FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Gjennomføring av deler av boliglånsdirektivet 2014/17/EU i norsk rett

Forslag til lov om formidling av lån mv.

Innhold

1 Innledning 6
1.1 Bakgrunn 6
1.2 Den offentligrettslige reguleringen i boliglånsdirektivet 7
1.3 Regelverksstruktur 8

2 Virkeområde og sentrale definisjoner 9
2.1 Virkeområdet 9
2.2 Forbrukere 9
2.2.1 Gjeldende rett 9
2.2.2 Boliglånsdirektivet 9
2.2.3 Finanstilsynets forslag 9
2.3 Låneavtalene 10
2.3.1 Gjeldende rett 10
2.3.2 Boliglånsdirektivet 10
2.3.3 Finanstilsynets forslag 11
2.4 Aktørene som skal reguleres 11
2.4.1 Gjeldende rett 11
2.4.2 Boliglånsdirektivet 12
2.4.3 Justis- og beredskapsdepartementets forslag til ny finansavtalelov 13
2.4.4 Finanstilsynets forslag 14

3 Krav til tillatelse og registrering 14
3.1 Gjeldende rett 14
3.2 Boliglånsdirektivet 15
3.3 Sverige og Danmark 17
3.4 Finanstilsynets forslag 17

4 Vilkår for tillatelse og registrering 19
4.1 Gjeldende rett 19
4.2 Boliglånsdirektivet 19
4.3 Sverige og Danmark 19
4.4 Finanstilsynets forslag 19

5 Faglige kvalifikasjonskrav 20
5.1 Gjeldende rett 20
5.2 Boliglånsdirektivet 20
5.2.1 Personkretsen 20
5.2.2 Faglig kvalifikasjonskrav 21
5.2.3 Filialetablering og grensekryssende virksomhet 21
5.3 Sverige og Danmark 22
5.4 Finanstilsynets forslag 22

6 Vandelskrav 23
6.1 Gjeldende rett 23
6.2 Boliglånsdirektivet 23
6.3 Sverige og Danmark 23
6.4 Finanstilsynets forslag 24

7 Egnethet for kvalifiserte eiere 24
7.1 Gjeldende rett 24
7.2 Boliglånsdirektivet 24

7.3 Sverige og Danmark 24
7.4 Finanstilsynets forslag 24

8 Krav til ansvarsforsikring 25
8.1 Gjeldende rett 25
8.2 Boliglånsdirektivet 25
8.3 Sverige og Danmark 26
8.4 Finanstilsynets forslag 26

9 Plikter og informasjonskrav 27
9.1 Gjeldende rett 27
9.2 Boliglånsdirektivet 27
9.3 Finanstilsynets forslag 28

10 God forretningsskikk 28
10.1 Gjeldende rett 28
10.2 Boliglånsdirektivet 29
10.3 Finanstilsynets forslag 30

11 Filialetablering og grensekryssende virksomhet 30
11.1 Gjeldende rett 30
11.2 Boliglånsdirektivet 31
11.3 Sverige og Danmark 31
11.4 Finanstilsynets forslag 31

12 Tilsynsmyndighet 32
12.1 Gjeldende rett 32
12.2 Boliglånsdirektivet 33
12.3 Finanstilsynets forslag 34

13 Tilsyn ved filialetablering og grensekryssende virksomhet 34
13.1 Gjeldende rett 34
13.2 Boliglånsdirektivet 35
13.3 Finanstilsynets forslag 37

14 Krav til virksomheten 37
14.1 Kombinasjonssalg og produktpakker 37
14.1.1 Gjeldende rett 37
14.2 Boliglånsdirektivet 37
14.3 Finanstilsynets forslag 38

15 Taushetsplikt for låneformidlere 39
15.1 Gjeldende rett 39
15.2 Boliglånsdirektivet 39
15.3 Finanstilsynets forslag 39

16 Tilknytning til klageorgan 39
16.1 Gjeldende rett 39
16.2 Boliglånsdirektivet 40
16.3 Finanstilsynets forslag 40

17 Krav til offentlig register 40
17.1 Gjeldende rett 40
17.2 Boliglånsdirektivet 40
17.3 Finanstilsynets forslag 41

18 Sanksjoner **41**
18.1 Gjeldende rett 41
18.2 Boliglånsdirektivet 42
18.3 Finanstilsynets forslag 42

19 Eiendomsvurderinger **43**
19.1 Gjeldende rett 43
19.2 Boliglånsdirektivet 43
19.3 Finanstilsynets forslag 43

20 Eiendomsmarkedet og statistisk overvåkning **43**
20.1 Gjeldende rett 43
20.2 Boliglånsdirektivet 44
20.3 Finanstilsynets forslag 44

21 Lån med flytende rente **44**
21.1 Gjeldende rett 44
21.2 Boliglånsdirektivet 44
21.3 Finanstilsynets forslag 45

22 Vurdering av om anvendelsesområdet for reglene bør utvides **45**

23 Andre endringer **47**

24 Økonomiske og administrative konsekvenser **47**

25 Ikrafttredelse og overgangsregler **49**

Vedlegg: Forslag til lov- og forskriftsendringer **50**

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Europaparlamentets- og rådsdirektiv 2014/17/EU om forbrukerkredittavtaler i forbindelse med boligeiendom (boliglånsdirektivet eller direktivet) ble vedtatt i EU 4. februar 2014. Gjennomføringsfristen i EU var 21. mars 2016. Direktivet er EØS-relevant. EØS-komiteen besluttet 8. mai 2019 å innlemme boliglånsdirektivet i EØS-avtalen, beslutning nr. 125/2019[1]. Innlemmelsen forutsetter at Stortinget gir sitt samtykke.

Justis- og beredskapsdepartementet sendte høsten 2017 på høring et høringsnotat med forslag til ny finansavtalelov[2] (Høringsnotatet), som blant annet inneholdt forslag til gjennomføring av de avtalerettslige sidene av boliglånsdirektivet. Forslaget er til behandling i Justis- og beredskapsdepartementet.

Finansdepartementet har i brev 7. desember 2018 bedt Finanstilsynet utarbeide høringsnotat med utkast til lov-/ og eller forskriftsbestemmelser som gjennomfører de delene av boliglånsdirektivet som ikke er dekket av Justis- og beredskapsdepartementets arbeid med ny finansavtalelov, og som hører til regelverket under Finansdepartementets arbeidsområde.

Finansdepartementets foreløpige vurdering er at boliglånsdirektivets artikkel 5, 7, 9, 12, 19, 24, 26 nr. 1 annet punktum og nr. 2 og 29-38 naturlig hører til Finanstilsynets oppdrag. Videre skriver departementet at Finanstilsynet i arbeidet også kan se hen til øvrige deler av direktivet. Departementet viser til at enkelte andre bestemmelser i direktivet kan ha en side til offentligrettslig lovgivning, herunder artikkel 15, 16, 18, 22 og 39.

Boliglånsdirektivet er basert på minimumsharmonisering. Finansdepartementet ber Finanstilsynet foreta en vurdering av handlingsrom og nasjonale valgmuligheter. I tillegg åpner Finansdepartementet for at Finanstilsynet vurderer om de offentligrettslige kravene som boliglånsdirektivet oppstiller for kredittformidlere også bør gjelde for kredittformidlere som faller utenfor direktivets virkeområde.

Enkelte av forslagene i Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat omfattet områder som naturlig er en del av den offentligrettslige reguleringen, som Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet vurdere. I den grad dette er tilfelle, omtales dette under det relevante punktet nedenfor.

Boliglånsdirektivet skal gi forbrukerne bedre beskyttelse i forbindelse med boliglån, gjennom blant annet informasjonsregler, krav til rådgivning og krav til kredittvurdering. Direktivet skal dessuten skape et mer effektivt og konkurransedyktig indre marked for boliglån, ved å skape like konkurransevilkår for alle aktører og gjøre grensekryssende virksomhet enklere. Direktivet skal også bidra til å fremme finansiell stabilitet, først og fremst gjennom å stille krav til forsvarlig långivning.

Forslag til lov- og forskriftsendringer følger som vedlegg til dette notatet.

---

[1] https://www.efta.int/sites/default/files/documents/legal-texts/eea/other-legal-documents/adopted-joint-committee-decisions/2019%20-%20English/125-2019.pdf

[2] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---revisjon-av-finansavtaleloven/id2569865/

1.2 Den offentligrettslige reguleringen i boliglånsdirektivet

Direktivet regulerer kredittavtaler som utelukkende eller hovedsakelig gjelder lån med pant i fast eiendom til boligformål. Utenfor direktivet faller blant annet seniorlån (kapitalfrigjøringskreditter)[3] og andre kredittavtaler som gjelder vederlagsfri betalingsutsettelse av en eksisterende gjeld. Disse unntakene har særlig betydning for gjennomføring av de privatrettslige delene av direktivet.

Medlemsstatene kan innføre strengere regler enn det som følger av boliglånsdirektivet for å beskytte forbrukerne, forutsatt at slike bestemmelser er i overensstemmelse med deres forpliktelser i henhold til EU-retten, jf. artikkel 2. Medlemsstatene kan for eksempel ut fra hensynet til vern av forbrukere fastsette at også formidlere av andre kredittavtaler med forbrukere enn boliglån helt eller delvis skal omfattes av lovreguleringen.

Aktørene som reguleres av direktivet er långivere og virksomhet som driver formidling og rådgivning i tilknytning til boliglån. Dette vil være finansforetak eller kredittformidlere som nevnt i finansavtaleloven § 44a bokstav f)[4] som formidler boliglån (heretter boliglånsformidlere).

Boliglånsdirektivet åpner ikke for at andre foretak enn kredittinstitusjoner skal kunne få rett til å yte boliglån. Dette reguleres fortsatt av nasjonal lovgivning. Direktivet stiller krav om at medlemsstatene har en egnet godkjennelsesprosess og krav til tilsyn, dersom foretak som ikke er kredittinstitusjon skal kunne yte boliglån, jf. artikkel 35.

Formidlere av boliglån, herunder agenter som opptrer på vegne av et eller flere finansforetak, må ha tillatelse, jf. direktivets artikkel 29.

Direktivet åpner for at medlemsstaten kan tillate at boliglånsformidlere benytter såkalte underagenter, jf. artikkel 31.

Direktivet har krav om at bare långiver, boliglånsformidlere, og eventuelle underagenter, kan gi forbrukerne råd om boliglån, jf. artikkel 22 nr. 6. Dette betyr at det ikke kan ytes råd om boliglån uten nødvendig tillatelse.

Landene må ha et offentlig tilgjengelig register over godkjente boliglånsformidlere, jf. 29 nr. 4.

For å få tillatelse til å drive virksomhet som boliglånsformidler, stilles det krav om ansvarsforsikring, kvalifikasjonskrav for ansatte og ledelse, samt vandelskrav for styremedlemmer, jf. artikkel 29 og 9. Direktivet åpner for at det kan fastsettes vandelskrav for

---

[3]Med kredittavtaler med kapitalfrigjøring menes i direktivet kredittavtaler der kredittgiveren

i) bidrar med et engangsbeløp, periodiske utbetalinger eller andre former for kredittutbetaling som motytelse for et beløp fra det framtidige salget av en fast eiendom til boligformål eller en rettighet knyttet til fast eiendom til boligformål, og

ii) ikke krever at kreditten tilbakebetales før en eller flere nærmere angitte hendelser inntreffer i forbrukerens liv, som definert av medlemsstatene, med mindre forbrukeren misligholder sine avtaleforpliktelser, noe som gir kredittgiveren rett til å heve kredittavtalen.

[4] kredittformidler: en fysisk eller juridisk person som ikke opptrer som kredittgiver, og som mot vederlag og som ledd i utøvelsen av sin næringsvirksomhet presenterer eller tilbyr kredittavtaler, bistår kredittkunder ved å utføre annet forberedende arbeid med sikte på inngåelse av kredittavtale, eller inngår kredittavtale med kredittkunder på kredittgiverens vegne.

ansatte, forutsatt at slikt krav er forholdsmessig og forenlig med den øvrige EU-retten, jf. fortalens punkt 69.

Kvalifikasjonskravet for ansatte og ledelse gjelder også ansatte i finansforetak som utformer, gir tilbud og råd om eller innvilger boliglån, jf. artikkel 9.

Direktivet har ikke krav til egnethet for kvalifiserte eiere i boliglånsformidlere, men i fortalens punkt 69 pekes det på at medlemsstatene kan stille krav til vandel for kvalifiserte eiere. Forutsetningen er at et slikt krav er forholdsmessig og forenlig med den øvrige EU-retten

Det er stilt generelle krav til regler om god forretningsskikk, herunder krav til godtgjørelsesordninger for ansatte i finansforetak som yter boliglån og ansatte i boliglånsformidlere, jf. artikkel 7.

Direktivet har et forbud mot koblingssalg[5], men tillater pakkesalg[6], jf. artikkel 12. Forbud mot koblingssalg betyr at långiveren ikke kan tilby boliglån under forutsetning av at forbrukeren samtidig kjøper andre finansielle produkter. Direktivet åpner for at det kan gjøres unntak blant annet for forsikringsavtaler som gjeldsforsikring og krav om at kunden skal ha kontoforhold hos långiveren. Direktivet åpner for pakkesalg, under forutsetning av at låneavtalen også stilles individuelt til rådighet for forbrukeren, men ikke nødvendigvis på samme betingelser.

Direktivet har regler om gjensidig anerkjennelse av tillatelse til å drive virksomhet som boliglånsformidler, ved å regulere grensekryssende virksomhet og filialetablering i annen EØS-stat, jf. artikkel 32. Vertsstaten kan stille krav til virksomhet som drives i Norge, slik som kvalifikasjonskrav for ansatte, jf. artikkel 9 nr. 3.

Det er gitt regler om tilsyn med boliglånsformidlere og regler om samarbeid mellom medlemsstatenes tilsynsmyndigheter, jf. artikkel 34 og 36.

Medlemsstatene skal fastsette sanksjoner for overtredelse av nasjonale regler som gjennomfører boliglånsdirektivet, jf. artikkel 38. Boliglånsdirektivet har ingen regulering av hvilke typer sanksjoner som skal fastsettes, men sanksjonene skal være effektive, stå i rimelig forhold til overtredelsen og ha avskrekkende virkning.

Direktivet har videre krav til eiendomsvurderinger og til statistisk overvåkning av boligmarkedet, jf. artikkel 19 og 26. Det er også gitt regler om at myndighetene skal sikre at det er tilgjengelige indekser eller referanserenter, jf. artikkel 24.

1.3 Regelverksstruktur

Finanstilsynet foreslår at de offentligrettslige delene av boliglånsdirektivet som gjelder låneformidling, gjennomføres i en ny lov om låneformidling og forskrift til denne loven.

[5] I direktivet definert som " tilbud om eller salg av en kredittavtale i en pakke sammen med andre separate finansielle produkter eller tjenester der kredittavtalen ikke gjøres tilgjengelig for forbrukeren separat"

[6] I direktivet definert som "tilbud om eller salg av en kredittavtale i en pakke sammen med andre separate finansielle produkter eller tjenester der kredittavtalen også gjøres tilgjengelig for forbrukeren separat, men ikke nødvendigvis på samme vilkår som når den tilbys sammen med tilleggstjenestene".

Tilsvarende løsning er valgt i forbindelse med forsikringsformidlingsdirektivet, gjennom regulering i lov om forsikringsformidling 10. juni 2005 nr. 41 og gjennom forslag til ny lov om forsikringsformidling mv. for å gjennomføre forsikringsdistribusjonsdirektivet 2016/97/EU. Finanstilsynet viser dessuten til at i Sverige og Danmark er den offentligrettslige reguleringen av boliglånsdirektivet regulert i separate lover og ikke i samme lov som banker og kredittforetak. Flere av bestemmelsene vil også gjelde finansforetak som yter boliglån. For å unngå at virksomhetsregler som gjelder for finansforetak spres på flere lover, foreslår Finanstilsynet at kravene som boliglånsdirektivet stiller til finansforetak, inntas i finansforetaksloven med forskrifter[7].

2 Virkeområde og sentrale definisjoner

2.1 Virkeområdet

Boliglånsdirektivet gjelder avtaler om forbrukerkreditt sikret ved pant i, eller sikret på annen måte, i forbindelse med fast eiendom til boligformål. Nedenfor omtales nærmere direktivets virkeområde og sentrale definisjoner.

2.2 Forbrukere

2.2.1 Gjeldende rett

I finansavtaleloven § 2 første ledd annet punktum er forbruker definert som en fysisk person når avtalens formål for denne ikke hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

2.2.2 Boliglånsdirektivet

Boliglånsdirektivet artikkel 4 nr. 1 definerer forbruker gjennom å vise til forbrukerdefinisjonene i artikkel 3 bokstav a) i direktiv 2008/48/EF (forbrukerkredittdirektivet).

2.2.3 Finanstilsynets forslag

Definisjonen av forbruker i finansavtaleloven er i hovedsak foreslått videreført i Justis- og beredskapsdepartementets forslag til ny finansavtalelov inntatt i Høringsnotatet. Finanstilsynet foreslår ingen egen definisjon av forbruker i lov om låneformidling.

[7] Tilsvarende er kravene som følger av forsikringsformidlingsdirektivet 2016/97/EU som gjelder forsikringsforetak, foreslått tatt inn i finansforetaksloven.

2.3 Låneavtalene

2.3.1 Gjeldende rett

Gjeldende rett skiller ikke mellom boliglån og andre lån i reglene som gjelder for låneformidling.

2.3.2 Boliglånsdirektivet

Direktivets anvendelsesområde er angitt i artikkel 3. Direktivet gjelder

a) kredittavtaler som er sikret enten med pant eller med annen tilsvarende sikkerhet som er i vanlig bruk i en medlemsstat i forbindelse med fast eiendom til boligformål, eller som er sikret med en rettighet knyttet til fast eiendom til boligformål, og
b) kredittavtaler hvis formål er å erverve eller beholde eiendomsrettigheter til grunn eller til en eksisterende eller prosjektert bygning.

Artikkel 3 nr. 2 har seks unntak fra virkeområdet. Unntatt fra virkeområdet er kredittavtaler med kapitalfrigjøring[8] (I Norge omfatter dette såkalte seniorlån), kreditt ytet til ansatte som er rentefri eller med rente under markedsrente, rentefri kreditt, kreditt i form av kontokredittordning med tilbakebetalingsplikt innen en måned, kredittavtaler som er et resultat av et rettsforlik, og betalingsutsettelser som ikke er kredittavtaler med kapitalfrigjøring. Artikkel 3 nr. 3 gir mulighet til å unnta enkelte typer kredittavtaler fra bestemmelsene i direktivet, for eksempel lån ytet til bolig som skal leies ut og som ikke på noe tidspunkt kan anvendes som bolig for forbrukeren. Et annet eksempel er midlertidige finansieringer, såkalt "mellomfinansiering". Unntaket i artikkel 3 nr. 3 kan bare benyttes dersom det er andre nasjonale regler for denne type kreditter. Bestemmelsen i direktivets artikkel 3 er nærmere omtalt i Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat punkt 5.2.2. Finanstilsynet viser til denne omtalen.

I artikkel 4 (3) er en kredittavtale definert som "*en avtale der en kredittgiver gir eller lover å gi en forbruker kreditt som omfattes av artikkel 3, i form av en betalingsutsettelse, et lån eller en annen tilsvarende form for finansiell ytelse*".

I direktivets fortale punkt 13 fremgår det at selv om direktivet regulerer kredittavtaler som utelukkende eller hovedsakelig gjelder fast eiendom til boligformål, hindrer det ikke medlemsstatene i å utvide tiltakene som treffes i samsvar med direktivet for å beskytte forbrukerne med hensyn til kredittavtaler i forbindelse med andre former for fast eiendom, eller å regulere slike kredittavtaler på annen måte.

---

[8] Med kredittavtaler med kapitalfrigjøring menes i direktivet kredittavtaler der kredittgiveren
i) bidrar med et engangsbeløp, periodiske utbetalinger eller andre former for kredittutbetaling som motytelse for et beløp fra det framtidige salget av en fast eiendom til boligformål eller en rettighet knyttet til fast eiendom til boligformål, og
ii) ikke krever at kreditten tilbakebetales før en eller flere nærmere angitte hendelser inntreffer i forbrukerens liv, som definert av medlemsstatene, med mindre forbrukeren misligholder sine avtaleforpliktelser, noe som gir kredittgiveren rett til å heve kredittavtalen.

2.3.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at lovens virkeområde, ut fra hensynet til forbrukerbeskyttelse, omfatter all formidling av lån, og ikke bare ervervsmessig formidling av boliglån til forbruker. Dette gjelder både formidling av usikret lån (forbrukslån) og sikrede lån (for eksempel lån med pant i bil). Det vises til nærmere omtale i kapittel 22.

I senere omtale i dette høringsnotatet benyttes både boliglånsformidlingsforetak og låneformidlingsforetak (som omfatter boliglånsformidlingsforetak og andre låneformidlingsforetak).

Finanstilsynet foreslår at boliglån i det alt vesentlige defineres i tråd med bestemmelsen i direktivets artikkel 3 nr. 1, men slik at lån med pant i fritidsbolig omfattes. Etter Finanstilsynets vurdering taler hensynet til vern av forbrukere for at lån med pant i fritidsbolig behandles likt med lån med pant i bolig, selv om slike lån ikke eksplisitt er nevnt i direktivet. Finanstilsynet mener at forbrukerne har behov for den samme beskyttelsen i forbindelse med lån med pant i fritidsbolig, som ved lån med pant i bolig. Finanstilsynet viser dessuten til at boliglånsforskriften likestiller lån med pant i fritidsbolig, med lån med pant i bolig.

Selv om direktivet unntar enkelte typer boliglån fra direktivets virkeområde i artikkel 3 nr. 2, slik som seniorlån, foreslår Finanstilsynet at det i den offentligrettslige reguleringen ikke gjøres unntak for slike boliglån. Forbrukerhensyn taler for at de kravene som foreslås for formidlere av boliglån også gjelder for formidlere av slike lån. Unntakene som nevnt i artikkel 3 nr. 2 vil først og fremst ha betydning for gjennomføringen av de privatrettslige delene av direktivet.

