

## **HØRING – FORSLAG TIL NY FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING OG OVERGANGSREGLER FOR NY LOV OM EIENDOMSMEGLING**

Vi viser til Deres brev av 25.06.07, der vi inviteres til å gi en høringsuttalelse.

### **Generelle bemerkninger**

Forbrukerrådet vil benytte muligheten til å bemerke at vi er godt fornøyd med endringene som har funnet sted i ny revidert lov om eiendomsmegling. Vi mener den nye loven er et solid bidrag for å styrke forbrukernes tillit til at omsetning av fast eiendom skjer innenfor forsvarlige rammer, og at den nye loven i enda sterkere grad har hensyntatt forbrukernes behov for en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom, jfr. lovens formål.

Vi stiller oss i all hovedsak positive til forskriftsforslagene utarbeidet av Kredittilsynet, som presiserer og utfyller de nye lovbestemmelsene. Vi finner det således mest hensiktsmessig å avgrense vårt hørings svar til de forskriftene der vi mener hensynet til forbrukerinteressene burde vært ivaretatt i enda sterkere grad.

### **Forslag til ny eiendomsmeglerforskrift**

#### **2.15 Praksiskrav for jurister**

Forbrukerrådet ser det som svært positivt at den nye loven gir jurister adgang til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, etter nærmere fastsatte kriterier, herunder krav til godkjent praksis. Vi mener i likhet med utvalget, at juristenes utdanning gir særlig gode forutsetninger for å håndtere de rettsspørsmål som kan oppstå i forbindelse med eiendomsmegling. Som utvalget og Kredittilsynet, er vi av den oppfatning at jurister, i likhet med nyutdannede eiendomsmeglere, må oppfylle en nærmere bestemt praksistid, før de kan gis tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler. Vi mener dog det kan stilles spørsmål ved om praksistiden på 2 år kan sies å være noe lang for jurister, som vi mener bør kunne tilegne seg tilstrekkelige kunnskaper til å kunne praktisere som eiendomsmeglere i løpet av en noe kortere tid, for eksempel 1,5 år. Vi har allikevel valgt å støtte Kredittilsynets forslag om 2 års praksistid for jurister, særlig med tanke på at denne tiden vil kunne være påkrevd for de nyutdannende, som helt mangler praktisk arbeidserfaring etter endt utdanning.

En eventuell regel om praksistid på 2 år for jurister, bør etter vår oppfatning ikke praktiseres uten unntak. I de tilfellene der en jurist for eksempel har jobbet et år som advokatfullmektig, for så å slutte i stillingen, mener vi et krav om ytterligere 2 års praksistid, før vedkommende kan praktisere som ansvarlig megler, er et for strengt krav. Etter ytterligere 1 års praksistid som advokatfullmektig ville vedkommende kunne fått advokatbevilling og praktisert innenfor eiendomsmegling. Forslaget om 2 års praksistid for jurister vil trolig også oppfattes som noe i overkant for de jurister som i en lang periode har jobbet med eiendomsmeglingsfaglige problemstillinger i offentlig forvaltning og lignende, dog uten å ha praktisert som utøvende

eiendomsmeglere. Som eksempler kan her nevnes jurister i Kredittilsynet, Forbrukerombudet og Forbrukerrådet. Vi ber Kredittilsynet nøye vurdere å gi en unntaksregel for disse situasjonene, der det er på det rene at de aktuelle personene har tilstrekkelig forkunnskap om regelverket vedrørende eiendomsmegling, til å kunne tilegne seg tilstrekkelig kompetanse i løpet av for eksempel en praksisperiode på 1 år.

## **2.16 Eksamenskrav for medhjelper**

Forbrukerrådet ser det som en klar forbedring at ny lov stiller krav til formell kompetanse også for andre enn de som søker om meglerbrev, slik dagens rettstilstand er, der det ikke stilles noen krav til faglig kompetanse for medhjelpere til meglere.

Forbrukerrådets representant som satt i utvalget, tok der til ordet for at medhjelperne burde gjennomføre et studium på 400 timer, og at disse skulle få en særskilt tillatelse fra Kredittilsynet som registrert megler. Når vi nå har registrert at Finansdepartementet gikk inn for at ansvarlig megler skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, og at medhjelperne kun skal få utføre mer rutinemessige og enklere oppgaver knyttet til meglingen, med den ansvarlige megler som ansvarlig også for medhjelpernes arbeid, ser vi at det ikke lenger vil være behov for et så omfattende studium som vi tok til ordet for i utvalget.

