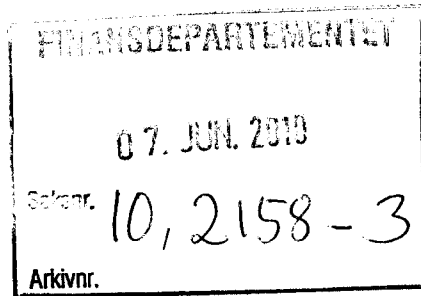




FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO



03.06.2010

SAKSBEHANDLER:
Anne-Kari Tuv

VÅR REFERANSE:
10/5164

DERES REFERANSE:
10/2158 IG

DIR.TLF:
22 93 98 04

ARKIVKODE:
630.1

Henvendelse fra Eiendomsmeglerforetakenes Forening om overgangsreglene til eiendomsmeglingsloven

1. Innledning

Det vises til Finansdepartementets brev av 5. mai 2010, vedlagt brev fra Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) av 28. april 2010, hvor det fremgår at EFF ber om endring av overgangsordningen vedrørende innføring av kvalifikasjonskravet i eiendomsmeglingsloven.

Departementet har bedt om Finanstilsynets vurdering av henvendelsen fra EFF innen 5. juni 2010. Denne vurderinger fremgår av punkt 3 nedenfor. I forlengelsen av at kvalifikasjonskravet innføres har Finanstilsynet også erfart behov for å kunne dispensere ytterligere fra eksamenskravene til det ordinære eiendomsmeglingsstudiet og benytter denne anledningen til å fremme forslag til forskriftsendring i punkt 4.

2. Nærmere om kvalifikasjonskravet og henvendelsen fra EFF

Tidligere var det bare krav til formell kompetanse for eiendomsmeglingsforetakets faglige leder. Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) innførte kvalifikasjonskrav for alle som utøver eiendomsmeglingsvirksomhet, jf eiendomsmeglingsloven §§ 4-1 og 6-2. Etter sistnevnte bestemmelse må ansvarlig for oppdraget (ansvarlig megler) ha personlig godkjenning, herunder eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 (for jurister).

Videre må *medhjelper* til oppdragsansvarlig ha bestått særskilt medhjelpereksamen, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4. Eiendomsmeglingsloven § 6-2 og forskrift 23. november 2007 nr. 1318 (eiendomsmeglingsforskriften) § 6-1 setter rammer for hvilke oppgaver *ansvarlig megler* kan sette til medhjelper. Disse går hovedsakelig ut på at oppdragsansvarlig selv må utføre de vesentlige elementene i meglingen. Medhjelperen kan kun utføre mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av teknisk karakter. Bestemmelsene er imidlertid ikke til hinder for at *eiendomsmeglerfullmektig* kan utføre oppdraget under oppdragsansvarliges overvåking og ansvar. Som eiendomsmeglerfullmektig regnes personer som har bestått eiendomsmeglereksamen eller

juridisk embetseksamen, men som p.g.a. manglende oppfyllelse av praksiskravet eller de øvrige vilkår i eiendomsmeglingsloven § 4-2 og 4-3 om vandel og økonomi, ikke har fått meglerbrev eller særskilt juristgodkjennelse.

På grunn av de omfattende organisatoriske konsekvensene av kvalifikasjonskravet for eiendomsmeglingsbransjen, var det nødvendig med fleksible overgangsordninger. Det vises i den forbindelse til Finanskomiteens uttalelse i innstillingen til eiendomsmeglingsloven (Innst. O nr. 50 - 2006-2007 punkt 6.2):

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil understreke viktigheten av at det stilles strenge krav til kompetanse. Flertallet viser videre til at det i lovforslaget er gitt hjemler for fleksible overgangsordninger både når det gjelder personer uten nødvendig kompetanse og ansatte med en viss lengde på sin praksis til å fortsette på ubegrenset tid.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre vil peke på at det både i høringsrunden og under høringen i komiteen ble pekt på at det i dag ikke finnes tilstrekkelig mange som fyller kravene til å bli ansvarlig megler. Disse medlemmer mener at dette ikke bare bør få betydning for overgangsreglene for fagansvarlig og ansvarlig megler i foretakene, men også hensyntas i utformingen av hvilke oppgaver medhjelpere skal kunne utføre i en overgangsperiode. Disse medlemmer mener at realkompetanse må vektlegges sterkt i forbindelse med vurdering av overgangsregler.

