av boliglån kan derimot ikke drives som aksessorisk virksomhet, jf. låneformidlingsloven § 2-1 andre ledd.

Mange eiendomsmeglingsforetak har ulike ordninger for samarbeid med banker som tilbyr boliglån. Formidling mot vederlag av opplysninger om en kundes identitet til et finansforetak med formål om inngåelse av låneavtale, anses som annen næringsvirksomhet i eiendomsmeglingsloven § 5-1.

Det følger av eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd bokstav g at eiendomsmeglingsforetak bare kan drive "formidling av kreditt" når dette ikke krever tillatelse etter annen lovgivning. Hva som anses å være "formidling av kreditt" i eiendomsmeglingsregelverket er ikke sammenfallende med hva som anses å innebære "formidling av lån" i låneformidlingsregelverket.³ Dette reiser spørsmål om eiendomsmeglingsforetakenes samarbeid med finansforetak i forbindelse med formidling av boliglån, faller inn under konsesjonsplikten etter låneformidlingsloven. Dette beror på en nærmere konkret vurdering.

¹ 2014/17/EU

² Låneformidlingsloven § 2-3, jf. låneformidlingsforskriften

³ Låneformidlingsloven virkeområde § 1-1

2. Ulike former for "formidling av kreditt" i eiendomsmeglingsforetak

Eiendom Norge har i e-post til Finanstilsynet av 5. mars 2024 kommet med ulike eksempler på samarbeidsformer mellom finansforetak og eiendomsmeglingsforetak med formål om inngåelse av låneavtale, og har forespurt om Finanstilsynet vurdering av disse opp mot ovennevnte regulering:

- 1. Eiendomsmeglerforetak er gjennom samarbeidet forpliktet til å markedsføre Banks (mulighet for boliglån – ikke andre lån el forsikringstjenester). Eiendomsmeglerforetak gjennomfører gratis verdivurderinger for Banks kunder hvis kunden ønsker det, og eiendommen ligger i områder hvor kjeden har kontor. Eiendomsmeglerforetak har rett til et engangsvederlag fra Bank per innvilget lån.*
- 2. Eiendomsmeglerforetak har synergisamarbeid – det vil si at vi tipser mellom bank og megler, men det ytes ikke noe vederlag for dette. Eiendomsmeglerforetak fakturerer heller ikke bankene for reklameplassering (boliglånkalkulator mv.) på finn.no eller hjemmesider eller andre flater for. Det mottas heller ikke noe markedsstøtte for slik reklame/annonseplass. Ved fellesarrangement så skjer det en kostnadsdeling etter en fordelingsnøkkel f.eks. antall deltakere på arrangementene. Eiendomsmeglerforetak er eid av to banker. Hvilken bank sin boliglånskalkulator/reklame som blir synliggjort på eiendommens hjemmeside eller Finn-side er avhengig av en algoritme som regulerer dette basert på eiendommens postnummer og bankens nedslagsfelt.*
- 3. Banken betaler Eiendomsmeglerforetak for tips og Eiendomsmeglerforetak betaler Banken for tips, ulike beløp, men helt uavhengig av suksess dvs. om det blir lån eller oppdrag. Ytelsene utveksles mellom foretakene og går ikke til ansatte.*
- 4. Banken betaler Eiendomsmeglerforetak for tips dersom kunden låner penger av Banken de neste seks måneder. Eiendomsmeglerforetak betaler Banken for tips som er oppgitt med fnr. og pnr. Ulike beløp. Ytelsene utveksles mellom foretakene og går ikke til ansatte.*
- 5. Eiendomsmeglerforetak tipser Bank om kunder som ønsker tilbud på finansiering, og som har samtykket til at banken tar kontakt. Tipset sendes enten digitalt eller gis direkte til en kunderådgiver. I enkelte områder er det dedikerte kunderådgivere i bank som mottar og håndterer tips fra meglerforetaket. Megler er ikke involvert i eventuelle forhandlinger eller tilbud som gis kunden. Foretaket får tipshonorar pr tips, uavhengig av resultatet på tipset.*
- 6. Banken betaler for reklameplass på nettside (boliglånskalkulator) ut over det intet samarbeid.*

3. Finanstilsynet vurdering

Finanstilsynet legger til grunn at eiendomsmeglingsforetak kan formidle boliglån mot vederlag på vegne av ett finansforetak, og da som registrert finansagentforetak etter låneformidlingsloven § 2-3. Dette kommer ikke i konflikt med eiendomsmeglingsforskriften § 5-1.