Finanstilsynet mener at muligheten til å unnta utleieboliger eller mellomfinansiering ved gjennomføringen av den offentligrettslige delen av direktiver ikke bør benyttes, jf. direktivets artikkel 3 nr. 3. Finanstilsynet mener at hensynet til forbrukervernet taler for at det stilles krav til formidling av slike lån også.

2.4 Aktørene som skal reguleres

2.4.1 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett skilles det mellom långiver, låneformidlere, finansagenter og finansrådgivere[9].

Låneformidling (lånemegling) er finansieringsvirksomhet i henhold til finansforetaksloven § 2-1 annet ledd, og er regulert i finansforetaksloven § 2-18. Låneformidlingsforetak skal melde fra om virksomheten til Finanstilsynet. Låneformidlere skal fungere som upartiske mellommenn og på betryggende måte ivareta både låntakernes og långivernes interesser. Finanstilsynet har gitt en veiledning om låneformidling gjennom lånebasert folkefinansiering (crowdfunding) i rundskriv 10/2017[10]. Finansavtaleloven kapittel 5 har enkelte regler om finansmeglere (låneformidlere). Siden både finansforetaksloven og finansavtaleloven stiller

[9] Finanstilsynets rundskriv 6/2019: https://www.finanstilsynet.no/contentassets/c6904f87d60640a2a25efd0b08e7900b/rundskriv-om-finansagenter.pdf

[10] https://www.finanstilsynet.no/contentassets/02f8b13090054db99bf685ce7f9818fe/lanebasert-folkefinansiering-crowdfunding--en-veiledning-om-laneformidling-pdf.pdf

krav til finansmeglers (låneformidlers) uavhengighet, har Finanstilsynet lagt til grunn at kravet til uavhengighet tolkes likt etter begge lovene.

En *finansagent* er lånetilbyders medhjelper, og handler således på vegne av foretaket de representerer. Det er foretakets ansvar å påse at deres agenter opptrer i samsvar med foretakets egne plikter. Finansforetaket er være fullt ut ansvarlig for finansagentens virksomhet for foretaket. Finansavtaleloven har i kapittel 6 II enkelte regler om finansagenter.

En *finansrådgiver* er kundens medhjelper. En finansrådgiver skal bare virke som veiledere for kunden ut fra sitt kjennskap til markedet og skal utelukkende betales av kunden. Finansrådgivere kan ikke annonsere med konkrete lånetilbud eller med formidling av lån/garantier. Finansrådgivere som honoreres av finansforetakene må anses å drive agentvirksomhet. Finansavtalelovens kapittel 6 III har enkelte regler om finansrådgivere.

2.4.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet stiller krav både til långivere og låneformidlere.

Kredittytere
Direktivet gjelder for fysiske og juridiske personer som ledd i næringsvirksomhet yter eller gir tilsagn om å yte kreditt som omfattes av boliglånsdirektivet, jf. direktivets artikkel 4 (2).

Kredittformidlere
I direktivets artikkel 4 (5) er kredittformidler definert som (uoffisiell norsk oversettelse):

"*En fysisk eller juridisk person som ikke opptrer som kredittgiver eller notar og ikke bare direkte eller indirekte introduserer en forbruker for en kredittgiver eller kredittformidler, og som innenfor rammen av sin forretnings- eller yrkesvirksomhet mot godtgjøring, som kan ha form av penger eller en annen avtalt form for økonomisk fordel,*

a) presenterer eller tilbyr kredittavtaler til forbrukere,
b) bistår forbrukere ved å utføre forberedende arbeid eller andre administrative oppgaver i forbindelse med andre kredittavtaler enn dem som er omhandlet i bokstav a), eller
c) *inngår kredittavtaler med forbrukere på vegne av kredittgiveren.*

Det å bare sette en långiver og en forbruker i kontakt med hverandre, omfattes ikke av direktivets virkeområde. Utenfor direktivets virkeområde faller også formidling som skjer uten noen form for godtgjørelse.

Bestemmelsen er i det alt vesentlige i tråd med definisjonen av kredittformidler i finansavtaleloven § 44a bokstav f). Kredittformidler omfatter både finansmeglere (låneformidlingsforetak) og finansagenter.

En underkategori av kredittformidlere er såkalte "*tilknyttet kredittformidler*"[11]. I artikkel 4 (7) (uoffisiell norsk oversettelse) er tilknyttet kredittformidler definert som følger:

[11] Kalt "bunden kreditformidler" i den danske versjonen av direktivet og "tied credit intermediary" i den engelske versjonen.

"*En kredittformidler som opptrer på vegne av følgende og på deres fulle og uforbeholdne ansvar:*
a) bare én kredittgiver,
b) bare én gruppe[12]*, eller*
c) flere kredittgivere eller grupper som ikke utgjør et flertall i markedet"

Alle de forannevnte kredittformidlerne anses etter gjeldende rett som finansagenter. Etter gjeldende rett skilles det ikke mellom finansagenter som representerer et flertall i markedet og finansagenter som ikke representerer et flertall i markedet. Dette skillet har imidlertid betydning for enkelte av reglene i direktivet.

Det er i direktivet gitt enkelte særregler for finansagenter som er agent for kun ett finansforetak. Særreglene som eventuelt får anvendelse på slike finansagenter, er omtalt nærmere under det enkelte punktet der dette er aktuelt.

Rådgivningstjenester
Rådgivningstjenester er i definert i artikkel 4 (21) (uoffisiell norsk oversettelse):

"*Personlige anbefalinger til en forbruker som gjelder en eller flere transaksjoner i forbindelse med kredittavtaler, og som utgjør en virksomhet som er uavhengig av kredittgivingen og av kredittformidlingsvirksomheten omhandlet i nr. 5*[13]".

Medlemsstaten kan forby at begrepet "rådgivning" og "rådgiver" eller lignende betegnelse benyttes når kredittgivere eller finansagenter gir råd til forbrukere, jf. direktivets artikkel 22 nr. 4.

Direktivet har ingen særskilt definisjon av det som omtales som finansmegler og låneformidlingsforetak etter gjeldende rett, men virksomhet som finansmegler og låneformidlingsforetak går inn under definisjonen av kredittformidler i direktivet.

2.4.3 Justis- og beredskapsdepartementets forslag til ny finansavtalelov

I Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat er det foreslått regler for finansmeglere, finansagenter og finansrådgivere, jf. Høringsnotatet punkt 1.3.2. Som samlebetegnelse benyttes finansoppdragstakere, Justis- og beredskapsdepartementet har foreslått legaldefinisjoner av finansmegler, finansagent og finansrådgiver i forslaget til ny finansavtalelov § 18 første ledd, § 19 første ledd og § 20 første ledd, jf. Høringsnotatets punkt 2.9 for en nærmere beskrivelse av forslagene. Justis- og beredskapsdepartementet har foreslått en presisering og skjerping av kravet til uavhengighet for finansmeglere. Finanstilsynet støttet dette forslaget, jf. punkt 4.4.2 i Finanstilsynets høringssvar 17. desember 2017. Finanstilsynet uttalte samtidig at tilsvarende innskjerping bør tas inn i finansforetaksloven.

Justis- og beredskapsdepartementet har i høringsnotatet foreslått at bruk av betegnelsene finansrådgiver, finansagent og finansmegler skal beskyttes, herunder finansrådgiveres uavhengighet til kredittytere, jf. Høringsnotatets punkt 2.9 og forslaget til § 21 i ny

[12] Gruppe er i direktivets artikkel 4 (6) definert som *"en gruppe av kredittgivere som skal omfattes av et konsolidert regnskap, som definert i europaparlaments- og rådsdirektiv 2013/34/EU av 26. juni 2013 om årsregnskaper, konsernregnskaper og tilhørende rapporter for visse typer foretak".*
[13] Nr. 5 er definisjon av kredittformidler.

finansavtalelov. Finanstilsynet støttet dette forslaget i høringssvar 14. desember 2017, jf. punkt 4.4[14].

2.4.4 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at finansagentforetak og finansmeglerforetak defineres i lov om formidling av kreditt.

Finanstilsynet foreslår videre at finansmeglerforetaks rolle som uavhengig mellommann fremgår av loven. Finanstilsynet foreslår i tillegg en bestemmelse om at kravet til å være uavhengig ikke er til hinder for at finansmegleren gir lånekunden råd om egenskapene til ulike lån og om kundens økonomi.

Låneformidlingsforetak foreslås som en samlebetegnelse for finansagentforetak og finansmeglerforetak (og som i den norske oversettelsen av direktivet omtales som kredittformidlere). Dette betyr at låneformidlingsforetak foreslås som en samlebetegnelse på både de foretakene som i dag er omfattet av bestemmelsen i finansforetaksloven § 2-18 og på finansagenter.

Finanstilsynet foreslår ikke at det åpnes for inngåelser av låneavtaler på kredittgivers vegne, jf. direktivets artikkel 4 nr. 5 bokstav c) og siste del av definisjonene av kredittmegler i finansavtaleloven § 44 a bokstav f). Finansforetak kan ikke utkontraktere kjerneoppgaver, med mindre noe annet følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, jf. finansforetaksloven § 13-4. Å treffe beslutning om å yte lån og inngå låneavtaler regnes som kjernevirksomhet. Om utenlandske finansagenter, som eventuelt kan drive grensekryssende virksomhet i Norge eller etablere filial her, har muligheten til å inngå kredittavtale med finansforetaket, vil det være opp til hjemstaten å regulere.

Finanstilsynet foreslår å definere boliglånsformidlingsforetak som en undergruppe av låneformidlingsforetak. Bakgrunnen for dette er at enkelte av reglene i loven bare vil gjelde for formidling av boliglån. For eksempel er det bare foretak som driver boliglånsformidlingsvirksomhet som etter boliglånsdirektivet har rett til filialetablering eller drive grensekryssende virksomhet i annen EØS-stat. Direktivet har også særskilte kunnskap og kompetansekrav som ikke er like relevante for formidlere av andre lån enn boliglån.

3 Krav til tillatelse og registrering

3.1 Gjeldende rett

Finansieringsvirksomhet er konsesjonspliktig virksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1 første ledd. I finansforetaksloven § 2-1 annet ledd er det angitt hva som regnes som finansieringsvirksomhet. Som finansieringsvirksomhet regnes

a) å yte kreditt og stille garantier for egen regning, herunder finansiell leasing,

[14] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---revisjon-av-finansavtaleloven/id2569865/?uid=fac90f87-8e93-40b9-ab22-940f41f2fcfd

b) å formidle kreditt og garantier, samt annen medvirkning ved finansiering av annet enn egen virksomhet.

Foretak som skal yte boliglån, må som hovedregel ha konsesjon som bank, kredittforetak eller finansieringsforetak, jf. finansforetaksloven § 2-1 første ledd. I tillegg kan forsikringsforetak, pensjonskasser og innskuddspensjonsforetak yte boliglån, jf. finansforetaksloven § 2-12 første ledd, § 2-16 femte ledd og finansforetaksloven § 2-17 annet ledd.

Låneformidlingsvirksomhet regnes i utgangspunktet som finansieringsvirksomhet, men unntas fra konsesjonsplikt dersom visse vilkår og forutsetninger er oppfylt. Et foretak som utelukkende driver virksomhet som består i ervervsmessig formidling av lån eller garanti for lån, er i utgangspunktet unntatt fra konsesjonsplikt, jf. finansforetaksloven § 2-18 første ledd.

Etter finansforetaksloven § 2-18 må låneformidlere sende melding til Finanstilsynet for å kunne starte låneformidlingsvirksomhet. Låneformidlere registreres i Finanstilsynets register over registrerte låneformidlere.

Virksomhet som finansagent eller finansrådgiver regnes ikke som finansieringsvirksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav e). Finansagenter eller finansrådgivere er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Finanstilsynet har i rundskriv 6/2019 lagt til grunn at et finansforetak skal ha egen avtale med alle agenter, og at en agent ikke kan benytte underagenter[15].

3.2 Boliglånsdirektivet

Långivere
Direktivet har et krav om at dersom medlemsstatene åpner for at andre enn kredittinstitusjoner, dvs. foretak som har tillatelse i samsvar med reglene i CRD IV (direktiv 2013/36/EU), skal yte boliglån, må medlemsstatene innføre egnet godkjenningsordning og det må føres tilsyn med foretaket, jf. artikkel 35. Direktivet har ikke nærmere krav til en slik godkjenningsordning. Hvem som kan yte boliglån, reguleres ikke av boliglånsdirektivet. Medlemsstatene står derfor fritt til ikke å åpne for at andre enn kredittinstitusjoner kan yte boliglån etter en egnet godkjennelsesordning.

Boliglånsformidlere
Direktivet har krav om konsesjon for å drive boliglånsformidling, jf. artikkel 29. Det er visse minimumskrav som må være oppfylt for at tillatelse skal gis, jf. artikkel 29 nr. 2. Det er, kvalifikasjonskrav for ansatte, egnethetskrav for styre og ledelse og krav til ansvarsforsikring. Disse kravene behandles nærmere nedenfor i kapittel 5, 6 og 8.

Kravet til konsesjon for å drive boliglånsformidling gjelder ikke for foretak som har konsesjon som kredittinstitusjon i samsvar med reglene i CRD IV (direktiv 2013/36/EU) eller for andre finansielle institusjoner som i henhold til nasjonal lovgivning er omfattet av en tilsvarende tillatelse og tilsynsordning, jf. artikkel 29 nr. 9. Som eksempel på det siste er

[15] https://www.finanstilsynet.no/contentassets/c6904f87d60640a2a25efd0b08e7900b/rundskriv-om-finansagenter.pdf

finansieringsforetak, jf. finansforetaksloven § 2-9 og forsikringsforetak, jf. finansforetaksloven §§ 2-12 flg.

Direktivet åpner for at medlemsstatene kan fastsette at boliglånsformidler som handler på vegne av og under det hele og fulle ansvaret til kun ett finansforetak, kan godkjennes gjennom det finansforetaket agenten opptrer på vegne av og ikke direkte av myndighetene, jf. artikkel 30. Dette betyr i praksis at en slik finansagent vil operere i henhold til finansforetakets tillatelse, slik situasjonen er for finansagenter i dag. Det er finansforetaket som har ansvaret for å sørge for at finansagenten oppfyller kravene som følger av direktivet.

Direktivet åpner for at det kan gjøres unntak fra kravet til tillatelse dersom boliglånsformidling skjer leilighetsvis i sammenheng med annen regulert næringsvirksomhet, jf. artikkel 29 nr. 8. I fortalen punkt 74 er det som eksempel vist til advokater eller notarer, forutsatt at slik ervervsmessig virksomhet er omfattet av lovbestemmelser som ikke utelukker at slik aktivitet utøves. Aktører som omfattes av dette unntaket vil imidlertid være underlagt øvrige forpliktelser etter direktivet, slik som informasjonskrav og kvalifikasjonskrav. Vandelskravene og krav til ansvarsforsikring gjelder ikke. Slike krav kan imidlertid følge av annen regulering.

Underagenter
Direktivet artikkel 31 åpner for at medlemsstatene kan tillate at boliglånsformidlere, herunder finansagenter, har agenter. Nedenfor benyttes underagenter som fellesbetegnelse. Medlemsstatene må stille nærmere krav dersom denne muligheten benyttes. Dersom det er en tilknyttet boliglånsformidler (finansagent for bare én långiver) som har en underagent, vil långiveren beholde det fulle og ubetingede ansvar for underagenten når denne handler på boliglånsformidlerens ansvar på områder som omfattes av direktivet. For andre boliglånsformidlere som har underagenter ligger dette ansvaret hos boliglånformidleren.

Boliglånsformidleren skal sikre at deres agenter/underagenter oppfyller direktivets kvalifikasjonskrav for ledelse og ansatte, jf. artikkel 31 nr. 2. Hjemstaten kan fastsette at boliglånsformidleren, som en underagent handler på vegne av, kan stille ansvarsforsikring eller tilsvarende garanti til rådighet, jf. artikkel 31 nr. 2. Det er boliglånsformidleren som skal sørge for at agenten/underagenten oppfyller kravene som følger av direktivet, jf. artikkel 31 nr. 3.

Underagent for en boliglånsformidler trenger ikke ha tillatelse som boliglånsformidler, jf. artikkel 29 nr. 1 annen setning. Underagenter for boliglånsformidlere skal registreres i et offentlig register, jf. artikkel 29 nr. 4.

Rådgivning
Det er bare långivere, boliglånsformidlere og underagenter som kan gi forbrukere råd om boliglån, jf. artikkel 22 nr. 6. Dette betyr at det ikke kan ytes råd om boliglån uten nødvendig tillatelse. Medlemsstatene kan gjøre unntak fra kravet til tillatelse for å yte rådgivnings-tjenester når tjenesten ytes leilighetsvis i sammenheng med annen regulert næringsvirksomhet, rådgivningstjenester ytet av bostyrer i konkursbo i henhold til lov, eller som ytes av det offentlige eller av frivillige som ikke drive på kommersiell basis Videre åpner direktivet for at rådgivningstjenester kan ytes av andre enn långivere og boliglånsformidlere, forutsatt at finansrådgiveren har fått tillatelse og er under tilsyn etter tilsvarende regler som gjelder for boliglånsformidlere, jf. direktivets artikkel 22 nr. 6 bokstav c).

3.3 Sverige og Danmark

I *Sverige* er kredittytere, som ikke er banker og kredittforetak, og kredittformidlere underlagt konsesjonsplikt og tilsyn etter lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.
Det er åpnet for at kredittformidling som skjer leilighetsvis i forbindelse med annen næringsvirksomhet som er regulert ved lov eller etiske yrkesmessige regler, kan skje uten tillatelse.

Det er bare kredittgivere og kredittformidlere som driver virksomhet etter lag om verksamhet med bostadskreditter, samt svenske og utenlandske kredittforetak, som kan gi råd om boligkreditter til forbrukere. Unntak er gjort for rådgivning som gis leilighetsvis i forbindelse med annen næringsvirksomhet som er regulert ved lov eller yrkesetiske regler.

Det er ikke åpnet for at finansagenter som bare er agent for en kredittgiver, godkjennes gjennom denne kredittgiveren. Sverige har heller ikke åpnet for at boliglånsformidleren kan ha underagenter som godkjennes gjennom boliglånsformidleren.

I *Danmark* er boligkreditformidlere regulert i lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkredittgivere.

Foretak som yter rådgivning om eller formidler boligkredittavtaler må ha tillatelse som boligkredittformidler, dersom formidling skjer som ledd i ervervsmessig hoved- eller bivirksomhet. Det er gjort unntak for rådgivning som gis leilighetsvis eller som tilleggsytelse i forbindelse med annen næringsvirksomhet som er regulert ved lov eller yrkesetiske regler.

Det er ikke åpnet for at finansagenter som bare er agent for én långiver, godkjennes gjennom denne kredittgiveren. Danmark har heller ikke åpnet for at boligkredittformidleren kan ha underagenter som godkjennes gjennom boligkredittformidleren.

3.4 Finanstilsynets forslag

Långivere
I tillegg til banker og kredittforetak, kan finansieringsforetak, forsikringsforetak, pensjonskasser og innskuddspensjonsforetak yte boliglån. Finansieringsforetak, forsikringsforetak, pensjonskasser og innskuddspensjonsforetak er underlagt regler i finansforetaksloven, herunder konsesjonskrav. Direktivets krav om egnet godkjennelsesordning og tilsyn er oppfylt, jf. artikkel 35. Det er etter Finanstilsynets vurdering ikke behov for å endre gjeldende regler om konsesjonsplikt.

Det er vedtatt en ny bestemmelse i finansforetaksforskriftens § 2-18, som fastsetter at det ikke regnes som finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven § 2-1 å yte lån gjennom en plattform for lånebasert folkefinansiering forutsatt at a) plattformene drives av et låneformidlingsforetak eller finansforetak, og b) långivers samlede utlån gjennom plattformene ikke overstiger 1 million kroner per år. Bestemmelsen trer i kraft 1. juni 2019.

Med bakgrunn i direktivets krav om egnet godkjennelsesordning for ytere av boliglån, jf. artikkel 35, legger Finanstilsynet til grunn at forannevnte unntak ikke kan få anvendelse på ytelse av boliglån.

Finansmeglerforetak og finansagentforetak
Finanstilsynet foreslår at det lovfestes et krav om tillatelse for å drive virksomhet som boliglånsformidlingsforetak.

Finanstilsynet har vurdert de nasjonale valgene direktivet har med hensyn til å gjøre unntak fra konsesjonsplikten.

Finanstilsynet foreslår at finansagentforetak som bare er agent for ett finansforetak, ikke må ha egen tillatelse fra Finanstilsynet. Finanstilsynet foreslår at slike finansagentforetak godkjennes gjennom finansforetaket agenten opptrer på vegne av. Finanstilsynet foreslår at det er finansforetaket som skal påse at vilkårene for å få tillatelse til å drive virksomhet er oppfylt, og at finansforetaket deretter skal sende melding til Finanstilsynet om registrering av agentforholdet. Det er i så fall finansforetaket som har ansvaret for å kontrollere at agentens ledelse og ansatte til enhver tid oppfyller kravene som gjelder for finansagenter. Finanstilsynet foreslår at det ikke gjøres unntak fra konsesjonsplikten for boliglånsformidling som skjer leilighetsvis i sammenheng med annen regulert næringsvirksomhet. Et slikt unntak vil for eksempel kunne få anvendelse for advokater som formidler lån leilighetsvis. Etter Finanstilsynets vurdering bør det være konsesjonsplikt for alle som ønsker å drive boliglånsformidling. Finanstilsynet viser til at det har vist seg vanskelig å praktisere grensen for hva som anses som finansiering som ytes i enkeltstående tilfeller, og følgelig ikke regnes som finansieringsvirksomhet, jf. finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav f). Dette er en helhetsvurdering, hvor blant annet beløpets størrelse, antall lån og utlånshyppighet skal inngå i vurderingen. Å tillatte formidling leilighetsvis, vil være like vanskelig å praktisere som "finansiering som bare ytes i enkeltstående tilfeller". Finanstilsynet mener at hensynet til beskyttelse av forbrukerne taler for at det ikke gis unntak for leilighetsvis formidling av boliglån.

Underagenter
Finanstilsynet foreslår å videreføre gjeldende forbud mot at finansagentforetak ikke kan ha underagenter. Videre foreslår Finanstilsynet at heller ikke finansmeglerforetak skal kunne ha agenter. Finanstilsynet foreslår at et slikt forbud lovfestes.

