



Høgskolen i Innlandet avd. Rena

Bjørn Magnus Brynildsen og Marius Norum

Bacheloroppgave eiendomsmegling

Eiendomsmeglerens utfordringer ved investering i fast eiendom

Real estate agent's challenges in investing in Real estate

Bachelor i Eiendomsmegling

2017

Forord

Denne bacheloroppgaven er en avsluttende oppgave for vår bachelor i eiendomsmegling ved Høgskolen i Hedmark (HIHM). Arbeidet med denne oppgaven er utført i perioden januar 2017 til og med utgangen av april 2017.

Arbeidet med denne bacheloroppgaven har vært en krevende, spennende, givende og ikke minst en lærerik prosess. Vi har gjennom arbeidet med oppgaven fått det innblikket vi håpet å få i eiendomsmeglers muligheter for å investere i fast eiendom. Oppgavens art og utvikling har for begge skribenter av oppgaven vært svært interessant, givende og av høy interesse. Vi har ved arbeidet av denne bacheloroppgaven fått mulighet til å benytte oss av den kunnskapen vi har tilegnet oss gjennom skolegangen ved Høgskolen i Hedmark, Campus Rena samt masse ny kunnskap underveis med arbeidet. Som en essensiell del av oppgaven har vi fått snakket med relevante aktører som har gitt oss en bedre forståelse for temaet og problemstillingen i vår oppgave.

Vi vil takke informantene som har gitt oss informasjon og relevant data om hvordan deres kjeder og selskaper utfører kontroll av kjøp og salg. Vi ønsker også å takke Finanstilsynet for verdifull informasjon som har bidratt til oppgaven.

Vi vil gjerne takke Per Anders Løvsletten for hans innspill og rådgivning under arbeidet. Dette har vært til stor hjelp.

Studiet og oppgaven er gjennomført av Marius Norum og Bjørn Magnus Brynildsen.

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	5
ENGELSK SAMMENDRAG	6
1. INNLEDNING	7
1.1 PROBLEMSTILLING	8
1.2 AVGRENSNING	8
1.3 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN.....	9
1.4 BEGREPSAVKLARING.....	10
2. TEORI	11
2.1 EGENHANDELSPRINSIPPET I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN	11
2.2 FINANSTILSYNETS RUNDKRIV	13
2.3 KONTROLL MED AT REGELVERKET BLIR FØLGTT	15
2.4 LIKNINGS ABC 2014/15	16
2.5 TILHØVE VED DEN TILSETTE.....	17
2.6 INVESTERINGER GJORT AV NÆRSTÅENDE TIL EIENDOMSMEGLERE.....	18
2.7 PRAKSIS OG FORETAKETS ROLLE.....	19
3. METODE	20
3.1 FORSKNINGSDESIGN.....	20
3.1.1 Eksplorativt design	20
3.1.2 Deskriptivt design	21
3.1.3 Kausalt design	21
3.2 VALG AV METODE	21
3.3 UTFORMING	22
3.3.1 Primær- og sekundærdata.....	22
3.3.2 Utvalg	22
3.3.3 Intervjuguide.....	22
3.4 DATAINNHEITING	23
3.5 VALIDITET, RELIABILITET OG FEILKILDER	24
3.6 MÅLEFEIL.....	25
4. UNDERSØKELSER	26
4.1 EIENDOMSMEGLERE	27

4.1.1 Oppsummering av spørreundersøkelse.....	33
4.2 INTERVJU MED FAGANSVARLIG.....	35
4.2.1 Intervjuguide fagansvarlig.....	35
4.2.2 Fagansvarlig ved eiendomsmeglingsforetak.....	36
4.3 SAMTALE MED FINANSTILSYNET	39
4.4 OPPSUMMERING AV UNDERSØKELSER.....	41
5. KONKLUSJON	44
6. LITTERATURLISTE.....	46
7. VEDLEGG.....	47

Sammendrag

Bacheloroppgaven tar utgangspunkt i Eiendomsmeglingsloven av 29.06.2007, med ikrafttredelse 01.01.2008. Den nye eiendomsmeglingsloven regulerte eiendomsmeglingsbransjen på et nytt nivå, og gjør tydelig rede for hvilke rammer som gjelder for det helhetlige av eiendomsmeglingsutførelsen. Vi har hovedsakelig fokusert på emgll. § 5-3 forbud mot egenhandel, § 6-3 God meglerskikk og § 5-2 ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet. Som en sentral del av oppgaven har vi tatt utgangspunkt i Finanstilsynets rundskriv 7/2015 "Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eiendom" (Finanstilsynet, 2015) som ytterligere redegjør for gjeldende lov, retningslinjer og praksis rundt kjøp og salg av eiendom av praktiserende eiendomsmeglere.

Så lenge reguleringen av eiendomsmegleres adgang til handel for egen interesse foreligger, med de rammer dette medfører, ønsker vi å belyse hvordan dette faktisk praktiseres, og tillates.

"Er det behov for en så omfattende regulering av eiendomsmeglernes mulighet til å investere i fast eiendom?"

Spørsmålet stammer tilbake til eiendomsmeglingsyrkets oppstandelse. Behovet for regulering er absolutt tilstede, men i hvilken grad? Er det hensiktsmessig å tillate, eventuelt lempe på krav og rammer? Dette er spørsmål vi opplever som svært sentrale, og har stor egeninteresse av å belyse å finne svar på.

Vi har i oppgaven gjennomført en spørreundersøkelse mot eiendomsmeglere, intervjuet fagansvarlige ved eiendomsmeglingsforetak for å belyse hvordan dette fungerer i praksis, samt fått en uttalelse av en representant fra finanstilsynet. Dette har vært svært nyttig for å se på problemstillingen fra en annen side enn kun den teoribaserte.

I løpet av arbeidet med oppgaven har vi etter dialog med sentrale personer innenfor temaet, ved hjelp av undersøkelser og ved å studere rundskriv og lover, fått et bedre innblikk og bredere forståelse. Det er sentralt hvordan regelverket er bygget opp, hvordan de enkelte meglere og foretak foretar registrering, kontroll og etterlever de rammene som er fastsatt for eiendomsmeglere. Oppgaven har hoveddel i et juridisk aspekt, og det er i oppgaven vektlagt finanstilsynets rundskriv. Vi anser dette som en nærmere beskrivelse og mer tydelig retningslinje for hvordan investering i eiendom for eiendomsmeglere skal foregå.

Engelsk sammendrag

The thesis is based on “Eiendomsmeglingslova” 29.06.2007 (emgll), with effect from 01.01.2008. The new estate brokerage regulation regulated the real estate industry at a new level, and clearly explains what frameworks apply to the overall real estate performance. We have mainly focused on emgll. Section 5-3 Prohibition of Self-Commerce, Section 6-3 Good Brokerage and Section 5-2 Employee Access to Operate Business. As a central part of the assignment, we have based on Finanstilsynets rundskriv 7/2015 ”Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eigedom” (Finanstilsynet, 2015) which further explains current legislation, guidelines and practices regarding the purchase and sale of property by practitioners Real estate agents. As long as the regulation of real estate agents' access to trading for their own interest is available, with the resulting framework, we wish to illustrate how this is actually practiced and allowed.

"Is there a need for such a comprehensive regulation of real estate agents' ability to invest in real estate?"

The question comes back to the resurrection of the real estate agency. The need for regulation is absolutely present, but to what extent? Is it appropriate to allow, possibly reduce the requirements and limits? These are questions we perceive as very central, and have great self-interest in illuminating finding answers.

We have carried out a survey of real estate agents, non-skilled professionals at real estate agencies, to explain how this works in practice, as well as a statement by a representative from the Danish Financial Supervisory Authority. This has been very useful for looking at the problem from another side, just the theory-based.

During the course of the assignment, we have had dialogue with key persons within the subject, by means of studies and by studying circular and laws, gaining a better insight and broader understanding. It is central to how the regulations are built up, how individual brokers and enterprises make registration, control and compliance with the framework set for real estate agents. The assignment is a part of a legal aspect, and the circular is emphasized in the task. We consider this as a more detailed description and more clear guideline for how investment in real estate for real estate agents should take place.

1. Innledning

Med denne oppgaven vil vi forsøke å belyse et tema det er skrevet veldig lite om, nemlig hvilke muligheter eiendomsmeglere har for å kunne investere i fast eiendom. Både på et kortsiktig og et langsiktig grunnlag. Hvilke retningslinjer har en eiendomsmegler, eiendomsmeglerforetaket, samt de andre ansatte i foretaket som ikke til daglig driver med eiendomsmegling. Spørsmål som: ”har en eiendomsmegler kun mulighet til å investere i eiendom innenfor grensen på fem boliger/eiendommer hvor bolig til eget bruk er inkludert”? og; ”kan en eiendomsmegler være eier av et eiendomsselskap”? er sentrale spørsmål som vi ønsker å belyse. Som en del av oppgaven spør vi eiendomsmeglere om hvordan de oppfatter lovgivingen og regelverket rundt deres mulighet for å investere, og har sett at det er store sprik i de forskjellige meglernes tanker og meninger. Det samme har vi gjort med fagansvarlige ved diverse eiendomsmeglingsforetak i form av intervjuer.

Vi vil gjennom lovverket og finanstilsynets rundskriv av 12.06.2015 finne ut hvilke rettslige rammebetingelser som gjelder for de som driver med praktiserende eiendomsmegling samt øvrige ansatte i foretaket. Videre gjennom intervjuer med fagansvarlige som har kontroll med hva ansatte kjøper og selger av eiendom. Vi føler dette vil danne et godt grunnlag for å besvare problemstillingen i oppgaven.

Vi mener problemstillingen, og temaet er et interessant tema da det finnes veldig lite tilgjengelig informasjon om nettopp eiendomsmeglernes muligheter til å investere i eiendom. Samt hvordan megler oppfattes i en kjøpsprosess i henhold til å svekke tilliten til eiendomsmeglerforetaket. Dette gjelder også i forhold til god meglerskikk og kontroll med meglers investeringer i henhold til rettslige bestemmelser mot Finanstilsynet.

Ved å se på uttalelser fra Finanstilsynet ser man raskt at eiendomsmeglingslovens §5-2 gir en bredere og mer utstrakt føring for hvordan og hvorvidt eiendomsmeglere har mulighet til å investere i fast eiendom. Likevel ser vi av rundskrivet fra Finanstilsynet at det enda kan være behov for mer utstrakt informasjon som gjør rede for og fastsetter hvilke rammer som er gjeldende. Underveis i oppgaven har vi tatt for oss loven, rundskrivet og innhentet uttalelser fra fagansvarlige og en representant fra finanstilsynet i håp om å enda tydeligere avklare hvilke retningslinjer som er absolutte.

1.1 Problemstilling

Problemstillingen vi har stilt oss er: Hvilke, og i hvilket omfang kan praktiserende eiendomsmeglere investere i fast eiendom?

Vi ønsker med denne problemstillingen å finne frem til om, og hvordan praktiserende eiendomsmeglere som er aktive innen eiendomsmegling kan investere. Dette gjelder også de ansatte ved eiendomsmeglingsforetak. Dette innenfor de krav og retningslinjer som er gitt for eiendomsmeglere, og hvordan kan dette svekke tilliten til foretak og eiendomsmeglere om disse kravene skulle bli opphevet eller endret.

Oppgaven vil komme til å bli fremstilt og utformet i to deler, hvor en del er en teori- og jusbasert, samt en undersøkelsesdel med uttalelser, undersøkelser og refleksjoner. Mot slutten av oppgaven vil vi komme med en konklusjon av våre funn. I den første delen vil vi se nærmere på hvordan loven stiller seg ovenfor eiendomsmeglere som ønsker og investere i eiendom. Som en sentral del av oppgaven vil vi anvende og se nærmere på Finanstilsynets rundskriv av 12.06.2015; Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eignedom.

Vi vil komme til å intervjuer fagansvarlige i forskjellige eiendomsmeglerforetak om hvordan deres oppfølging og rutiner for ansattes kjøp og salg av eiendom foregår, samt foreta en samtale med Finanstilsynet om rundskrivet av 12.06.2015. Vi ønsker å finne ut om det er forskjeller mellom praktiserende eiendomsmeglere og øvrige ansatte i eiendomsmeglingsforetak, og hvordan og i hvilken grad de kan investere i eiendom. Som en del av datainnsamlingen vil vi også utforme en spørreundersøkelse rettet mot eiendomsmeglere for å få ett bedre innblikk i hvordan eiendomsmeglere selv opplever denne reguleringen.

1.2 Avgrensning

Når vi sier ”hvilke, og i hvilket omfang” sikter vi til hvilke type investeringer i eiendom en eiendomsmegler kan, etter lovens rammer foreta seg. Det samme gjelder i hvilken størrelsesorden, hyppighet og skala. Dette er dratt på bakgrunn av at det i finanstilsynets rundskriv (Finanstilsynet, 2015) er nevnt fem boliger, og langsiktige investeringer som unntak og rammer. I rundskrivet fremkommer det også at det er geografiske faktorer som er relevante for hvorvidt investeringer gjort av eiendomsmeglere er i tråd med gjeldende regelverk. Med denne oppgaven ønsker vi å kunne tydelig finne ut om rammene for

investering i fast eiendom av eiendomsmeglere er absolutte, eller om det kan foreligge skjønn i behandling av slike saker.

”Praktiserende eiendomsmeglere” er spesifisert på denne måten slik at det ikke skal kunne misforstås med tidligere eiendomsmeglere som har gått over til eiendomsutviklere/forvaltere. Dette er med tanke på tidligere eiendomsmeglere som har sluttet med formidling, men fremdeles har utdannelse og meglerbrev fra finanstillsynet. Vi føler det er viktig å skille på disse og praktiserende eiendomsmeglere.

I denne sammenhengen er ”investere” avgrenset og definert i oppgaven som enten langsiktig eller kortsiktig investering i all form for eiendom av eiendomsmeglere.