Vi støtter Kredittilsynets forslag om at eksamen for medhjelperne i stor grad vil kunne bygge på grunnkursene som NEF arrangerer, forutsatt at disse etter tilsynets oppfatning er tilstrekkelige til å sikre medhjelperen den kompetanse de må forventes å inneha. Forbrukerrådet vil her særlig peke på bruken av visningsassistenter, og viktigheten av at disse tilfredstiller visse minimumskrav med tanke på grunnleggende kunnskap om de ulike eiendomstypene, sentrale lovbestemmelser i eiendomsmeglingsloven, avhendingsloven, samt hovedprinsippene i avtaleloven, herunder regler om fullmaktsforhold.

Da vi gjennom vår deltakelse i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester har erfart at visningsassistenter i noen saker har vært direkte årsak til at tvist har oppstått, ber vi Kredittilsynet forsikre seg om at eksamenskravene er på et nivå som sikrer disse grunnleggende og derigjennom betryggende kunnskaper til å kunne utføre medhjelperrollen på en tilfredsstillende måte. Vi viser i den anledning til at utvalget pekte på at store deler av oppdragsutførelsen skjer ute hos kundene og består i muntlig kommunikasjon mellom megler og kunde, hvor megleren også i betydelig grad driver rådgivning.

Vi forutsetter at Kredittilsynet kun gir slik godkjenning i begrenset tid, for å sikre at eksamenskravene er tilpasset utviklingen av regelverket og utviklingen av bransjen generelt, som tilsynet selv påpeker i forslaget til forskriften.

## **Ad 2.17 Foretaks og advokaters adgang til å drive annen virksomhet**

### **2.17.2.2 Enkelte tidligere tillatte virksomheter**

§ 5-1 i ny lov innebærer at det ikke lenger er noe absolutt forbud for foretaket mot å drive annen virksomhet. Kredittilsynet nevner selv at det for den enkelte virksomhet må vurderes hvorvidt denne har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og om den er egnet til å

svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Kredittilsynet har i sitt forslag valgt å innta bestemmelser om nærmere angitte tillatte virksomheter.

Forbrukerrådet viser til lovens § 1-2 (2) der det er nærmere definert hva som menes med eiendomsmegling i lovens forstand. Forbrukerrådet er inneforstått med at det etter ny lovs § 5-1 er anledning til å drive annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, så lenge den ikke går ut over de grunnleggende hensyn som nevnt ovenfor.

I medhold av ovennevnte lovs § 1-2 (2) og i erkjennelsen av at foretakenes, og således meglernes primære oppgave, er å opptre som mellommann ved formidlingen av fast eiendom, er vi av den oppfatning at det kan stille spørsmål ved om flere av forskriftsforslagetets tillatte virksomheter kan sies å ha en naturlig sammenheng med eiendomsmegling, slik det må forstås i denne sammenheng. Særlig vil vi her peke på formidlingen av rengjørings- og flyttetjenester, styling av boligen, strømprodukter m.v. samt formidling av innbo- og villaforsikringer. Vi tillater oss å reise spørsmålet om ikke megleren i dette tilfellet vil utgjøre et fordyrende og unødvendig mellomledd, særlig hensett til at dette må sies å være relativt enkle avtaler å inngå for forbrukerne. Vi vil på et generelt grunnlag hevde at det ikke stiller seg noe prinsipielt annerledes ved formidlingen av disse tjenestene i forhold til å formidle tjenester fra takstmenn, annonsemedier, fotografer med mer mot vederlag. Vi viser i den forbindelse til utvalgsflertallets kritiske bemerkninger.

#### **2.17.2.5 Kredittformidling**

Vi støtter flertallet i Eiendomsmeglingslovutvalget som mente at kredittformidling kan være egnet til å svekke de helt grunnleggende krav til en eiendomsmegler om å opptre som en uavhengig mellommann som skal ivareta begge parter interesser i handelen, i tillegg til at slik virksomhet kan bidra til å svekke eiendomsmeglingsbransjens anseelse. Vi deler flertallets begrunnelse for dette, som særlig hviler på at låneformidling er en tjeneste som i all hovedsak finner sted før handelen er kommet i stand, og hvor megleren i de fleste tilfeller kun får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglernes rådgivning overfor selgere, ved at vedkommende kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til. Som utvalget påpeker vil kanskje ikke dette være særlig praktisk, men det faktum at det kan stille spørsmål ved om det skjer, kan være nok til å svekke tilliten til megleren.