Rådgivere
Finanstilsynet foreslår at det lovfestes at bare finansforetak og låneformidlingsforetak kan gi forbrukere råd om boliglån i tråd med hovedregelen i artikkel 22 nr. 6 første ledd. Etter Finanstilsynets mening gjør de samme forbrukerhensyn seg gjeldende ved rådgivning knyttet til andre lån, som ved råd om boliglån. Finanstilsynet foreslår derfor at bestemmelsen omfatter rådgivning om alle lån til forbrukere, og ikke bare råd om boliglån.

Finanstilsynet foreslår at det gjøres unntak fra konsesjonsplikten for rådgivningstjenester som skjer leilighetsvis og i sammenheng med annen regulert næringsvirksomhet, jf. direktivets artikkel 22 nr. 6 første ledd a). Med leilighetsvis menes her rådgivning som ikke tilbys som del av foretakets alminnelige tjenester og som ytes i beskjedent omfang som nødvendig del av et annet oppdrag.

4 Vilkår for tillatelse og registrering

4.1 Gjeldende rett

Av finansforetaksloven § 2-18 følger det at det er foretak som kan drive virksomhet som består i ervervsmessig formidling av lån eller garanti for lån (låneformidlingsforetak). Det er ikke fastsatt nærmere krav til hvordan foretaket skal være organisert. For finansagenter er det ikke krav til organisasjonsform.

4.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet åpner for at både juridiske og fysiske personer kan være boliglånsformidlere, jf. direktivets artikkel 4 nr. 5. I fortalens punkt 69 fremgår det at medlemsstatene bør kunne fastsette at kredittformidlere kan opptre utelukkende som fysisk eller juridiske personer.

Direktivet har ingen særskilte krav til hva en søknad om tillatelse skal inneholde.

4.3 Sverige og Danmark

I *Sverige* er det bare svenske aksjeselskaper og svenske økonomiske foreninger som kan få tillatelse til å drive boliglånsformidling.

I *Danmark* er det ikke fastsatt noe krav til organisasjonsform, utover at virksomheten skal ha hovedkontor og hjemsted i Danmark.

4.4 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet anser at det er hensiktsmessig at boliglånsformidlere er foretak med krav til styre, og hvor virksomheten er adskilt fra personlig økonomi. Finanstilsynet foreslår derfor at det stilles krav til at låneformidlere, herunder finansagenter, må være organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Dette betyr at boliglånsformidlere ikke kan være enkeltpersonforetak. Finanstilsynet foreslår at Finanstilsynet får hjemmel til å fastsette nærmere krav til styrets sammensetning, herunder krav til antall styremedlemmer. Siden det er foreslått særskilte krav for boliglånsformidlingsforetak, herunder kvalifikasjonskrav, mener Finanstilsynet at alle boliglånsformidlere som utgangspunkt bør ha et styre med tre styremedlemmer. Videre mener Finanstilsynet at hensynet til god virksomhetsstyring i et låneformidlingsforetak kan tilsi at foretaket har en daglig leder og at daglig leder ikke er medlem av styret.

Finanstilsynet foreslår at det reguleres i loven hva en søknad om tillatelse som hovedregel skal inneholde og vilkårene for å få tillatelse. Det er i forslaget tatt utgangspunkt i bestemmelsene om konsesjonsbehandling i finansforetaksloven kapittel 3, men slik at forslaget er tilpasset reglene som foreslås for låneformidlingsforetak.

5 Faglige kvalifikasjonskrav

5.1 Gjeldende rett

I finansforetak er det krav til at styremedlemmer, daglig leder og andre personer i den faktiske ledelsen av virksomheten eller deler av denne, samt andre personer med nøkkelfunksjoner i foretaket, skal ha nødvendige kvalifikasjoner og yrkeserfaring til å utøve stillingen eller vervet, jf. finansforetaksloven § 3-5.

Etter finansforetaksloven § 16-1 første ledd er det krav om at finansforetak skal organisere sin kundebehandling slik at kundene blir behandlet av ansatte som har nødvendig kompetanse og fagkyndighet, og som kan gi kundene forsvarlig rådgivning og veiledning ved valg av produkter. Finansforetaksloven har ikke noen særskilte krav til kunnskap og kompetanse for ansatte som arbeider med utformingen av, tilbud om og tildeling av boliglån utover den generelle bestemmelsen i finansforetaksloven § 16-1 første ledd.

I finansforetaksloven § 16-1 siste ledd er det gitt hjemmel for at departementet kan gi forskrift om organisering av kundebehandling og krav til fagkyndighet for kundebehandlere. Slik forskrift er ikke fastsatt.

Det er etter gjeldende rett ikke noen krav til kunnskap og kompetanse for styret, ledelsen eller ansatte i låneformidlingsforetak eller finansagenter.

Når et finansforetak benytter agenter, handler disse på vegne av finansforetaket. Finansforetaket må sørge for at finansagenten opptrer i samsvar med foretakets egne plikter, herunder kravet i finansforetaksloven § 16-1 første ledd.

5.2 Boliglånsdirektivet

5.2.1 Personkretsen

Boliglånsdirektivet artikkel 9 stiller krav til at personale (hos långivere, boliglånsformidlere og underagenter[16]) til enhver tid har nødvendig kunnskap og kompetanse ved utformingen av, tilbud om eller innvilgelse av boliglån, og ved formidling av og rådgivning om boliglån. Dersom inngåelse av en låneavtale omfatter en tilleggstjeneste, skal det i tillegg kreves nødvendig kunnskap og kompetanse om denne tilleggstjenesten. Personale er i artikkel 4 11) definert som (uoffisiell norsk oversettelse):

a) *enhver fysisk person som arbeider for kredittgiveren, eller en kredittformidler som deltar direkte i virksomhet omfattet av dette direktiv eller har kontakt med forbrukere i forbindelse med virksomhet som omfattes av dette direktiv,*
b) *enhver fysisk person som arbeider for en utpekt representant som har kontakt med forbrukere i forbindelse med virksomhet som omfattes av dette direktiv,*
c) *enhver fysisk person som direkte leder eller fører tilsyn med de fysiske personene nevnt i bokstav a) og b).*

[16] Forutsetter at det er tillatt med underagenter.

Det er dessuten krav om at styret i boliglånsformidlere til enhver tid har nødvendig kunnskap og kompetanse, jf. artikkel 29 nr. 2 c), jf. nr. 7.

5.2.2 Faglig kvalifikasjonskrav

Direktivet har minstekrav til kunnskap og kompetanse. Medlemsstatene skal fastsette minstekrav til kunnskap og kompetanse i samsvar med prinsippene i vedlegg III til direktivet, jf. artikkel 9 nr. 2 og artikkel 29 nr. 2 bokstav c). Minimumskravene omhandler (uoffisiell norsk oversettelse):

a) *tilstrekkelig kunnskap om kredittprodukter som omfattes av artikkel 3, og om de tilleggstjenestene som vanligvis tilbys sammen med dem,*
b) *tilstrekkelig kunnskap om lovgivningen som gjelder kredittavtaler for forbrukere, særlig forbrukervern,*
c) *tilstrekkelig kunnskap om og forståelse av prosessen ved kjøp av fast eiendom,*
d) *tilstrekkelig kunnskap om vurdering av sikkerhetsstillelse,*
e) *tilstrekkelig kunnskap om hvordan matrikler organiseres og fungerer,*
f) *tilstrekkelig kunnskap om markedet i den berørte medlemsstat,*
g) *tilstrekkelig kunnskap om forretningsetiske standarder,*
h) *tilstrekkelig kunnskap om prosessen i forbindelse med vurdering av forbrukerens kredittverdighet, eller eventuelt kompetanse til å vurdere forbrukeres kredittverdighet,*
i) *egnet finansiell og økonomisk kompetanse.*

Medlemsstatene kan fastsette krav til kvalifikasjoner ut over minstekrav, og krav til å sondre mellom ulike ansatte og ledelse ved utformingen av minimumskravene.

Kunnskaps- og kompetansenivå skal fastsettes på grunnlag av faglige kvalifikasjoner og ikke utelukkende basere seg på yrkeserfaring, jf. vedlegg III nr. 3. Som eksempel på faglige kvalifikasjoner er det i vedlegget nevnt eksamensbevis, opplæring eller kompetanseprøver.

Medlemsstatene er forpliktet til å offentliggjøre kravene som stilles til kunnskap og kompetanse, jf. artikkel 29 nr. 3.

Foretakene skal kunne dokumentere overfor tilsynsmyndighetene at kravene til kunnskap og kompetanse er oppfylt, jf. artikkel 9 nr. 4.

5.2.3 Filialetablering og grensekryssende virksomhet

Ved filialetablering er det vertsstaten som er ansvarlig for å fastsette minimumskravene til kunnskap og kompetanse for filialens personale, jf. direktivets artikkel 9 nr. 3 i).

Ved grensekryssende virksomhet er det hjemstaten som er ansvarlig for å fastsette minimumskravene, jf. artikkel 9 nr. 2 ii). Direktivet åpner for at vertsstatene kan fastsette minstekrav til kunnskap og kompetanse for enkelte av kvalifikasjonskravene i direktivet. Vertsstaten kan fastsette krav til kunnskap om forbrukervernregler, prosessen med kjøp av fast eiendom, tinglysning og boligmarkedet i vertstaten, dvs. kravene som er nevnt i vedlegg III nr. 1 bokstav b), c), e) og f).

5.3 Sverige og Danmark

I *Sverige* har lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter krav til kunnskap og kompetanse for ansatte hos långivere og formidlere av boliglån. Nærmere kvalifikasjonskrav er fastsatt i forskrift. Kvalifikasjonskravene for ansatte gjelder også for virksomheter som har etablert filial eller som driver grenseoverskridende virksomhet i Sverige. Foretakene har plikt til å sørge for at ansatte tilegner seg tilstrekkelig kunnskap gjennom utdanning og ved å bestå en kunnskapstest. Kunnskapstesten skal leveres av en person som er uavhengig av foretaket. Finansinspektionen kan be om dokumentasjon for at tester er bestått. I formidlere av boliglån er det ledelsen som er underlagt kravene til kunnskap og kompetanse.

I *Danmark* er det i loven krav om at boligkredittformidlere skal sikre at virksomhetens ansatte som yter rådgivning om boligkredittavtaler har tilstrekkelig kompetanse til å yte en forsvarlig rådgivning. Nærmere regler er fastsatt i forskrift. Kompetansekravene gjelder for filialetablering, men er ikke gjort gjeldende for foretak som driver grensekryssende virksomhet i Danmark. Det er foretakene selv som skal sikre at ansatte samlet sett har tilstrekkelige kompetanse. Foretakene skal ha retningslinjer for systematisk utdanning for å sikre at ansatte har den nødvendige kompetansen. Nødvendig kompetanse kan oppfyllelse ved å gjennomgå eller bestå en relevant teoretisk utdannelse eller ha minimum 2 års relevant erfaring. Kompetansekravene kan ikke bare oppfylles gjennom erfaring.

5.4 Finanstilsynets forslag

Formålet med å stille krav til kunnskap og kompetanse for enkelte ansatte hos boliglånsgivere og boliglånsformidlere, er å sikre høy grad av profesjonalitet i långivningsprosessen, herunder ved utarbeidelse av og innvilgelse av lån, og ved rådgivning om boliglån.

Finanstilsynet foreslår at det i tråd med direktivet stilles krav til at finansforetak og boliglånsformidlingsforetak, herunder filialer av utenlandske foretak, sørger for at ansatte har den nødvendige kunnskap og kompetanse. Finanstilsynet foreslår at foretakets ledelse og ansatte til sammen må oppfylle kompetansekravene.

Da kvalifikasjonskravene til ansatte i finansforetak vil omfatte flere enn bare kundebehandlere, foreslår Finanstilsynet at hjemmelen til å gi regler om krav til fagkyndighet for kundebehandlere i finansforetaksloven § 16-1 femte ledd utvides til å gjelde også andre ansatte som deltar i långivningsprosessen.

Selv om det følger av finansforetaksloven § 3-5 at styret og daglig leder skal ha "nødvendige kvalifikasjoner og yrkeserfaring til å utøve stillingen eller vervet", mener Finanstilsynet at det er nødvendig å presisere kravet til kvalifikasjoner med hensyn til boliglån i tråd med direktivets vedlegg III. Finanstilsynet foreslår derfor at hjemmelen i finansforetaksloven § 16-1 femte ledd utvides slik at det gis hjemmel til å fastsette nærmere krav til kunnskap og kompetanse for styremedlemmene, daglig leder og faktisk leder i finansforetaket.

Finanstilsynet foreslår at det i lov om formidling av lån fastsettes hovedregler om kvalifikasjonskrav og at det gis hjemmel for å fastsette nærmere krav til kunnskap og kompetanse, og hvem i foretaket kravene skal gjelde for.

Direktivets minimumskrav til kunnskap og kompetanse foreslås tatt inn i forskrift, i henholdsvis en forskrift til lov om formidling av lån og i finansforetaksforskriften.

Minstekravene som foreslås fastsatt er i tråd med minstekravene i direktivets vedlegg III. Finanstilsynet foreslår at det fastsettes at finansforetak og låneformidlere må ha retningslinjer for å sørge for at kravene til kunnskap og kompetanse til enhver tid er oppfylt.

Finanstilsynet foreslår at enkelte av minstekravene til kvalifikasjoner også skal gjelde for ansatte i foretak som yter grensekryssende virksomhet i Norge, slik direktivet åpner for. Finanstilsynet mener at ansatte i foretak som formidler boliglån grensekryssende i Norge bør ha minimumskunnskaper om forbrukervernregler, prosessen med kjøp av fast eiendom i Norge, tinglysning og boligmarkedet i Norge. Hensynet til forbrukerne taler for at ansatte har slik kunnskap. Finanstilsynet foreslår ikke særskilte regler om hvordan kravet skal oppfylles. Oppfølging av om slike boliglånsformidlere oppfyller kravene må gjøres gjennom hjemstatsmyndigheten, slik ordningen er for oppfølging av regler som gjelder for banker og kredittforetak som driver grensekryssende virksomhet i Norge.

Gjennom å regulere kravene til kunnskap og kompetanse i lov og forskrift, oppfylles kravene til offentliggjøring i direktivet, jf. artikkel 29 nr. 3.

6 Vandelskrav

6.1 Gjeldende rett

For finansforetak er det krav til at styremedlemmer, daglig leder og andre personer i den faktiske ledelsen av virksomheten eller deler av denne, samt andre personer med nøkkelfunksjoner i foretaket, skal ha god vandel, jf. finansforetaksloven § 3-5. Finanstilsynet vurderer egnetheten ved konsesjonstildelingen. Etter at konsesjon er gitt, er det foretaket som har plikt til å påse at lovens krav til egnethet er oppfylt. Foretaket skal sende melding om endringen til Finanstilsynet, jf. finansforetaksloven § 8-9 og § 8-14.

Det gjelder ikke noe vandelskrav for styret, ledelsen eller ansatte i låneformidlingsforetak eller for finansagenter.

6.2 Boliglånsdirektivet

Styremedlemmer i boliglånsformidlere skal ha en hederlig vandel og skal ikke være under konkursbehandling eller ha konkurskarantene, jf. artikkel 29 nr. 2 b). Det er ikke fastsatt vandelskrav for ansatte, men medlemsstatene kan fastsette slike krav, forutsatt at kravene er forholdsmessige og forenlige med annet EU-regelverk, jf. fortalens punkt 69.

6.3 Sverige og Danmark

I *Sverige* er det fastsatt egnethetskrav for styret og ledelsen, men ikke for øvrige ansatte.

I *Danmark* er det fastsatt egnethetskrav for styret, men ikke for øvrige ansatte.

6.4 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at det stilles tilsvarende vandelskrav for styret og ledelsen i boliglånsformidlere som for finansforetak i henhold til finansforetaksloven § 3-5. Forslaget går noe lengre enn minstekravet i direktivet, siden det foreslås et vandelskrav for ledelsen og ikke bare for styremedlemmene. Hensynet til forbrukerne taler for at boliglånsformidlingsforetak får samme krav til god vandel for ansatte i ledelsen, som andre foretak under tilsyn har. Foretaket vil da ikke kunne ha en ledelse som ikke tilfredsstiller vandelskravene, og som derfor ikke bør være i ledelsen i regulert virksomhet.

Finanstilsynet foreslår at det er Finanstilsynet som skal vurdere egnetheten ved konsesjonstildelingen. Etter at konsesjon er gitt, foreslår Finanstilsynet at det er foretaket som har plikt til å påse at lovens krav til egnethet er oppfylt. Det bør stilles krav om at foretaket skal sende melding om endringen til Finanstilsynet. Dette vil være i tråd med de reglene som gjelder for finansforetak.

7 Egnethet for kvalifiserte eiere

7.1 Gjeldende rett

For finansforetak gjelder det egnethetskrav for eiere med kvalifisert eierandeler, jf. finansforetaksloven § 3-3.

7.2 Boliglånsdirektivet

Boliglånsdirektivet har ikke egnethetskrav for kvalifiserte eiere. Kravene i direktivet er minstekrav. Det fremgår av fortalens punkt 69 at hjemstaten kan fastsette ytterligere krav, for eksempel om at kredittformidlerens aksjeeiere skal ha god vandel, så lenge kravet er forholdsmessige og forenlige med annet EU-regelverk.

7.3 Sverige og Danmark

I *Sverige* er det innført regler for kvalifiserte eiere og krav til eierprøving tilsvarende reglene som gjelder for banker.

I *Danmark* er det ikke fastsatt regler for kvalifiserte eiere og krav til eierprøving.

7.4 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at det fastsettes et egnethetskrav for kvalifiserte eiere i boliglånsformidlingsforetak i tråd med kravene som gjelder for finansforetak, jf. finansforetaksloven § 3-3 og kapittel 6 samt finansforetaksforskriften kapittel 6. Finanstilsynet foreslår at saksbehandlingsreglene i finansforetaksloven § 6-2 tredje ledd og § 6-4 fjerde ledd, samt bestemmelsen i finansforetaksforskriften § 6-1 siste ledd ikke skal gjelde. Finanstilsynet foreslår at kravene til egnethet gjelder både på konsesjonstidspunktet og ved etterfølgende endringer i kvalifiserte eiere. Hensynet til forbrukerne taler for at det gjelder

de samme krav til eierne av boliglånsformidlingsforetak som for svært mange andre foretak under tilsyn.

Finanstilsynet mener at et slikt krav er forholdsmessig, siden dette gjelder virksomhet som kan formidle og gi råd om lån til forbrukere. Finanstilsynet viser til at fortalen åpner for at det kan stilles vandelskrav for eiere. Finanstilsynet viser videre til at dette gjør det mulig å hindre låneformidlingsforetak får eiere som ikke er egnet til å eie regulert virksomhet. Låneformidlingsforetak vil da ikke kunne ha kvalifiserte eiere som ikke er egnet til å være kvalifisert eier i andre foretak under tilsyn. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom vedkommende har vært eier av eller vært i ledelsen i annen regulert virksomhet som Finanstilsynet har gitt pålegg om stans av virksomhet, eller som tidligere har gått konkurs. At utenlandske boliglånsformidlere som får rett å drive virksomhet i Norge, enten ved filialetablering eller gjennom grensekryssende virksomhet, ikke er underlagt tilsvarende krav i hjemstaten, mener Finanstilsynet ikke er tilstrekkelig til å si at reglene ikke er forholdsmessig.

8 Krav til ansvarsforsikring

8.1 Gjeldende rett

Det er etter gjeldende rett ikke noe krav om ansvarsforsikring for låneformidlingsforetak eller finansagenter. Finansagenter opptrer på vegne av finansforetaket, og følgelig er det finansforetaket som er ansvarlig for finansagentens handlinger og unnlatelser når finansagenten opptrer på foretakets vegne.

Tidligere var det et krav om at låneformidlingsforetak måtte stille en sikkerhet på 25 millioner kroner for det ansvaret formidleren kunne pådra seg ved utøvelse av virksomheten. Kravet var fastsatt i forskrift gitt med hjemmel i finansieringsvirksomhetsloven[17], som nå er opphevet. Hjemmelen for å stille krav til sikkerhetsstillelse for låneformidlere ble ikke videreført i finansforetaksloven[18].

8.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet krever at boliglånsformidlere til enhver tid skal ha en yrkesansvarsforsikring eller en annen tilsvarende garanti, som skal dekke erstatningsansvar for yrkesmessige uaktsomme handlinger, artikkel 29 nr. 2 bokstav a), jf. nr. 7. Forsikringen/garantien skal gjelde i det geografiske område hvor boliglånsformidleren tilbyr sine tjenester. Medlemsstatene kan åpne långiver kan stille slik forsikring eller garanti for sine finansagenter.

Kommisjonen er gitt kompetanse til å fastsette et minimumsbeløp som ansvarsforsikringen eller tilsvarende garanti skal dekke, jf. direktivets artikkel 29 nr. 2 a) annet ledd. Kommisjonen har vedtatt en slik delegert forordning, nr. 1125/2014 av 19. september 2014, der det er vedtatt minimumsbeløp for forsikringen. Minimumsbeløpet er 460 000 euro per krav og sammenlagt 750 000 euro for alle krav i løpet av et kalenderår. Medlemsstatene kan

[17] Lov 10 juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner
[18] Finanstilsynet har i utkast til høringsnotat med forslag til regler om lånebasert folkefinansiering, som ble sendt Finansdepartementet 12. desember 2018 foreslått en slik forskriftshjemmel i finansforetaksloven § 2-18.

fastsette høyere beløp. EBA skal gjennomgå og ved behov utarbeide utkast til tekniske reguleringsstandarder for å endre minstebeløpet og fremlegge dem for Kommisjonen hvert annet år, jf. artikkel 29 nr. 2 a) tredje ledd. Kravene er fastsatt med bakgrunn i tilsvarende krav i forsikringsformidlingsdirektivet 2002/92/EF (som er avløst av forsikringsdistribusjonsdirektivet, direktiv 2016/97/EU).

8.3 Sverige og Danmark

I Sverige og Danmark er det fastsatt minimumsbeløpet til forsikringen for boliglånsformidlere i samsvar med forannevnte minstekrav fastsatt i delegert forordning, nr. 1125/2014 av 19. september 2014.