1.3 Bakgrunn for oppgaven

Eiendomsmeglers mulighet for investering i eiendom er for oss et relevant tema for fremtiden da vi selv utdanner oss til eiendomsmeglere. Vi ønsker å se nærmere på regulering og lovverk rundt eiendomsmeglers muligheter for investering, kortsiktig og langsiktig i eiendom. Problemstillingen og temaet er noe vi har egeninteresse for. Vi ønsker å finne ut om det på bakgrunn av vårt yrkesvalg vil kunne være absolutte, eller enkelte restriksjoner som fører til at vi ikke vil være i stand til å kunne gjøre investeringer innen eiendom. Eventuelt om det som følge av karrierevalg vil være vesentlige eller mindre vesentlige hindringer for investering. Før vi begynte arbeidet med oppgaven forhørte vi oss med meglere for å få et innblikk i deres opplevelse av problemstillingen. Svarene vi fikk var at de føler at mulighetene er små for å investere i fast eiendom. Dette forsterket ønsket om å belyse temaet og søke svar på om dette faktisk er tilfellet.

Det er kjent at det etter ny eiendomsmeglingslov i 2007, samt rundskriv er lagt retningslinjer for hvordan, hvorvidt og hva en eiendomsmegler foreta seg vedrørende kjøp og salg av eiendom. Vi har begge et ønske om å investere i eiendom i fremtiden, og som eiendomsmeglingsstudenter føler vi at dette er et relevant tema å undersøke.

Det er definerte forskjeller mellom handel som spekulasjon i eiendom og langsiktig investering av overskuddslikviditet og midler. Med andre ord kortsiktig og langsiktig investering. Dette er kjernen i hva som definerer våre muligheter for å investere i eiendom, og er derfor noe vi ønsker å gjøre rede for.

1.4 Begrepsavklaring

Oppgaven er skrevet slik at den skal være mulig og lese for alle, så vi har så langt det lar seg gjøre, forsøkt å unngå for mye bruk av fagterminologi. Oppgaven er dog skrevet med forutsetning om at leseren har noe kunnskap til de mest sentrale begrepene innen eiendomsmegling. Likevel er det enkelte begreper vi ønsker å ytterligere ønsker og avklare.

Fast eiendom: All form for bolig og næringseiendom.

Praktiserende eiendomsmeglere: Yrkesaktive eiendomsmeglere som omfattes av lov om eiendomsmegling, og derav er underlagt emgll. § 5-3.

Fagansvarlig: Eiendomsmegler med overordnet ansvar for kvalitet og generell faglig kompetanse.

Megler: I denne oppgaven er begrepet alltid ment som ”eiendomsmegler”.

Investere: Tilegne seg rettigheter i fast eiendom.

Finanstilsynet: De statlige kontrollorgan som regulerer eiendomsmeglingsbransjen.

Eiendomsmeglingsloven (emgll): Loven som regulerer muligheten for omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann.

2. Teori

Som hoveddel i oppgaven har vi vektlagt den juridiske siden av problemstillingen. Dette valget er basert på tilgjengelighet av informasjon, samt at lovverket gir klare linjer for hva som er tillatt. Loven gjør rede for hvordan egenhandel og investering av eiendomsmeglere skal behandles. Den teoretiske delen av oppgaven baserer seg på informasjon fra Eiendomsmeglingsloven, samt rundskriv av Finanstilsynet 7/2015.

Kapittel 5 i emgll. Vil være en sentral del av oppgaven da det er denne som gjør rede for gjeldene lovverk rundt egenhandel som er et aktuelt tema i problemstillingen. Rundskrivet gjør ytterligere rede for gjeldene rammer som er gjort gjeldene. Hovedtrekkene i rundskrivet er eiendomsmeglers mulighet til langsiktig plassering av overskuddskapital. Oppgaven og problemstillingen tar for seg det helhetlige ervervet av fast eiendom som eiendomsmeglere kan eie. Dette inkluderer egen bolig som man bor i, og eventuelle fritidseiendommer. Det er investeringene utover dette vi ønsker å se nærmere på og gjøre rede for. Den teoretiske delen av oppgaven vil være sentral og fungere som en grunnmur for videre arbeid og undersøkelser.

2.1 Egenhandelsprinsippet i Eiendomsmeglingsloven

Eiendomsmeglingslovens kapittel 5 redegjør for krav til uavhengighet. Kapitlet tar for seg den helhetlige vurderingen av uavhengighet, samt setter rammene for hva ansatte og selve foretaket kan og ikke kan gjøre. Med dette forstås det at kapitlet tar for seg mer enn hva som er relevant for oppgaven her. Hensikten med kapitlet er å presisere de absolutte reglene som er gjort gjeldene. Den har også som formål å regulere for at det ikke skal foretas handel som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

Emgll. §5-2.1 *”Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.”* (Eiendomsmeglingsloven, 2007)

Loven redegjør for at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften ikke kan direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom. De kan heller ikke drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. I 2015 publiserte Finanstilsynet ett rundskriv som ytterligere tydeliggjør for hva som menes, og omfattes av denne paragrafen. (Eiendomsmeglingsloven, 2007)

Rent elementært i eiendomsmegling er det lovfestet i emgll. §5-3 forbud mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse. Med dette forstås det at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, samt eiere og tillitsvalgte ikke kan selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten. Det er heller ikke adgang til å kjøpe eiendom eller rettigheter i eiendom som den aktuelle virksomheten har hatt i oppdrag og formidle. §5-3.7 *”Dersom personer eller foretak som nevnt i første eller annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette.”* Her er selve essensen og hensikten med forbudet mot egenhandel. Loven skal legge til rette for at eiendomsmeglere ikke skal kunne uansvarlig dra nytte av sin profesjonelle kunnskap eller posisjon.

Her kan vi trekke inn en relevant avgjørelse av reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester. Sakens art er av egenhandel, hvor en av de ansatte ved meglerkontoret som solgte eiendommen la inn bud og vant budrunden. Det kommer frem at den ansatte i meglerforetaket fattet interesse for eiendommen tidlig i prosessen og at megler og foretaket da burde si ifra seg oppdraget. Eiendomsmeglere valgte å beholde oppdraget for å si det ifra seg først da den ansatte la inn bud under budrunden. Det er slike tilfeller lov mot egenhandel skal forhindre.¹

Rundskrivet gir nærmere føringer og bestemmelser om hvordan eiendomsmeglere kan investere langsiktig i fast eiendom som et ledd i å plassere oppsparte midler, og overskuddslikviditet.

Vi ser også av §6-3 God meglerskikk første ledd: *”Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet”*.

¹ Avgjørelse av reklamasjonsnemda (Reklamasjonsnemda, 2007)

(Eiendomsmeglingsloven, 2007). Det er gjennomgående at en som eiendomsmegler skal opptre med omhu for, og med ansvar til loven og de etiske normene som er lagt til grunn.

2.2 Finanstilsynets rundskriv

Finanstilsynets rundskriv 7/2015 – Langsiktig investering i fast eiendom påpeker at personer som utfører arbeid som inngår i eiendomsmegling kan etter eiendomsmeglerlovens §5-2 første ledd ikke kjøpe eller selge fast eiendom. Men legger til at det ikke finnes hinder for at vedkommende eiendomsmegler ikke kan kjøpe eller selge privat bosted eller fritidseiendom. Videre finnes det mulighet for praktiserende eiendomsmeglere å investere langsiktig i fast eiendom, så sant det ikke er med på å svekke tilliten til eiendomsmeglerforetaket. *”Personar som utfører arbeid som inngår i eigedomsmekling, enten i eigedomsmeklingsføretak eller hjå advokat, kan etter eigedomsmeklingslova § 5-2 første ledd ikkje kjøpe og selje fast eigedom. Lova er likevel ikkje til hinder for at vedkomande kjøper bustad- og fritidseigedom til eige bruk. Vidare er det eit visst høve til å spare langsiktig i fast eigedom, det vil seie å plassere oppsparte middel / overskotslikviditet i fast eigedom, med sikte på langsiktig utleige.”* (Finanstilsynet, 2015)

Det skal med dette tas utgangspunkt i de fastsatte grensene for skattepliktig næringsvirksomhet og Lignings-ABC 2014/2015 hvor grensen går ved utleie av mer enn 500 kvm til forretningsformål eller inntil fem eiendommer til bostadsformål. Men om investeringer holdes innenfor disse grensene vil dette normalt ikke komme i konflikt med regelen i eiendomsmeglingsloven §5-2 første ledd.

Om eiendommene det investeres i har en geografisk tilknytning som ikke er i det markedet eiendomsmegleren selv arbeider i vil investeringene i mindre grad være med og svekke tillitten til både eiendomsmegleren og eiendomsmeglerforetaket. Dersom en eiendomsmegler formidler boliger i for eksempel Tromsø så vil investeringer som gjøres i Kristiansand i mye større grad godkjennes enn om man investerer i det området man selv formidler eiendom. Mulighetene for å investere i eiendom som ansatt i et eiendomsmeglerforetak vil variere etter hvilke arbeidsoppgaver man har i selskapet. Dersom man ikke har kontakt ute i markedet og ikke driver med kjøpsforhandlinger vil langsiktig investering i fast eiendom vanskeligere kunne sies å svekke tilliten til foretaket sin integritet enn om den ansatte deltar i kjøpsprosesser.

Det har i utgangspunktet ikke noe å si om den ansatte som eier eiendom direkte eller indirekte gjennom aksjer, selskapsdeler eller lignende. Men den ansattes deltagelse i den

daglige driften av eiendomsmassen er av betydning. Det være seg for eksempel av inngåelse av utleiekontrakter vil være like relevant. Men dersom den ansatte har en ren passiv kapitalplassering i for eksempel et aksjeselskap hvor han eller hun hverken formelt eller faktisk er involvert i selskapet sin daglige drift vil dette gi en utvidet tilgang til og kunne investere langsiktig i eiendom. Hvordan eiendommene er ervervet er relevant ved for eksempel arveoppgjør. En arvet eiendom kan vanskelig sies og svekke tilliten til foretaket sin integritet enn om den ansatte hadde kjøpt eiendommen selv. Samtidig vil tidspunktet for når eiendommen ble ervervet være relevant for vurderingen. Dersom den ansattes virksomhet har blitt ervervet før han eller hun begynte arbeide i eiendomsmeglingsbransjen vil ikke dette i like stor grad være egnet til å svekke tillitten til foretakets integritet. Rundskrivet er ment som en veileder for eiendomsmeglere til hvordan de kan gjøre investeringer for plassering av opptjent overskuddslikviditet. Det er derfor viktig å se på rundskrivet som et utgangspunkt. Hvert enkelt tilfelle vil bli vurdert individuelt av Finanstilsynet ved søknad om meglerbrev. Om erverv forekommer i en slik art at det overskrider utgangspunktene i rundskrivet, er det generelt sett den ansatte som skal sørge for at dette gjøres uten å havne i strid med lov og regulering. Den ansatte bør i et tilfelle hvor man tilegner seg rettigheter over utgangspunktet føre dialog med Finanstilsynet for ikke å havne i strid med krav om uavhengighet og risikere å måtte avhende deler av sine rettigheter i fast eiendommen. Det fremkommer av emgll. § 8-3 at Finanstilsynet i ytterste konsekvens kan kreve tilbakekall av eiendomsmeglerbrev. Emgll. § 8-4.3 Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev; *”Finanstilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. §4-2, dersom en innehaver av sikt brev anses uegnet fordi vedkommende 3. Grovt eller gjentatte ganger har overtådt sine plikter etter lov eller forskrifter”* (Eiendomsmeglingsloven, 2007). Hvorvidt dette i noe tilfelle tidligere har forekommet har vi ikke lyktes å dokumentere. Det fremkommer av lov og rundskriv av Finanstilsynet at det er fastsatt rammer for investeringer gjort av eiendomsmeglere. Det er derfor nærliggende å tenke at dette kan være en konsekvens ved gjentatte eller grove brudd.

2.3 Kontroll med at regelverket blir fulgt

Det er lovfestet i forskrift om eiendomsmegling §5-3. Opplysning om rettigheter i fast eiendom: ” *Personer som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 5-2 første ledd, skal holde det foretak eller den advokat de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom. Slike rettigheter omfatter også andeler i eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte, hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.*” (Forskrift om eiendomsmegling , 2007)

Hovedprinsippet rundt kontroll med at regelverket blir fulgt gis til hver enkelt ansatt, mens det overordnede ansvaret for registreringen tilfaller fagansvarlig. Det skal vurderes i tråd med god meglerskikk, og at de ansatte ikke opptre på en måte som er egnet til å svekke foretakets integritet.

”Det er den enkelte tilsette sitt ansvar å sjå til at investeringane skjer innanfor lova sine rammer” (Finanstilsynet, 2015)

Når en som ansatt selv har ansvar for å se til at investeringene gjøres innenfor lovens rammer, kan dette tolkes dit hen at en skal tilegne seg nok kunnskap til å kunne bedømme sin egen habilitet over investeringene. Om en er i stand til å avgjøre objektivt om investeringene er i tråd med lov og god meglerskikk kan være vanskelig, og det bør derfor være gode rutiner internt for å avgjøre dette.

Sikkerhetsnettet for dette finner en i fagansvarligs registrering av rettigheter i fast eiendom som jevnlig skal oppdateres med eventuelle kjøp og salg foretatt av den ansatte. *”Eiendomsmeglingsforetaka skal føre register over tilsette sine rettar til fast eigedom, og den fagansvarlege skal sjå til at registeret til kvar tid er fullstendig og oppdatert. Den fagansvarlege må vurdere om den tilsette sine rettar til fast eigedom er i samsvar med lova”* (Finanstilsynet, 2015) Fagansvarlig skal også vurdere om de ansattes investeringer er i strid med de absolutte forbud mot kjøp og salg av fast eiendom. Dette skal kunne dokumenteres, og det bør derfor være gode internrutiner for å forebygge mot handel som er i strid med forbudet. Som fagansvarlig bør en kartlegge hvordan, når og hvorfor den ansatte gjorde investeringen for å sikre seg mot at dette ble gjort i strid med lovverket.

Selve tilsynet med investeringene som gjøres vil i stor grad eliminere handler som er gjort på bakgrunn av meglers kunnskap og posisjon som vil kunne være egnet til å svekke foretakets integritet.