Forbrukerrådet har merket seg innvendingene fra flere av høringsinstansene som har stilt seg negative til å forby eiendomsmeglingsforetak å drive kredittformidling, bl.a. basert på konkurransemessige hensyn. Vi vil ikke gå nærmere inn i deres argumenter, men nøyer oss her med å påpeke at fra vårt ståsted er det langt viktigere å ivareta forbrukernes behov for en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom gjennom megler, herunder hensynene til nøytralitet og uavhengighet, enn å vektlegge næringspolitiske hensyn, slik Kredittilsynet kan se ut til å gjøre. Vi vil i den anledning fremheve at Finansdepartementet i sitt høringsbrev av 27. januar 2006 bl.a. fremhevet at "...det er svært viktig at forbrukerne kan ha tillit til eiendomsmeglerbransjen".

Vi er sterkt uenige i Kredittilsynets forslag om at meglerforetakene fortsatt skal kunne drive ikke konsesjonspliktig låneformidling mot vederlag. Begrunnelsen for vårt syn skulle fremkomme av ovennevnte redegjørelse. Plikten for foretakene til skriftlig å gjøre selger og potensielle kjøpere oppmerksom på at foretaket mottar inntekter fra långivere for formidling

av lån, reduserer ikke etter vårt syn de uheldige sidene ved en slik praksis. Vi tillater oss å gi uttrykk for at det i et eiendomsmeglermarked med overetablering vil være en risiko for at fokuset meglerforetaket bør ha på kjernevirksomheten, nemlig å yte gode eiendomsmegler tjenester til oppdragsgiverne, lett flyttes over på andre aktiviteter. Hvorvidt dette er i forbrukernes interesse stiller vi oss tvilende til. Vi frykter, selv om Tilsynet skulle ha en annen oppfatning, at de ansatte i foretakene kan komme til å nyte godt av disse midlene, om ikke direkte, så indirekte ved bonusutbetalinger og andre ytelser. Vi føler oss ikke sikre på at foretakene vil klare å håndheve dette selv på en god nok måte. Dersom forskriftsforslaget skulle bli vedtatt, hvilket vi altså er imot, ber vi Kredittilsynet se på om det kan være praktisk mulig innenfor dagens regelverk å stille krav om at disse inntektene skal regnskapsføres separat, og eventuelt om det således kan være mulig å kontrollere at disse midlene blir værende i foretaket som sådan, og ikke blir utbetalt de ansatte på noen måte, og således vil være et incentiv for den enkelte ansatte om å formidle flest mulig lån mot vederlag i løpet av et år.

### **2.17.2.8 Eierskifteforsikringer mv.**

Vi er enige med utvalget i at eiendomsmeglingsforetak bør kunne tilby og orientere om forsikringsordningen. Vi deler videre flertallets syn om at foretakene ikke bør kunne motta godtgjørelse for formidlingen. Vi vektlegger her særlig at dette er et produkt som tilbys før handelen har kommet i stand, og gjelder en forsikring som har betydning for den informasjon om eiendommen som megleren etter loven har ansvaret for å bringe frem, og som etter vårt syn er blant de mest sentrale lovbestemte oppgaver for en eiendomsmegler.

Dersom megleren mottar godtgjørelse for hver forsikring som formidles, vil det etter utvalgets flertall, som vi støtter, kunne medføre at megleren ikke foretar en objektiv, nøye og uhildet orientering om objektet og dets svakheter, som vedkommende formidler. Forbrukerrådet mener at når det i det hele tatt kan stilles spørsmål ved om megler har formidlet de opplysninger han skal om eiendommen, også negative, fordi han vil kunne ha et økonomisk incentiv for ikke å gjøre det, er dette så uheldig og egnet til å svekke den tilliten megleren er helt avhengig av, slik at det bør forbys.