8.4 Finanstilsynets forslag

Justis- og beredskapsdepartementet har i høringsnotatet foreslått regler om ansvarsforsikring for finansmeglere, finansagenter og finansrådgivere, og forslaget er ikke begrenset til virksomhet knyttet til boliglån eller lån til forbrukere. I høringsnotatet er det foreslått at bestemmelsene om ansvarsforsikring i forsikringsformidlingsloven skal gjelde tilsvarende så langt det passer, jf. forslag til ny finansavtalelov §§ 18, 19 og 20. Dette vil innebære et høyere minimumskrav til ansvarsforsikring enn det som gjelder etter kommisjonsforordningen. Forsikringsformidlingsforetak skal ha ansvarsforsikring som dekker minst 1 250 600 euro per skadetilfelle, og 1 875 900 euro sammenlagt per år for alle krav, jf. forskrift 9. desember 2005 nr. 1421 om forsikringsformidling § 2-1. Dersom forsikringsformidlingsforetaket har flere enn ti personer som formidler forsikring, skal beløpet være minst 3 751 800 euro for de sammenlagte krav per år.

Finanstilsynet var i høringsuttalelse 14. desember 2017 positiv til den foreslåtte reguleringen, jf. punkt 4.4.4..

Finanstilsynet foreslår at det i lov om formidling av lån tas inn en bestemmelse om forsikringsplikt. Finanstilsynet foreslår at reglene tas inn i loven, og ikke bare gjennom en henvisning til reglene i forsikringsformidlingsloven, slik Justis- og beredskapsdepartementet foreslo i høringsnotatet. Siden det følger av direktivet at størrelsen på forsikringssummen skal vurderes hvert annet år, foreslår Finanstilsynet at minstekrav til forsikringssum fastsettes i forskrift.

Finanstilsynet foreslår i tråd med Justis- og beredskapsdepartementets forslag i høringsnotatet at minstebeløpet per krav settes tilsvarende det som gjelder for forsikringsformidlere, selv om Finanstilsynet ikke foreslår at foretak som formidler boliglån kan inngå låneavtale på vegne av finansforetak, slik forsikringsmeglere kan når det gjelder forsikringsavtaler. Når det gjelder minstekravet for alle krav sammenlagt i løpet av et kalenderår, foreslår Finanstilsynet et maksimalbeløp på 50 millioner kroner. Dette er et høyere maksimalbeløp enn Justis- og beredskapsdepartementets forslag i høringsnotatet. Finanstilsynet viser til at tidligere krav til sikkerhetsstillelse for låneformidlere var på 25 millioner kroner i 1990[19]. Finanstilsynet foreslår 50 millioner kroner, som tilsvarer noe i overkant av dagens pengeverdi for det beløpet som ble fastsatt i 1990.

[19] Kravet ble fastsatt i forskrift 14. september 1990 nr. 764 om sikkerhetsstillelse for låneformidlere, gitt med hjemmel i finansieringsvirksomhetsloven fra 1988, som ble opphevet ved ikrafttredelse av finansforetaksloven. Forskriften ble opphevet ved ikrafttredelse av finansforetaksforskriften 1. januar 2017.

Finanstilsynet foreslår at forsikringen må tegnes i et selskap som har hovedsete i, er gitt tillatelse til å drive forsikringsvirksomhet og er underlagt myndighetstilsyn i EØS-stat. Finanstilsynet foreslår at finansagentforetak ikke trenger slik forsikring, dersom finansagenten er agent for et finansforetak som har påtatt seg fullt ut å dekke ethvert erstatningsansvar finansagentforetaket kan pådra seg som agent. Et slikt ansvar for finansforetaket vil i så fall gjelde fullt ut også der finansagenten er agent for flere finansforetak.

Finanstilsynet påpeker at finansforetakene har ansvar for at agentene de har avtale med opptrer i samsvar med finansforetakenes egne forpliktelser, og at dette ansvaret ikke er begrenset til beløpet som er stilt i sikkerhet.

Direktivet har ikke krav om at gyldig forsikringsbevis sendes tilsynsmyndigheten. Finanstilsynet foreslår her ikke å regulere at gyldig forsikringsbevis skal sendes til Finanstilsynet årlig. Finanstilsynet kan imidlertid med hjemmel i Finanstilsynsloven be om å få tilsendt gyldig forsikringsbevis eller annen bekreftelse på gyldig forsikring.

9 Plikter og informasjonskrav

9.1 Gjeldende rett

Det er gitt generelle regler om finansmeglere og finansagenters oppdrag og opplysningsplikt i finansavtaleloven kapittel 5 og 6.

Finansforetaksloven § 2-18 annet ledd har følgende bestemmelse om låneformidlingsforetaks opplysningsplikt:

"Et låneformidlingsforetak skal på betryggende måte ivareta både låntakernes og långivernes interesser. Foretaket skal gi partene i låneforholdet opplysning om den effektive renten og andre forhold av betydning, herunder tilbakebetalingsvilkårene og eventuell adgang til å regulere renten. Ved beregningen av den effektive renten skal det tas hensyn til enhver ytelse fra låntakerens side, herunder formidlingsprovisjon, garantiprovisjon, annen provisjon og utgifter til administrasjon av lånet samt eventuell underkurs ved utbetaling av lånet. Opplysningen om den effektive renten skal gis tydelig og i skriftlig form med en nøyaktighet av minst en fjerdedels prosent årlig rente."

9.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet artikkel 15 har særskilte krav til den informasjon boliglånsformidlere skal gi til forbrukere om foretaket og virksomheten. Blant annet er det krav til at formidleren skal gi informasjon om det registeret foretaket er registret i, om formidleren er finansagent, hvorvidt det ytes rådgivningstjenester, opplysninger om vederlag for formidlingsoppdrag og om klagehåndtering. Videre er det en plikt for medlemsstatene til å sørge for at låneformidleren informerer långiveren om det gebyret som forbrukeren eventuelt skal betale til kredittformidleren for dennes tjenesteytelse, slike at gebyret kan inngå i beregningen av den årlige omkostningen i prosent. Dersom en långiver eller boliglånsformidler gir råd om boliglån, har direktivets artikkel 22 bestemmelser om forhåndsinformasjon som skal gis til

kunden. Kunden skal blant annet få opplyst om det gis råd eller ikke. Ytes det råd, skal långivere og boliglånsformidlere gi informasjon om grunnlaget for rådgivningen og om produktutvalget rådene gis fra og vederlaget for rådgivningstjenesten. Det er krav om at rådgivningen skal dokumenteres.

9.3 Finanstilsynets forslag

Justis- og beredskapsdepartementet har i Høringsnotatet foreslått gjennomføring av flere av bestemmelsene i direktivets artikkel 15 og 22 i forslag til ny finansavtalelov, jf. blant annet §§ 18 og 19.

Finanstilsynet foreslår at det i lov om formidling av lån inntas særskilte krav til informasjon som låneformidlingsforetaket skal gi til forbrukeren om foretaket og virksomheten. Finanstilsynet foreslår ikke regler om innhenting av opplysninger om kunder og om den nærmere rådgivningen til kunden i den offentligrettslige reguleringen. Finanstilsynet antar at dette mest hensiktsmessig reguleres i ny finansavtalelov.

Finanstilsynet foreslår at det skal gis opplysninger om navn, organisasjonsnummer, adresse, kontaktdetaljer, registeret foretaket er registrert i og om klagemuligheter og klageorgan.

I tillegg foreslår Finanstilsynet opplysningsplikt om blant annet rolle som finansmegler foretak eller finansagentforetak og om betaling av vederlaget. Videre foreslår Finanstilsynet at det skal opplyses hvorvidt det gis råd til forbrukeren.

10 God forretningsskikk

10.1 Gjeldende rett

Generelt
Finansforetaksloven § 13-5 har for finansforetak krav til forsvarlig virksomhet og god forretningsskikk. I finansforetaksloven § 16-1 om organisering av kundebehandlingen i finansforetak, er det gitt regler om håndtering av interessekonflikter. Finansforetak skal innrette sin virksomhet på en slik måte at det er liten risiko for interessekonflikter mellom foretaket og dets kunder eller mellom foretakets kunder, eller for kundebehandling i strid med kravene til god forretningsskikk. Finansforetak skal ha betryggende ordninger og rutiner for å identifisere og i tilfelle motvirke slike risikoforhold innenfor de ulike områder av virksomheten, jf. finansforetaksloven § 16-1 fjerde ledd.

Finansforetaket, som har finansagenter, plikter å sørge for foretakets finansagenter opptrer i tråd med kravene som gjelder for finansforetaket, herunder reglene om god forretningsskikk.

For låneformidlingsforetak er det gitt regler om god forretningsskikk i finansavtaleloven kapittel 5, og det er gitt en særskilt bestemmelse om god meglerskikk i finansavtaleloven § 76. Finansforetaksloven § 2-18 annet ledd har krav om at låneformidlingsforetak på betryggende måte skal ivareta både låntakernes og långivernes interesser.

Godtgjørelsesordning
En side av regelen om god forretningsskikk er regler om godtgjørelse til ledelse og ansatte i foretaket.

I finansforetaksforskriften kapittel 15 er det det gitt bestemmelser om godtgjørelsesordninger i finansforetak, jf. finansforetaksloven kapittel 15. Banker, kredittforetak og finansieringsforetak skal ha en godtgjørelsesordning for hele foretaket som skal bidra til å fremme og gi incentiver til god styring av og kontroll med foretakets risiko, motvirke høy risikotaking, og bidra til å unngå interessekonflikter, jf. finansforetaksforskriften § 15-1. Reglene om godtgjørelsesordning i finansforetaksforskriften kapittel 15 gjennomfører godtgjørelsesregler i CRD IV (direktiv 2013/36/EU). Det er ikke fastsatt særskilte regler om godtgjørelsesordning for ansatte som arbeide med å utarbeide, innvilge, formidle eller gi råd om boliglån.

Det er ikke stilt krav til godtgjørelsesordninger for ansatte i låneformidlingsforetak eller hos finansagenter.

10.2 Boliglånsdirektivet

Generelt
Direktivets artikkel 7 nr. 1 fastsetter at långivere og boliglånsformidlere skal handle ærlig, redelig, transparent og på en profesjonell måte når kredittprodukter utformes eller når kreditt gis, ved formidling av kreditt eller ved ytelse av rådgivningstjenester som gjelder kreditt. Forbrukernes rettigheter og interesser skal hensyntas. Det samme gjelder når det ytes tilleggstjenester til forbrukeren eller når en kredittavtale gjennomføres. Tjenestene skal baseres på opplysninger om forbrukeren, på eventuelle særskilte krav som forbrukeren har og på rimelige antakelser om risikoen for forbrukeren i kredittavtalens løpetid.

Godtgjørelsesordning
Det er et overordnet krav om at godtgjørelsen ikke skal motvirke at foretakets forpliktelser til å opptre i tråd med kravene til god forretningsskikk blir oppfylt, jf. artikkel 7 nr. 2.

Hensynet bak godtgjørelsesreglene er å sikre at godtgjørelsesordningen som gjelder for ansatte ikke gir insentiver til å opptre i strid med forbrukerens interesse, jf. fortalens punkt 35.

Direktivets artikkel 7 nr. 3 har regler om godtgjørelsesordning for ansatte hos kredittgivere med ansvar for å vurdere låntakers kredittevne. Godtgjørelsesordningen for disse skal fremme forsvarlig og effektiv risikostyring, og den skal motvirke høy risikotaking. Videre skal godtgjørelsesordningen være i tråd med kredittgiverens forretningsstrategi, målsetninger, verdier og langsiktige interesser, og skal bidra til å unngå interessekonflikter. Foretaket skal ikke ha en godtgjørelse som er betinget av antall eller andeler av innvilgede søknader. Godtgjørelsesordningen skal være tilpasset størrelsen, intern organisering og virksomhetens art, omfang og kompleksitet.

Godtgjørelsesordningen for ansatte hos långivere og boliglånsformidlere som yter rådgivningstjenester, skal ikke påvirke ansattes evne til å opptre i forbrukerens interesse, jf. direktivets artikkel 7 nr. 4. Godtgjørelsesordning skal ikke være knyttet til salgsmål. Medlemsstaten kan forby långivere å betale provisjon til boliglånsformidlere. Dessuten åpner

direktivets artikkel 7 nr. 5 for at medlemsstatene kan forby eller innføre begrensinger på betalinger fra en forbruker til en långiver eller låneformidler før låneavtalen inngås.

Med ansatte menes også ledere og overordnede til ansatte, jf. definisjonen av ansatte i direktivets artikkel 4 nr. 11 inntatt i punkt 5.2.1 foran.

10.3 Finanstilsynets forslag

Justis- og beredskapsdepartementet har i Høringsnotatet foreslått en generell bestemmelse om god forretningsskikk i ny finansavtalelov § 4. I tillegg er det foreslått en bestemmelse i ny finansavtalelov § 18 om at en finansmegler skal drive virksomheten i samsvar med god meglerskikk.

Finanstilsynet anser at det er hensiktsmessig å ha en generell bestemmelse om god forretningsskikk i lov om formidling av lån, og foreslår en overordnet bestemmelse tilsvarende bestemmelsen for finansforetak i finansforetaksloven § 13-5 fjerde ledd. En slik offentligrettslig regulering vil da komme i tillegg til regler som eventuelt inntas i finansavtaleloven, og som vil gjelde mellom boliglånsformidleren og kunden. Finanstilsynet foreslår en forskriftshjemmel til å gi nærmere regler om god forretningsskikk.

Finanstilsynet foreslår videre å gi regler om organisering av kundebehandling, etter mønster av regelen i finansforetaksloven § 16-1.

Finanstilsynet foreslår å gi generelle bestemmelser om godtgjørelsesordning i tråd med bestemmelsene i direktivet, og at bestemmelsene inntas i henholdsvis lov om formidling av lån og i finansforetaksforskriften. Bestemmelsene i finansforetaksforskriften foreslås gitt med hjemmel i finansforetaksloven kapittel 15.

Finanstilsynet foreslår dessuten en regel i finansforetaksforskriften om at et finansforetaks godtgjørelse til finansmeglerforetak og finansagentforetak ikke skal være i strid med reglene om god forretningsskikk i finansforetaksloven og lov om formidling av lån.

11 Filialetablering og grensekryssende virksomhet

11.1 Gjeldende rett

Det er etter gjeldende rett ingen regler som gir boliglånsformidlere rett til å drive grensekryssende virksomhet, eller til å etablere filial i et annet EØS-land. Finanstilsynet har lagt til grunn at finansagenter eller låneformidlingsforetak etablert i et annet EØS-land ikke kan etablere filial eller drive grensekryssende virksomhet i Norge. Ettersom det ikke er en konsesjonsplikt for låneformidlere i dag, har Finanstilsynet etter en konkret vurdering tidligere godtatt registrering av en filial av et utenlandsk betalingsforetak som låneformidlingsforetak.

11.2 Boliglånsdirektivet

Boliglånsformidlere, herunder finansagenter, som har tillatelse til å drive virksomhet i en EØS-stat, skal ha adgang til å drive tilsvarende virksomhet i en annen EØS-stat, enten gjennom grensekryssende virksomhet eller filialetablering, jf. direktivets artikkel 32. Forutsetningen er at virksomheten er dekket av konsesjonen i hjemstaten. Medlemsstatene kan fastsette forbud mot formidling av lån fra ikke-kredittinstitusjoner, forutsatt at medlemsstaten ikke åpner for at slike ikke-kredittinstitusjoner kan drive virksomhet i vedkommende medlemsstat. Videre kan medlemsstatene forby at underagenter kan drive virksomhet gjennom filialetablering og ved grensekryssende virksomhet, jf. artikkel 32 nr. 2. Sistnevnte forutsetter at vertsstaten ikke tillater at boliglånsformidlere har underagenter.

Dersom en medlemsstat åpner for at andre enn långivere og boliglånsformidlere kan gi råd om boliglån, har slike foretak ikke rett til å etablere filial eller drive grensekryssende virksomhet i annen EU-stat, jf. direktivets artikkel 22 nr. 6 siste ledd.

Før en boliglånsformidler skal kunne drive virksomhet i en annen EØS-stat, må formidleren sende melding til hjemstatsmyndigheten, jf. artikkel 32 nr. 3. Hjemstatsmyndigheten skal innen en måned oversende meldingen til vertsstatsmyndigheten, og samtidig informere boliglånsformidleren om at meldingen er oversendt. Hjemstatsmyndigheten skal informere vertstatsmyndigheten om hvilke långivere finansagenter opptrer på vegne av og om långiveren har det hele og fulle ansvar for boliglånsformidleren.

Boliglånsformidleren kan begynne virksomheten én måned etter at hjemstatsmyndigheten har sendt meldingen til vertstatsmyndigheten.

Før filial av en boliglånsformidler begynner virksomhet, eller innen to måneder etter at vertstatsmyndigheten har mottatt melding om filialetablering, skal vertstatsmyndigheten forberede tilsynet med filialen og om nødvendig informere boliglånsformidleren om de regler som gjelder for virksomheten og som ikke er harmoniserte EU-regler, jf. direktivets artikkel 32 nr. 4.

EBA har utarbeidet "Guidelines on passport notifications for credit intermediaries under the Mortgage Credit Directive" inntatt i EBA/GL/2015/19 av 19. oktober 2015[20]. I retningslinjene er det blant annet gitt oversikt over hvilken informasjon som skal tas inn i melding om henholdsvis grensekryssende virksomhet og filialetablering.

11.3 Sverige og Danmark

Hverken Sverige eller Danmark tillater underagenter for utenlandske boliglånsformidlere å drive virksomhet i Sverige gjennom filial eller ved grensekryssende virksomhet.

11.4 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at regler som gjennomfører direktivets bestemmelser om grensekryssende virksomhet og filialetablering i Norge for boliglånsformidlere etablert i en annen EØS-stat, og tilsvarende virksomhet i annen EØS-stat for boliglånsformidlingsforetak

[20]https://eba.europa.eu/documents/10180/1158221/EBA-GL-2015-19+GL+on+passport+notifications+under+MCD.pdf

etablert i Norge, fastsettes i lov om formidling av lån. Finanstilsynet har ved utformingen av lovforslaget sett hen til reglene i finansforetakslovens kapittel 4 og 5, som gjelder norske finansforetaks virksomhet i utlandet og utenlandske finansforetaks virksomhet i Norge. Finanstilsynet har i forslaget også sett hen til EBAs "Guidelines on passport notifications for credit intermediaries under the Mortgage Credit Directive" inntatt i EBA/GL/2015/19 av 19. oktober 2015.

Finanstilsynet har i punkt 3.4 foran foreslått at gjeldende forbud mot at agenter benytter underagenter videreføres, og at forbudet også gjelder finansmeglerforetak. I tråd med dette forbudet foreslår Finanstilsynet at underagenter til boliglånsformidlere, herunder finansagenter, ikke kan drive grensekryssende virksomhet eller etablere filial i Norge, selv om foretaket i hjemstaten har tillatelse til å drive virksomhet som underagent. Finanstilsynet viser til at direktivet åpner for en slik regel. Det vises videre til at hensynet til forbrukerne taler for at forbrukerne ikke må forholde seg til en underagent for boliglånsformidler, men at de kan forholde seg direkte til finansmegleren eller til finansagenten som har inngått avtale med finansforetaket.

Finansforetaksloven kapittel 5 har regler om hvilke utenlandske långivere som kan yte tjenester i Norge. Finanstilsynet foreslår derfor å presisere i lov om formidling av lån at låneformidlingsforetak bare kan formidle lån til långivere som har tillatelse til å drive virksomhet i Norge. Dette betyr at virksomheten i Norge er begrenset til boliglån gitt av långivere med tillatelse til å drive virksomhet i Norge, enten gjennom en norsk tillatelse som gir rett til å drive finansieringsvirksomhet eller gjennom foretak som har etablert filial i Norge eller som driver virksomhet grensekryssende i henhold til reglene i finansforetaksloven kapittel 5 om utenlandske finansforetaks virksomhet her i riket.

Det er foreslått lovfestet hvilke norske regler som skal gjelde for utenlandske boliglånsformidleres virksomhet i Norge, herunder krav til kunnskap og kompetanse for ansatte. Reglene som foreslås lovfestet er "general good"-regler som ivaretar hensynet til forbrukere, jf. tilsvarende regulering i finansforetaksloven § 5-4 og § 5-5 for utenlandske kredittinstitusjoners virksomhet i Norge.

Videre foreslår Finanstilsynet at det gis en forskriftshjemmel for å gi regler som utfyller eller gjør unntak fra reglene om filialetablering eller grensekryssende virksomhet for utenlandske boliglånsformidleres virksomhet i Norge, jf. tilsvarende regulering i finansforetaksloven § 5-4 og § 5-5.

12 Tilsynsmyndighet

12.1 Gjeldende rett

Finanstilsynet fører tilsyn med banker, kredittforetak og finansieringsforetak, samt låneformidlingsforetak, jf. finanstilsynsloven § 1 nr. 1-3 og nr. 13, jf. § 2.

Finansagenter handler på vegne av én eller flere finansforetak. Det er finansforetaket agenten representerer som har ansvar for å påse at agenten opptrer i samsvar med finansforetakets egne plikter. Finanstilsynet fører i dag tilsyn med finansagenter som del av tilsynet med finansforetak som finansagenten er agent for.

Finanstilsynets styremedlemmer og ansatte har taushetsplikt etter reglene i finanstilsynsloven § 7 og forvaltningsloven § 13. Taushetsplikten gjelder også for revisorer og andre som utfører arbeid på Finanstilsynets vegne.

Lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår mv. (markedsføringsloven) av 9. januar 2009 nr. 2 § 47 innlemmer forordning (EU) nr. 2006/2004 om samarbeid mellom nasjonale myndigheter med ansvar for håndheving av forbrukerlovgivningen i norsk rett. Forordning fastsetter på hvilke vilkår medlemsstatenes myndigheter med ansvar for håndheving av regelverket som beskytter forbrukernes interesser skal samarbeide med hverandre og med Kommisjonen for å sikre at dette regelverket blir overholdt, at det indre marked virker på en tilfredsstillende måte og at forbrukerne gis et sterkere økonomisk vern.

Det er Forbrukertilsynet og Markedsrådet som fører tilsyn med overholdelsen av reglene i finansavtaleloven.