Registreringens innhold og gjennomføring er lovfestet i forskrift om eiendomsmegling § 5-4 første til 3 ledd. *”Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal føre register over rettigheter som nevnt i § 5-3. Følgende opplysninger skal framkomme av registeret:*

a) type rettighet, b) tidspunkt for erverv og eventuelt avhending av rettigheten, c) hvordan rettigheten er ervervet eller avhendet, d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune, e) eventuelt vederlag, og f) ved erverv eller avhending av andeler eller aksjer; selskapets navn og organisasjonsnummer.” (Forskrift om eiendomsmegling , 2007) Videre gjøres det rede i andre og tredje ledd for tidspunkt for registrering og krav om rutiner for at registeret skal holdes oppdatert.

2.4 Liknings ABC 2014/15

Det gjøres rede for hvorvidt det er virksomhet i seg selv å leie ut bygninger/boliger i likning ABC 2014/15 under punkt 3.3.12. Punkter som vektlegges for å avgjøre om det er virksomhet i seg selv er blant annet bygningens størrelse, omfanget av aktiviteten og aktivitetens varighet. Det skal foretas en helhetsvurdering, men det er spesifikke utgangspunkter som skal vektlegges.

Bygningens størrelse – Det regnes som virksomhet å leie ut til forretningsformål mer en ca. 500 kvm. For boliger og fritidsboliger regnes det som virksomhet når en leier ut fem boenheter eller mer. Det kan likevel regnes som virksomhet med utleie i mindre omfang enn nevnt her om aktivitetsnivået er høyt, for eksempel ved kortidsutleie til fritidsformål. Det samme gjelder om en boenhet har flere separate leieforhold. I motsatt fall kan det unntaksvis ved langtidsutleie anses som kapitalavkastning, og omfanget kan være større.

Som vi ser av Lignings ABC, er det gjort rede for utgangspunkter som definerer hva som er virksomhet i seg selv, men det skal gjøres en konkret helhetlig vurdering for å fastsette om det er virksomhet. Med dette kan en se at ”regelen” ikke nødvendigvis er absolutt på ca. 500 kvm forretningslokale eller fem boenheter. Dette skal det i hvert tilfelle konkret gjøres en helhetlig vurdering, og Lignings ABC er ment som et utgangspunkt.

2.5 Tilhøve ved den tilsette

I henhold til eiendomsmeglingsloven §5-2 første ledd, *Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.* Dette forbudet gjelder bare for personer som utfører arbeid som er i ledd med eiendomsmegling. Dette vil i utgangspunktet si alle ansatte i et eiendomsmeglerforetak. Om det er daglig leder, megler, medhjelper eller en som jobber med eiendomshandelens oppgjør, da alle disse i utgangspunktet har med salget og gjøre på hver sin måte.

I henhold til finanstilsynets rundskriv 7/2015, så vil mulighetene for de ansattes investeringer i fast eiendom være varierende i forhold til hvilke arbeidsoppgaver de forskjellige har. *”Høve til langsiktig investering i fast eiegdom vil kunne variere etter kva for arbeidsoppgåver den tilsette har. For personar som ikkje har kontakt ut i marknaden og som ikkje deltek i kjøpsforhandlingane, vil langsiktig investering i fast eiegdom vanskelegare kunne seiast å vere eigna til å svekke tillitten til føretaket sin integritet og sjølvstende enn for tilsette som deltek i slike marknadsprosessar”.* (Finanstilsynet, 2015) For eksempel vil en medhjelpers mulighet for å investere i fast eiendom være større da de ikke deltar i kjøpsprosessen slik en megler gjør. Det vil være vanskeligere og si at en medhjelpers investeringer i fast eiendom vil være med og svekke foretakets tillit i samme grad som de investeringer en eiendomsmegler gjør.

Dersom noen av de ansatte arver eiendom er det vanskelig og si at dette svekker tilliten og foretakets integritet i forhold til om den ansatte kjøper eiendommen. Dette seg være om den ansatte er foretakets daglige leder, megler eller medhjelper.

På samme vis vil tidspunktet for når et eventuelt kjøp ble gjort ha betydning. Om den ansatte investerte i eiendom før han eller hun ble ansatt i foretaket eller begynte i eiendomsmeglerbransjen, kan det være vanskeligere og si at dette er med på og svekke foretakets integritet.

2.6 Investeringer gjort av nærstående til eiendomsmeglere

Vi ser det som relevant å trekke inn punktet investeringer gjort av nærstående til eiendomsmeglere. Det kan tenkes at en eiendomsmegler som ønsker å investere i eiendom, kan forsøke og unngå reguleringen om antall enheter en eiendomsmegler kan eie ved å registrere rettighetene på ektefelle, eller eiendomsforetak eid av ektefelle. Dette vil være å betrakte som at den reelle driver og beslutningstaker er eiendomsmegleren, men at eierskapet kamoufleres via ektefellen. I henhold til emgll. § 5-3 kan ikke ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling kjøpe eller selge eiendom via foretaket den ansatte arbeider. Det samme gjelder for ektefelle og personer som bor i ekteskapslignende forhold. (Eiendomsmeglingsloven, 2007) Loven kommer klart frem når det gjelder handel via det aktuelle foretaket, men vi ønsker å finne ut om det kan foreligge forbud for ektefelle, barn eller andre nærstående til eiendomsmegler mot investering i fast eiendom. Med dette tenker vi da på de investeringene som gjøres av de nærstående via andre eiendomsmeglere og som således ikke omfattes av forbudet i emgll. § 5-3. Det står lite om dette skrevet i eiendomsmeglingsloven, rundskrivet av Finanstilsynet eller andre kilder vi har søkt i. I samtalen med Finanstilsynet bekreftet de at det ikke foreligger hinder for at en nærstående til eiendomsmegler aktivt driver med kjøp og salg av eiendom. Dette gjelder så fremt dette er den nærstående sin affære og ikke i tilknytning til eiendomsmegleren eller den ansatte ved eiendomsmeglingsforetak. Med dette menes det at eiendomsmegleren ikke skal ta del i virksomheten privat, eller via foretak utover de reguleringer som er gitt av Finanstilsynets rundskriv. Når det gjelder eiendomsmeglernes mulighet for å tilegne seg rettigheter i fast eiendom er dette gitt av eiendomsmeglingsloven og Finanstilsynets rundskriv som tidligere nevnt i oppgaven. Slik vi tolker finanstilsynets uttalelse bekrefter de dog at en eiendomsmegler kan være medeier i foretaket som driver handel av eiendom innenfor rammene som er satt i lov og rundskriv. Det betyr at eiendomsmegleren rent teoretisk kan være deleier med en eierprosent på for eksempel 50% om foretaket eier 8 boliger. Da vil dette være i henhold til reguleringen, og kan aksepteres så fremt de andre kravene også er innfridd. Vi tenker her spesielt på emgll. §5-2 som tar for seg den ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet. For at dette skal være i henhold må en kunne dokumentere at investeringene som gjøres er basert på en langsiktig investering av overskuddslikviditet. Ved eierskap eller ”skjult eierskap”, altså at en registrerer rettigheter på ektefelle for å unngå krav om antall enheter vil dette kunne være å betrakte som i strid med gjeldende lov og regulering.

2.7 Praksis og foretakets rolle

Det fremkommer av undersøkelsene vi har gjort at det eiendomsmeglere ikke er nektet adgang til kjøp og salg av fast eiendom, men at det skal følges rammer for investering. Det er foretaket selv, og den enkelte ansatte sitt ansvar og sørge for at eventuelle investeringer i fast eiendom skjer innenfor lovens rammer. (Finanstilsynet, 2015)

Foretak som driver med eiendomsmegling plikter å føre register over de ansattes rettigheter til fast eiendom. Jf. Forskrift om eiendomsmegling § 5-3. Med dette forstås det at foretakene til en hver tid skal føre register over hver enkelt ansattes kjøp, salg og rettigheter til fast eiendom. Ansvar for denne registreringen, samt vurdering om de ansatte er innenfor loven tilfaller fagansvarlig for hvert foretak. I intervjuene vi har foretatt spør vi de fagansvarlige ved et utvalg av kontorer om hvordan de praktiserer dette.

3. Metode

Vitenskapelig metode er selve planen for oppgaven, en systematisk framgangsmåte som kan eksplisiteres slik at leseren har mulighet til å følge, eller gjenta undersøkelsen og nå frem til samme resultat. (Rienevker, Jørgensen, & Skov, 2013). Metoden vil være selve kjernen i vitenskapen, og inkluderer informasjonsinnsamling, analyse, tolkning, vurdering og handling. Uten metode vil det være umulig å kunne gjennomføre en vitenskapelig undersøkelse som kan testes, overprøves og vise seg valid. Kapitlet er delt opp på følgende måte; Vi vil først ta for oss hovedtrekkene i undersøkelsesdesign. Dette tar for seg flere elementer som vi nærmere kommer inn på. Vi tar så for oss vårt valg av forskningsdesign som benyttes i oppgaven før vi til slutt ser på troverdighet, reliabilitet og validitet av funnene.

3.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign er rammene og framgangsmåten for selve analyseprosessen. Her er det definert hvordan man har tenkt til å gå frem for å løse oppgaven, hvilke former for data man benytter i oppgaven og hvordan man skal finne denne informasjonen. Videre vil forskningsdesignet gjøre rede for tolkningen av data man har funnet. (Gripsrud et al. 2010, 38) Forskningsdesignet er essensielt i innsamlingen av data for å kunne holde en rød tråd i innsamlingen og nå frem til rett informasjon.

Undersøkelsesdesign kan deles i 3 kategorier; eksplorativt design (utforskende design), deskriptivt design (beskrivende design) og kausalt design (årsaks- og virknings design).

3.1.1 Eksplorativt design

I mange tilfeller er det ikke klart, eller det er knyttet usikkerhet og lite informasjon og erfaringer innenfor et segment. Eksplorativt design benyttes ofte i slike tilfeller da hovedtrekket i designet er å undersøke temaet nærmere. Dette kan være et utfordrende design siden det i utgangspunktet finnes lite informasjon og tidligere arbeider innen samme området man ønsker å se nærmere på. Vanlige framgangsmåter i eksplorativt design er projektive teknikker, fokusgrupper eller individuelle dybdeintervjuer. (Gripsrud et al. 2010, 39).

3.1.2 Deskriptivt design

Når det finnes tidligere arbeider og undersøkelser av forskningsområdet, er det hensiktsmessig og benytte informasjonen som passer inn i det gitte området. Det deskriptive designet bygger på å se en variabel opp mot flere variabler. Dette gir en mer beskrivende utforming, og kan knyttes opp mot tidligere studier på området. Typisk for designet er bruk av spørreskjemaer, observasjon og/eller dagbokmetodikk.

3.1.3 Kausalt design

Kausalt design er en mer konkretisert måte å gjøre undersøkelser og eksperimenter på. Her kan vi se på sammenhengene med høyere sikkerhet da det finnes godt med tidligere lignende studier. Hovedtrekkene er å kunne se årsakssammenheng mellom at en variabel er årsaken til at en annen bestemt variabel forekommer. Utfordringen med designet er å kunne utføre undersøkelsen så isolert at det med sikkerhet kan utelukkes at andre, ytre faktorer påvirker utfallet av undersøkelsen foruten den gitte variabelen. Selve undersøkelsene og eksperimentene kan gjennomføres hvor andre eksperimenter blir utført, i laboratorium eller som et Kvasir eksperiment.

3.2 Valg av metode

Valget av metode er tilpasset hva vi mener er mest hensiktsmessig for oppgaven. Vi har en kvantitativ del med spørreundersøkelser rettet mot eiendomsmeglere. Hensikten er her å kartlegge hvordan eiendomsmeglere forholder seg til lovverket, samt om de føler at behovet for denne reguleringen er passende for formålet. Dette representerer det deskriptive designet i vår metode. Dette er en mindre del av oppgaven, men vi ser den som viktig for å kunne måle hvor relevant problemstillingen er blant eiendomsmeglerne i dag.

Den kvalitative delen av oppgaven tar utgangspunkt i intervjuer og samtaler med fagansvarlige og finanstilsynet. Utvalget for intervjuene ser vi som hensiktsmessig da det er fagansvarlig som fører tilsyn, registrering og har det overordnede ansvaret for at lovverket følges. Intervju med Finanstilsynet er gjort for å kunne få mer utfyllende informasjon om hvordan de stiller seg til rammene i lov og rundskriv, og om de er tilfreds med resultatene av dette. Det er klare fordeler med intervjuer, da dette gir oss muligheten til å få informantens tanker og synspunkter, samt at vi kan stille ytterligere spørsmål underveis i oppgaven etter behov. Ulempen med intervjuene er mengden av data som kan sammenlignes sett i forhold

til antall informanter. Selv om intervjuene tar for seg en dypere kontekst og er mer utfyllende fra hver informant, vil det være færre å sammenligne resultatene med. Datainnsamlingen har sin hoveddel i intervjuene og samtalene, og dette utgjør hoveddelen av metoden.

Som følge av vektingen mellom metode og design har vårt valg derfor primært falt på eksplorativ metode, med fokus på dybdeintervju og samtale med relevante aktører for problemstillingen. Vi har likevel tatt for oss spørreskjema rettet mot eiendomsmeglere, og det bør derfor nevnes at vi har et mindre innslag av deskriptivt design i metodevalget.

3.3 Utforming

3.3.1 Primær- og sekundærdata

Før man setter i gang med selve undersøkelsen vil det være hensiktsmessig å sette seg godt inn i de grunnleggende faktorene. Dette gjøres best ved å benytte seg av primær- og sekundærdata. Primærdata i denne oppgave vil være informasjon vi vil få fra de kvalitative intervjuene. Dette vil da være en førstegangsinformasjon som senere må bearbeides. Primærdata er inndelt i to kategorier med kvalitativ og kvantitativ data. Det vil være den kvalitative dataen som blir viktigst for oppgaven. Sekundærdata er informasjon som blir hentet inn fra kilder, interne og eksterne.

3.3.2 Utvalg

Utvalget består av 5 fagansvarlige, 15 meglere samt en representant fra finanstilsynet. Utvalget vil bli gjort slik at begge kjønn er representert, samt alder- og erfaringsforskjell fra ulike kontorer i Hedmark. Fagansvarlige og meglere vil være representert fra alle kontorene, noe som gjør at de har en sammenheng og tilknytning til data som blir innhentet.