I tråd med dette ble det fastsatt overgangsregler som i praksis medførte en gradvis innføring av kompetansekravet, ved en kombinasjon av utsatt ikrafttredelse for personer som manglet formell kompetanse samt unntak fra kravet om full eiendomsmeglerutdanning for personer som hadde realkompetanse av en viss lengde, men manglet den formelle utdannelsen.

Ikrafttredelsen av kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 om at ansvarlig megler (oppdragsansvarlig) må ha personlig godkjennelse og at medhjelpere til oppdragsansvarlig må ha bestått særskilt medhjelperprøve, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4, ble utsatt i tre år fra lovens øvrige ikrafttredelse, jf. forskrift 23. november 2007 nr. 1282 (overgangsforskriften). Videre ble det opprettet en særskilt godkjennelsesordning for personer som var engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet før 1. januar 2006, jf. overgangsforskriften § 5. For disse personer ble det etablert en egen begrenset eiendomsmeglingseksamen (overgangseksamen).

Det fremgår av henvendelsen fra EFF at foreningen nå opplever kvalifikasjonskravet som betydelige utfordrende for eiendomsmeglingsbransjen, og uttrykker bekymring for tilgangen på personer som kvalifiserer til ansvarlig megler innen 1. januar 2011 sammenholdt med forventet behov. På dette grunnlag mener EFF at det er behov for både å forlenge overgangsordningen - i ett år - og samtidig utvide rammene for å kunne omfattes av overgangsreglene, slik at personer som etter dagens regler ikke kommer inn under overgangsreglene på grunn av for kort praksistid før loven trådte i kraft, likevel kan få anledning til å fremstille seg for overgangseksamen uten å måtte ta full eiendomsmeglerutdanning (bachelornivå) eller master i rettsvitenskap.

3. Finanstilsynets vurdering av behovet for å endre overgangsreglene

3.1 Utvidelse av rammene for overgangsordningen

EFF ber om at det vurderes å endre overgangsreglene slik at personer som startet i bransjen før 1. januar 2007 kommer inn under overgangsordningen. Etter gjeldende ordning er det krav om at minst to av i alt tre års praksistid må være opparbeidet i løpet av de siste fem årene før loven trådte i kraft. Dette innebærer at personer som begynte i bransjen etter 1. januar 2006 er henvist til å ta full eiendomsmeglerutdannelse for å kunne fortsette som oppdragsansvarlig når kvalifikasjonskravet trer i kraft. Antagelig har en del personer allerede sluttet i bransjen som følge av dette.

Utover at en utvidelse av rammene for overgangsordningen også vil kunne bidra til å motvirke en eventuell underkapasitet i bransjen, jf. punkt 3.2, synes en slik endring å være begrunnet med rimelighetshensyn i relasjon til den enkelte yrkesutøver. Det anføres at de som begynte å jobbe i bransjen i 2006 ikke hadde grunnlag for å forutse at de måtte ta full eiendomsmeglerutdannelse for å fortsette i stillingen etter 2011. EFF har også vist til Finansdepartementets uttalelse i proposisjonen til eiendomsmeglingsloven som kunne gi visse forventninger om at *alle* som var i bransjen på dette tidspunktet (desember 2006) ville komme inn under en overgangsordning.

I de vurderinger Finanstilsynet gjorde i forbindelse med utarbeidelse av forslag til overgangsregler, ble hensynet til at de personer som manglet formell kompetanse skulle få fortsette i yrket, avveiet mot formålet om kompetanseheving i bransjen. Personer med fartstid utover to år før lovens ikrafttredelse ble prioritert, da man anså at innrettelseshensynet gjorde seg sterkest gjeldende for disse, samtidig som omfanget av realkompetansen i kombinasjon med en forenklet eksamen ble ansett å være tilfredsstillende i forhold til formålet om kompetanseheving. Hensynet til de som var i ferd med, eller allerede hadde fullført det ordinære eiendomsmeglingsstudiet, ble også vektlagt i denne forbindelse, herunder å motivere flest mulig til å skaffe seg full utdannelse.

Slik Finanstilsynet ser det, er det en naturlig og forventet følge av innføring av kvalifikasjonskravet at mange må slutte i eiendomsmeglingsbransjen, enten permanent eller midlertidig for å gjennomføre påkrevet utdannelse. Hensynet til de som allerede har innrettet seg i tråd med dette taler mot at ordningen nå utvides i favør av de personer som begynte i bransjen i perioden 1. januar 2006 til 1. januar 2007.