12.2 Boliglånsdirektivet

Direktivets artikkel 5 har krav om at medlemsstatene utpeker kompetent myndighet som har til oppgave å sikre gjennomføringen og håndhevelsen av boliglånsdirektivet. Kompetente myndighet, ansatte og andre som opptrer på myndighetens vegne skal ha taushetsplikt.

Direktivet krever at medlemsstatene sikrer at kompetent myndighet i hjemstaten fører tilsyn med boliglånsformidlere, jf. direktivets artikkel 34 nr.1.

Tilsynet med boliglånsformidlere som opptrer på vegne av og under det hele og fulle ansvaret til én eller flere långivere (dvs. finansagenter), kan enten føres med boliglånsformidleren direkte eller som del av tilsynet med långiveren, jf. artikkel 34 nr. 1 annet ledd. Dersom boliglånsformidlere opptrer på vegne av og under det hele og fulle ansvaret til långivere som utgjør et flertall av tilbyderne i markedet, må tilsynet føres direkte med finansagenten. Dersom en boliglånsformider yter tjeneste i en annen medlemsstat enn hjemstaten, skal hjemstatsmyndigheten føre direkte tilsyn med boliglånsformidleren.

Direktivet artikkel 5 har krav til hvilken nasjonal tilsynsmyndighet i det enkelte land som skal være tilsynsmyndighet for å håndheve bestemmelsene i direktivets artikkel 9, 29, 32, 33, 34 og 35. Dette er bestemmelser som stiller krav til kvalifikasjoner for ansatte, tillatelse til å drive boliglånsformidlingsvirksomhet, håndhevelse av reglene om etableringsfrihet og fri utveksling av tjenesteytelser for boliglånsformidlere, myndighet til å trekke tilbake tillatelse, tilsyn med utenlandske boliglånsformidlere og godkjennelse av långivere som ikke er kredittinstitusjoner. I Norge vil Finanstilsynet være tilsynsmyndighet for håndhevelse av bestemmelser som gjennomfører de nevnte artikler i direktivet.

Dersom det på en medlemsstats territorium er mer enn én kompetent myndighet, skal medlemsstatene påse at deres respektive oppgaver er klart definert og at disse myndighetene samarbeider tett, slik at de kan utføre sine respektive oppgaver på en effektiv måte, jf. direktivets artikkel 5 nr. 6.

Medlemsstatene plikter å underrette Kommisjonen og EBA om hvem som er tilsynsmyndighet og om eventuelle endringer, jf. artikkel 5. nr 4. Dersom tilsynsmyndigheten er fordelt på flere, skal det også underrettes om fordelingen av de respektive oppgavene mellom de ulike tilsynsmyndighetene, og om eventuelle endringer i dette.

Når det gjelder agenter for ett finansforetak, skal dessuten finansforetak føre tilsyn med at agenten overholder bestemmelsen i direktivet, særlig at kvalifikasjonskravene til enhver tid er oppfylt.

12.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet legger til grunn at finansforetakene følger opp at agenter de bruker oppfyller kravene som følger av regelverket. Finansforetaket vil være fullt ut ansvarlig for finansagentens virksomhet for foretaket. Dette gjelder også i dag, jf. Finanstilsynets rundskriv 6/2019. Spørsmålet om det skal føres tilsyn med finansagenter direkte eller gjennom foretakene finansagentene representerer, endrer ikke finansforetakenes ansvar for sine agenter.

Finanstilsynet oppfyller kravet til kompetent myndighet i henhold til artikkel 5 nr. 3.

Siden låneformidlingsforetak foreslås som samlebetegnelse på finansagentforetak og finansmeglerforetak, er det ikke nødvendig med noen endring i ordlyden finanstilsynsloven, jf. finanstilsynsloven § 1 nr. 13.

I de tilfellene der et finansagentforetak er agent for flere finansforetak, vil Finanstilsynet normalt forholde seg direkte til agenten. Dette innebærer imidlertid ingen endring i finansforetakenes ansvar for å følge opp sine agenter. Finanstilsynet vil også føre tilsyn med at finansforetakene følger opp sine finansagenter.

I de tilfellene et finansagentforetak er agent for bare ett finansforetak, vil Finanstilsynet normalt føre tilsyn med agenten som del av tilsynet med finansforetaket.

Det er ikke behov for noen særskilt gjennomføring i lov eller forskrift av regler som kun retter seg mot myndighetene. Finanstilsynet må selv sørge for å ha et rutineverk på plass som ivaretar de forpliktelsene tilsynsmyndigheten har etter direktivet. Finanstilsynet foreslår derfor ikke å lov- eller forskriftsregulere direktivets bestemmelse om underrettelsesplikten til Kommisjonen og EBA.

Finanstilsynets taushetsplikt anses tilstrekkelig regulert i gjeldende rett.

13 Tilsyn ved filialetablering og grensekryssende virksomhet

13.1 Gjeldende rett

Etter finanstilsynsloven § 1 tredje ledd har Finanstilsynet tilsyn med utenlandske foretak som tilsvarer foretak som nevnt i bestemmelsens første ledd, eller som driver virksomhet som tilsvarer virksomhet som nevnt i finanstilsynsloven § 1 første ledd.

Forskrift 28. desember 1993 nr. 1257 om tilsyn med finansforetak og forvaltningsselskap som har hovedsete i annen EØS-stat som driver virksomhet i Norge mv regulerer tilsyn med de

foretakene som omfattes av forskriften, samarbeid mellom tilsynsmyndighetene og mulighet til å pålegge opphør av virksomheten. Forskriften omfatter ikke boliglånsformidlere.

Finanstilsynet har hjemmel til å pålegge stans av virksomhet, dersom Finanstilsynet antar at noen driver konsesjonspliktig virksomhet uten tillatelse, jf. finanstilsynsloven § 4a.

Etter Finanstilsynsloven § 7 annet ledd gjelder ikke Finanstilsynets taushetsplikt etter finanstilsynsloven § 7 og forvaltningsloven overfor tilsynsmyndighetene i andre EØS-land. Forskrift om utveksling av opplysninger med tilsynsmyndigheter fra land i og utenfor EØS-området av 30. november 1998 nr. 1102 har i § 2 nærmere vilkår for slik utveksling av opplysninger.

13.2 Boliglånsdirektivet

Oppfølgning av filialvirksomhet
Det er vertsstatsmyndigheten som har ansvaret for å påse at boliglånsformidlere som har filial i vertsstaten følger opp reglene om god forretningsskikk, opplysningsplikter, markedsføring, tvisteløsning og kvalifikasjonskrav for ansatte i filialen, jf. direktivets artikkel 34 nr. 2 første ledd. Ved overtredelse av slike bestemmelser, kan vertsstatsmyndigheten kreve at det ulovlige forholdet opphører, jf. bestemmelsens annet ledd.

Overholder ikke boliglånsformidleren de tiltakene som vertsstatsmyndigheten har vedtatt, skal vertsstatsmyndigheten treffe alle nødvendige tiltak for å sikre at det ulovlige forholdet opphører, jf. artikkel 34 nr. 2 tredje ledd. Vertsstatsmyndigheten skal informere hjemstatsmyndigheten om tiltakene.

Vertsstatsmyndigheten har rett til å foreta undersøkelser av filialen og kreve at boliglånsformidleren gjør de endringene som er nødvendig for at pliktene som nevnt i artikkel 34. nr. 2 oppfylles, jf. direktivets artikkel 34 nr. 3.

Overtrer boliglånsformidleren fortsatt regelverket, kan vertsstatsmyndigheten treffe egnede tiltak for å forebygge eller sanksjonere nye ulovligheter, og om nødvendig forby formidleren å fortsette virksomheten i verstsstaten, jf. artikkel 34 nr. 2 fjerde ledd. Vertsstatsmyndigheten skal i så fall forhåndsvarsle hjemstatsmyndigheten. I tillegg skal Kommisjonen underrettes.

Dersom hjemstatsmyndigheten er uenige i de tiltakene vertsstaten har truffet, kan saken henvises til EBA med anmodning om EBAs bistand i samsvar med artikkel 19 i forordning (EU) nr. 1093/2010. For EØS-statene er det EFTAs overvåkningsorgan, ESA, som er rett organ[21].

Overtrer et foretak som driver filialer andre bestemmelsene enn bestemmelser om god forretningsskikk, opplysningsplikter, markedsføring, tvisteløsning og kvalifikasjonskrav for ansatte i filialen, er det hjemstatsmyndigheten som har tilsynsmyndighet. jf. direktivets artikkel 34 nr. 4. For eksempel håndheves godtgjørelsesordninger av hjemstatsmyndigheten.

Dersom vertsstatsmyndigheten har klare og påviselige grunner for å anta at virksomheten i en filial ikke er i tråd med bestemmelser hjemstatsmyndigheten har tilsyn med, skal

[21] Jf. EØS-komiteen besluttet 8. mai 2019 om å innlemme boliglånsdirektivet i EØS-avtalen, artikkel 1 nr. 2 bokstav f).

vertsstatsmyndigheten informere hjemstatsmyndigheten. Hjemstatsmyndighetene skal treffe hensiktsmessige tiltak, jf. artikkel 34 nr. 4.

Medlemsstatene skal fastsette at hjemstatsmyndigheten skal kunne utføre stedlige tilsyn hos filialen, etter å ha underrettet vertsstatsmyndigheten, jf. direktivets artikkel 34 nr. 5.

Grensekryssende virksomhet
Det er hjemstaten som har tilsyn med virksomheten til en boliglåneformidler som driver grensekryssende virksomhet i vertsstaten. Dersom vertstatsmyndigheten har klare og påviselige grunner for å anta at en boliglånsformidler som driver grensekryssende virksomhet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til bestemmelser vedtatt i henhold til direktivet, skal vertsstatsmyndigheten informere hjemstatsmyndigheten, som skal treffe hensiktsmessige tiltak, jf. artikkel 34 nr. 4.

Vertsstatsmyndigheten og hjemstatsmyndigheten skal samarbeide for å sikre et effektivt tilsyn med og effektiv håndheving av vertstatens minstekrav til kunnskap og kompetanse, jf. direktivets artikkel 9 nr. 5.

Felles prosedyreregler
Direktivet har prosedyreregler for det tilfelle at hjemstatsmyndigheten ikke treffer tiltak innen en måned etter å ha fått informasjon fra vertsstatsmyndigheten, jf. direktivets artikkel 34 nr. 4 annet ledd. Det samme gjelder dersom boliglånsformidleren, til tross for tiltak som er truffet, fortsetter å handle på en måte som klart er til skade for forbrukerinteresser i vertsstaten eller som hindrer markedene å fungere korrekt.

I så fall skal vertsstaten treffe nødvendige tiltak for å beskytte forbrukerne og sikre at markedet virker på en tilfredsstillende måte, herunder hindre at boliglånsformidleren fortsetter å yte tjenester i vertsstaten, jf. artikkel 34 nr. 4 annet ledd bokstav a). Vertsstatsmyndigheten plikter å forhåndsvarsle hjemstatsmyndigheten. I tillegg skal Kommisjonene og EBA underrettes. En alternativ prosedyre er at saken henvises til EBA med anmodning om EBA's bistand i samsvar med artikkel 19 i forordning (EU) nr. 1093/2010, jf. artikkel 34 nr. 4 annet ledd bokstav b). For EØS-statene er det EFTA's overvåkningsorgan, ESA, som er rett organ for den alternative prosedyren[22].

Direktivet har bestemmelser som regulerer samarbeidet mellom tilsynsmyndighetene i EØS-området, om utveksling av opplysninger og om rapportering til EBA. Direktivets artikkel 36 inneholder en plikt for tilsynsmyndighetene til å samarbeide i den grad det er nødvendig for å ivareta oppgaver fastsatt i boliglånsdirektivet. Medlemsstatene skal utpeke en kompetent myndighet som kontaktpunkt i henhold til direktivet, som skal rapporteres til Kommisjonen og de øvrige medlemslandene.

Direktivets artikkel 37 har regler om bileggelse av tvister mellom kompetente myndigheter. For EØS-statene er det EFTAs overvåkningsorgan, ESA, som er rett organ.

Oppfølgning av andre regler som gjelder for boliglånformidleren
Direktivet fastslår at fordelingen av oppgaver mellom medlemsstatene som er fastsatt i artikkel 34, berører i overensstemmelse med medlemsstatenes forpliktelser i henhold til EU-

[22] Jf. EØS-komiteen besluttet 8. mai 2019 om å innlemme boliglånsdirektivet i EØS-avtalen, artikkel 1 nr. 2 bokstav f).

retten ikke medlemsstatens myndighet på områder som ikke omfattes av direktivet, , jf. direktivets artikkel 34 nr. 6.

13.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at forskrift 28. desember 1993 nr. 1257 om tilsyn med finansforetak og forvaltningsselskap som har hovedsete i annen EØS-stat som driver virksomhet i Norge mv utvides til å også å omfatte boliglånsformidlingsforetak med hovedsete i annen EØS-stat og som kan driver virksomhet i Norge i henhold til reglene som gjennomfører boliglånsdirektivet.

Finanstilsynet vil gjennom finanstilsynsloven og ved en endring som foreslått i forannevnte forskrift fra 1993 i tilstrekkelig grad ha den myndighet som er nødvendig for å oppfylle kravene til samarbeid mellom tilsynsmyndighetene i boliglånsdirektivet.

14 Krav til virksomheten

14.1 Kombinasjonssalg og produktpakker

14.1.1 Gjeldende rett

I utgangspunktet er det forbudt for finansforetak å tilby en tjeneste på betingelse av at kunden samtidig skaffer seg en annen tjeneste, eller å gi kunden særlig gode vilkår på betingelse av at dette gjøres, jf. finansforetaksforskriften § 16-1 første ledd.

I visse tilfeller kan finansforetakene likevel tilby produktpakker. Unntak kan gjøres hvis det er tilknytning mellom tjenestene, slik at en tjeneste forutsetter samtidig bruk av en annen tjeneste, jf. finansforetaksforskriften § 16-1 annet ledd. Det er dessuten det gjort unntak hvis et særlig gunstige vilkår skyldes at et samlet tilbud av tjenester gir kostnadsbesparelser, jf. finansforetaksforskriften § 16-1 tredje ledd.

Begrunnelsen for forbudet mot produktpakker er blant annet at en annen regel gjør at prisingen av hvert enkelt produkt blir mindre transparent. Den manglende gjennomsiktigheten gjør det vanskelig for kundene å sammenligne prisen på de enkelte produktene, og bidrar dermed til å svekke konkurransen. Over tid kan produktpakkene medføre at kunden betaler en høyere samlet pris.

14.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet har i artikkel 12 et forbud mot koblingssalg[23], men tillater pakkesalg[24].

[23] I direktivets artikkel 4 n(26) definert som " tilbud om eller salg av en kredittavtale i en pakke sammen med andre separate finansielle produkter eller tjenester der kredittavtalen ikke gjøres tilgjengelig for forbrukeren separat"

[24] I direktivet artikkel 4 (27) definert som "tilbud om eller salg av en kredittavtale i en pakke sammen med andre separate finansielle produkter eller tjenester der kredittavtalen også gjøres tilgjengelig for forbrukeren separat, men ikke nødvendigvis på samme vilkår som når den tilbys sammen med tilleggstjenestene".

Forbud mot koblingssalg betyr at långiveren ikke kan tilby boliglån under forutsetning av at forbrukeren samtidig kjøper andre finansielle produkter. Direktivet åpner for at det kan gjøres unntak blant annet for forsikringsavtaler som gjeldsforsikring og krav om at kunden skal ha kontoforhold hos långiveren. Videre åpner direktivet for at medlemsstatene kan tillate koblingssalg når långiveren kan godtgjøre overfor tilsynsmyndigheten at de koblede produktene eller produktkategoriene som tilbys på innbyrdes lignende vilkår, men som ikke gjøres tilgjengelig separat, innebære en klar fordel for forbrukeren. Tilgjengeligheten av og prisene på de relevante produktene som tilbys i markedet skal hensyntas, jf. artikkel 12 nr. 3.

Direktivet åpner for pakkesalg, under forutsetning av at låneavtalen stilles individuelt til rådighet for forbrukeren, men ikke nødvendigvis på samme betingelser, jf. definisjonen av produktpakker i artikkel 4 (27).

14.3 Finanstilsynets forslag

I Finansmarkedsmeldingen 2019 (Meld. St. 24) punkt 4.2.1 gir Regjeringen uttrykk for at den vil følge opp forslaget til Justis- og beredskapsdepartementet i Høringsnotatet om et forbud mot koblingssalg[25]. Samtidig påpekes det at pakkesalg fortsatt bør være tillatt. Det uttales at forslaget innebærer en utvidelse av dagens forbud mot koblingssalg etter finansforetaksforskriften § 16-1. Finanstilsynet påpeker at en generell tillatelse til å selge produktpakker[26] vil innebære en utvidelse av adgangen til å tilby produktpakker utover det finansforetaksforskriften § 16-1 åpner for[27].

Finanstilsynet uttalte i høringsuttalelse 14. desember 2017 til Justis- og beredskapsdepartementets forslag til ny finansavtaleloven følgende:

"*Justisdepartementet har ikke drøftet forholdet mellom bestemmelsen om produktpakker i finansavtaleloven og reglene i finansforetaksloven. Finansavtalelovens forbud mot produktbindinger omfatter bare bindinger der en kredittavtale inngår som et av produktene. Finansforetaksloven gjelder alle produkter som finansforetak tilbyr. Forslag til ny finansavtalelov kan påvirke virkeområdet for finansforetaksforskriften hva gjelder produktpakker/produktbindinger.*"

Finanstilsynet foreslår at finansforetaksforskriften § 16-1 videreføres. Etter Finanstilsynets vurdering er krav fra långiveren om inngåelse av forsikringsavtale som styrker kundens mulighet til å oppfylle en låneavtale, eller krav om inngåelse av avtale om konto i forbindelse med en låneavtale dekket av unntaket i finansforetaksforskriftens § 16-1 annet ledd.

[25] Koblingssalg vil si at kreditten bare kan oppnås om kunden samtidig inngår en koblet avtale om finansielle produkter eller tjenester, f.eks. at en type finansielt produkt bare fås om den kjøpes sammen med kreditt.
[26] Produktpakke vil si tilbud om eller salg av en kredittavtale i en pakke sammen med andre separate finansielle produkter eller tjenester der kredittavtalen også gjøres tilgjengelig for forbrukeren separat, men ikke nødvendigvis på samme vilkår som når den tilbys sammen med tilleggstjenestene.
[27] Finansforetaksforskriften § 16-1 første til tredje ledd lyder som følger: "Et finansforetak kan ikke tilby en tjeneste på betingelse av at kunden samtidig skaffer seg en annen tjeneste, eller gi en kunde særlig gunstige vilkår på betingelse av at dette gjøres.
Bestemmelsene i første ledd gjelder ikke der det foreligger en tilknytning mellom flere tjenester slik at tilbud av en tjeneste forutsetter samtidig tilbud av en annen tjeneste.
Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke der særlig gunstige vilkår skyldes at et samlet tilbud av flere tjenester gir kostnadsbesparelser."

Finanstilsynet foreslår å videreføre gjeldende bestemmelse om produktpakker i finansforetaksforskriften § 16-1 tredje ledd, slik at produktpakker bare kan tilbys dersom særlig gunstige vilkår skyldes at et samlet tilbud av flere tjenester gir kostnadsbesparelse. Bestemmelsen er viktig for transparent prising av hver enkelt tjeneste samt motvirke innlåsing av kunden og kryssubsidiering.

Det er boliglån som direktivet regulerer. Finanstilsynet mener at forbrukerhensyn taler for å beholde dagens regulering også for boliglån, og at pakkesalg generelt ikke tillates.

15 Taushetsplikt for låneformidlere

15.1 Gjeldende rett

Det er etter gjeldende rett ingen særskilte taushetspliktregler for låneformidlere.

Finansagenter opptrer på vegne av et eller flere finansforetak. Finansagentens ansatte er underlagt taushetsplikten i henholdsvis finansforetaksloven § 9-6 og § 16-2. Finansforetaket må sørge for at agenten og agentens ansatte overholder taushetsplikten.

15.2 Boliglånsdirektivet

Boliglånsdirektivet har ingen regulering av taushetsplikt for boliglånsformidlere. Direktivet åpner imidlertid for at det kan fastsettes strengere regler enn det som følger av direktivet for å beskytte forbrukere, forutsatt at slike bestemmelser er i overenstemmelse med forpliktelsene etter EU-retten.

15.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at det tas inn en bestemmelse om taushetsplikt i lov om formidling av lån, som skal gjelde generelt for alle låneformidlingsforetak. Det er i forslaget til bestemmelse tatt utgangspunkt i bestemmelsene i finansforetaksloven § 9-6 og § 16-2, og tilpasset at bestemmelsen skal gjelde for låneformidlingsvirksomhet. Finanstilsynet mener at det er i kundenes interesser at det lovfestes taushetspliktsregler for låneformidlere.

16 Tilknytning til klageorgan

16.1 Gjeldende rett

Finansforetaksloven § 16-3 har en forskriftshjemmel for Kongen til å fastsette at finansforetak skal være tilsluttet utenrettslig tvisteløsningsordning godkjent i henhold til lov. Forskriftshjemmelen er bare benyttet for betalingsforetak, e-pengeforetak og opplysningsfullmektiger, jf. finansforetaksforskriften § 16-6.

Det er ikke gitt noen bestemmelser om tilknytning til klageorgan for låneformidlingsforetak eller finansagenter.

16.2 Boliglånsdirektivet

Boliglånsdirektivets artikkel 39 har en bestemmelse om at medlemsstatene skal sikre at det finnes egnede og effektive prosedyrer for utenrettslige klage og tvisteløsning.

16.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at det i lov om formidling av lån fastsettes en hjemmel for departementet til å fastsette at låneformidlere skal være tilsluttet utenrettslig tvisteløsningsordning godkjent i henhold til lov, tilsvarende den hjemmelen som er gitt i finansforetaksloven § 16-3 første ledd. Finanstilsynet foreslår ingen forskriftsregulering nå. Finanstilsynet viser til at Finanstilsynet har til behandling et oppdrag fra Finansdepartementet om å vurdere tilslutning til godkjent klageorgan for tilbydere av finansielle tjenester til forbrukere. Finanstilsynet mener at det kan være hensiktsmessig å vurdere forskrift om tilknytning til klageorgan i etterkant av en slik generell gjennomgang.