3.3.3 Intervjuguide

Intervjuguiden skal i all hovedsak gi den informasjonen som skal besvare oppgavens problemstilling. Intervjuene vil komme inn på de relevante spørsmålene i oppgaven. Spørsmålene vil bli stilt på en så åpen måte som mulig, slik at de fagansvarlige, samt ved samtale med Finanstilsynet kan utfolde seg i sine svar. Intervjuguiden er utformet på en slik måte at fagansvarlig får andre spørsmål enn hva finanstilsynet får. Hovedsakelig er spørsmålene, og samtalen med Finanstilsynet basert på deres rundskriv av 7/2015.

Innledning (2-5 min)

- i. Uformell samtale
- ii. Informasjon om bacheloroppgaven og problemstilling

2. Overgangsspørsmål (3-5 min)

- i. Hvilken erfaring har du med registreringen?
- ii. I hvilken grad føler du det er behov for slik registrering?

3. Hovedspørsmål (10-15 min)

- i. Hvordan fører foretaket registrering?
- ii. Mener du det er positivt eller negativt med slik registrering?
- iii. Har dere internregler for ansattes kjøp og salg?
- iv. Hvordan forstår du regelverket/lovverket rundt muligheten for eiendomsmeglere å investere i eiendom?

4. Oppsummering (maks 5 min)

- i. Oppsummering
- ii. Avklaring

3.4 Datainnhenting

Datainnhenting har i hovedsak basert seg på intervjuer og samtaler. Dette har primært vært kvalitative intervjuer med fokus rettet på de sentrale sidene av oppgavens problemstilling. Intervjuene er gjort ved personlig møte på kontoret til de fagansvarlige. I etterkant av intervju har vi per telefon også henvendt oss til en informant for ytterligere avklaringer og oppfølgingsspørsmål vi mente var relevant. Vi gjorde en kvantitativ spørreundersøkelse rettet mot eiendomsmeglere for å bedre kunne svare på hvorvidt bransjen ønsker endring, eller er fornøyd med gjeldene regulering. Dette gjorde vi ved å benytte en internett side som produserer en survey etter våre spørsmål og verdier for svar. Talldataene er anonyme for å bevare personvern og anonymitet blant informantene. Samtalen med Finanstilsynet gjorde vi ved hjelp av telefon, hvor vi fordelte arbeidsoppgaven med at en foretok spørsmål og dialog med Finanstilsynet og den andre skrev notater. Samtlige av innhentet data og notater er slettet etter ferdigstilling av arbeidet med oppgaven. Dette for å sørge for at anonymiteten av kilder og informanter opprettholdes som avtalt med partene. Øvrig sekundærdata har primært kommet fra Eiendomsmeglingsloven og Finanstilsynets rundskriv 7/2015.

3.5 Validitet, reliabilitet og feilkilder

Validitet og reliabilitet i undersøkelser foreller oss hvor ”god” en undersøkelse faktisk er. Reliabilitet representerer hvor pålitelig undersøkelsen er, mens validitet forteller om ”gyldigheten” (Gripsrud et al. 2010). Våre undersøkelser er gjort i form av intervju og samtale, samt spørreskjema. Vi anser våre undersøkelser som mindre valide da vi opplever noe feilmåling som følge av at våre spørsmål var noe upresise. Det kan tenkes at vi kan ha feiltolket svar som er gitt av informantene. Vi ser at det kan ha forekommet systematiske feil som følge av at vi har stilt feil spørsmål, eller at spørsmålene våre ikke var godt nok styrt inn til rett formål for undersøkelsen. Vi ser at våre undersøkelser også kan være lite reliabel som følge av at utvalget for undersøkelsen har vært for snevert, og at vi som følge av dette har kunne fått lite pålitelighet som følge av få respondenter. Dette er en svakhet i vår undersøkelse og oppgave som vi er innforstått med.

Alle undersøkelser kan være beheftet med mange typer av feil. Vi deler ofte disse typene for feil inn i to hovedtyper; manglende observasjoner og målefeil. (Gripsrud et al. 2010). Vi deler manglende observasjoner inn i tre typer; dekningsfeil, ikke-responsfeil og utvalgsfeil.

I vår undersøkelse har vi god tilgang til den berørte populasjonen som er målgruppen for den aktuelle problemstillingen, men det er vanskelig å spisse inn utvalgsrammen som kan definere selve svaret på problemstillingen. Vi har ikke hatt utfordringer med ”ikke-responsfeil”, da vi har opplevd god respondentgrad, og mange informanter som var villige til å la seg intervju og besvare spørreskjemaet. Vi anser derfor ikke dette som en stor feil i oppgaven selv om det selvsagt ville vært fordelaktig med en større undersøkelse for å ytterligere kartlegge hvordan og hvor rammene går i henhold til problemstillingen vår. Utvalgsfeil i undersøkelsen gjelder primært for funnene våre, og vi ser at utfra rammene satt av finanstilsynet hvor ansvaret tilfaller fagansvarlige ved meglerkontorene. Det kan kun ved en større og grundigere undersøkelse fremkomme mer nøyaktighet i svarene gitt. Likevel er det vanskelig å si hvorvidt undersøkelsen er betont med utvalgsfeil da det tilsynelatende ikke foreligger noen eksakte tilfeller som klart definerer rammene utover tiltakene som gjøres og rammene som er satt av finanstilsynet.

3.6 Målefeil

Målefeil går i dette tilfelle på spørreskjemaet og relasjonen til eiendomsmeglerne, fagansvarlige og Finanstilsynet som er involvert i undersøkelsen. Når vi utformet intervjuguiden diskuterte vi flere forskjellige og alternative spørsmål. Dette for å finne de viktigste og mest relevante spørsmålene rettet opp mot problemstillingen. Vi ser selv at det kan ha forekommet enkelte målefeil i vår utforming av spørsmål. Hovedsakelig føler vi det har kommet godt frem i våre spørsmål og vår utforming hva vi spør etter. Under intervjuer med fagansvarlige eller finanstilsynet, samt spørreundersøkelsen til meglere kan det ha blitt misforståelser eller feil som kan og vil være av betydning. Dette kan være seg at meglere har misforstått et spørsmål i undersøkelsen eller det kan ha blitt en misforståelse under et intervju. Disse feilene skjer ofte ved at man har for knapp tid, blir forstyrret av omgivelsene rundt eller for å imponere. Den største feilen i et spørreskjema ligger som regel i utformingen. Dette kan begrenses ved å konstruere et best mulig skjema til utspørringen. (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2010)

4. Undersøkelser

Når vi nå har tatt for oss den teoretiske siden av problemstillingen får man en grunnleggende forståelse for hvordan regelverket er bygd opp, og hva som er gjort gjeldende for eiendomsmegleres muligheter for å investere i fast eiendom. Dette har vært essensielt for oppgaven, og for veien videre mot undersøkelsene som er nødvendig for å se nærmere på den praktiske funksjonen denne reguleringen har. Dette har vi valgt å gjøre i tre bolker med forskjellige undersøkelsesenheter. Årsaken til oppdelingen har sitt opphav i at de forskjellige partene reguleringen berører vil kunne ha forskjellig oppfatning, utgangspunkt og synspunkter på hvordan reguleringen skal håndteres.

Vi har valgt å dele opp undersøkelsen i en kvantitativ spørreundersøkelse med eiendomsmeglere, intervju med fagansvarlige ved eiendomsmeglingsforetak, og til slutt en samtale med Finanstilsynet som fungerer som kontrollorgan for eiendomsmeglingsbransjen. Med disse undersøkelsene ønsker vi å finne ut hvordan eiendomsmeglere opplever reguleringen, samt hvordan de har forholdt seg til denne i sine investeringer. I undersøkelsen har eiendomsmeglerne svart på spørsmålene med utgangspunkt i den enkeltes daværende kunnskap om reguleringen. Vi valgte å ikke informere informantene før undersøkelsen slik at svarene vi fikk skulle representere hvordan de har investert og hvilken kunnskap de har om temaet. En annen sentral del av undersøkelsen var å finne ut om eiendomsmeglerne føler de er hindret til å kunne investere som følge av deres karrierevalg. Vi håper spørreundersøkelsen vil kunne gi oss en bedre forståelse for hvorvidt temaet er relevant for eiendomsmeglerne, og om de faktisk føler seg hindret som følge av reguleringen.

Del 2 av våre undersøkelser var intervju med fagansvarlige ved eiendomsmeglingsforetak. I den teoribaserte delen av oppgaven gjør vi rede for den fagansvarliges rolle ved ettersyn, rapportering og journalføring av de ansattes rettigheter i fast eiendom. Vi føler derfor at dette er høyst relevant gruppe informanter som vil tilføre oppgaven en bedre forståelse for hvordan reguleringen blir overholdt av foretakene. De fagansvarlige har som et ledd i sitt virke å tilegne seg kunnskap om temaet, og bør være oppdaterte på hvordan dette skal overholdes. For oppgavens dybde er det viktig å gjøre rede for selve gjennomføringen av rapporteringen. Vi mener det er interessant å se nærmere på om det er forskjeller i hvordan de fagansvarlige gjennomfører kontroll, og om det er noen forskjeller på hvordan de tolker regelverket. Om vi får svar på hvordan dette gjøres vil vi på en bedre måte kunne danne oss et bilde av hvordan teorien fungerer i praksis. Del tre av våre undersøkelser tar for seg kontrollorganet Finanstilsynet. Det er Finanstilsynet som har den overordnede

kontrollfunksjonen for hele eiendomsmeglingsbransjen. For vår oppgave er denne samtalen meget viktig for å kunne få svar på hva vi mener er uklarheter i rundskriv og lov. Samtalen med Finanstilsynet vil bli tatt som siste del av undersøkelsene slik at vi på best mulig måte kan formulere spørsmål og søke svar på de faktiske uklarhetene vi har møtt underveis i arbeidet. Ved å få svar på spørreundersøkelsen, intervjuene med de fagansvarlige og teoridelen mener vi at vi vil kunne ha et optimalisert grunnlag for å avdekke uklarhetene. Samtalen med Finanstilsynet håper vi vil gjøre det mulig å finne svar på det vi ikke har klart å besvare ved hjelp av teori og de andre undersøkelsene.

4.1 Eiendomsmeglere

Vi ønsket å se nærmere på hva eiendomsmeglere selv syntes om deres muligheter for investering i fast eiendom, samt forhøre oss om hvordan de opplever lovverket rundt en meglers mulighet for investering. Vi har derfor utformet en kvantitativ spørreundersøkelse som har blitt gjennomført digitalt via en survey. Her har vi tatt for oss de mest sentrale spørsmålene for vår problemstilling og spurt meglerne om deres opplevelse og forståelse for temaet. Undersøkelsen har som formål å gi oss informasjon om hvordan kandidatene stiller seg til ønsket om å investere. Det er interessant å finne ut om de føler de kan eller ikke kan foreta investeringer som følge av yrkesvalg. Vi håper undersøkelsen kan gi oss et klarere bilde på hvordan ett flertall ser problemstillingen, og om de selv føler dette er et relevant tema. Det er her viktig å ta forbehold om eventuelle målefeil som kan forekomme, samt at det i en slik undersøkelse vil forekomme store forskjeller i informantenes forkunnskaper. Utformingen av spørreundersøkelsen ble drøftet og diskutert for å optimalisere undersøkelsen til å gi et best mulig resultat. Vi ønsket å sørge for at det skal være mulig for samtlige av informantene og besvare undersøkelsen.

Spørreskjemaet baserer seg på tallverdiene 1 – 3 hvor 1 = Lite, 2 = Ingen, 3 = Mye

Spørsmål 1: I hvilken grad føler du at du har mulighet til å investere i fast eiendom i henhold til regelverket?

Spørsmål 2: I hvilken grad opplever du at lov om kjøp og salg av eiendom for eiendomsmeglere begrenser dine muligheter for å investere i fast eiendom?

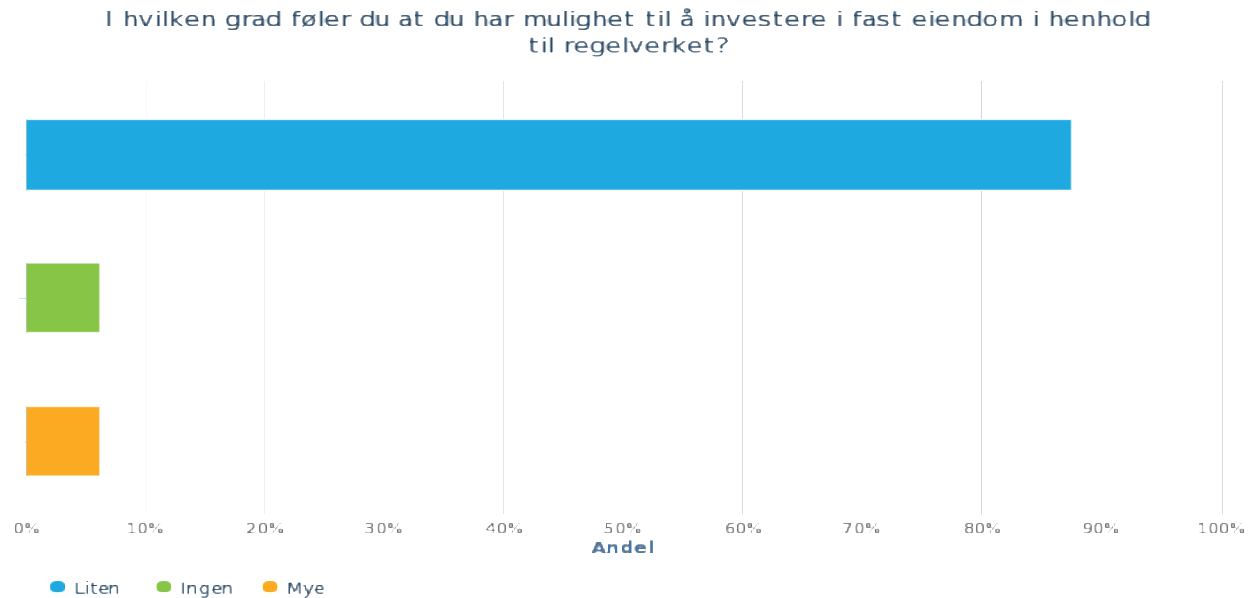
Spørsmål 3: I hvilken grad føler du at denne reguleringen er hensiktsmessig?