Dersom formidlingen anses å falle inn under låneformidlingslovens virkeområde, se nærmere om dette nedenfor, vil dette anses som utkontraktert virksomhet fra finansforetaket, som på sin side vil være ansvarlig for å registrere eiendomsmeglingsforetaket som finansagent hos Finanstilsynet. Finansforetaket må påse at kravene i låneformidlingslov § 2-2 er oppfylt, samt at bestemmelsene i lovens kapittel 5, 6 og 7 overholdes. Det vises til mer informasjon om dette på [Finanstilsynet nettsider](#).

Dersom eiendomsmeglingsforetaket har en samarbeidsordning med to eller flere finansforetak, og virksomheten faller inn under låneformidlingsloven, vil imidlertid virksomheten komme i konflikt med eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd bokstav g når kravet til konsesjon etter låneformidlingsloven trer i kraft 1. juli 2024.

En ordning med kontaktformidling som ikke innebærer at eiendomsmeglingsforetaket (eller enkeltpersoner på vegne av dette) mottar vederlag eller andre økonomiske fordeler i forbindelse med formidling, faller utenfor låneformidlingsloven. Dette synes å være tilfelle for eksempel 2. Det samme gjelder ren utleie til fast pris av reklameplass på nettsider som skissert i eksempel 6.

Eksemplene i punkt 1 og 3–5 reiser imidlertid spørsmål om formidlingen er å anse som "formidling av lån" i låneformidlingslovens forstand, eller om samarbeidet er av en slik karakter at den faller utenfor lovens virkeområde. Som nevnt har dette betydning i to relasjoner. For det første for eiendomsmeglingsforetak som er agent for to eller flere finansforetak, som må redusere ordningen til bare å være agent for ett finansforetak for å kunne fortsette virksomheten etter 1. juli 2024. For det andre inntreer det (også som agent for bare ett finansforetak) krav til registrering samt en rekke andre krav til selve låneformidlingsvirksomheten.

I den konkrete vurderingen av låneformidlingslovens virkeområde har Finanstilsynet i sin praksis lagt til grunn følgende momenter som spiller inn i en totalvurdering av om virksomheten er å anse som "låneformidling":

- Hvordan kredittavtalen eventuelt presenteres, for eksempel at det gis informasjon om de sentrale lånevilkårene, noe som trekker i retning av å være låneformidling. Dersom eiendomsmeglingsforetaket bare markedsfører finansforetaket med lenke til nettsidene o.l. trekker dette i motsatt retning.
- Om eiendomsmegleren aktivt henvender seg til lånesøkere med formål om å inngå kredittavtale, trekker dette i retning av å være låneformidling.
- Hvordan virksomheten er innrettet i verdikjeden frem mot kredittytelse, som henger sammen med hvordan vederlagsstrukturen er utformet. For eksempel dersom vederlaget eiendomsmeglingsforetaket mottar, knyttes til innvilgede lån, innebærer dette en egeninteresse for eiendomsmeglingsforetaket som trekker i retning av å være låneformidling.

Eksempel 1: Vi legger her til grunn at eiendomsmegleren i tillegg til å presentere lånetilbud/lånevilkår til aktuelle kunder, også formidler opplysninger om kundens identitet til finansforetaket. Eiendomsmeglingsforetaket mottar vederlag for innvilgede lånesøknader. Etter Finanstilsynets vurdering ligger dette klart innenfor låneformidlingslovens virkeområde.

Eksempel 4: Vi legger her til grunn at eiendomsmegleren ikke presenterer noen form for låneavtale til kunden, men bare formidler opplysninger om kundens identitet til finansforetaket. Men siden eiendomsmeglingsforetaket mottar vederlag som er direkte knyttet til utfallet av søknadsbehandlingen, faller dette etter Finanstilsynets vurdering innenfor låneformidlingsloven virkeområde.

Eksempel 3 og 5: Vi legger også her til grunn at eiendomsmegleren bare formidler opplysninger om kundens identitet til finansforetaket, men med den forskjellen fra eksempel 4, at vederlaget

eiendomsmeglingsforetaket mottar, *ikke* er knyttet til utfallet av søknadsbehandlingen. Disse eksemplene faller etter Finanstilsynets vurdering utenfor låneformidlingslovens virkeområde.

Finanstilsynet vil for ordens skyld minne om at uavhengig av om samarbeidsordningen anses å være låneformidling eller ikke, er det i strid med personvernreguleringen å formidle kontaktopplysninger eller personopplysninger mellom finansforetak og eiendomsmeglingsforetak uten at kunden på forhånd har samtykket til dette. Eiendomsmeglingsforetaket plikter dessuten å opplyse kunden om at det mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med kredittformidlingen.⁴ Det er ikke anledning for den enkelte eiendomsmegler å motta vederlag knyttet til kredittformidlingen.⁵

For Finanstilsynet

Jo Gjedrem
seksjonssjef

Anne-Kari Tuv
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

⁴ Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 første ledd.

⁵ Eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 andre ledd