17 Krav til offentlig register

17.1 Gjeldende rett

Låneformidlingsforetak skal være registrert i Finanstilsynets register, jf. finansforetaksloven § 2-18. Finanstilsynets register er tilgjengelig på nettstedet finanstilsynet.no.

Finansforetakene skal ha et register over sine finansagenter, jf. Finanstilsynets rundskriv 6/2019 punkt 3[28]. Registeret skal gjøres offentlig tilgjengelig på finansforetakets eget nettsted. Finansforetaket skal gi Finanstilsynet melding om registerets internettadresse (URL) samt eventuelle endringer i denne. Publikum vil dermed kunne gå via Finanstilsynets register over finansforetak på tilsynets nettsted, for å se hvilke finansagenter som finansforetaket til enhver tid har avtaler med. Finansforetakene skal oppdatere registeret fortløpende. Følgende opplysninger skal registreres:

a) finansagentens navn/firma
b) finansagentens adresse og/eller organisasjonsnummer
c) telefonnummer og e-postadresse

17.2 Boliglånsdirektivet

Det følger av direktivets artikkel 29 nr. 4 at medlemsstatene skal sikre at alle boliglånformidlere registreres i et register hos tilsynsmyndighetene i hjemstaten. Registeret skal til enhver tid være ajourført, og offentlig tilgjengelig på nettet. Det er minimumskrav til hvilke opplysninger som skal inngå i registeret. Det er blant annet krav til opplysning om

[28] https://www.finanstilsynet.no/contentassets/c6904f87d60640a2a25efd0b08e7900b/rundskriv-om-finansagenter.pdf

ledelsen i foretaket som er ansvarlig for formidlingen, i hvilke land boliglånsformidleren har filial eller driver grensekryssende virksomhet og om foretaket er finansagent. Medlemsstatene kan kreve at navnet på personer i foretaket som har kundekontakt fremgår av registeret. Dersom en boliglånsformidler kun er agent for én långiver, som har godkjent agenten i henhold til direktivets artikkel 30, skal registeret angi den långiveren agenten opptrer på vegne av, jf. artikkel 29 nr. 4 tredje ledd.

Direktivets artikkel 29 nr. 6 har krav om at medlemsstatene skal opprette et felles elektronisk informasjonssted som gir raskt og enkelt offentlig tilgang til oppdaterte opplysninger fra det nasjonale registeret. Dessuten skal kompetent tilsynsmyndighet fremgå.

17.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår at det lovfestes en bestemmelse om at alle låneformidlingsforetak skal registreres i Finanstilsynets register før virksomheten igangsettes. Dette medfører at både finansmeglingsforetak og finansagentforetak må føres direkte i Finanstilsynets register. Finanstilsynet må sørge for at innholdet i registeret er i tråd med direktivets krav. Finanstilsynet foreslår ikke å lovfeste hvilke opplysninger som skal fremgå av registeret.

18 Sanksjoner

18.1 Gjeldende rett

Finanstilsynet har i dag en rekke tilgjengelige sanksjonsmidler ved overtredelse av finansforetaksloven, eller ved overtredelse av bestemmelser eller pålegg gitt med hjemmel i loven.

Finanstilsynsloven § 4 inneholder generelle påleggshjemler for Finanstilsynet, herunder pålegg om retting dersom et foretaks organer ikke har overholdt sine plikter i henhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Finanstilsynet kan i medhold av finanstilsynsloven § 4a gi pålegg om stans av virksomhet, dersom Finanstilsynet antar at noen driver virksomhet som omfattet av finanstilsynsloven § 1 første eller tredje ledd uten nødvendig tillatelse. Uaktsom eller forsettlig overtredelse av pålegg etter finanstilsynsloven § 4a er straffebelagt, jf. finanstilsynsloven § 10 første ledd tredje punktum. Pålegg gitt av Finanstilsynet med hjemmel i bestemmelser gitt i eller i medhold av lov kan følges opp med en daglig løpende mulkt til forholdet er rettet, jf. finanstilsynsloven § 10 annet ledd.

Finansforetaksloven § 22-2 har en påleggsbestemmelser som utfyller og utvider Finanstilsynets kompetanse etter finanstilsynsloven. I finansforetaksloven § 22-1 er det tatt inn en straffebestemmelse som gjelder overtredelse av finansforetaksloven, forskrifter eller pålegg gitt med hjemmel i finansforetaksloven.

Etter finansforetaksloven § 3-7 kan departementet helt eller delvis tilbakekalle, endre eller sette nye vilkår for en tillatelse. Dette gjelder blant annet dersom virksomheten ikke har startet innen ett år fra tillatelse er gitt, ved grove overtredelser av plikter, dersom ledelsen ikke lenger oppfyller egenhetskrav eller at foretaket har eiere i strid med loven.

18.2 Boliglånsdirektivet

Direktivets artikkel 33 har bestemmelser om inndragning av tillatelse til boliglånsformidlere. Tillatelsen kan inndras dersom boliglånsformidleren gir avkall på tillatelsen, dersom lånformidlingsaktiviteten eller rådgivningstjenesten ikke er utøvd de siste seks måneder, godkjenning er gitt på grunnlag av uriktige eller villedende opplysninger, kravene for å få godkjennelse ikke lenger er oppfylt, det følger av nasjonal rett at godkjenning skal tilbakekalles eller at låneformidleren har gjort seg skyldig i alvorlige eller systematiske overtredelser av bestemmelser som gjelder låneformidlere. Ved tilbakekall av tillatelse skal boliglånsformidleren slettes fra registrering, og eventuelle vertsstatsmyndigheter skal informeres.

Direktivets artikkel 38 har bestemmelse om at medlemsstatene fastsetter sanksjoner for overtredelse av nasjonale bestemmelser som gjennomfører boliglånsdirektivet. Boliglånsdirektivet har ingen regulering av hvilke sanksjoner som skal fastsettes, utover at sanksjonene skal være effektive, stå i rimelig forhold til overtredelsen og ha avskrekkende virkning.

Medlemsstatene skal fastsette at tilsynsmyndighetene kan offentliggjøre administrative sanksjoner, med mindre slik offentliggjøring kan skape alvorlig uro på finansmarkedene eller påføre berørte parter uforholdsmessig stor skade.

18.3 Finanstilsynets forslag

EU/EØS-regelverket stiller ikke krav til administrative sanksjoner hvis overtredelse av regelverket kan straffesanksjoners etter nasjonal rett. Norsk rettstradisjon har bygget på straffesanksjonering.

Finanstilsynet foreslår å lovfeste en bestemmelse om tilbakekall av tillatelse i tråd med bestemmelsen direktivet. Det er også sett hen til bestemmelsen i finansforetaksloven § 3-7. Det foreslås at myndigheten legges til Finanstilsynet.

Finanstilsynet foreslår at det i forslag til ny lov om formidling av lån gis regler om straff, samt regler om pålegg og tvangstiltak etter mønster av reglene i finansforetaksloven §§ 22-1 og 22-2. Myndigheten til å gi pålegg og tvangstiltak foreslås lagt til Finanstilsynet. I tillegg vil reglene i finanstilsynsloven gjelde.

Etter oppdrag fra Finansdepartementet, har Finanstilsynet under vurdering generelle spørsmål knyttet til sanksjonering, herunder om Finanstilsynet skal ha myndighet til å ilegge overtredelsesgebyr. Spørsmål om lovregulering av overtredelsesgebyr også på området for formidling av boliglån, vil naturlig inngå i en slik samlet vurdering.

Finanstilsynet offentliggjør i dag sanksjoner som er truffet mot enkelte aktører etter en konkret vurdering. Finanstilsynet anser ikke at det er behov for en særskilt regel om offentliggjøring av vedtak.

19 Eiendomsvurderinger

19.1 Gjeldende rett

Kapitaldekningsregelverket og regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett har krav til forsvarlig verdivurdering av eiendom.

19.2 Boliglånsdirektivet

Direktivet har bestemmelser om verdivurdering av eiendom som stilles som sikkerhet for boliglån. Direktivets artikkel 19 nr. 1 fastsetter at medlemsstatene skal sikre at det på deres område utvikles pålitelige standarder for verdsetting av boliger som pantsettes som sikkerhet for lån. Medlemsstatene skal blant annet se til at det blir utarbeidet pålitelige standarder som anvendes av långivere. Fortalen punkt 26 forutsetter at slike standarder kan følge av lovregler eller ved bransjestandarder. Medlemsstatene skal sikre at interne og eksterne takstmenn som foretar eiendomsvurderinger er kompetente og tilstrekkelig uavhengig av långivningsprosessen, jf. direktivets artikkel 19 nr. 2.

19.3 Finanstilsynets forslag

Finanstilsynet foreslår ingen lovregler for standarder for eiendomsvurderinger, men foreslår at dette overlates til bransjen selv gjennom selvregulering. Finanstilsynet foreslår at det i finansforetakforetaksforskriften fastsettes at finansforetak skal ha interne retningslinjer for å fastsette forsvarlig verdi for boliger som skal stilles som sikkerhet for lån. En slik bestemmelse kan gis med hjemmel i finansforetaksloven § 13-5.

I tillegg gjelder eventuelle krav som følger av kapitaldekningsregelverket. Finanstilsynet foreslår ikke krav til takstmenn, utover krav som følger av kapitaldekningsregelverket og regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett.

20 Eiendomsmarkedet og statistisk overvåkning

20.1 Gjeldende rett

Statistisk sentralbyrå publiserer prisindekser for nye og brukte boliger. Eiendom Norge (bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak) publiserer prisstatistikk i samarbeid med Eiendomsverdi AS og finn.no[29]. Prisindeksene er basert på samme datagrunnlag, men avviker noe i metodikk. Indeksene dekker hele det norske boligmarkedet.

[29] http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/

20.2 Boliglånsdirektivet

Etter direktivets artikkel 26 nr. 1 annen setning er det krav til at medlemsstatene skal sikre at långiver fører egnede registre over hvilke typer fast eiendom som aksepteres som sikkerhetsstillelse, og om retningslinjene som gjelder for lån med pant i fast eiendom.

Boliglånsdirektivet artikkel 26 nr. 2 har krav om at medlemsstatene sørger for passende statistisk overvåkning av boligmarkedet. Denne kan enten være offentlig, privat eller begge deler.

20.3 Finanstilsynets forslag

Etter Finanstilsynets vurdering, er bestemmelsen i direktivets artikkel 26 nr. 1 tilstrekkelig ivaretatt etter gjeldende rett, herunder gjennom kapitaldekningsregelveret.

Finanstilsynet anser ikke at det er behov for noen særskilte regler knyttet til statistisk overvåkning av boligmarkedet. Finanstilsynet viser til de forannevnte prisindeksene som i dag publiseres i Norge.

21 Lån med flytende rente

21.1 Gjeldende rett

Norske Finansielle Referanser AS er med hjemmel i lov av 4. desember 2015 om fastsettelse av referanserenter (referanserenteloven) godkjent av Finansdepartementet som administrator for referanserentene Norwegian Interbank Offered Rate (Nibor)[30]. Nibor beregnes og publiseres av Oslo Børs, og er de mest benyttede referanserentene i Norge. Referanserentene NOWA (Norwegian Overnight Weighted Average) benyttes også i noen grad[31]. Reglene for NOWA fastsettes av Finans Norge og kalkuleringsagent er Norges Bank[32].

21.2 Boliglånsdirektivet

I direktivets artikkel 24 er det gitt særskilte regler om flytende rente, jf. også vedlegg II del B avsnitt 4 nr. 2 og avsnitt 6 nr. 4). Det er ikke krav om å benytte en referanserente. Medlemsstatene skal sikre at indekser eller referanserente som eventuelt brukes til å beregne lånerente, er tydelige, tilgjengelige, objektive og kan kontrolleres av kredittavtalens parter og vedkommende myndighet. Dersom det er slike indekser eller referanserenter tilgjengelig, er det etter direktivet ikke noe krav om at vedkommende myndighet fastsetter en referanserente.

[30] http://www.referanserenter.no/

[31] https://www.finansnorge.no/tema/nibor-nowa/nowa/

[32] Norges Bank har i samråd med finansnæringen opprettet en arbeidsgruppe for alternative referanserenter i norske kroner. Hovedmålsettingen er å få etablert en eller flere nye referanserenter i norske kroner som vil kunne benyttes som alternativ til Nibor. Arbeidsgruppen tar sikte på å publisere en offentlig rapport med en anbefaling på sin foretrukne alternative referanserente innen utgangen av første kvartal 2019, se https://www.norges-bank.no/Bank-og-marked/arbeidsgruppe-arr/.

21.3 Finanstilsynets forslag

Siden Norge har tilgjengelige referanserenter, er det etter Finanstilsynet vurdering ikke nødvendig at myndighetene skal fastsette en referanserente til bruk i det norske markedet.

22 Vurdering av om anvendelsesområdet for reglene bør utvides

Innledning
Finanstilsynet foreslår at bestemmelsen om låneformidlingsforetak i finansforetaksloven § 2-18 endres, og at det i bestemmelsen vises til at formidling av lån reguleres i lov om formidling av lån.

Finanstilsynet har vurdert om reglene som er foreslått for boliglånsformidlingsforetak, skal gjelde for andre formidlere av lån, herunder for finansagenter.

Reglene om gjensidig anerkjennelse i boliglånsdirektivet gjelder for formidlere av boliglån, og vil ikke kunne få anvendelse for formidlere av andre lån enn boliglån.

Justis- og beredskapsdepartementet har i høringsnotatet foreslått et generelt krav til ansvarsforsikring for låneformidlere, finansagenter og finansrådgivere.

Formidling av lån fra finansforetak
Etter Finanstilsynets vurdering bør formidling av og rådgivning om alle typer lån til forbrukere fra finansforetak omfattes av reguleringen som er foreslått i dette høringsnotatet, ut fra hensynet til beskyttelse av forbrukere.

Det er i dag mange finansagenter som formidler forbrukslån og andre lån til forbrukere på vegne av ett eller flere finansforetak. Siden finansagenter som formidler lån til forbrukere har svært ulik virksomhet og omfang, kan det reises spørsmål om samtlige aktører bør omfattes av alle regler som er foreslått for boliglånsformidlere. Noen finansagenter driver formidling i stort omfang som egen næringsvirksomhet, mens andre er finansagenter som ledd i annen næringsvirksomhet. Som eksempel på det første nevnes Lendo.no[33] og Axo Finans AS[34]. Som eksempel på det andre nevnes virksomhet innen varehandel som formidler lån til forbruker i forbindelse med kjøp av varer eller bilforhandlere som tilbyr bilfinansiering.

Finanstilsynet foreslår at all formidling av lån til forbrukere fra finansforetak omfattes av de samme reglene som formidling av boliglån. Reglene foreslås å få anvendelse både for finansagenter og for finansmeglere.

Finanstilsynet foreslår at Finanstilsynet får hjemmel til å unnta grupper av formidlere, fra en eller flere bestemmelser i loven og til å kunne sette vilkår for slikt unntak. Finanstilsynet har da mulighet til å gjøre unntak, dersom det viser seg at det ikke er behov for å gi samtlige av bestemmelsene i loven anvendelse på enten finansagenter eller finansmeglere, eller dersom

[33] https://www.lendo.no/
[34] https://www.axofinans.no/

det viser seg at det vil være uforholdsmessig å la samtlige av bestemmelsene i loven få anvendelse på enkelte grupper av formidlere.

Finanstilsynet vil i denne sammenheng minne om at Finanstilsynet har tatt til orde for et forbud mot kobling av kreditt og andre tjenester enn finansielle tjenester, senest i Finanstilsynets høringsuttalelse 14. desember 2017 til forslag til ny finansavtalelov. Et slikt forbud vil ha betydning for omfanget av foretak (agenter) som omfattes av den nye loven.

Formidling av lån gjennom folkefinansieringsplattformer
Framveksten av låneformidling gjennom folkefinansieringsplattformer har etter Finanstilsynets vurdering avdekket behov for nærmere regulering av slik virksomhet.

Finanstilsynet foreslo 12. desember 2018 endringer i finansforetaksloven § 2-18 om krav til tillatelse for å formidle lån gjennom en plattform for lånebasert folkefinansiering og en forskrift som stiller nærmere krav til låneformidlingsforetak som driver slike plattformer, jf. styresak 104/2018. I forslaget er det blant annet foreslått krav til ansvarsforsikring, krav til god forretningsskikk, forbud mot bruk av underagenter og egnethetskrav for ledelse og kvalifiserte eiere[35]. Finansdepartementet sendte 26. april 2019 forslaget på høring[36]. Høringsfristen er satt til 1. september 2019. Den delen av forslaget som gjelder forbud mot formidling av lån til forbrukere gjennom en folkefinansieringsplattform, ble imidlertid ikke sendt på høring. Finansdepartementet varslet samtidig at departementet planlegger å nedsette en arbeidsgruppe for å vurdere regulering av formidling av lån til forbrukere.

Siden Finanstilsynets forslag til regler for plattformer for lånebasert folkefinansiering av næringsvirksomhet er på høring, går ikke Finanstilsynet nærmere inn på regler for slik virksomhet her. Finanstilsynet vil imidlertid peke på at det vil være hensiktsmessig å innta eventuelle regler i lov om formidling av lån og regelteknisk samordne disse.

Siden Finansdepartementet i høringsbrevet 26. april 2019 har signalisert at Finansdepartementet tar sikte på å sette ned en arbeidsgruppe for å vurdere regelverk for formidling av lån til forbrukere gjennom plattformer for lånebasert folkefinansiering, foreslår ikke Finanstilsynet nærmere regler for slik formidling her.

Øvrige låneformidlere
De foreslåtte reglene omhandler formidling av lån til forbrukere fra finansforetak. For formidling av lån til næringsvirksomhet gjelder i dag en registreringsplikt. Det legges ikke opp til endringer i denne plikten i dette høringsnotatet.

Det vises imidlertid til forslaget om regler for plattformer for lånebasert folkefinansiering. Frem til det eventuelt fastsettes regler for plattformer for lånebasert folkefinansiering, vil det fortsatt gjelde en registreringsplikt for disse låneformidlerne. Det samme gjelder annen formidling av lån til næringsdrivende.

Finanstilsynet foreslår dessuten at det inntas en hjemmel i loven for i forskrift å fastsette konsesjonsplikt for øvrige finansmeglere, samt for å gi nærmere regler for virksomheten.

---

[35] https://www.finanstilsynet.no/contentassets/e91381cfba0749afa4672869dad40423/forslag-til-regler-om-lanebasert-folkefinansiering---utkast-til-horingsnotat.pdf
[36] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-regler-for-lanebasert-folkefinansiering2/id2642999/

Det kan for eksempel være hensiktsmessig å vurdere å fastsette krav til sikkerhetsstillelse, selv om det ikke gjelder noen godkjennelsesordning. Finanstilsynet viser til at Justis- og beredskapsdepartementet i Høringsnotatet har foreslått generelt krav til forsikring for finansmeglere og finansagenter.

23 Andre endringer

Låneformidlingsforetak omfattes av lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) § 4 første ledd o).

Finanstilsynet foreslår at hvitvaskingsloven § 4 første ledd o) endres for å bli i tråd med terminologien som foreslås i lov om formidling av kreditt, siden låneformidlingsforetak foreslås å omfatte både finansmeglingsforetak og finansmeglerforetak. Låneformidlingsforetak foreslås endret til finansmeglerforetak.

24 Økonomiske og administrative konsekvenser

Finansforetakene
Finansforetakene som har ansatte som utformer, tilbyr, bevilger eller gir råd om boliglån, må påregne økte økonomiske og administrative ressurser sammenlignet med i dag, gjennom oppdatering og oppfølging av ansatte. Enkelte ansatte som har ervervet kvalifikasjoner kun gjennom yrkeserfaring, må nå også dokumentere teoretisk kunnskap. Finansforetakene vil få kostnader knyttet til oppfølging av at ansatte til enhver tid har tilstrekkelige kunnskaper. Kostnadene relativt til foretakenes inntjening, antas likevel å være relativt beskjeden.

Finansforetakene legger til grunn at finansforetakene følger opp at agenter de bruker oppfyller kravene som følger av regelverket. Dette gjelder også i dag, jf. Finanstilsynets rundskriv 6/2019. Med enkelte nye krav, utvides kravet til finansforetakenes oppfølging noe.

Låneformidlere, finansagenter og finansrådgivere
Forslaget innebærer nye krav til låneformidlere, finansagenter og finansrådgivere.

For både etablerte og nye aktører vil det bli utgifter og krav som foretakene i dag ikke har, herunder kostnader med å søke om tillatelse og økte kostnader i form av utgifter til ansvarsforsikring og til oppfølging for å sørge for at ansatte har nødvendige kvalifikasjoner. Aktørene må også dekke økte kostnader til tilsyn, jf. omtale lenger ned. For enkelte vil forslaget også innebære kostnader knyttet til etablering av aksjeselskap. Et aksjeselskap må minimum ha en aksjekapital på 30.000 kroner. I tillegg kommer gebyr for å registrere foretaket i Brønnøysundregistrene (opp til ca. 6.800 kroner). Dersom foretaket ønsker profesjonell bistand til å etablere aksjeselskapet, vil det også være en engangskostnad knyttet til dette.

Kostnadene vil variere med størrelsen på foretaket. Det vil være en engangskostnad knyttet til søknad om tillatelse, som blant annet vil avhenge av om det er behov for å få profesjonell bistand. I tillegg kommer årlige kostnader knyttet til kompetanseutvikling og ansvarsforsikring som vil variere med størrelsen på foretaket. De største finansagentene har stor omsetning og svært god lønnsomhet. For disse aktørene vil økte kostnader som følge av nye krav til virksomheten være marginale sammenlignet med inntjeningen. For mindre finansagenter vil økningen relativt sett kunne være vesentlig, men antas likevel å være håndterbar.