Spørsmål 4: Har du investert i fast eiendom?

Spørsmål 5: I hvilken grad ønsker du å kunne investere mer i fast eiendom?

Spørsmål 6: I hvilken grad er dette en langsiktig investering?

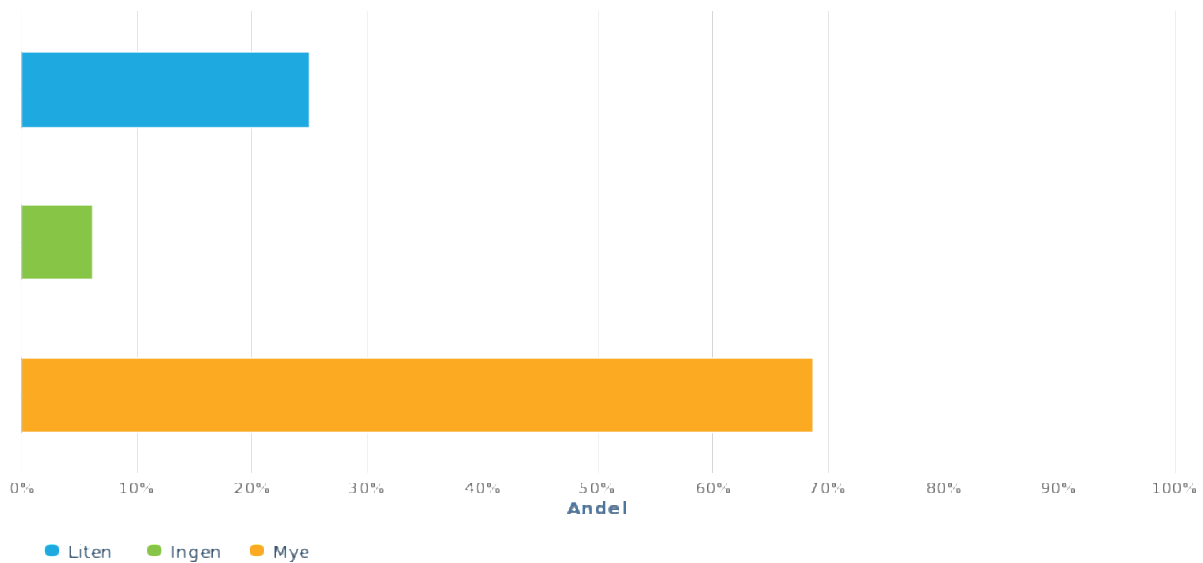
Spørsmål 7: I hvilken grad føler du investeringen er egnet til å svekke din tillitt og omdømme?



Da oppgaven bygger opp om investering i fast eiendom for praktiserende eiendomsmeglere, er det relevant og se på om hvordan lovverket oppfattes av eiendomsmeglere. Som vi ser av resultatene av spørreundersøkelsen er det et definitivt flertall som føler de har liten, eller ingen mulighet til å investere i fast eiendom. Ut ifra Eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1) *Ansatte og personer med tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til og svekke tilliten til foretaketets integritet.* Dette er hvordan eiendomsmeglingsloven oppfattes av mange meglere som ikke har nok kjennskap til de faktiske forholdene. Men i henhold til Finanstilsynet til rundskriv av 7/2015, første avsnitt så er loven likevel ikke til hinder om man ønsker kjøpe seg egen bolig eller fritidsbolig. Videre er det også for eiendomsmeglere en viss mulighet for å kunne spare langsiktig i fast eiendom med sikte på langsiktig utleie. Dette kun dersom det ikke er mulighet for at dette svekker tilliten til foretaket.

Over 90 prosent av de som har gjennomført spørreundersøkelsen oppfatter at de har liten eller ingen mulighet for å investere i fast eiendom utover egen bolig.

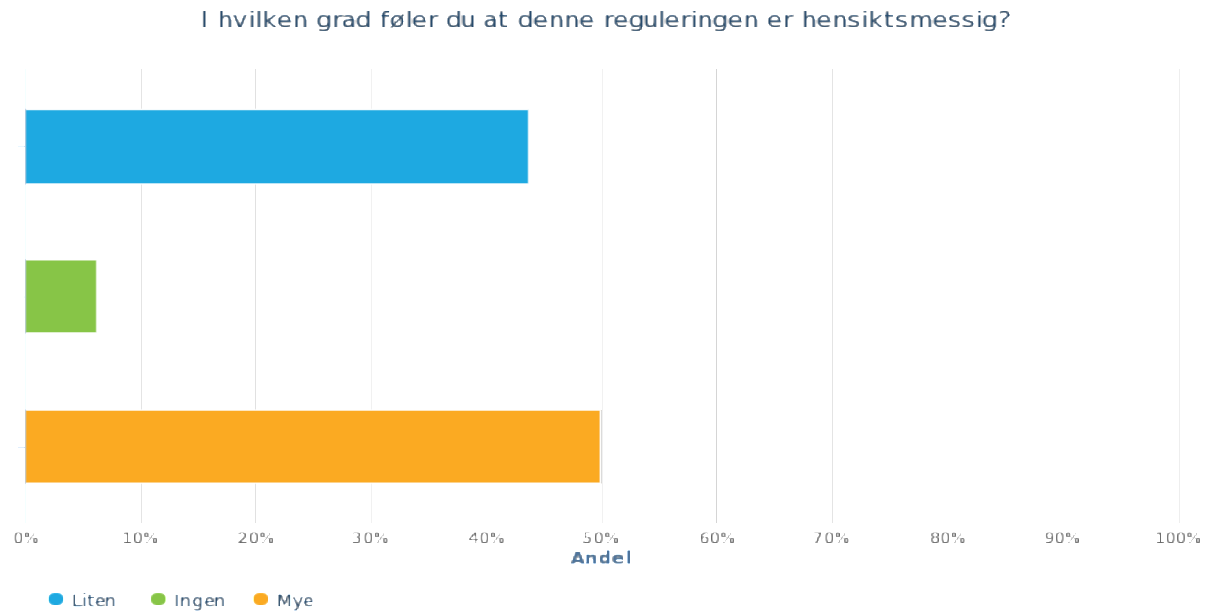
I hvilken grad opplever du at lov om kjøp og salg av eiendom for eiendomsmeglere begrenser dine muligheter for å investere i fast eiendom?



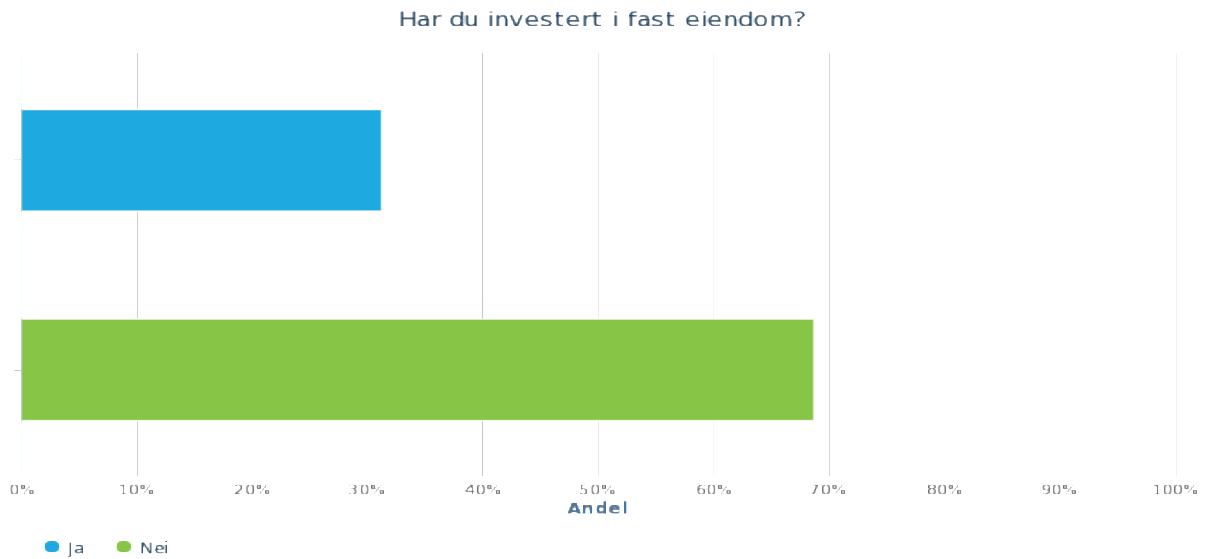
Her går det på det samme som i foregående spørsmål at det er kjennskapen til loven som hovedsakelig setter en stopper for mulighetene til å kunne investere i fast eiendom. I henhold til Eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1) *Ansatte og personer med tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til og svekke tilliten til foretaketets integritet.*

Ut i fra dette kan det virke som det ikke finnes mulighet til og gjøre noen investeringer i form av fast eiendom som eiendomsmegler. Men som tidligere nevnt er det ut ifra Finanstilsynets rundskriv av 7/2015 på langt nær så strengt som det kan oppfattes ut ifra Eiendomsmeglingsloven. Det settes ingen stopper for å kunne gå inn med oppsparte midler for å kjøpe fast eiendom til utleie på lang sikt, så sant dette ikke er med på og svekke tillitten til foretaket.

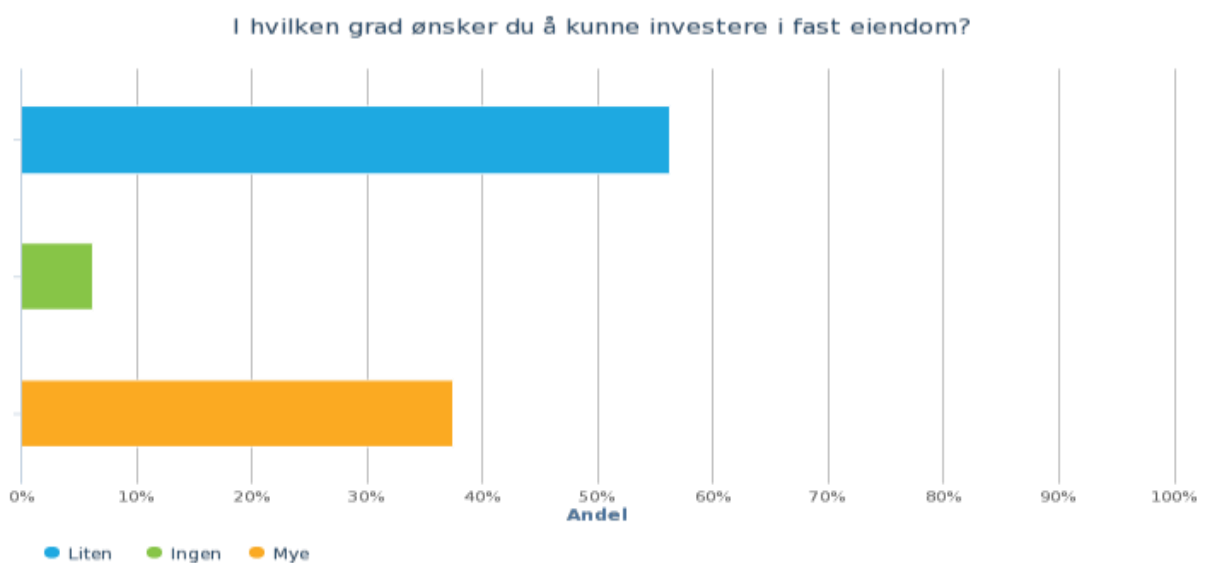
Det viser at kjennskapen til regelverket er for liten da nesten 70 prosent svarer at de føler ikke har noen mulighet og investere i fast eiendom mens 24 prosent føler at lov om kjøp og salg av eiendom ikke er til noe spesielt hinder om de skulle ønske og investere i fast eiendom.



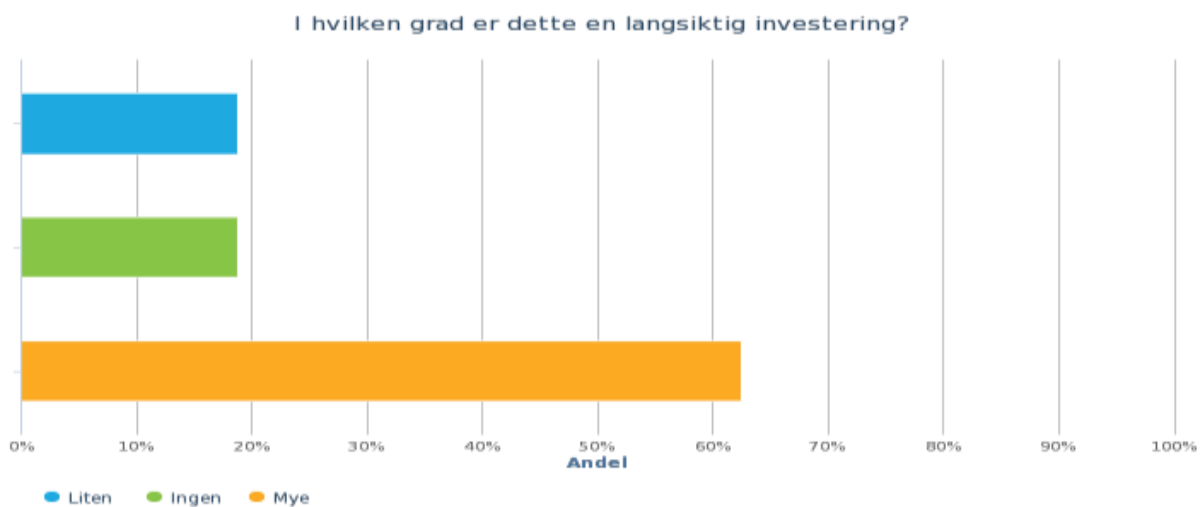
Spørsmålet er ment som en pekepinn for oss om hvordan eiendomsmeglerne selv føler at reglene og forskrifter er hensiktsmessig for meglerne selv og for foretaket. Undersøkelsen viser at oppfatningen om dette er ganske jevnt. Av de spurte har 50% svart at de føler reguleringen som hensiktsmessig, mens ca. 43% mener dette har liten hensikt. Dette viser at av de spurte er det uenighet om hvorvidt reguleringen yter sitt formål. Fordelingen er ganske jevn, men det er flertallet av de spurte har ytret at de ser reguleringen som hensiktsmessig. Flertallet av de som gjennomførte undersøkelsen mener reguleringen er hensiktsmessig. Noe som igjen kan ha en sammenheng med at flertallet ikke har investert i fast eiendom heller. En mulighet til dette vil være at de ikke ønsker og investere i fast eiendom da de føler dette blir utenfor regelverket. Faren for og kunne svekke tilliten til foretaket og selv vil ødelegge for mye for jobben som eiendomsmegler, og derfor valgt og ikke investere i fast eiendom.



