

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

[postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Deres ref.: 13/1666

Vår ref.: NEFS/clp

Oslo, 5. august 2013

## **Høring – forslag til endring i eiendomsmeglingsforskriften om krav til sikkerhetsstillelse m.v.**

Det vises til ovennevnte forslag. Norges Eiendomsmeglerforbunds Skadeforsikringsfond (NEFS) tillater seg å avgi høringssvar selv om vi ikke er angitt som høringsinstans.

NEFs Skadeforsikringsfond har eksistert siden 1990, og fondets formål er å tilby medlemmene konkurransedyktige forsikringsordninger, herunder den lovpålagte sikkerhetsstillelsen i henhold til eiendomsmeglingsloven § 2-7 jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-2. NEFS er en frivillig, kollektiv forsikringsordning.

Pr. 5. august 2013 er det 366 medlemmer i ordningen, dvs. 366 kontorer som har tillatelse til å drive med eiendomsmegling. Våre medlemmer er både frittstående eiendomsmeglingsforetak (privateide), kjedetilknyttede foretak og bankeide selskaper. Vi representerer således hele spekteret av eiendomsmeglingsforetak.

### **1. Sikkerhetens størrelse**

NEFs Skadeforsikringsfond er enig i at sikkerhetens størrelse må gjenspeile den økte omsetningen og den generelle prisstigningen i eiendomsmarkedet. Imidlertid er den foreslåtte økningen i sikkerheten større enn økningen av eiendomsverdiene i perioden fra forrige oppregulering av sikkerhetsstillelsen i 2007. Den foreslåtte økningen overstiger også den forventede markedsutviklingen, uten at dette synes begrunnet i høringsnotatet. NEFS har fått opplyst at den foreslåtte økningen i sikkerheten vil medføre rundt 30 % premieøkning, dog avhengig av skadehistorikken.

Det kan synes som om det generelle behovet for økt sikkerhetsstillelse er noe mindre enn det Finanstilsynet har foreslått. Behovet for tilfredsstillende sikkerhetsstillelse vil som kjent variere med eiendomsmeglingsforetakenes organisering samt virksomhetens type og omfang. Finanstilsynet har allerede en hjemmel til å kreve forhøyet sikkerhet i enkelttilfeller, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 fjerde ledd. Så vidt NEFS er kjent med, er denne hjemmelen sjelden eller aldri benyttet. Dersom virksomhetens art tilsier et behov for økt sikkerhet, eksempelvis for foretak som driver utstrakt næringsmegling, prosjektmegling, håndterer store transaksjoner (formidlinger på over kr 10 millioner) eller forestår oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak («oppgjørsselskaper»), er det anledning for Finanstilsynet til å vurdere om det foreligger et saklig behov for å kreve forhøyet sikkerhet. Ettersom dagens regelverk ser ut til å ha tatt høyde for fleksible løsninger, synes det noe underlig at forslaget ikke kommenterer dette.

Fremfor å pålegge samtlige konsesjonshavere økt sikkerhetsstillelse, kunne man ha innført et krav om økt sikkerhet for å få tillatelse til å etablere filial, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-3 annet ledd. Det kan jo synes noe ubalansert at en kjede med 70 kontorer har samme sikkerhetsstillelse som f.eks. et enkeltstående kontor med to ansatte. Finanstilsynets forslag ser ikke ut til å ha tatt høyde for den høyst ulike organiseringen blant eiendomsmeglingsforetakene.

Så vidt NEFS er kjent med, fins det svært få eksempler siden 2007 på at sikkerhetens størrelse har vært utilstrekkelig og at meglerforetakenes kunder har lidt tap som følge av dette. I perioden siden forrige oppregulering av sikkerhetsstillelsen, har en stadig mindre del av skadeutbetalingene blitt allokert til sikkerheten og heller vært omfattet av meglerforetakenes ansvarsforsikring.

Fra NEFS ståsted er det viktig å påpeke at det fins andre muligheter enn å øke sikkerhetens størrelse, da en slik økonomisk trygghet kun er en reparasjonsordning. Lovgiver kan i stedet tenkes å stille nærmere krav til virksomhetsutøvelsen for å redusere skadepotensialet.

Den foreslåtte økningen fremstår etter vårt syn som i overkant sett opp mot risikoen, særlig også hensyntatt Finanstilsynets hjemmel til å kreve forhøyet sikkerhet i enkelttilfeller, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-2 fjerde ledd.

## **2. Klientkonto – bakgrunn for forslaget**

NEFs Skadeforsikringsfond slutter seg til forslaget.

Vi står gjerne til disposisjon dersom det skulle være spørsmål.

Med vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbunds Skadeforsikringsfond

Sign.

Christina Lyngtveit-Petersson  
Advokat MNA/styreleder

Sign.

Line Rollve Røstad  
Eiendomsmegler MNEF/styremedlem