3.2 Utsatt iverksettelse av kvalifikasjonskravet

Slik Finanstilsynet ser det, er det vanskelig å ha noen formening om hvorvidt det er fare for manglende kapasitet i markedet for eiendomsmeglingstjenester dersom kvalifikasjonskravet trer i kraft som fastsatt.

Til grunn for de vurderinger som ble foretatt ved fastsettelsen av overgangsreglene, lå undersøkelser gjort våren 2007, som viste at antall årsverk i bransjen uten formell kompetanse utgjorde ca 2000 personer. Etter dette tidspunkt har det vært betydelig markedsmessige endringer i eiendomsmeglingsbransjen. Antall eiendomsmeglingsforetak inkludert avdelingskontor var i toppåret 2007 på 1051. Per dags dato er antall eiendomsmeglingsforetak 911, dvs. en nedgang på ca 13 %. Nedgangen i antall årsverk fra 2007 (4548) til 2009 (3794) utgjør 16 %. Det ble også antydnet fra bransjehold at det i 2007 var betydelig overkapasitet i bransjen - særlig i byområdene.

Per dags dato har 760 personer fått godkjenning etter overgangsreglene. I tillegg har Finanstilsynet per i dag 26 søknader som ikke har ferdigbehandlet. Det finnes ingen oversikt over hvor mange av de som i dag mangler formell kompetanse som er i ferd med å oppfylle kravene til godkjenning. En viss indikasjon følger av at om lag 300 personer var oppmeldt denne våren til eksamen i oppgjørforståelse ved Handelshøyskolen BI, som for de fleste overgangskandidater er siste deleksamen i overgangsordningen. Basert på disse opplysningene er det grunn til å anslå at det innen sommeren 2010 bør være minst 1000 personer som kvalifiserer til godkjenning etter overgangsordningen.

Videre kan det opplyses at siden 1. januar 2008 har Finanstilsynet utstedt meglerbrev til 305 personer og tillatelse til 35 jurister. Blant de per i dag om lag 2000 personer med meglerbrev, samt advokater og jurister som har rett til å drive eiendomsmegling, er det et ukjent antall personer som oppfyller det nye kvalifikasjonskravet, men som av ulike årsaker i dag ikke er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet. Basert på normal markedstilpasning, er det sannsynlig at en viss andel av disse søker seg tilbake til eiendomsmeglingsbransjen som følge av forventning om endrede markedsvilkår fra 1. januar 2011.

Til grunn for vurderingen om tre års utsettelse av kvalifikasjonskravet ble det lagt vekt på behovet for at den enkelte skulle få tilstrekkelig tid til å avlegge overgangseksamen, som består av fire enkeltksamener som avholdes hver vår og høst. Det er antagelig ulike årsaker til at disse tre årene ikke har vist seg å være tilstrekkelig tid for de aktuelle personer til å få avlagt eksamen. Dette er ikke nærmere belyst i henvendelsen fra EFF. Selv om overgangsordningen vil vare ut året 2012, vil likevel konsekvensen for den enkelte være at vedkommende ikke kan jobbe som oppdragsansvarlig megler i perioden fra 1. januar 2011 og frem til godkjenning blir gitt.

For de som får avlagt og består siste eksamen høsten 2010, vil sensuren (og vitnemålet) likevel normalt ikke foreligge før i begynnelsen av 2011. For disse personer skulle det være tilstrekkelig avhjelpe for situasjonen dersom kvalifikasjonskravet utsettes to - tre måneder. (Ordinær saksbehandlingstid for Finanstilsynets godkjenning er ca tre-fire uker). Ettersom det også vil være anledning til å gå opp til eksamen ved vårsemesteret 2011, vil en ytterligere utsettelse på noen måneder kunne være hensiktsmessig i tilfelle behov for kontinuasjonseksamen.

Videre må det antas at mange personer som ikke hadde tilstrekkelig realkompetanse da kvalifikasjonskravet ble kjent, valgte å påbegynne det treårige eiendomsmeglerstudiet ved siden av en stilling som oppdragsansvarlig. Når nå ikrafttreddelsen av kvalifikasjonskravet nærmer seg, har muligheten til å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig særlig aktualisert seg. Mange av studentene - som gjerne er etablert med familie og økonomiske forpliktelser - har et særlig press på seg til å få fullført studiet innen kvalifikasjonskravet trer i kraft. Blant disse må det antas å være flere som ikke vil klare å få avlagt samtlige eksamener som inngår i studiet innen utgangen av 2010. Disse kandidatene vil ved en utsettelse av kvalifikasjonskravet få ytterligere tid til å få fullført det ordinære studiet - uten å måtte avbryte arbeidsforholdet.