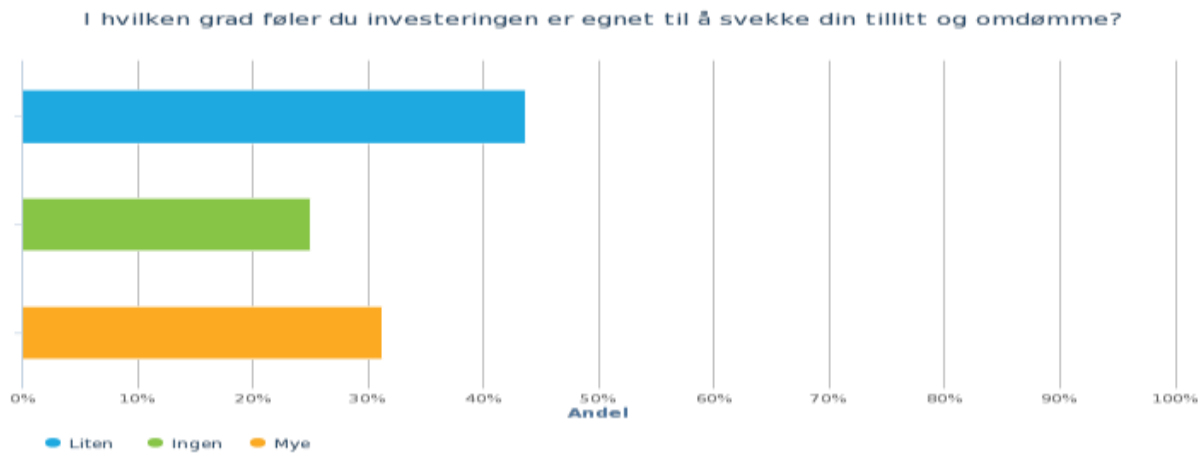
Det er så vidt 30 % av de som har gjennomført spørreundersøkelsen som svarer at de har investert i fast eiendom. Om denne investeringen er gjort som langsiktig investering for utleie av en eventuelt bolig eller om det er en investering i for eksempel fritidsbolig sies det ikke noe om i dette spørsmålet. Ut ifra at over 90 prosent har svart at de føler de har liten eller ingen mulighet til å investere i fast eiendom i henhold til lovverket og Eiendomsmeglingslovens § 5-2, som kan oppfattes slik at du ikke har mulighet til å investere i fast eiendom så kan det tenkes at dette en sammenheng med at 70 prosent av de spurte ikke har investert i fast eiendom. Her er det sannsynlig at ikke alle informantene har kjennskap til rundskrivet og hvordan den reelle muligheten for investeringer er.



Som en viktig del av oppgaven ønsker vi å gjøre rede for i hvilken grad meglerne ønsker å investere i fast eiendom. Spørsmålet er ment for å kunne se hvor stor interessen er for nettopp dette. For så å sette det opp mot hvorvidt de føler seg begrenset eller hindret til å kunne investere i fast eiendom. Dette er for oss hensiktsmessig for å se om dette er noe meglerne selv ser på som noe de ønsker, men derimot ikke føler de kan gjøre. Svarene etter gjennomført spørreundersøkelse forteller oss at flertallet på 57 % av de spurte i liten grad ønsker å investere i fast eiendom. Men 37 % av de spurte oppgir at de i stor grad kunne tenke seg å investere i fast eiendom.



Oppgavens utgangspunkt dreier seg om de langsiktige investeringene, og det er naturlig å undersøke om handler gjort av de spurte er ment som, å gjennomført som langsiktig investering. I henhold til Finanstilsynets rundskriv av 7/2015, Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eignedom, fremkommer det tydelig at dette gjelder investeringer som er ment som langsiktig plassering av overskuddslikviditet, og at det ikke skal foregå høyfrekvente handler av eiendomsmeglere. Om disse investeringene gjøres ved at du kjøper fast eiendom på deg selv eller om du kjøper gjennom et selskap du er eier eller deleier i har ingen stor betydning så sant dette ikke er med på å svekke tillitten til deg som eiendomsmegler eller foretaket du arbeider i. Under intervjuene med fagansvarlige ved de spurte foretakene, er det enighet om at hensikten skal være nettopp langsiktige investeringer, og ikke en åpning for sekundærinntekt innen utleie og eiendomsutvikling. Ei heller hypping og rask omsetning av fast eiendom. Det er derfor overaskende at dette spørsmålet om, i hvilken grad dette er en langsiktig investering gir en tilbakemelding på at ca. 20% av de spurte ikke opplever investeringene som langsiktige. Hvorvidt dette er ett resultat av misforståelse rundt spørsmålet og således er en målefeil er vanskelig å si.



Spørsmålet som stilles redegjør for hvorvidt eiendomsmeglerne selv føler at deres investeringer er gjort redelig og i henhold til lover og eventuelle interne retningslinjer. Formålet med oppgaven er å undersøke om de langsiktige investeringene gjort av eiendomsmeglere kan forsvares som formuesforvaltning og plassering av overskuddslikviditet. Svarene viser her at det er flere av de spurte som opplever at egne handler som langsiktig investering i fast eiendom er egnet til å svekke tilliten og/eller omdømme. Dette er overaskende, siden retningslinjer gitt av Finanstilsynet i deres rundskriv 7/2015, Høvet til og gjera langsiktige investeringar i fast eignedom og lovverket er relativt fastsatt. Samt at de fagansvarlige tilsynelatende ikke ytret at de opplevde dette som et problem på sine kontorer. Dog er majoriteten av de spurte under den oppfatning av at handler de har gjort ikke er egnet til å svekke tillitt og/eller omdømme. Vi tolker svaret slik at behovet for tilsyn er relevant og nødvendig.

4.1.1 Oppsummering av spørreundersøkelse

Vi ser at spørreundersøkelsen avdekker at det er flere fellesnevnerer for hvordan majoriteten av de spurte opplever og føler hvordan deres mulighet, og begrensninger for å investere i fast eiendom. Resultatet av undersøkelsen har vist oss at det er ønsker om å kunne investere i fast eiendom, og at meglerne ønsker at dette skal foregå under regulerte og bestemte former. Av de spurte er det ca. 90% som føler de har liten mulighet til å investere i fast eiendom, og det fremkommer av undersøkelsen at ca. 30% av de spurte har investert i fast eiendom. Det er naturlig å trekke paralleller mellom spørsmålene og undres om det kan være en viss sammenheng, og at de som i liten grad føler de kan investere ikke har gjort dette. Dette kan være et resultat av mangelfull informasjon og/eller kunnskap om temaet. Det er interessant å se at det er 50 % som mener reguleringen er hensiktsmessig, og at 43% av de spurte mener

reguleringen har liten hensikt. En grunn til dette kan være for liten kunnskap om reguleringen, og hva man har lov til og ikke lov til av investering av fast eiendom. Ut ifra hvordan reguleringen er, og hva finansilsynet legger til grunn er det ingen tvil om at de spurte eiendomsmeglerne har liten kunnskap om hvilke muligheter de har for og investere i fast eiendom på langsiktig plan.

Om de spurte hadde fått informasjonen om hvordan mulighetene for kjøp av fast eiendom som langsiktig investering hadde vært, kan det tenkes at svarene hadde vært annerledes. Informasjon som utgangspunktet i Lignings ABC, geografisk beliggenhet, eventuell investering av arv, oppsparte midler kan ha stor innvirkning for de spurte. Vi tror vi ville sett at flere hadde følt at reguleringen er hensiktsmessig av den grunn at mulighetene er ganske store for investeringer i fast eiendom som eiendomsmeglere. Vi føler at dette samtidig viser til at meglere selv ønsker en kontroll over de handler som er gjort og gjøres for å ikke kunne svekke tillitt eller omdømme. Slik vi ser det er selve hensikten med reguleringen nettopp å kunne eliminere eller begrense eventuelle situasjoner og handler som kan resultere i å svekke omdømme og tillitt. Så det kan virke som om reguleringen yter sin hensikt, men oppleves som et hinder for meglere grunnet for liten kjennskap til regelverket.

Av de spurte som har gjort investeringer i fast eiendom, har flertallet gjort dette som langsiktige investeringer for fremtiden. Rundskrivet har som formål å danne et utgangspunkt for en forsvarlig form for investering av eiendomsmeglere som ikke er egnet til å svekke tillitten. Svarene vi har fått i undersøkelsen støtter oppunder at flertallet av de spurte handler i tråd med gjeldende regelverk. Dette er noe som taler for at formålet som er ønsket av Finansilsynet, bransjen og flertallet av de spurte er ivarettatt.

Spørreundersøkelsen har gitt oss mange svar på hva som er situasjonen og realiteten blant et utvalg av meglere. For å kunne gjøre undersøkelsen representativ må en foreta en undersøkelse i vesentlig større skala. Dette så vi ikke som mulig for oss å gjøre, men vi opplever at undersøkelsen har gitt en grunnforståelse for hvordan vårt utvalg forholder seg til investering i fast eiendom. Det kunne vært interessant å gjøre en undersøkelse etter at informantene hadde fått informasjonen om deres muligheter til å investere, og se om dette ville ført til en endring i de resultatene vi har funnet. Dette er noe vi ikke er i stand til å gjennomføre da vi ikke vil ha tilstrekkelig med tid i denne oppgaven til å kunne foreta en slik undersøkelse.

4.2 Intervju med fagansvarlig

Intervjuobjektene er delt inn i fagansvarlige på forskjellige meglerkontorer. Dette for å finne ut hvordan registrering og rapportering ved kjøp og salg av eiendom er gjort av ansatte ved meglerkontoret. Samt for å kunne finne ut hvordan dette rapporteres, eller om det rapporteres til finanstilsynet. Vi har hatt fokus på metoder og fremgangsmåter for tilsynet som føres for å se om det finnes forskjeller for hvordan dette blir utført. Samt også for å se om meglerkontorene/kjedene har interne regler. Fremstillingen av intervjuene vil bli skrevet i tekstform som baserer seg på utdrag av de funnene vi har fått i våre intervjuer.

De fagansvarlige er blitt intervjuet med et personintervju som legges opp mot en kvalitativ metode. Vi har valgt å bygge opp intervjuene på denne måten for å kunne få mer dybde og informasjon som vil være relevant for oppgaven. De fagansvarlige er en sentral aktør når det gjelder rapportering og tilsyn, og sitter med det overordnede ansvaret for at slik rapportering til en hver tid er oppdatert og i henhold til lovverket.

4.2.1 Intervjuguide fagansvarlig

5. Innledning (2-5 min)

- i. Uformell samtale
- ii. Informasjon om bacheloroppgaven og problemstilling

6. Overgangsspørsmål (3-5 min)

- i. Hvilken erfaring har du med registreringen?
- ii. I hvilken grad føler du det er behov for slik registrering?

7. Hovedspørsmål (10-15 min)

- i. Hvordan fører foretaket registrering?
- ii. Mener du det er positivt eller negativt med slik registrering?
- iii. Har dere internregler for ansattes kjøp og salg?
- iv. Hvordan forstår du regelverket/lovverket rundt muligheten for eiendomsmeglere å investere i eiendom?

8. Oppsummering (maks 5 min)

- i. Oppsummering
- ii. Avklaring

4.2.2 Fagansvarlig ved eiendomsmeglingsforetak

Etter samtale med flere fagansvarlige ved eiendomsmegling foretak kommer det klart frem at det er etablert rutiner for hvordan de forskjellige foretakene forstår lovverket. En fellesnevner er en streng, og kontinuerlig kontroll av transaksjoner gjort av de ansatte for å motvirke potensiell egenhandel. Foretakene er klare på at dette ikke er i henhold til lov, etikk eller foretakenes verdier. Dette forbudet er absolutt og skal på ingen måte kunne være utydelig eller kunne misforstås. Oppgaven handler i hovedsak ikke om egenhandel, men dette blir dog ett naturlig tema siden reguleringen om eiendomsmeglers mulighet for å gjøre investeringer klart og tydelig ikke på noen måte kan omfatte handel med nærstående, eller som kan være egnet til å svekke tillit til megler eller foretak. En av de fagansvarlige forteller at registreringen av rettigheter i fast eiendom baserer seg på den ansattes opplysninger, men at dette overprøves med stikkprøver i løsreregisteret. Dette vil igjen fungere som en sikkerhetsventil. Dette gjøres som følge av ansvaret som er tildelt den fagansvarlige i Finanstilsynets rundskriv. *“Eigedomsmeglingsforetaka skal føre register over tilsette sine rettar til fast eigedom, og den fagansvarlege skal sjå til at registeret til kvar tid er fullstendig og oppdatert. Den fagansvarlege må vurdere om den tilsette sine rettar til fast eigedom er i samsvar med lova”* (Finanstilsynet, 2015) Hver enkelt ansatt er tildelt tillitten og ansvaret med og overlevere en erklæring om erverv eller salg av eiendom i perioden. De fleste spurte foretakene har som rutine at de ansatte oppdaterer sin ”profil” med hvilke rettigheter de har anskaffet eller solgt fortløpende. Den fagansvarlige ajourfører dette halvårlig, eller oftere ved behov. De fagansvarlige følger uavhengig av eventuell rapportering opp halvårlig de ansatte med endringer i rettighetene for å kvalitetssikre at samtlige rapporteringer foreligger. En av de fagansvarlige forteller at i tillegg til denne rapporteringen går en også over formidlingsjournalen halvårlig for navn som kan ha tilknytning til noen av de ansatte. Dette gjøres som en del av forebygging mot eventuell egenhandel, samt rapportering om dette har forekommet. Videre forklares det at det vil i ethvert tilfelle ved mistanke, eller konkrete funn av egenhandel gjøres ytterligere undersøkelser samt rapportering til Finanstilsynet.