Vi deler ikke synet til Kredittilsynet om at det er en nær sammenheng mellom formidlingen av forsikringsproduktene og gjennomføringen av megleroppdraget. Eiendomsmegling kjennetegnes, ved, slik også departementet fremhevet i Ot. prp. nr. 16 (2006-2007), at megleren skal yte en innsats for å bringe to eller flere parter sammen i en avtale som har fast eiendom som objekt. Det er ikke naturlig etter vår mening at foretakene skal kunne drive indirekte salg av tilleggstjenester som bl.a. forsikringsprodukter. Dette er ikke å drive eiendomsmegling, særlig ikke ettersom formidlingen av denne forsikringstype vil kunne innebære at meglerforetakene og deres meglere ikke oppfyller lovens plikt om å formidle korrekt informasjon om eiendommen de har fått i oppdrag å selge. Under enhver omstendighet vil partene bli orientert om produktet der foretakene gis tillatelse til å informere om produktet, og eventuelt formidle dette, men uten at de gis vederlag for formidlingen. Da vil også det praktiske behovet for at slik formidling forestås av foretakene bli oppfylt slik Tilsynet legger vekt på.

Vi tror i motsetning til Tilsynet, at innføringen av produktet kjøperforsikring de seneste år, som meglerforetakene også formidler, ikke innebærer at de prinsipielt uheldige sider ved formidling av eierskifteforsikring mot vederlag, skulle minske i styrke, eller bortfalle.

Vi ser at Kredittilsynet har vært i tvil om det skal åpnes for at foretakene skal kunne formidle slike forsikringer mot vederlag. Vi ber Departementet merke seg denne tvilen, og ikke åpne opp for en praksis som etter vårt syn vil kunne være svært uheldig i forhold til de grunnleggende hensyn loven er tuftet på hva angår kravet til meglers uavhengighet og objektivitet.

## **2.22 Budgivning og innsyn i opplysninger**

Med hjemmel i gjeldende lov § 3-8 første ledd er det gitt forskrifter om budgivning og om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere. Gjeldende forskrift § 8-5 gir kjøper ubegrenset innsynsrett, mens øvrige budgivere kun kan få se selve budene, men hvor budgivers identitet er skjult. Forbrukerrådet er inneforstått med at det ikke er foreslått endringer i reglene om budjournal, men vil allikevel påpeke at vi mener at også interessenter som har vært med i en budrunde, men ikke fått tilslaget på eiendommen, i likhet med kjøper, vil kunne ha et saklig og legitimt behov for å kunne være trygge på at budene som er avgitt, er reelle, noe som etter vår oppfatning best kan sikres ved at også de gis en ubegrenset innsynsrett. Vi viser i den forbindelse til vårt høringssvar av 26.07.05 til lovutvalgets delutredning "Tryggere budgivning - om budgivning gjennom megler" der vi tok til ordet for at budgivere burde gis en rett til fullt innsyn i budjournalen underveis i budgivningen. Dette for å redusere faren for fiktive bud. Vi har gjennom vår deltakelse i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester erfart at også budgivere i en del tilfeller reiser spørsmålet om avviklingen av budrundene har foregått i henhold til lovens krav. Denne usikkerheten mener vi er unødvendig for den enkelte å oppleve, samtidig som det kan være med på redusere bransjens omdømme - som er avhengig av forbrukernes tillit - og som i dag sliter med et noe dårlig omdømme. Vi ber Departementet merke seg vårt fremsatte ønske i ovennevnte høringssvar av 26.07.05, om å utforme en hjemmel i lov for en innsynsrett som gjelder underveis i budgivningen, slik at man kan utforme en forskrift om dette.

Vi støtter for øvrig forslaget om at budjournalen uoppfordret skal legges ved kjøpekontrakten, slik at man på den måten øker åpenheten rundt meglers utførelse av oppdraget.

### **2.23.2.1 Plikt til å gi tilbud basert på timepris**

Forbrukerrådet støtter forskriftsforslagets § 7-1 som innebærer at oppdragstaker skal gi oppdragsgiver et tilbud basert på timepris, og at bestemmelsen ikke er til hinder for at oppdragsgiver samtidig kan motta et tilbud basert på provisjon og/eller fastpris. Plikten til å gi tilbud basert på timepris vil etter vår oppfatning være et velegnet virkemiddel for å fremme forbrukernes prisbevissthet. Særlig er vi enig med Departementet om at dette nok vil bidra til å synliggjøre overfor forbrukerne timepris som en alternativ vederlagsform til provisjon, slik at de med det gis et reelt valg. I dagens situasjon sitter vi med det inntrykket at mange forbrukere ikke blir informert godt nok om avtalefriheten som eksisterer med tanke på vederlagsform, og at meglerne heller ikke er flinke nok til å opplyse om andre vederlagsformer enn provisjon.

Vi ser det også som meget positivt at megler skal gi overslag over hvor mange timer oppdragstaker anslår vil bli brukt på oppdraget, herunder inneholde en spesifisering av de ulike arbeidsoppgavene i oppdraget, noe som øker opplysningsverdien for forbrukeren.

