

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post: [postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Deres ref.:  
13/1666

Dok. nr.: 158905

Saksbehandler: Trude Molvik  
tm@advokatforeningen.no  
T +47 22 03 50 46

06.08.2013

## **Høring – forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om krav til sikkerhetsstillelse mv.**

### **1. Innledning**

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 6. mai 2013 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som berørt bransjeorganisasjon. Saken er forelagt eiendomsmeglingsgruppen. Faggruppen består av Einar Edin (leder), Terje Bernum, Jens Bull, Lilly Marie Kongevold og Johan Arnt Mettevoll.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

### **2. Sakens bakgrunn**

Saken gjelder endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Finanstilsynet har overfor Finansdepartementet foreslått en økning av sikkerhetsstillelsen for eiendomsmeglingsvirksomhet fra 30 millioner kroner til 50 millioner kroner, samt en økning av minimumsbeløpet per skadetilfelle fra 10 millioner kroner til 20 millioner kroner. Bakgrunnen for forslagene er at verdien av omsatte eiendommer har steget betraktelig siden forrige justering i 2007. Videre

foreslår Finanstilsynet endringer i reglene når det gjelder klientkonti som skal hindre uautoriserte uttak.

### **3. Advokatforeningens kommentarer til forslaget**

Advokatforeningen deler ikke Finanstilsynets syn om at det er behov for en økning av beløpene knyttet til sikkerhetsstillelsen.

Av høringsnotatet fremkommer det at Finanstilsynet er bekymret for det økende misforholdet mellom garantidekningen og beholdningen av klientmidler i meglerforetakene. Om man ser på landets meglerforetak samlet, er det etter Advokatforeningens syn ikke grunnlag for denne bekymringen. I 2012 hadde 154 foretak over 30 millioner kroner innestående på klientkonti, mens kun fire av foretakene hadde over 1 milliard kroner innestående. Det fremgår av Finanstilsynets pressemelding nr. 13/2013 at det var 1 218 virksomheter som formidlet eiendom i 2012. De 154 foretakene som hadde over 30 millioner kroner innestående på klientkonti utgjorde således bare 13 % av virksomhetene.

Tall fra Advokatforeningens forsikringsordning viser at den gjennomsnittlige verdien på eiendom omsatt i 2012 lå på ca. 1,8 millioner kroner. Når det gjelder skadeutbetalinger, viser tall fra samme år at det ikke har vært noen skader som har oversteget dagens krav til sikkerhetsstillelse.

Med bakgrunn i dette er Advokatforeningen av den oppfatning at dagens beløp er tilfredsstillende og at en økning av sikkerhetsstillelsen fra 30 millioner kroner til 50 millioner kroner ikke er nødvendig. Finanstilsynet foreslår en økning i sikkerhetsstillelsen på ca. 66 % og en 100 % økning i minimumsbeløpet per oppdrag per skadelidt. En økning av sikkerhetsstillelsen vil føre til økte premier som igjen vil føre til en økning av oppdragsgivers utgifter.

Eiendomsmeglerbransjen har vært gjennom omfattende strukturendringer i de senere år, noe som har resultert i etablering av flere store kjeder. Disse har stor omsetning og høye beløp innestående på klientkonti. Men bransjen omfatter også et betydelig antall små aktører, som for eksempel advokater som påtar seg et par eiendomsmegleroppdrag i løpet av året. I motsetning til tradisjonelle eiendomsmeglere utfører advokatene ofte andre typer eiendomsmegleroppdrag; de påtar seg oppgjørsoppdrag, opptrer som medhjelpere i tvangssalg, bistår ved overdragelse av selskaper der de underliggende verdiene er eiendom o.l. Advokatforeningen mener at kombinasjonen av ordinær advokatvirksomhet og eiendomsmegling utgjør et verdifullt tilbud som bør ivaretas. Derfor er det viktig at det ikke blir for kostbart for advokater å drive eiendomsmegling.

### **4. Avslutning**

Det ville være urimelig å pålegge de mange små aktørene et økt krav til sikkerhetsstillelse, slik Finanstilsynet foreslår. Advokatforeningen mener at departementet bør gi Finanstilsynet andre muligheter til pålegge utvalgte virksomheter økt sikring av klientmidler, framfor en generell økning for alle virksomheter. Slike alternative muligheter kan være kriminalitetsforsikringer eller en hjemmel i forskriften som regulerer sikkerhetens størrelse avpasset etter virksomhetens størrelse. Finanstilsynet har også hjemmel i forskriften § 2-2 fjerde ledd til å pålegge enkeltvirksomheter høyere sikkerhet.

Når det gjelder de øvrige endringsforslagene, har Advokatforeningen ingen innsigelser. Avslutningsvis bemerkes at Finanstilsynet i sitt brev til Finansdepartementet av 3. april 2013 tar

opp behovet for fremtidige endringer i oppgjørsordningen i tillegg til ovennevnte endringsforslag. Det er viktig at advokatenes rolle og det brede tilbudet de står for, blir ivaretatt også i denne eventuelle prosessen.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud  
leder

Merete Smith  
generalsekretær