Når det gjelder selve rapporteringen som gjøres er dette utelukkende internt, og det sendes eller meddeles ikke finanstilsynet. Med dette forstås det at foretakene ikke er pliktige til å innlevere rapport for hvilke transaksjoner de ansatte har gjort, men at de er pålagt å føre tilsyn og rapportering internt. Finanstilsynet vil kun se på disse rapporteringene ved eventuelt tilsyn hos det enkelte foretak. Andre eventuelle punkter hvor tilsynet kan bli

innlemmet er om foretaket eller fagansvarlig føler det er grunn til innrapportering av en ansatt.

Plikten om å føre tilsyn og rapport er likevel absolutt, og det skal ved eventuelt tilsyn kunne fremmeliges dokumentasjon på hvilke bevegelser det har vært i hver enkelt ansatts rettighetsregister. Slik sett er det heller ikke nødvendigvis noe behov for at foretakene skal rapportere til finanstillsynet årlig.

Flere av de fagansvarlige vi har snakket med forteller at det tidligere også skulle leveres inn skjema for transaksjoner gjort av nærstående, og at dette var en del av rapporteringen og tilsynet som skulle føres hos de ansatte. Dette ble gjort som et ledd i motvirkning av egenhandel. En av de fagansvarlige mener at dette trolig ble fjernet som følge av at bransjen som helhet har lært, forstått og etterlever forbudet mot egenhandel. Den fagansvarlige mener da at finanstillsynet ser at bransjen har tatt tak i problemet, og at det ikke lenger er behov for å føre tilsyn av de nærstående sine transaksjoner.

Når det kommer til hvor de forskjellige fagansvarlige trekker grensene for hvorvidt den enkelte ansattes investeringer er innenfor loven er svarene nok så like. Samtlige har tatt utgangspunkt i Lignings ABC, og definisjonene her for hva som er og ikke er næringsvirksomhet. Likevel er fokuset for samtlige rettet mot frekvens og hyppigheten av de ansattes investeringer. Flere av de fagansvarlige forteller at om de ser en trend til hyppige endringer i rettighetsregisteret vil følge den ansatte opp med hva, og hvilke transaksjoner som er gjort, samt hva som er formålet. Det er generell enighet i at det ved erverv som faller utenfor privat bruk skal og bør diskuteres med fagansvarlig. En av de spurte fagansvarlige forteller oss at det ved hyppige endringer i rettigheter vil bli rapportert til Finanstillsynet.

Rutiner som er fastsatt hos de enkelte foretakene er i utgangspunktet relativt likt, og de eventuelle avvikene går på mer teknisk karakter. Når vi spør spesifikt om rene investeringer hos de ansatte, som er gjort på det åpne markedet og hvor salg har gått igjennom ett annet meglerkontor. Forteller en av de fagansvarlige at han ber den ansatte føle på det selv, og reflektere om det er noe rundt en eventuell handel som kan være egnet til å svekke tillitten til han selv eller foretaket. Dette gjøres for å bevisstgjøre den ansatte på hvilke konsekvenser en kan få ved å gjennomføre handelen. Er det ingen betenkeligheter så er det ofte i orden også. Ønsket er ikke å begrense mulighetene for de ansatte til å plassere overskuddslikviditet så lenge dette gjøres som langsiktige investeringer. Foretakene og de fagansvarlige ønsker å eliminere risikoen for at de ansatte på noen som helst måte skal kunne misbruke sin

kunnskap eller posisjon til å uredelig tilegne seg rettigheter i fast eiendom. Om dette forekommer, så er det uten tvil egnet til å svekke tillitten.

Oppsummert er det generell enighet i at det føres tilsyn ved de ansattes rettigheter og erverv, men at hver enkelt ansatt er tildelt tillitt og ansvar for å opptre i samsvar med lov, god meglerskikk og god etikk. Tilsynet føres dog av den fagansvarlige, men dette gjøres i utgangspunktet kun ved hjelp av erklæringer gjort av de ansatte. For de fleste av de vi har snakket med, er ikke dette en utbredt problemstilling, og det er ikke nødvendigvis rettet stort fokus på området som følge av dette. De fagansvarlige forholder seg til finanstillitsynets uttalelser samt eiendomsmeglingsloven, men de vil i tvilstilfeller oppfordre den ansatte til å rådføre seg med finanstillitsynet. Det er til syvende og sist den ansattes meglerbrev som vil lide et eventuelt tap om det ikke opptres med redelighet, ærlighet og i tråd med regelverket.

Når vi startet arbeidet med oppgaven, tenkte vi at rapporteringen gikk inn til finanstillitsynet for godkjenning, og at de førte tett tilsyn med foretakene. Det viser seg etter de undersøkelser vi har gjort at det råder en tillitt mellom finanstillitsynet, bransjen og den enkelte megleren. De fagansvarlige vi har snakket med er hovedsakelig enige i rollefordelingen om hvem ansvaret hviler på, og vil i en større grad kunne fungere som veiledere for hvordan og hva som er innenfor av investeringer som gjøres av de ansatte.

Etter å ha snakket med finanstillitsynet ser vi at det i mange tilfeller virker som om de enkelte foretakene har en strammere line om investeringene gjort av de ansatte en hva finanstillitsynet kanskje mener er nødvendig. Det er ingen tvil rundt selve rapporteringen og journalføringen av de ansattes rettigheter, men vi føler det foreligger noe distanse mellom hvordan de fagansvarlige tolker rundskrivet og finanstillitsynets uttalelser mot hvordan dette er ment. Kombinasjonen av å snakke med fagansvarlige og finanstillitsynet har gjort det mulig for oss å se hva som er ment i rundskrivet og med rammene som er satt i denne, samt få en forståelse for hvordan meglerkontorene, og meglerne ser på, og utfører handel i fast eiendom. Det interessante i undersøkelsen vi har gjort mot fagansvarlige er at det ikke bare er generell enighet om hvordan rapportering og journalføring skal gjøres, men også om hvor grensene går i forhold til investeringene som gjøres. Når vi også knytter svarene vi fikk av de fagansvarlige opp mot svarene vi fikk av meglerne er det også her noe distanse mellom oppfatningene. Vi opplever at flere av de spurte meglerne føler seg begrenset i deres mulighet til å investere i eiendom, og tolker dette dit hen at det kan være noe mangel på kunnskap om mulighetene de faktisk har.

4.3 Samtale med Finanstilsynet

Som et ledd i datainnsamlingen vår har vi tatt kontakt med Finanstilsynet for å ytterligere gjøre rede for hva som er hensikten med rundskrivet, samt og få en bedre forståelse for hvilke rammer som er gjort gjeldende for eiendomsmeglere. Talsmannen vi er i kontakt med har god kunnskap om rundskrivet, og forteller at bakgrunnen for rundskrivet kom som følge av ett privat forslag om lovendring vedrørende temaet. Dette var utarbeidet av et advokatforetak, hvor det ble fremmet et forslag om hva og hvordan denne reguleringen kunne endres. Som motsvar til forslaget, valgte finanstilsynet og utarbeide et rundskriv for å ytterligere presisere hvilke rammer som skal gjelde for eiendomsmeglere som ønsker å investere i fast eiendom. Rundskrivet er å betrakte som et alternativ til en lovendring, da finanstilsynet så det som mer hensiktsmessig for formålet.

Representanten forteller oss at det tidligere har vært endel spørsmål og saker knyttet til søkere av eiendomsmeglerbrev som har rettigheter i fast eiendom. Dette dreier seg i hovedsak om mengden rettigheter som overstiger utgangspunktet i lignings ABC. Her forteller representanten at de har gjort klare skiller mellom de som har arvet rettigheter til fast eiendom, de som har kjøpt seg opp av egne og arvede midler, samt den geografiske plasseringen av rettighetene. Dette kommer også tydelig frem av rundskrivet, og ligger som retningslinjer for hva som kan og ikke kan aksepteres av investeringer. Vi blir fortalt at de tidligere har hatt noen tilfeller hvor eiendomsmeglere har ”i det skjulte” investert i eiendom via ektefeller og barn. Representanten forteller oss også at de har lettere kunne innvilge meglerbrev til de som har arvet rettigheter i eiendom i sitt område en de som har kjøpt seg opp. Når vi spør om de får mange henvendelser om hva som er, eller ikke er innenfor loven forteller representanten oss at de i utgangspunktet ikke besvarer spørsmål om dette, da ansvaret for dette ligger hos den enkelte megler. Det overordnede ansvaret tilfaller dog fagansvarlig i forhold til registrering og rapportering. Vi blir fortalt at de ikke har mottatt mye spørsmål om temaet, men at de behandler hver søknad om meglerbrev individuelt, og tar stilling til hvert enkelt tilfelle da. De følger retningslinjene kommer klart frem i rundskrivet, og at det skal være mulig for den enkelte å holde seg innenfor rammene som er gitt her. Representanten fra finanstilsynet forteller oss at de er fornøyd med resultatet av rundskrivet slik det er i dag, og at det ikke i umiddelbar fremtid er planlagt noen endringer rundt dette temaet. De mener at lovverket og rammene som er satt er viktige for å opprettholde ønsket mengde, frekvens og geografisk plassering på investeringene gjort av eiendomsmeglere. De føler at lovverket rundt temaet er høyst aktuelt og viktig for bransjen

som en helhet, og at det per dags dato ikke foreligger hinder for eiendomsmegleres muligheter av betydning.

Vi spurte representanten om en del avklaringer i forhold til rundskrivet. Blant annet spurte vi om mengden som tillates av rettigheter, hvor finanstilsynet konsekvent forholder seg til lignings ABC som utgangspunkt, men at hver enkelt sak behandles individuelt. Vi blir fortalt at det ikke er noe absolutt makspunkt for rettigheter, men at man skal selv vurdere og bedømme de investeringene man gjør med tanke på habilitet, geografisk plassering og om investeringen er egnet til å svekke tillitt. Vi har tidligere i oppgaven definert hva som er gjeldende som følge av lignings ABC, og hovedtrekkene er at en kan eie inntil 5 enheter, eller 500 kvm med næringseiendom. Når vi spør representanten om det gjøres forskjell mellom å eie privat eller via selskap får vi som svar at dette ikke spiller noen rolle, så lenge man opptrer i tråd med regelverket. Dette er også gjengitt i rundskrivet *"I utgangspunktet betyr det ikkje noko om den tilsette eig eigedom direkte eller indirekte gjennom aksjar, selskapsdelar e.l. Den tilsette si deltaking i den daglege drifta og forvaltinga eigedomsmassen, inkludert inngåing av utleigekontraktar, vil likevel vere relevant. Dersom den tilsette har gjort ei rein passiv kapitalplassering i eit aksjeselskap i eit aksjeselskap, og verken formelt eller faktisk er involvert i selskapet si daglege drift, trekkjer dette i retning av ein utvida tilgang til langsiktig sparing i fast eigedom"* (Finanstilsynet, 2015) Når det gjelder det geografiske aspektet rundt investeringene forteller representanten at det ikke legges noen føringer på om du investerer der du bor så lenge du holder deg innenfor rammene som er satt i forhold til antall. Med andre ord kan du som eiendomsmegler investere i området du bor om en skulle ønske det. Når det gjelder tilfeller hvor en eier rettigheter som overstiger lignings ABC vil den geografiske plasseringen spille en større rolle.

Vi spurte representanten om endringene som er gjort fra tidligere, hvor man internt i meglerforetakene førte rapportering på nærstående. (informasjon vi fikk fra intervjuer med fagansvarlige). Hvorpå vi fikk til svar at dette ikke lengre gjøres, og at det ikke er relevant for temaet. Om en ektefelle av en eiendomsmegler ønsker å drive med eiendomsutvikling, utleie eller på annen måte livnærer seg på å kjøpe og selge eiendom, er ikke dette i strid med lov om eiendomsmegling. Med andre ord kan ektefelle av en eiendomsmegler uhindret investere i fast eiendom. Som oppfølgingsspørsmål ønsket vi å vite om eiendomsmegleren kan sitte som medeier i et slik foretak. Representanten forteller oss at dette ikke er til hinder,

så lenge mengden rettigheter ikke overstiger 5 enheter eller 500 kvm for eiendomsmeglerens eierandel.

Etter samtalen med finanstilsynet opplever vi at eiendomsmeglerens mulighet for å investere faktisk er vesentlig bedre enn hva vi først har trodd. Dette gjelder også for hvordan vi opplever at både fagansvarlige og de spurte meglere har tolket og forstått muligheten for å investere. Utgangspunktet for mengden som er gitt i lignings ABC er uendret, men vi opplevde at det var enighet rundt at dette var et maksimum av rettigheter en kunne eie. Dette er ikke tilfellet da dette kun er et utgangspunkt som er satt. Tilfellene vil bli vurdert individuelt, og det er mange grunner for at en skal kunne tillate en ansatt flere rettigheter. Oppfatningen vi sitter igjen med etter å ha vært i dialog med finanstilsynet er at de ikke ønsker å begrense muligheten for å investere, men å ha kontroll på hvordan det gjøres. Det er en distanse mellom hensikten med rundskrivet slik vi tolker svarene vi har fått, og hvordan fagansvarlige og meglere har tolket rundskrivet som vi finner interessant. Undersøkelsen er nyttig for oss og andre som ønsker å investere i eiendom, men likevel ønsker å arbeide som meglere.