### **2.23.2.2 Plikt til å skrive regning**

Vi kan skjønne innvendingene Kredittilsynet reiser mot at oppdragsgiver skal motta regning i tradisjonell forstand, der vedkommende til tross for et tilbud fra oppdragstakeren som er basert på timepris, likevel velger provisjon eller fastpris som vederlagsform. Innvendingene synes da å bestå i at regningen lett vil kunne generere misnøye og klager fra oppdragsgiver, der det er et visst avvik i forhold til det oppdragsgiver faktisk må betale. Vi støtter således Kredittilsynet i at der tjenesten er utført til fastpris eller provisjon, behøver det ikke å fremgå eksplisitt av regningen hva prisen ville ha blitt med timepris. Vi vil her understreke at dette forutsetter, som Kredittilsynet legger til grunn, at oppdragsgiver før inngåelse av oppdragsavtalen har fått nødvendig informasjon om foretakets ordinære timepris, samt et overslag over hvor mange timer som anslås brukt på oppdraget. Når det i tillegg er foreslått i forskriftsforslaget § 7-2 at megler uansett valg av vederlagsform skal gi en oversikt over tidsbruken medgått til de forskjellige elementene i oppdraget, kan oppdragsgiver selv enkelt kunne regne ut hva prisen ville ha blitt med timepris.

Vi tror en bestemmelse som gir oppdragsgiver mulighet til selv å kunne kontrollere hva vederlaget ville ha blitt med timepris, der vedkommende har valgt provisjon eller fastpris som vederlagsform, vil kunne tjene til å holde meglers provisjoner og fastpris på et rimelig nivå, ved at vedkommende vet at det vil være mulig for oppdragsgiveren i det enkelte tilfelle å ”kontrollere” rimeligheten av kravet ved en prissammenligning. Forbrukerrådet mener dette er et viktig bidrag for å styrke prisbevisstheten til den enkelte, og at det på sikt vil tjene som en form for kontrollmekanisme mot urimelige vederlag, særlig på steder med få foretak og derav liten konkurranse.

## **Forslag til overgangsregler til ny eiendomsmeulingslov**

### **3.2 Krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag**

Den nye eiendomsmeulingsloven innfører nye krav til kompetanse, bl.a. at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag, som ifølge ny lovs § 6-2 (1) annet punktum må ha eiendomsmeuglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse som jurist. Et stort antall av dagens aktører i bransjen tilfredsstiller ikke disse kriteriene, og det er dermed nødvendig å utsette iverksettelsen av kravet i § 6-2, eller at det i en overgangsperiode gjøres unntak fra kravet til kompetanse for ansvarlig megler, slik at personer uten formell eiendomsmeulingsfaglig bakgrunn gis tillatelse til å være ansvarlig meglere på nærmere angitte vilkår.

Forbrukerrådet mener de formelle kravene bør tre i kraft, dvs. at de faktisk blir stilt, men at det i en overgangsperiode gjøres unntak fra kravet til kompetanse for ansvarlig megler. Etter vårt syn vil det virke som et ”press” for bransjen og de aktørene som ikke har denne kompetansen, om å skaffe seg den i løpet av kortest mulig tid. Vi mener dette praktisk sett kan løses slik at foretakene må sende inn en søknad om dispensasjon fra kravet og som Kredittilsynet vil være bemyndiget til å kunne innvilge. Vi mener denne ordningen bør kunne avskaffes innen tre år - da bør de som ønsker det ha evnet å skaffe seg den nødvendige kompetansen.

En ordning der kravet innføres, men med mulighet for å innvilge dispensasjonssøknader, mener vi tydeliggjør bakgrunnen for den nye lovbestemmelsen, og således får frem de viktige og alvorlige hensynene bestemmelsen er tuftet på. Vi mener dessuten Kredittilsynet på denne måten får kartlagt hvilke foretak som har ”mangler”, noe som vil lette situasjonen/oversikten for tilsynsmyndigheten.

Vi støtter således det andre alternativet Kredittilsynet viser til under punkt 3.2, ved at kravene til kompetanse i ny lovs § 6-2 innføres samtidig med lovens ikrafttredelse, og at det i en overgangsperiode gjøres unntak fra kravet til denne kompetansen for å operere som ansvarlig megler.