Finanstilsynet antar at omfanget av finansagenter som yter tjenester knyttet til boliglån foreløpig er få, men at det kan bli flere slike finansagenter i markedet fremover som følge av økt digitalisering av boliglånsformidlingen. Når det gjelder formidlere av andre lån til forbrukere, herunder finansagenter, er det svært mange aktører i markedet. Eksempler på slike aktører er finansagenter som driver varehandelsvirksomhet, slik som bilforhandlere og forhandlere av hvitevarer og elektronikk. Disse aktørene må søke tillatelse for fortsatt å kunne drive virksomhet som finansagent og må oppfylle kravene i loven, noe som medfører økte kostnader. Det må antas at noen av aktørene vil falle bort som følge av de nye kravene. Finanstilsynet viser for øvrig til flere aktører har tatt til orde for et forbud mot kobling av kreditt med ikke-finansielle tjenester, jf. omtale i kapittel 22. Et slikt forbud vil kunne ha vesentlig betydning for omfanget av aktører som berøres av regelverket.

Lånekunder
Boliglånsdirektivet skal gi bedre forbrukervern i forbindelse med opptak av boliglån. Gjennom de offentligrettslige reglene som foreslås her, øker kravene til aktører i dette markedet, når det gjelder egnethet, kompetanse og krav til ansvarsforsikring. Ved å utvide kravene til andre formidlere av lån til forbrukere, øker forbrukervernet også for disse.

Krav til ansvarsforsikring vil øke kundenes mulighet til å få dekning. Særlig vil dette lette muligheten for å få dekket krav som kan kreves erstattet fra boliglånsformidlere som driver virksomhet i Norge gjennom filialetablering eller ved grensekryssende virksomhet.

Finanstilsynet
Låneformidlere skal i dag registreres av Finanstilsynet, mens agenter skal registreres i foretakenes agentregister. Med boliglåndirektivet innføres krav til konsesjon for slike aktører. Gjennomføringen av de offentligrettslige delene av boliglånsdirektivet, samt forslaget om å gi reglene anvendelse også for formidling av forbrukslån, vil medføre en vesentlig økning i ressursbruken for Finanstilsynet. Det vil blant annet bli økt ressursbruk gjennom behandling av søknader for å drive låneformidlingsvirksomhet, utvikling av register og registreringsløsninger, oppfølging av meldinger om filialetablering og grensekryssende virksomhet, veiledning og tilsyn med aktørene. I Sverige er det i dag registrert 16 bostadskreditinstitut og 77 konsumentkreditinstitut. Dette kan gi en indikasjon på antallet fremtidige aktører i det norske markedet. Dersom alle som i dag opererer som låneagenter for finansforetak (herunder agenter som bare opererer for ett finansforetak), skal ha tillatelse, vil imidlertid omfanget være betydelig høyere.

Finanstilsynet vil dessuten måtte bruke ressurser på å følge opp aktører som driver i strid med nytt regelverk.

Endringene som følger av boliglånsdirektivet forventes kreve om lag to ekstra årsverk i Finanstilsynet, og trolig noe mer i en overgangsfase for å håndtere konsesjonssøknader og utvikle nye systemer. Økte utgifter må utliknes på aktørene.

25 Ikrafttredelse og overgangsregler

I EØS-komiteen beslutning den 8. mai 2019 om å innlemme boliglånsdirektivet i EØS-avtalen er gjennomføringsfristen satt til 8. mai 2020.

Finanstilsynet mener at det er hensiktsmessig at reglene trer i kraft samtidig som ny finansavtalelov trer i kraft, eller så snart som mulig deretter. For enkelte av kravene, antar Finanstilsynet at det vil være behov for overgangsordninger. For eksempel vil det være behov for overgangsordninger for å oppfylle kvalifikasjonskravene og for å kunne dokumentere dette. Finanstilsynet foreslår at det gis en overgangsperiode på tolv måneder etter lovens ikrafttredelse.

Det er per i dag ingen låneformidlingsforetak som er registrert i Finanstilsynets register, som etter det Finanstilsynet kjenner til, formidler boliglån. Andre formidlere av lån til forbrukere, herunder finansagenter, må etter forslag til lov om formidling av lån søke om tillatelse. Finanstilsynet foreslår at det settes en seks måneders frist for å søke konsesjon.

Vedlegg: Forslag til lov- og forskriftsendringer

Utkast til lov om formidling av lån

Del 1. Virkeområder og sentrale definisjoner

Kapittel 1. Virkeområde og definisjoner

§ 1-1 Virkeområde

(1) Loven gjelder virksomhet som består i ervervsmessig formidling av lån.

(2) Bestemmelsen i kapittel 2, 5, 6, 7, 8 og 9 gjelder all formidling av lån fra finansforetak til forbrukere. Kapittel 10 gjelder annen låneformidlingsvirksomhet. Bestemmelsen i kapittel 3 og 4 gjelder bare formidling av boliglån.

(3) Loven gjelder ikke for ikke for banker, kredittforetak, finansieringsforetak, forsikringsforetak og pensjonskasser.

(4) Finanstilsynet kan i særlige tilfeller unnta grupper av låneformidlingsforetak som formidler andre lån til forbrukere enn boliglån, fra en eller flere bestemmelser i loven.

(5) Departementet avgjør i hvilken utstrekning loven skal gjøres gjeldende for Norges økonomiske sone og for Svalbard, Jan Mayen og bilandene.

§ 1-2 Definisjoner

(1) I denne loven betyr:

1. Boliglån: låneavtaler som er sikret ved pant eller annen tilsvarende sikkerhetsstillelse i bolig eller fritidsbolig.
2. Boliglånsformidlingsforetak: finansagentforetak og finansmeglerforetak som driver boliglånsformidlingsvirksomhet.
3. Finansagentforetak: foretak som etter avtale formidler lån på vegne finansforetak, og som handler fullt og helt på finansforetakets ansvar.
4. Finansmeglerforetak: et foretak som formidler lån som uavhengig mellommann.
5. Låneformidlingsforetak: finansagentforetak og finansmeglerforetak som driver låneformidling.
6. Nærstående: personer og foretak som definert i aksjeloven § 1-5 og allmennaksjeloven § 1-5.

§ 1-3 Rådgivning

(1) Rådgivning om lån til forbrukere kan bare gis av finansforetak som nevnt i § 1-1 tredje ledd og av låneformidlingsforetak.

(2) Kravet i først ledd gjelder ikke for rådgivning som gis leilighetsvis i sammenheng med annen regulert næringsvirksomhet.

Kapittel 2 Krav til tillatelse for å drive låneformidlingsvirksomhet

§ 2-1 Låneformidlingsvirksomhet

Låneformidlingsvirksomhet kan ikke drives uten tillatelse fra Finanstilsynet.

§ 2-2 Vilkår for tillatelse som låneformidlingsforetak

Tillatelse til å drive låneformidlingsvirksomhet kan bare gis til foretak som oppfyller følgende vilkår:

1. Foretaket må være organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap
2. Foretaket må ha hovedkontor og forretningskontor i Norge.
3. Styret, daglig leder og andre som er ansvarlig for låneformidlingsvirksomheten må oppfylle kravene i § 6-1 og 6-2.
4. Kvalifiserte eiere må oppfylle kravene til egnethet i § 5-1.
5. Foretaket må oppfylle kravene til forsikring i kapittel 7.

§ 2-3 Søknad om tillatelse

Søknaden skal angi hva det søkes om og inneholde opplysninger av betydning for Finanstilsynets vurdering, herunder

(a) hvilke typer lån foretaket skal formidle
(b) om foretaket skal drive virksomhet som finansagentforetak eller finansmeglerforetak,
(c) hvilke finansforetak foretaket eventuelt skal være agent for.
(d) firmaattest og vedtekter,
(e) dokumentasjon for at vilkårene i § 2-2 er oppfylt,
(f) redegjørelse for foretakets tiltak for å oppfylle krav fastsatt i eller i medhold av hvitvaskingsloven.

§ 2-4 Melding om registrering av finansagentforetak

(1) For finansagentforetak som er agent for bare ett finansforetak, skal finansforetaket påse at vilkårene for tillatelse er oppfylt. Hvis vilkårene for å få tillatelse i § 2-2 er oppfylt, skal finansforetaket sende melding til Finanstilsynet om at finansagentforetaket kan registreres.

(2) Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke dersom finansagentforetaket skal drive virksomhet med formidling av boliglån i annen EØS-stat i henhold til reglene i kapittel 3. Finansagentforetaket må i så fall godkjennes av Finanstilsynet.

§ 2-5 Registrering

(1) Låneformidlingsforetak som oppfyller vilkårene for å få tillatelse i § 2-2 skal registreres hos Finanstilsynet.

(2) Låneformidlingsvirksomheten kan ikke igangsettes før foretaket er registrert i Finanstilsynets register.

Kapittel 3 Norske boliglånsformidlingsforetaks virksomhet i utlandet

§ 3-1 Etablering av filial i annen EØS-stat

(1) Før et norsk boliglånsformidlingsforetak kan etablere filial i en annen EØS-stat, skal foretaket gi Finanstilsynet melding med opplysninger om:

a) hvilken stat filialen ønskes etablert, og filialens adresse,
b) de personer som skal forestå ledelsen av filialen,
c) de tjenester som skal ytes gjennom filialen,
d) om foretaket er et finansagentforetak, navn og registreringsnummer til finansforetakene foretaket er agent for,
e) en bekreftelse fra finansforetak foretaket er agent for, om at disse tar på seg det fulle og ubetingede ansvar for finansagentforetakets virksomhet.

Departementet kan i forskrift fastsette regler om hvilke øvrige opplysninger meldingen skal inneholde.

(2) Finanstilsynet skal sende meldingen om filialetablering til vertsstatens tilsynsmyndighet innen en måned etter at meldingen som nevnt i første ledd er mottatt. Finanstilsynet skal samtidig underrette foretaket om oversendelsen.

(3) Boliglånsformidlingsforetaket kan starte sin virksomhet i annen EØS-stat en måned etter den dato foretaket ble underrettet av Finanstilsynet.

§ 3-2 Grensekryssende virksomhet i annen EØS-stat

(1) Før et norsk boliglånsformidlingsforetak kan tilby grensekryssende tjeneste i en annen EØS-stat, skal foretaket gi Finanstilsynet melding med opplysning om:

a) hvilken stat grensekryssende tjenester skal ytes,
b) de tjenester som skal ytes grensekryssende,
c) om foretaket er finansagentforetak, navn og registreringsnummer til finansforetak foretaket er agent for.

d) en bekreftelse fra finansforetak foretaket er agent for, om at disse tar på seg det fulle og ubetingede ansvar for finansagentforetakets virksomhet.

Departementet kan gi forskrift om hvilke øvrige opplysninger meldingen skal inneholde.

(2) Finanstilsynet skal sende meldingen om grensekryssende virksomhet til vertsstatens tilsynsmyndighet innen en måned etter at meldingen som nevnt i første ledd er mottatt. Finanstilsynet skal samtidig underrette foretaket om oversendelsen.

(3) Boliglånsformidlingsforetaket kan starte sin virksomhet i annen EØS-stat en måned etter den dato foretaket ble underrettet av Finanstilsynet.

Kapittel 4 Utenlandske boliglånsformidlingsforetaks virksomhet i Norge

§ 4-1 Filial av boliglånsformidlingsforetak med hovedsetet i annen EØS-stat

(1) Boliglånsformidlingsforetak med hovedsete i en annen EØS-stat som har tillatelse og er undergitt tilsyn fra myndigheten i hjemstaten, kan drive boliglånsformidling gjennom filial her i riket. Filialen kan etableres én måned etter at Finanstilsynet har mottatt melding fra tilsynsmyndighetene i foretakets hjemstat om den planlagte filialetableringen. Meldingen skal inneholde opplysninger om:

a) foretakets navn, adresse på hovedkontoret og registreringsnummer,
b) filialens adresse,
c) navn på ledelsen i filialen
d) hvilke tjenester som skal ytes,
e) nettstedet til tilsynsmyndighetens register med informasjon om boliglånsformidlingsforetaket,
f) bekreftelse på at foretaket bare skal formidle lån fra kredittinstitusjoner
g) om foretaket er finansagentforetak, navn og registreringsnummer til kredittinstitusjonene foretaket er agent for,
h) for finansagentforetak skal det legges ved bekreftelse fra kredittinstitusjonene foretaket er agent for, om at disse tar på seg det fulle og ubetingede ansvar for agentens virksomhet,
i) dato foretaket fikk tillatelse i hjemstaten til å drive boligformidling,
j) ytterligere opplysninger som fastsatt i forskrift gitt i medhold av femte ledd.

(2) Utpekte representanter som definert i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU artikkel 4 nr. 8 kan ikke drive virksomhet her i riket.

(3) Bestemmelsen i § 6-1, §§ 8-2 til 8-7, § 8-9, § 8-11, § 8-12, § 9-1, § 11-2 første og annet ledd, § 11-3 og § 11-4 gjelder for norske filialer av foretak etablert i annet EØS-land.

(4) Finanstilsynet skal før foretaket begynner virksomhet i Norge, og senest to måneder etter mottatt melding fra tilsynsmyndighetene i foretakets hjemstat, gi filialen en oversikt over hvilke regler som gjelder for virksomheten her i riket.

(5) Departementet kan i forskrift gi bestemmelser som utfyller eller gjør unntak fra regelen i paragrafen her, herunder gi regler om hva slags virksomhet som er omfattet av retten til å drive virksomhet gjennom filial og hvilke opplysninger Finanstilsynet skal motta fra tilsynsmyndighetene i boliglånsformidlingsforetakets hjemstat.

§ 4-2 Grensekryssende virksomhet fra annen EØS-stat

(1) Boliglånsformidlingsforetak med hovedsete i en annen EØS-stat som har tillatelse og er undergitt tilsyn fra myndighetene i hjemstaten, kan starte grensekryssende boliglånsformidlingsvirksomhet her i riket én måned etter at Finanstilsynet har mottatt melding fra tilsynsmyndighetene i foretakets hjemstat om den planlagte virksomheten. Meldingen skal inneholder opplysninger om:

(a) foretakets navn, adresse på hovedkontoret og registreringsnummer,
(b) hvilke tjenester som skal ytes,
(c) nettstedet til tilsynsmyndighetens register med informasjon om boliglånsformidlingsforetaket,
(d) bekreftelse på at foretaket bare skal formidle lån fra kredittinstitusjoner,
(e) om foretaket er finansagentforetak, navn og registreringsnummer til kredittinstitusjonene foretaket er agent for,
(f) for finansagentforetak skal det legges ved bekreftelse fra kredittinstitusjonene foretaket er agent for at disse tar på seg det fulle og ubetingede ansvar for agentens virksomhet.
k) dato foretaket fikk tillatelse i hjemstaten til å drive boligformidling,
l) ytterligere opplysninger som fastsatt i forskrift gitt i medhold av femte ledd.

(2) Utpekte representanter som definert i Europaparlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU artikkel 4 nr. 8 kan ikke drive virksomhet her i riket.

(3) Bestemmelsen i §§ 8-2 til 8-7, § 8-11, § 9-1, § 11-2 første og annet ledd og § 11-3 gjelder for EØS-foretaks grensekryssende virksomhet i Norge.

(4) Finanstilsynet skal før foretaket begynner virksomhet i Norge, og senest to måneder etter mottatt melding fra tilsynsmyndighetene i foretakets hjemstat, gi filialen en oversikt over hvilke regler som gjelder for virksomheten her i riket.

(5) Departementet kan gi forskrift som utfyller eller gjør unntak fra regelen i paragrafen her, herunder gi regler om hva slags virksomhet som er omfattet av retten til å drive grensekryssende virksomhet og hvilke opplysninger Finanstilsynet skal motta fra tilsynsmyndighetene i boliglånsformidlingsforetakets hjemstat.

(6) Departementet kan fastsette krav til nødvendig kunnskap og kompetanse for ansatte i boliglånsformidlingsforetak som formidler boliglån eller gir råd om boliglångjennom grensekryssende virksomhet.

Kapittel 5 Kontroll av eiere med kvalifiserte eierandeler

§ 5-1 Erverv av eierandeler i låneformidlingsforetak

Bestemmelsen i finansforetaksloven kapittel 6, med unntak av bestemmelsene i § 6-2 tredje ledd og § 6-4 fjerde ledd, og finansforetaksforskriften kapittel 6, med unntak av bestemmelsene i § 6-1 siste ledd, gjelder tilsvarende for låneformidlingsforetak.

Kapittel 6 Krav til ledelsen og ansatte i låneformidlingsforetak

§ 6-1 Kvalifikasjonskrav

(1) Ansatte i låneformidlingsforetak som formidler lån eller gir råd om lån til forbrukere, skal ha nødvendig kunnskap og kompetanse.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for styremedlemmene, daglig leder og faktisk i låneformidlingsforetaket.

(3) Foretaket skal ha interne regler for å sikre at kravene til kunnskap og kompetanse til enhver tid er oppfylt.

(4) Departementet kan gi forskrift om krav til kunnskap og kompetanse, herunder hvem i foretaket kravene gjelder for.

§ 6-2 Krav til ledelsen av foretaket

(1) Foretak kan ikke ha styremedlemmer, daglig leder eller andre personer i den faktisk ledelsen av lånevirksomheten eller deler av denne som:
   a) ikke kan antas å ha de nødvendige kvalifikasjoner og yrkeserfaring til å utøve stillingen eller vervet
   b) er dømt for straffbart forhold, og det straffbare forholdet gir grunn til å anta at vedkommende ikke vil kunne ivareta stillingen eller vervet på en forsvarlig måte,
   c) i stilling eller ved utøvelsen av andre verv har utvist en slik adferd at det er grunn til å anta at vedkommende ikke vil kunne ivareta stillingen eller vervet på en forsvarlig måte.

(2) Kravene i første ledd bokstav b) og c) skal dokumenteres gjennom fremleggelse av:
   1. ordinær politiattest etter politiregisterloven § 40 og
   2. bekreftelse fra Brønnøysundregistrene om at personen ikke er under konkursbehandling, konkurskarantene eller gjeldsforhandling.

§ 6-3 Styrets og ledelsens sammensetning

(1) Låneformidlingsforetak skal gi Finanstilsynet melding ved endring av styrets sammensetning og ved skifte av daglig leder eller andre faktiske ledere. Meldinger om andre endringer enn endringer i styrets sammensetning, skal så vidt mulig gis på forhånd.

(2) Meldingen skal inneholde opplysninger som bekrefter at kravene i § 6-2 er oppfylt.

(3) Finanstilsynet kan i forskrift fastsette nærmere krav til at daglig leder og krav til styrets sammensetning, herunder krav til antall styremedlemmer, for låneformidlingsforetak eller grupper av låneformidlingsforetak.

Kapittel 7 Forsikring

§ 7-1 Forsikringsplikt

(1) Låneformidlingsforetak skal ha forsikringer i samsvar med bestemmelsen i dette kapitlet, med mindre finansforetaket i avtalen med finansagentforetaket har påtatt seg fullt ansvar for å dekke ethvert erstatningsansvar finansagentforetaket kan pådra seg som agent.

(2) Forsikringen må tegnes i et foretak som har hovedsete i, er gitt tillatelse til å drive forsikringsvirksomhet og er underlagt myndighetstilsyn i en EØS-stat.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om forsikringsplikt.

§ 7-2 Hva forsikringen skal dekke

(1) Låneformidlingsforetakets ansvar grunnet yrkesmessig uaktsomhet ved formidling av lån skal til enhver tid være dekket av en ansvarsforsikring.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere krav til forsikringsdekning.

§ 7-3 Forsikringsdekningen

(1) Forsikringsforetaket som låneformidlingsforetaket har når skadelidte fremsetter krav om erstatning, er ansvarlig overfor skadelidte.

(2) Et erstatningskrav anses for fremsatt på det tidligste av følgende tidspunkter:

1. det tidspunktet låneformidlingsforetak eller forsikringsforetaket første gang mottok melding om tapet med krav om erstatning, eller

2. det tidspunktet låneformidlingsforetaket eller forsikringsforetaket første gang mottok skriftlig melding fra skadelidte vedrørende omstendigheter som kan ventes å føre til at et erstatningskrav blir reist mot sikrede. Dette gjelder også melding fra sikrede

til forsikringsforetaket.

(3) Forsikringsforetaket kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser overfor skadelidte enn de innsigelser låneformidlingsforetaket selv har i forholdet til skadelidte.

(4) Oppsigelse av forsikringene eller bortfall av forsikringene på annen måte er ikke virksom overfor skadelidte før en måned etter at Finanstilsynet har mottatt melding om bortfallet. Stilles ny forsikring før utløpet av denne perioden, blir bortfallet av forsikringen virksom fra det tidspunktet ny forsikring er stilt.

(5) Ansvarsforsikringen skal dekke krav som fremsettes mot sikrede i en periode på fem år etter opphør av virksomheten.

Kapittel 8 Krav til virksomheten i låneformidlingsforetak

§ 8-1 Finansmeglerforetak

(1) Et finansmeglerforetak må ikke innrette seg eller opptre på en måte som er egnet til å skape tvil om foretakets stilling som uavhengig mellomledd. Ved vurderingen av om en finansmeglerforetak har overholdt kravet til uavhengighet, skal det særlig ses hen til meglerforetakets interesser, oppdragets art og partenes stilling. Like med et foretaks interesser anses interesser til
  a) andre foretak i samme konsern
  b) ansatte meglere og rådgivere, ledende ansatte eller tillitsvalgte i foretaket
  c) nærstående til foretaket eller til en som er nevnt i bokstav a eller b.

(2) Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at finansmeglerforetak gir kunden råd om egenskapene til ulike lån og om kundens økonomi.

§ 8-2 Opplysninger om låneformidlingsforetaket

Et låneformidlingsforetak skal gi forbrukeren opplysninger om følgende:
  (a) foretaksnavn, organisasjonsnummer, adresse og kontaktinformasjon
  (b) det offentlige registeret hvor virksomhetstillatelse er registrert, samt nettadressen til registeret
  (c) klagemuligheter og klageorgan.

§ 8-3 Finansmeglerforetaks særskilte plikter

Finansmeglerforetak skal:
  (a) i reklame og kommunikasjon med kunden tydelig opplyse om sin rolle som finansmeglerforetak,
  (b) opplyse om hvem som skal betale foretakets vederlag,
  (c) opplyse om hvorvidt finansmeglerforetaket gir råd til forbrukeren,
  (d) opplyse om det ved rådgivning tas hensyn til et tilstrekkelig antall kredittavtaler.