4.4 Oppsummering av undersøkelser

Undersøkelsene vi har gjort har bestått av både spørreundersøkelse, intervju og samtale. Vi har i løpet av prosessen med undersøkelser fått et bedre innblikk i relevant materiale som gjør det mulig og se problemstillingen fra et mer praktisk ståsted. Undersøkelsene har hatt stor verdi for oss i arbeidet med oppgaven, og vi føler at undersøkelsene har gitt ett godt utbytte for kvaliteten og oppgavens innhold.

Spørreundersøkelsen rettet mot eiendomsmeglere har gitt oss en godt innblikk i hvordan eiendomsmeglerne opplever deres egen mulighet til å gjøre investeringer i fast eiendom, samt gitt oss en pekepinn på hvorvidt problemstillingen er relevant for meglerne. Det har vært overaskende for oss å se at så få av de spurte ønsket å investere i fast eiendom, da vi trodde dette tallet ville være høyere. Vi føler i ettertid at vi har oppnådd ønsket resultat av spørreundersøkelsen da dette hadde et primærformål om å kartlegge hvordan, hvor mye og i hvilken grad informantene følte du kunne eller ønsket og investere.

Intervju med de fagansvarlige var en lærerik prosess med hovedformål i å kunne stadfeste hvordan den praktiske gjennomføringen av registrering foregikk, hvordan de enkelte fagansvarlige tolket og forholdt seg til reguleringen og rammene som følger reguleringen. Denne delen av undersøkelsen har vært meget lærerik og gitt stort utbytte til oppgaven da vi har hatt mulighet til oppfølgingsspørsmål og avklaringer underveis i intervjuer som har gitt verdifull informasjon for oppgaven. Undersøkelsen viste oss at det er generelt stor enighet blant de fagansvarlige om hvordan registrering skal gjennomføres, og samtlige har tilsynelatende gode rutiner og verktøy for rapportering og registrering. Det ble nevnt under intervjuene at det dog kunne være noe mager rapportering, og at det er blitt lempet noe på kravene i forhold til registrering av ervervet eiendom av nærstående. Dette har, slik vi tolker det vært til internt bruk for å kontrollere eventuell egenhandel. Under samtale med Finanstilsynet bekrefter de at det ikke er lovfestet hinder for at nærstående skal drive aktiv handel med eiendom, så denne type rapportering kan ses som noe overflødig. Selve registreringen har vi blitt informert om at gjøres som et ledd i internkontrollen for foretaket. Det ble gjort klart for oss denne prosessen av undersøkelsene at ansvaret for innrapportering, samt at lovverket følges hviler på den enkelte ansatte. Den fagansvarlige ved foretaket har et overordnet ansvar for at rapporteringen gjennomføres, og skal ved mistanke om eventuell egenhandel, eller ved mistanke om investeringer som faller utenfor rammene varsle Finanstilsynet om ikke egne undersøkelser er tilstrekkelig for å kartlegge hvorvidt dette er tilfellet.

Samtalen med Finanstilsynet ga oss muligheten til å spørre selve kontrollorganet for bransjen om ytterligere redegjørelser hvor vi følte dette var nødvendig. Dette var meget relevant informasjon, og siden kilden kan ansees som svært pålitelig hadde det ytterst høy relevans for å kunne besvare vår problemstilling. Samtalen ga oss tilleggsinformasjon som var relevant, og som ga oss nye synsvinkler for hvordan rundskrivet in funksjon er ment. Det ble gjort rede for at rundskrivet ikke er ment som en begrensning eller noen absolutte krav for mengde eller mulighet for investering. Dette skal fungere som et utgangspunkt og en veileder for eiendomsめglere. Vi opplevde samtalen med Finanstilsynet som svært positiv i den retning av at meglere har muligheter for å investere i fast eiendom. Utfordringer som egenhandel og misbruk av posisjon og kunnskap er kjernen i hva man ønsker å forebygge, ikke meglers mulighet for å plassere overskuddslikviditet.

Totalt sett ga våre undersøkelser oss en langt bedre forståelse for den praktiske realiteten av problemstillingen. Resultatet av undersøkelsene har vist at eiendomsmeglere har mulighet for å investere i fast eiendom, som faktisk er hva vi ønsket å undersøke. I etterkant av gjennomførte undersøkelser ser vi at vi kunne fått en enda mer pålitelig spørreundersøkelse ved å ha flere informanter. For oppgavens validitet er ikke denne undersøkelsen den med mest faglig tyngde, men den har en interessant verdi i form av interessen blant meglere for å investere. Når det gjelder intervjuer og samtaler sitter vi igjen med en følelse av at datainnsamlingen har vært vellykket og i henhold til de ønskene vi hadde for oppgaven.

5. Konklusjon

Vår oppgave har tatt for seg eiendomsmeglers mulighet til å investere i fast eiendom, etter lov og regulering i eiendomsmeglingslova og Finanstilsynets rundskriv. Oppgavens problemstilling var: Hvilke, og i hvilket omfang kan praktiserende eiendomsmeglere investere i fast eiendom?

For å kunne besvare problemstillingen har vi sett på den teoretiske siden med det juridiske aspektet, samt vært i kontakt med sentrale aktører i bransjen. Vi har funnet ut at det foreligger en vesentlig differanse mellom hva eiendomsmeglere selv tror er deres muligheter for investering, og hva som er de faktiske forhold. Oppgaven har vist oss at det er klare regler og rammer for hvilket omfang, og på hvilken måte eiendomsmeglere kan investere, men at det ikke er absolutte begrensinger. Utgangspunktet for antall er tatt inn i Lignings ABC, altså inntil fem enheter. Faktorer som geografisk plassering, uavhengighet og forhold ved eiendommen er også vektlagt.

Det viste seg i undersøkelsen direkte rettet mot eiendomsmeglerne at interessen for å investere var langt lavere enn hva vi trodde. Antagelsen om at de er hindret fra å gjennomføre slike investeringer var derimot høy blant informantene. Våre undersøkelser har vist at det ikke er Finanstilsynets ønske og hensikt å hindre investeringer. De ønsker å gjøre tiltak som reduserer eller eliminerer sjansen for egenhandel og svekket tillitt til eiendomsmeglere. Rundskrivet er ment som en veileder for hvordan investering skal gjøres, men den gir ingen absolutte restriksjoner på antall enheter slik vi først trodde.

Når det gjelder rapportering av ervervet eiendom er dette kun en intern funksjon hvor de fagansvarlige journalfører transaksjoner gjort av de ansatte. Denne rapporten innlemmes i internkontrolldokumentet, og skal foreligge komplett ved et eventuelt tilsyn av foretaket av Finanstilsynet. Funksjonen for denne rapporteringen er ment som et ledd i sikring mot at egenhandel forekommer.

Vi har funnet ut at eiendomsmeglere kan gjøre investeringer i fast eiendom selv om de i sitt daglige virke arbeider som meglere. Investeringene skal kun gjøres som langsiktig pengeplassering av overskuddslikviditet, og skal på ingen som helst måte være i strid med egenhandelsprinsippet. Regelverket og rundskrivet tilrettelegger for en forsvarlig måte for eiendomsmeglere å investere i fast eiendom på uten at dette skal være egnet til å svekke

tillitten til foretaket eller den ansatte. Investering utover rammene satt i rundskrivet er ikke å betrakte som ulovlig, men vil ved eventuelt tilsyn undersøkes nærmere av Finanstilsynet.

I arbeidet med oppgaven føler vi at vi har besvart problemstillingen, og gjort rede for hvilke og i hvilket omfang eiendomsめglere kan gjøre investeringer i fast eiendom.

6. Litteraturliste

Eiendomsmeglingsloven. (2007). *Norges Lover [LOV-2007-01-01-8]*. Oslo, Oslo, Norge: Fagbokforlaget.

Finansdepartementet. (2008). *Forskrift for eiendomsmegling*. Norge: Finansdepartementet .

Finanstilsynet. (2015). *Rundskriv 7*. Hentet 11 07, 2016 fra finanstilsynet: http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv_vedlegg/2015/2_kvartal/Rundskriv_7_2015.pdf

Forskrift om eiendomsmegling . (2007). *FOR-2007-11-23-1318*. Oslo, Oslo, Norge: Fagbokforlaget.

Gripsrud, G., Olsson, U. H., & Silkoset, R. (2010). *Metode og dataanalyse*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Reklamasjonsnemda. (2007, 03 21). *Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester*. Hentet fra eiendomsmeglingsnemda.no: <http://eiendomsmeglingsnemnda.no/arkiv/1933>

Rienevker, L., Jørgensen, P. S., & Skov, S. (2013). *Den Gode Oppgaven*. 5068: Fagbokforlaget.

7. Vedlegg

Vedlegg 1 - Finanstilsynets rundskriv 7/2015 “Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eigedom”



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eigedom

RUNDSKRIV:
7/2015

DATO:
12.06.2015

RUNDSKRIVET GJELD FOR:
Eigedomsmeklingsforetak
Advokatar med
eigedomsmeklingsverksemd

FINANSTILSYNET
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Høvet til å gjøre langsiktige investeringar i fast eigedom

Innleiing

Personar som utfører arbeid som inngår i eigedomsmekling (heretter omtala som tilsette), enten i eigedomsmeklingsføretak eller hjå advokat, kan etter eigedomsmeklingslova § 5-2 første ledd ikkje kjøpe og selje fast eigedom. Lova er likevel ikkje til hinder for at vedkomande kjøper bustad- og fritidseigedom til eige bruk. Vidare er det eit visst høve til å spare langsiktig i fast eigedom, det vil seie å plassere oppsparte middel / overskotslikviditet i fast eigedom, med sikte på langsiktig utleige.

Langsiktig investering i fast eigedom er berre tillate dersom verksemda ikkje er eigna til å svekke tilliten til eigedomsmeklingsføretaket eller advokaten sin integritet og sjølvstende. Dette må byggjast på ei konkret heilskapeleg vurdering. I rundskrivet blir moment som skal inngå i vurderinga omtala.

Vurderingstema

Det skal takast utgangspunkt i grensene for skattepliktig næringsverksemd. I samsvar med *Lignings-ABC 2014/15* går grensa i utgangspunktet ved utleige av meir enn cirka 500 kvm til forretningsføremål, eller fem bueningar eller meir til bustadføremål.

Normalt vil investeringar innanfor desse grensene ikkje kome i konflikt med regelen.

Det kan òg ligge føre konkrete tilhøve knytte til den tilsette eller eigedomane som inneber at investeringar som overstig grensene for skattepliktig næringsverksemd også kan vurderast som innanfor regelverket. Aktuelle tilhøve blir omtala under.

Tilhøve ved eigedomen

Dersom eigedomane geografisk og etter bruksføremål er i ein annan marknad enn den marknaden den tilsette arbeider i/med, vil investeringane i mindre grad vere eigna til å svekke tilliten. Dersom ein tilsett formidlar bustadeigedomar i Tromsø, vil investeringar i næringslokale i Kristiansand kunne godtakast i eit større omfang enn dersom same person investerer i bustadeigedomar i Tromsø.

Tilhøve ved den tilsette

Høve til langsiktig investering i fast eigedom vil kunne variere etter kva for arbeidsoppgåver den tilsette har. For personar som ikkje har kontakt ut i marknaden og som ikkje deltek i kjøpsforhandlingane, vil langsiktig investering i fast eigedom vanskelegare kunne seiast å vere eigna til å svekke tilliten til føretaket sin integritet og sjølvstende enn for tilsette som deltek i slike marknadsprosessar.

I utgangspunktet betyr det ikkje noko om den tilsette eig eigedom direkte eller indirekte gjennom aksjar, selskapsdelar e.l. Den tilsette si deltaking i den daglege drifta og forvaltinga

Høvet til å gjere langsiktige investeringar i fast eigedom

av eigedomsmassen, inkludert inngåing av utleigekontraktar, vil likevel vere relevant. Dersom den tilsette har gjort ei rein passiv kapitalplassering i eit aksjeselskap, og verken formelt eller faktisk er involvert i selskapet si daglege drift, trekkjer dette i retning av ein utvida tilgang til langsiktig sparing i fast eigedom.

Ved vurderinga vil det også vere relevant å sjå på når og korleis den tilsette har erverva eigedomane. Arva eigedom vil vanskelegare vere eigna til å svekkje tilliten til føretaket sin integritet og sjølvstende enn dersom den tilsette hadde kjøpt sjølv.

På same vis vil tidspunktet for kjøpet av eigedomen ha betydning for vurderinga. Det skal meir til for at ein tilsett som har kjøpt fast eigedom før vedkomande byrja å arbeide i eigedomsmeklingsverksemda kan seiast å drive verksemd som er eigna til å svekkje tilliten, enn kva tilfellet er der den tilsette sine investeringar er gjort medan vedkomande har arbeidd i eigedomsmeklingsverksemda.

Kontroll med at regelverket blir følgt

Det er den enkelte tilsette sitt ansvar å sjå til at investeringane skjer innanfor lova sine rammer.

Kravet til god meklarskikk inneber at også eigedomsmeklingsføretaket må sjå til at dei tilsette ikkje opptre på ein måte som er eigna til å svekkje føretaket sin integritet og sjølvstende.

Eigedomsmeklingsføretaka skal føre register over tilsette sine rettar til fast eigedom, og den fagansvarlege skal sjå til at registeret til kvar tid er fullstendig og oppdatert. Den fagansvarlege må vurdere om den tilsette sine rettar til fast eigedom er i samsvar med lova. Den fagansvarlege må i denne samanhengen òg vurdere om den tilsette sine investeringar blir omfatta av det absolutte forbodet mot kjøp og sal av fast eigedom. Vurderingane må kunne dokumenterast.

Finanstilsynet vil ikkje gi tilrådingar i enkeltsaker om eit sakstilshøve fell innanfor forbodet, men vil følgje opp føretaka si oppfølging av regelverket på tilsyn og reagere på brot på regelverket på vanleg måte.

Anne Merethe Bellamy
direktør for marknadstilsyn

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Kontaktpersonar:

Spesialrådgivar Arne Solberg, tlf. 22 93 98 05,
e-post: arne.solberg@finanstilsynet.no
Spesialrådgivar Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75,
e-post: eva.marie.hansen@finanstilsynet.no
Seniorrådgivar Johan Andreas Skartveit, tlf. 22 93 99 24,
e-post: johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no