I de foretak der få eller ingen meglere tilfredsstillt kravene til å jobbe som ansvarlig megler, og således må søke om dispensasjon fra kravene § 6-2 knesetter, er det vår klare holdning at man ikke samtidig kan dispensere fra kravene som stilles til fagansvarlig person etter ny lovs § 2-9. Vi vil i den anledning peke på at man ikke nødvendigvis er sikret at advokater, i sin ”praksistid” for å bli advokat, har hatt relevant erfaring som gjør de egnet til å være fagansvarlig etter ny lovs §2-9.

## **§ 5 Forslag til forskrift om overgangsregler**

Når det gjelder personer uten eiendomsmeglereksamen eller juridikum, følger det av § 5 i foreslått forslag til forskrift om overgangsregler, at disse, forutsatt at de har minst tre års praktisk erfaring, herunder minst to år i løpet av de siste fem år, gis tillatelse til å være ansvarlig megler etter å ha bestått en prøve godkjent av Kredittilsynet.

Eiendomsmeglere utøver, som det fremheves i Ot.prp. nr 16 (2006-2007), en samfunnsmessig viktig funksjon. Eiendomstransaksjoner omfatter gjerne store økonomiske verdier. Som det erkjennes i ovennevnte Ot.prp. er overdragelse av fast eiendom etter omstendighetene en komplisert transaksjon, som i mange tilfeller krever kvalifisert rådgivning. Dette betinger at lovgivningen på området bl.a. legger til rette for en sikker omsetning av fast eiendom. Det var da også en av beveggrunnene for å revidere eiendomsmeglingsloven, da det fra flere hold ble erkjent at loven ikke var god nok med tanke på å sikre at bransjens aktører var i besittelse av tilstrekkelige kunnskaper, jfr. bl.a. Ot.prp. side 8 der det fremheves at det fra Departementets side ble foreslått en rekke tiltak med sikte på å øke tryggheten for forbrukere og andre i tilknytning til eiendomsomsetning. Kravet om at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag, er et utslag av ovennevnte hensyn. Det er på det rene at disse får et betydelig ansvar for at oppdraget utføres i samsvar med lovens bestemmelser, herunder kravet til god meglerskikk, nedfelt i ny lovs § 6-3. Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen. Dette tilsier etter Forbrukerrådets mening at eksamen som nevnt i § 5 i forslag til forskrift om overgangsregler, må være på samme nivå som eksamen nevnt i ny lovs § 4-2 (1) nr 2, som prøver kandidatene i eiendomsmeglingsfaglige spørsmål og relevant juss. Vi vil fra vårt ståsted også understreke at denne ordningen kun bør være forbeholdt de som er i denne situasjonen på søknadstidspunktet.

Når det gjelder kontrollen av praksistid og eksamen som leder ut i et bevis for at denne er funnet i orden, ville det etter vår oppfatning være å foretrekke at denne overlates til BI, som uteksaminerer kandidater innenfor eiendomsmegling etter gjeldende lov. Vi forutsetter at

Kredittilsynet på sin side fører kontroll med at selve eksamen tilfredsstiller de krav som blir vedtatt med hensyn til innholdet av denne.

Forbrukerrådet er ikke enig i forslaget om at personer som i medhold av overgangsreglene gis tillatelse til å være ansvarlig megler, skal få benytte tittelen ”megler”, men ikke ”eiendomsmegler”. Når en person, ansatt i et meglerforetak, kommer i befatning med publikum i forbindelse med eiendomsmegling i praksis, vil det etter vår oppfatning være ytterst få som vil tenke over, endatil ha et bevisst forhold til, om vedkommende er ”eiendomsmegler” eller ”megler”. Vi ser det slik at dersom man først har åpnet opp og gitt dispensasjon fra de formelle kravene for at vedkommende skal få anledning til å praktisere som ansvarlig megler, bør man også gi vedkommende anledning til å benytte tittelen. Vi foreslår derfor at vedkommende gis tittelen ”ansvarlig megler”.

Forslaget om at det i enkelttilfeller kan gis tillatelse til å være ansvarlig megler for personer som ikke oppfyller vilkårene om praksistid i overgangsreglene, stiller vi oss i utgangspunktet noe kritiske til. Som nevnt i høringen er bestemmelsen ment som en sikkerhetsventil. Vi vil til dette bemerke at bestemmelsen eventuelt kun må benyttes i helt spesielle unntakstilfeller, og at det således skal svært meget til for at det gis tillatelser i medhold av en slik bestemmelse.