



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

Postmottak@fin.dep.no

Oslo, 2. juli 2013

Ref. 13/1666

Kommentarer til høringsforslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om krav til sikkerhetsstillelse mv.

1. Innledning

Vi viser til høringsbrev fra Finansdepartementet av 6. mai 2013, med vedlegg.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening er i hovedsak enig med forslagene som fremkommer i høringsnotatet, og konsentrerer høringssvaret til forslaget om forhøyet sikkerhetsstillelse.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening mener en økning i sikkerhetsstillelsen må stå i samsvar med økning i den totale risikoen. Det er foreslått en økning i sikkerhetsstillelsen på 66 % og i dekning pr skadelidt pr oppdrag på 100 %. En så markant økning bør bety en tilsvarende økt risiko, men Eiendomsmeglerforetakenes Forening kan ikke se at det er lagt til grunn i forslaget.

Finanstilsynet forklarer behovet for økt sikkerhetsstillelse med en økning i boligmassens verdi, og derav økning i klientmiddelbeholdningen. Når Finanstilsynet i sitt høringsnotat skriver at boligmassens verdi har økt ca. 33 % siden forrige justering av sikkerhetsstillelsen, mener Eiendomsmeglerforetakenes Forening forslaget gir en urimelig kostnadskonsekvens for virksomhetene i bransjen.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening mener det også er riktig å påpeke at det ikke foreligger en skadehistorikk som forsvarer denne økningen. Det har så langt Eiendomsmeglerforetakenes Forening kan erfare, ikke vært skader som har medført utbetalinger utover dagens nivå på sikkerhetsstillelsen.

2. Rammebetingelser i bransjen

Konkurransen i eiendomsmeglingsbransjen er hard, og det er viktig med grundige kost/nytte vurderinger når bransjens foretak blir pålagt ytterligere kostnader. Foreløpig estimerer fra

forsikringsbransjen viser at høringsforslaget vil medføre en økt kostnad på ca. 20-30 %. Dette vil få store konsekvenser både for små og store foretak.

Forsikringsselskapene gir også uttrykk for at en økt dekning ganske sikkert vil medføre økte krav til foretakene. Kostnadskonsekvensene vil i så måte ha en dobbelt effekt.

3. Behovet for individuell vurdering av sikkerhetsstillelsen

Eiendomsmeglingsbransjen er organisert med store selskapsstrukturelle forskjeller. Når spennvidden går fra kjeder eid av finansieringsinstitusjoner, franchisekjeder og selvstendige enkeltforetak, vil virksomhetenes omfang være vidt forskjellige. Eiendomsmeglerforetakenes Forening mener disse forskjellene også må gjenspeiles i kravene til sikkerhetsstillelse.

Med bedømmelse av hva som er riktig nivå på sikkerhetsstillelsen, bør det gjøres en totalvurdering av risikoen hos de respektive virksomhetene. I totalvurderingen er selvfølgelig størrelsen på klientmiddelbeholdningen et viktig element som skal vurderes, men det er også viktig å se på virksomhetens skadehistorikk, organisering, eierstruktur, omfang, rutiner, bemanning, andre forsikringsordninger og potensiell fremtidig risiko. Denne listen er ikke uttømmende.

Det er også viktig å være klar over at det er mange foretak som i dag ikke er i nærheten av hverken å nå opp til den samlede sikkerhetsstillelsen i dag på 30 millioner eller på enkeltsalg på 10 millioner. Det er lite hensiktsmessig at disse foretakene må dekke den kostnadsøkningen som vil komme av en økt sikkerhetsstillelse som foreslått. Hvis premieøkningen blir på hele 30 % vil dette gi store utslag for mindre selskaper.

Det vil være mer hensiktsmessig å fatte enkeltvedtak om forhøyet sikkerhetsstillelse etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 fjerde ledd, hvis Finanstilsynet etter en totalvurdering konkluderer med at det er riktig. Dette gir Finanstilsynet mulighet til å gjøre en individuell risikovurdering, og man unngår generelle vedtak som gir urimelige utslag.

Flere av forsikringsselskapene har gitt uttrykk for at en økning av sikkerhetsstillelse i utgangspunktet er et lite egnet tiltak for å redusere risiko. Det er i dag ulike typer forsikringsordninger hos flere av meglerselskapene, som også sikrer klientmiddelbeholdningen, og forslaget kan medføre en unødvendig dobbeltdekning.

4. Elektronisk tinglysing

Oppgjørstjenester i eiendomsmeglingsbransjen vil gjennomgå store endringer når elektronisk tinglysing tas i bruk. Eiendomsmeglerforetakenes Forening har fått estimert at en løsning med elektronisk tinglysing vil redusere klientmiddelbeholdningene med ca. 30-50 % sammenlignet med dagens nivåer. Dette vil redusere risikoen betydelig, og det vil redusere behovet for sikkerhetsstillelse på det nivået Finanstilsynet foreslår.

5. Oppsummering

Eiendomsmeglerforetakenes Forening mener sikkerhetsstillelsen på generell basis er på et høyt nok nivå, og at Finanstilsynet gjennom eiendomsmeglerforskriftens § 2-2 fjerde ledd har mulighet til å kreve økt sikkerhetsstillelse ved behov.

Hvis Finanstilsynet benytter seg av rett til enkeltvedtak om forhøyet sikkerhetsstillelse etter eiendomsmeglerforskriftens § 2-2 fjerde ledd, mener Eiendomsmeglerforetakenes Forening at det er helt avgjørende at vedtaket fattes på bakgrunn av en totalvurdering av risikoen, ikke bare fatter vedtaket på bakgrunn av størrelsen på klientbeholdningen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerforetakenes Forening



Christian V. Dreyer
Administrerende Direktør