En utsettelse til 1. juli 2011 vil altså avhjelpe situasjonen for både overgangskandidater og kandidater på det ordinære meglerstudiet, slik at disse kan opprettholde kontinuitet i sitt arbeid som

oppdragansvarlig. Når det samtidig synes å knytte seg en viss usikkerhet til kapasiteten i markedet for eiendomsmeglingstjenester dersom kvalifikasjonskravet trer i kraft 1. januar 2011, kan Finanstilsynet vanskelig se at det er sterke prinsipielle innvendinger til at ikrafttreddelsen utsettes seks måneder.

4. Forslag fra Finanstilsynet om utvidet dispensasjonsadgang

Eiendomsmeglingsforskriften § 4-3 har med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 4-2 tredje ledd bestemmelser om eksamenskrav for eiendomsmeglerbrev og lyder slik:

§ 4-3. Nærmere krav til eksamen for eiendomsmeglerbrev

- (1) Det skal avholdes minst én skriftlig prøve i hvert fag og i tillegg én muntlig prøve. Muntlig prøve kan ikke avlegges før de skriftlige prøvene er avlagt.
- (2) For å ha bestått eksamen må kandidaten ha bestått alle fag.
- (3) Karakterer for de enkelte prøver skal angis i vitnemålet.
- (4) En kandidat kan gå opp til samme eksamen maksimalt tre ganger.
- (5) Finanstilsynet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra begrensningen i fjerde ledd.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje, jf. § 4-5 tredje ledd, at personer som har bestått eiendomsmeglereksamen kan fungere som og benytte tittelen eiendomsmeglerfullmektig, jf. punkt 2 ovenfor. Som nevnt ovenfor i punkt 3.2 har Finanstilsynet den siste tiden erfart at innføring av kvalifikasjonskravet i særlig grad har aktualisert behovet for å få fullført den ordinære eiendomsmeglerutdannelsen, og det viser seg at det for enkelte kandidater har oppstått ulike situasjoner som innebærer at kravene i først ledd begrenser denne muligheten. Dette dreier seg om et fåtall personer og vil neppe ha noen generell betydning i relasjon til en eventuell underkapasitet i bransjen, men har store betydning for den det gjelder og dennes eventuelle arbeidsgiver.

Etter gjeldende rett er det bare adgang til å gjøre unntak fra kravet i bestemmelsens fjerde ledd om maksimalt antall eksamensforsøk, jf. bestemmelsens femte ledd. Finanstilsynet foreslår endring av bestemmelsens femte ledd som innebærer at Finanstilsynet i særlige tilfeller også kan gjøre unntak fra bestemmelsens første ledd.

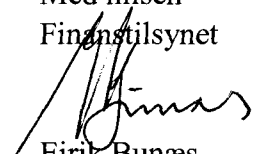
Behovet knytter seg for det første til kravet om at det i alle fag må avlegges skriftlig eksamen. Dette omfatter ikke bare fagene som er omfattet av minstekravene i studieplanen i henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 4-2, men samtlige fag som inngår i det godkjente eiendomsmeglerstudiet. Særlige grunner knytter seg i første rekke sykdomsrelaterte situasjoner og enkelte kandidaters behov for å få tilrettelagt eksamen, for eksempel mulighet til å avlegge muntlig eksamen i enkelte fag, i stedet for skriftlig.

Mer praktisk er det at ikrafttreddelsen av kvalifikasjonskravet for enkelte innebærer et behov for å gjøre unntak fra kravet om at muntlig eksamen ikke kan avholdes før *alle* skriftlige eksamener er avlagt. Dette fordi det for flere av fagene som inngår i eiendomsmeglerstudiet bare arrangeres årlig eksamen, og enkelte kandidater vil da ikke få avlagt muntlig eksamen i tide til å få vitnemålet innen kvalifikasjonskravet trer i kraft.

På ovennevnte grunnlag foreslår Finanstilsynet at eiendomsmeglingsforskriften § 4-3 femte ledd endres slik:

(5) Finanstilsynet kan i særlige tilfeller gjøre unntak bestemmelsens *første* og *fjerde* ledd.

Med hilsen
Finanstilsynet



Eirik Bunæs
avdelingsdirektør



Wilhelm Mohn-Grøstad
seksjonssjef