§ 8-4 Finansagentforetaks særskilte plikter

Finansagentforetak skal:

(a) opplyse kunden om hvilke finansforetak foretaket er agent for,
(b) ikke kreve vederlag fra andre enn finansforetaket,
(c) opplyse forbrukere at de kan kreve å få opplyst hvilket vederlag foretaket har rett til fra de ulike finansforetakene,
(d) opplyse om hvilke låneavtaler som ligger til grunn for en eventuell rådgivning, herunder opplyse om at finansagenten ikke er en uavhengig rådgiver.

§ 8-5 Virksomhetsbegrensning

Med mindre annet følger av denne loven, kan et låneformidlingsforetak bare formidle eller gi råd om lån som ytes av foretak som har tillatelse til å drive virksomhet i Norge som bank, kredittforetak, finansieringsforetak, pensjonsforetak eller forsikringsforetak i henhold til reglene i finansforetaksloven kapittel 3 eller §§ 5-2, 5-3 og 5-5.

§ 8-6 Forbud mot bruk av underagenter

Et låneformidlingsforetak kan ikke ha agenter eller underagenter.

§ 8-7 God forretningsskikk

(1) Låneformidlingsforetak skal utøve sin virksomhet i samsvar med redelighet og god forretningsskikk.

(2) Departementet kan i forskrift nærmere regler om god forretningsskikk.

§ 8-8 Forsvarlig virksomhet

(1) Et Låneformidlingsforetak skal organiseres og drives på forsvarlig måte. Foretaket skal ha en klar organisasjonsstruktur og ansvarsfordeling samt klare og hensiktsmessige styrings- og kontrollordninger. Foretaket skal ha hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for å identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko foretaket er, eller kan bli eksponert for. Foretaket skal også ha hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for gjennomføring, overvåkning og regelmessig vurdering av godtgjørelsesordninger.

(2) Foretaket skal også ha klare rutiner for å kunne behandle klager fra kunder på en forsvarlig og hurtig måte.

(3) Foretaket skal dokumentere at foretakets plikter etter loven her med forskrifter etterleves, Dokumentasjon skal gjøres minst så fyllestgjørende at Finanstilsynet kan kontrollere at reglene er fulgt. Slik dokumentasjon skal oppbevares i minst fem år.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om krav til forsvarlig virksomhet og om dokumentasjonsplikt.

§ 8-9 Organisering av kundebehandling

(1) Et låneformidlingsforetak skal ha en forsvarlig organisering av sin kundebehandling.

(2) Et låneformidlingsforetak skal ha systemer og rutiner for å sikre etterlevelse av regler om opplysningsplikt gitt i eller i medhold av finansavtaleloven.

(3) Et låneformidlingsformidlingsforetak skal innrette sin virksomhet på en slik måte at det er liten risiko for interessekonflikter mellom foretaket og dets kunder eller mellom foretakets kunder, eller for kundebehandling i strid med kravene til god forretningsskikk. Foretaket skal ha betryggende ordninger og rutiner for å identifisere og i tilfelle motvirke slike risikoforhold innenfor de ulike områder av virksomheten.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om organisering av kundebehandling.

§ 8-10 Godtgjørelsesordning

(1) Godtgjørelsesordningen for ansatte som gir råd om lån, skal ikke påvirke ansattes evne til å handle i tråd med kundens interesser. Godtgjørelsen skal ikke være avhengig av antallet eller andelen formidlede lån, eller andre former for salgsmål.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om godtgjørelsesordninger.

§ 8-11 Taushetsplikt om kundeforhold mv.

(1) Foretaket, ansatte og tillitsvalgte i låneformidlingsforetak plikter å hindre at uvedkommende får adgang eller kjennskap til opplysninger om kunders og andres forretningsmessige eller personlige forhold som de under utførelsen av sitt arbeid eller verv for foretaket blir kjent med, med mindre de etter lov eller forskrifter gitt med hjemmel i lov enten har plikt til å gi opplysninger eller er gitt adgang til å gi ellers taushetspliktbelagte opplysninger. Tilsvarende gjelder enhver som utfører oppdrag for låneformidlingsforetak.

(2) Taushetsplikt etter første ledd er ikke til hinder for at opplysninger utleveres etter skriftlig samtykke fra den som har krav på taushet.

(3) Taushetsplikten etter første ledd er ikke til hinder for at et låneformidlingsforetak i særlige tilfeller gir et finansforetak opplysninger som foretaket har mottatt under utøvelsen av virksomheten, dersom:
   a. formålet er å avdekke eller motvirke økonomisk kriminalitet eller annen alvorlig kriminalitet, eller
   b. formålet er å gjennomføre kundeoppdrag eller annen berettiget ivaretakelse av låneformidlingsforetaket eller dets kunders interesser.

   Utlevering av opplysninger etter første punktum kan bare skje i henhold til styrevedtak.

(4) Et låneformidlingsforetak skal ha kontrollordninger for å sikre at kundeopplysninger blir behandlet på en betryggende måte, og at uvedkommende ikke får tilgang eller kjennskap til opplysningene.

Kapittel 9 Klagebehandling

§ 9-1 Behandling av tvister i klageorgan

(1) Departementet kan ved forskrift bestemme at låneformidlingsforetak skal være tilsluttet utenrettslig tvisteløsningsordning godkjent i medhold av lov.

(2) Departementet kan i forskrift gi regler om ansvar for kostnader ved utenrettslig tvisteløsning og ved domstolsbehandling.

Kapittel 10 Krav til registrering for andre finansmeglerforetak

§ 10-1 Registreringsplikt for andre finansmeglerforetak

(1) Finansmeglerforetak som ikke er underlagt krav til tillatelse etter denne lov eller etter bestemmelser gitt i medhold av denne lov, må sende melding til Finanstilsynet.

(2) Foretaket kan ikke starte opp virksomhet som finansmeglerforetak før foretaket er registrert i Finanstilsynets register.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette regler for ervervsmessig formidling av lån som nevnt i første ledd, herunder fastsette krav om tillatelse, krav til virksomheten og til organisering, krav til ledelse og eiere i foretaket, sikkerhetsstillelse og utenrettslig tvisteløsningsordning.

Kapittel 11 Tilsyn, tilbakekall av tillatelse, sanksjoner og straff

§ 11-1 Tilsyn

Finanstilsynet fører tilsyn med overholdelse av bestemmelsene i denne lov i samsvar med bestemmelsene i loven her og finanstilsynsloven.

§ 11-2 Endring og tilbakekall

(1) Finanstilsynet kan helt eller delvis tilbakekalle, endre eller sette nye vilkår for en tillatelse etter denne loven dersom:

a) låneformidlingsforetaket ikke har påbegynt sin virksomhet innen ett år fra den dag tillatelsen ble gitt,
b) låneformidlingsforetaket uttrykkelig gir avkall på tillatelsen,

c) låneformidlingsforetaket i en sammenhengende forutgående periode på minst 6 måneder ikke har drevet konsesjonspliktig virksomhet,
d) tillatelse er gitt på grunnlag av uriktige eller villedende opplysninger, eller på annet urettmessig grunnlag,
e) vilkårene for å få tillatelse i § 2-2 ikke lenger er oppfylt,
f) foretaket, styret eller ledelsen grovt eller gjentatte ganger har overtrådt bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov som gjelder for foretaket, eller som er satt som konsesjonsvilkår,
g) styret, daglig leder, eller annen person som inngår i den faktiske ledelsen av virksomheten eller deler av denne, har handlet på en slik måte at kravene til ledelse etter § 6-2 ikke lenger er oppfylt,
h) eierforholdene i foretaket er endret ved erverv i strid med reglene i § 5-1 og forholdet ikke er rettet innen en frist fastsatt av Finanstilsynet,
i) låneformidlingsforetaket ikke etterkommer pålegg gitt av Finanstilsynet eller annen tilsynsmyndighet.

§ 11-3 Pålegg og tvangstiltak

(1) Finanstilsynet kan gi pålegg om at forhold i strid med denne loven eller bestemmelse gitt med hjemmel i loven skal opphøre. Finanstilsynet kan sette en frist for at forholdene bringes i samsvar med pålegget.

(2) Finanstilsynet kan ilegge den som ikke etterkommer pålegg etter første ledd, tvangsmulkt til staten. Tvangsmulkten ilegges i form av en engangsmulkt eller løpende mulkt. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om fastsettelse av tvangsmulkt, herunder mulktens størrelse.

(3) Første og andre ledd gjelder tilsvarende dersom Finanstilsynet underrettes av tilsynsmyndigheter i en annen EØS-stat om at et norsk boliglånsformidlingsforetak har overtrådt regler som gjelder for foretakets virksomhet i vedkommende stat. Finanstilsynet skal i tilfelle underrette vedkommende myndighet om pålegget.

(4) Eierandel ervervet i strid med reglene om eierkontroll skal umiddelbart tvangsselges. Det samme gjelder dersom en tillatelse er tilbakekalt etter § 5-1, jf. finansforetaksloven § 6-4 femte ledd. Tvangsfullbyrdelsesloven § 10-6 jf. § 8-16, kommer ikke til anvendelse. Det kan ikke utøves stemmerett for slike eierandeler. Dersom Finanstilsynet har grunn til å anta at en eier av en kvalifisert eierandel i et låneformidlingsforetak utviser eller vil utvise handlemåte som vil være i strid med forsvarlig og betryggende forvaltning av låneformidlingsforetaket, kan departementet treffe vedtak om pålegg eller forbud etter reglene i første og annet ledd, herunder at det ikke kan utøves stemmerett for eierandelene.

§ 11-4 Straff

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer denne loven eller bestemmelse eller pålegg gitt med hjemmel i loven, straffes med bøter, og under særlig skjerpende omstendigheter med fengsel i inntil 1 år, dersom forholdet ikke går inn under noen strengere straffebestemmelse.

§ 11-5 Opplysningsplikt

Enhver som har eierandel i et låneformidlingsforetak plikter på Finanstilsynets forespørsel å gi opplysninger som er nødvendige for gjennomføring av tilsynet med og overholdelsen av denne loven.

Kapittel 12 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring i ander lover

§ 12-1 Ikrafttreden

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser i loven til forskjellig tid.

§ 12-2 Overgangsbestemmelser

Departementet kan gi overgangsregler.

§ 12-3 Oppheving og endring av andre lover

I lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven) gjøres følgende endringer:

§ 2-18 første ledd skal lyde:

> *(1) Foretak som driver virksomhet som består i formidling av lån eller garanti for lån reguleres av lov XXX om låneformidling.*

§ 5-5 femte ledd skal lyde:

> Departementet kan fastsette nærmere regler for virksomhet som omfattes av første og annet ledd, herunder om hva slags virksomhet som er omfattet av retten til å drive grensekryssende virksomhet. *Departementet kan ved forskrift fastsette krav til kvalifikasjoner for ansatte som utformer, tilbyr, bevilger eller gir råd om lån til forbrukere her i riket.* Departementet kan ved forskrift og enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsene i tredje og fjerde ledd når virksomheten er underlagt regler i hjemstaten som regulerer samme forhold. Departementet kan gi forskrift som utfyller eller gjør unntak fra reglene i paragrafen her for ulike typer finansforetak.

§ 16-1 femte ledd skal lyde:

> Departementet kan gi forskrift om organisering av kundebehandling og krav til fagkyndighet for kundebehandlere *og for ansatte som deltar i långivningsprosessen. Departementet kan i forskrift gi nærmere krav til kunnskap og kompetanse for styremedlemmene, daglig leder og faktisk ledere i finansforetaket.*

I lov 15. oktober 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) gjøres følgende endringer:

§ 4 (1) bokstav o) endres til å lyde:

o) finansmeglerforetak

Utkast til forskrift om formidling av lån og om endringer i finansforetaksforskriften

Forskrift om formidling av lån

Fastsatt av Finansdepartementet XX.XX.20XX med hjemmel i lov XX om formidling av lån og lov XXX om (finansavtaleloven).

Kapittel 1 Virkeområde

Forskriften gjelder foretak og virksomhet som er omfattet av lov om formidling av kreditt.

Kapittel 2 Kvalifikasjonskrav

§ 2-1 Minstekrav til kunnskap og kompetanse

(1) I boliglånsformidlingsforetak skal ansatte som formidler boliglån eller gir råd om boliglån skal samlet sett ha nødvendig kunnskap og kompetanse om:

1. Boliglån og tilleggstjenester som vanligvis tilbys sammen med boliglån.
2. Lovgivningen som gjelder avtaler om boliglån med forbrukere, og særlig om forbrukervernregler.
3. Prosessen ved kjøp bolig.
4. Vurderingen av fast eiendom som stilles som sikkerhet for boliglån.
5. Tinglysning.
6. Boligmarkedet.
7. Regler om god forretningsskikk.
8. Prosedyrene for kredittvurdering av forbrukere og kompetanse til å foreta kredittvurdering av forbrukere, dersom dette er relevant.
9. Finansiell og økonomisk forståelse, herunder om privatøkonomi.
10. Skatteregler som er relevante for forbrukere i forbindelse med boliglån.

(2) Denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for styremedlemmer, daglig leder og faktisk leder i boligslånsformidlingsforetak.

§ 2-2 Krav til kunnskap og kompetanse

Kvalifikasjonskrav som nevnt i loven § 6-1 skal bygge på kunnskap og kompetanse fastsatt på grunnlag av faglige kvalifikasjoner og yrkeserfaring. Faglige kvalifikasjoner må være opparbeidet gjennom utdanning, opplæring eller kompetanseprøver og lignende. Yrkeserfaring kan ikke alene danne grunnlaget for oppfyllelse av kravet til kunnskap og kompetanse.

§ 2-3 Filial av boliglånsformidlingsforetak i en annen EØS-stat

Bestemmelsen i § 2-1 og § 2-2, med unntak om første ledd annet punktum, gjelder tilsvarende for ansatte i boliglånsformidlingsforetak i annen EØS-stat som har etablert filial her i riket. Bestemmelsen i § 2-1 annet ledd gjelder for styremedlemmer, daglig leder og faktisk leder i filialen.

§ 2-4 Grensekryssende virksomhet fra annen EØS-stat
Bestemmelsen i § 2-1, med unntak av første ledd nr. 1, 4, 7, 8, 9 og 10, og § 2-2, med unntak om første ledd annet punktum, gjelder tilsvarende for ansatte i boliglånsformidlingsforetak som yter grensekryssende virksomhet fra annen EØS-stat her i riket.

Kapittel 3 Forsikring

§ 3-1 Ansvarsforsikringens størrelse

(1) Ansvarsforsikringen skal dekke et beløp som tilsvarer minst 4 500 000 kroner per skadetilfelle.

(2) Den totale dekningen etter ansvarsforsikringen i løpet av et kalenderår kan begrenset oppad til 50 000 000 kroner.

(3) Finanstilsynet kan i særlige tilfeller sette et lavere krav til ansvarsforsikring for grupper av låneformidlingsforetak.

Forslag til endringer i forskrift 9. desember nr. 1502 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksforskriften)

Hjemmelen endres til å omfatte også lov XX om formidling av lån og lov XXX om (finansavtaleloven).

§ 2-18 skal lyde:

§ 2-18 Unntak for utlån gjennom plattformer for lånebasert folkefinansiering

Som finansieringsvirksomhet regnes ikke å yte lån gjennom plattformer for lånebasert folkefinansiering dersom:

a) plattformene drives av *et finansmeglerforetak* eller finansforetak, og
b) långivers samlede utlån gjennom plattformene ikke overstiger 1 million kroner per år.

Bestemmelsen gjelder ikke ytelse av boliglån som definert i lov X om formidling av lån.

Ny § 13-5 skal lyde:

§ 13-5 Krav til vurdering av sikkerheten for boliglån

Finansforetak skal ha interne retningslinjer for å fastsette et forsvarlig verdigrunnlag for boliger som skal stilles som sikkerhet for lån.

Ny § 15-8 skal lyde:

§ 15-8 Godtgjørelse til ansatte med ansvar for kredittvurderinger

Finansforetaks godtgjørelse til ansatte skal ivareta bestemmelsen om god forretningsskikk i finansforetaksloven § 13-5.

Godtgjørelsesordninger til ansatte som foretar kredittvurdering av boliglånskunder, og for ledere til slike ansatte, skal være i tråd med følgende prinsipper:

a) Godtgjørelsesordningen skal være forenelig med og fremme en forsvarlig og effektiv risikostyring,
b) Godtgjørelsesordningen skal ikke oppmuntre til risikotaking som overskrider virksomhetens risikoprofil.
c) Godtgjørelsesordningen skal være i tråd med foretakets forretningsstrategi, målsetninger, verdier og langsiktige interesser, og den skal omfatte tiltak for å unngå interessekonflikter.
d) Godtgjørelse kan ikke være avhengig av antall eller andelen av innvilgede boliglån eller andre salgsmål.

Ved utformingen av godtgjørelsesordningen skal foretakets størrelse, interne organisering, virksomhetens art, omfang og kompleksitet hensyntas.

Ny § 15-9 skal lyde:

§ 15-9 Godtgjørelse til ansatte som gir rådgivning til forbrukere

Godtgjørelsesordninger til ansatte i finansforetak som gir råd til forbrukere om lån, skal ikke påvirke ansattes evne til å handle i tråd med forbrukerens interesser. Godtgjørelsen skal ikke være avhengig av salgsmål.

§ 15-8, § 15-9 og § 15-10 blir ny § 15-10, § 15-11 og § 15-12.

Ny del IV i kapittel 15 skal lyde:

Del V Godtgjørelse til agenter mv.

Ny § 15-13 skal lyde:

§ 15-13 Godtgjørelse til finansmeglerforetak og finansagentforetak

Et finansforetaks godtgjørelse til finansmeglerforetak og finansagentforetak som definert i lov om formidling av lån [dato] § X, skal være i tråd med reglene om god forretningsskikk i finansforetaksloven § 13-5 og lov om låneformidling § 8-7.

Nytt del V i kapittel 16 skal lyde:

Del V Kvalifikasjonskrav til ansatte

Ny §§ 16-8, 16-9, 16-10, 16-11 og 16-12 skal lyde:

§ 16-8 Kvalifikasjonskrav for ansatte

Ansatte i finansforetak som utformer, tilbyr eller bevilger boliglån som definert i lov om formidling av lån av [X] § [X], eller som gir råd om boliglån til forbrukere, skal ha nødvendig kunnskap og kompetanse til å utforme, tilby, bevilge og yte en forsvarlig rådgivning om boliglån. Dersom inngåelse av en avtale om boliglån omfatter en tilleggstjeneste, skal ansatte i tillegg ha kunnskap og kompetanse om tilleggstjenesten.

Foretaket skal ha interne regler for å sikre at kravene til kunnskap og kompetanse til enhver tid er oppfylt. De interne reglene skal identifisere hvilke ansatte og ledelse som omfattes av kravene.

§ 16-9 Minstekrav til kunnskap og kompetanse

I finansforetak skal ansatte som utformer, tilbyr, bevilger eller gir råd om boliglån skal samlet sett ha nødvendig kunnskap og kompetanse om:

1. Boliglån og tilleggstjenester som vanligvis tilbys sammen med boliglån.
2. Lovgivningen som gjelder boliglånsavtaler med forbrukere, og særlig om forbrukervernregler.
3. Prosessen ved kjøp av bolig.
4. Vurderingen av fast eiendom som stilles som sikkerhet for boliglån.
5. Tinglysning.
6. Boligmarkedet.
7. Regler om god forretningsskikk.
8. Prosedyrene for kredittvurdering av forbrukere, og kompetanse til å foreta kredittvurdering av forbrukere, dersom dette er relevant.
9. Finansiell og økonomisk forståelse, herunder om privatøkonomi.
10. Skatteregler som er relevante for forbrukere ved inngåelse av boliglån

Denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for styremedlemmer, daglig leder og faktisk leder i finansforetaket.

§ 16-10 Kvalifikasjonskrav

Kvalifikasjonskrav som nevnt i § 16-9 skal bygge på kunnskap og kompetanse fastsettes på grunnlag av faglige kvalifikasjoner og yrkeserfaring. Faglige kvalifikasjoner må være opparbeidet gjennom utdanning, opplæring eller kompetanseprøver og lignende. Yrkeserfaring kan ikke alene danne grunnlaget for oppfyllelse av kravet til kunnskap og kompetanse.

§ 16-11 Filial av kredittinstitusjoner med hovedsete i en annen EØS-stat

Bestemmelsene i §§ 16-8 til 16-10 gjelder tilsvarende for ansatte i filial her i rike av kredittinstitusjoner etablert i en annen EØS-stat. Bestemmelsen i § 16-9 annet ledd gjelder for styremedlemmer, daglig leder og faktisk leder i filialen.

§ 16-12 Grensekryssende virksomhet fra annen EØS-stat

Bestemmelsen i § 16-8, § 16-9, med unntak av første ledd nr. 1, 4, 7, 8, 9 og 10, og § 16-10, med unntak om første ledd annet punktum, gjelder tilsvarende for ansatte i kredittinstitusjoner som yter grensekryssende virksomhet fra annen EØS-stat her i riket.

I forskrift 28. desember 1993 om tilsyn med finansforetak og forvaltningsselskap som har hovedsete i annen EØS-stat og som driver virksomhet i Norge mv. gjøres følgende endringer:

Forskriftens navn skal lyde:

Forskrift om tilsyn med finansforetak, forvaltningsselskap *og boliglånsformidlingsforetak* som har hovedsete i annen EØS-stat og som driver virksomhet i Norge mv.

§ 1 skal lyde:

Finanstilsynet fører tilsyn med livsforsikringsforetak, skadeforsikringsforetak, gjenforsikringsforetak, pensjonsforetak, kredittinstitusjoner, forvaltningsselskap, e-pengeforetak, betalingsforetak, opplysningsfullmektiger *og boliglånsformidlingsforetak* som har hovedsete i annen EØS-stat og driver virksomhet i Norge. Tilsynet føres i overensstemmelse med de direktiver som omfattes av EØS-avtalen vedlegg IX, direktiv (EU) 2015/2366 og lovgivningen for øvrig.

§ 5 skal lyde:

Finanstilsynet kan pålegge et finansforetak og *boliglånsformidlingsforetak* å opphøre med virksomhet her i riket, dersom foretaket har gjort seg skyldig i grov eller vedvarende overtredelse av sine plikter etter andre lover og forskrifter som gjelder her i riket.