

Høringsnotat

GJENNOMFØRING AV DIREKTIV 2005/36 – YRKESKVALIFIKASJONSDIREKTIVET FOR EIENDOMSMEGLING

1 Innledning

Det vises til Finansdepartementets brev av 14. mai 2008 hvor departementet ber Kredittilsynet forberede nødvendige endringer av eiendomsmeglingsforskriften som følger av direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet).

Direktivet kommer til anvendelse for EØS-statsborgere som ønsker å praktisere et regulert yrke i en annen EØS-stat (vertsstaten) enn den hvor de har yrkeskvalifisert seg (hjemstaten) og for arbeidstakere, tjenesteytere og personer som ønsker å etablere seg innenfor yrkesregulert virksomhet. Direktivet vil sikre at personer som har kvalifisert seg i en EØS-stat ikke blir diskriminert når de søker adgang til et regulert yrke i en annen EØS-stat. Direktivet regulerer både etablering i vertsstaten, jf. punkt 2 nedenfor, og de tilfeller der yrkesutøveren er etablert i hjemstaten, men utøver sitt yrke i vertsstaten på midlertidig og tilfeldig grunnlag, såkalt grenseoverskridende yrkesutøvelse, punkt 3 nedenfor.

Med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 4-2 fjerde ledd har forskrift 23. november 2007 nr. 1387 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) § 4-5 bestemmelser om utstedelse av *eiendomsmeglerbrev* til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater. Eiendomsmeglingsloven har ikke regler om grenseoverskridende yrkesutøvelse.

2 Godkjenning av yrkeskvalifikasjoner

2.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven krever *foretakstillatelse* for å drive eiendomsmegling i Norge, jf. § 2-1 første ledd nr. 1. (Personer med norsk advokatbevilling og personer med tillatelse til å drive rettshjelpsvirksomhet i medhold av domstolloven kan også drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2 og tredje ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 2-1). Det er i eiendomsmeglingsloven § 2-4 krav til foretaksform.

Eiendomsmeglingsloven har i § 4-1 krav til kvalifikasjoner for å utøve eiendomsmegling. For å være oppdragsansvarlig for et eiendomsmeglingsoppdrag må vedkommende person inneha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller ha særskilt godkjenning som jurist. Etter norsk eiendomsmeglingslov er det bare personer med eiendomsmeglerbrev som kan benytte tittelen "eiendomsmegler". Advokater, rettshjelpere og jurister med godkjenning kan benytte tittelen "megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5.

Selv om Kredittilsynet utsteder de nødvendige godkjenninger for personer som utøver eiendomsmegling i eiendomsmeglingsforetak, er det foretaket som har ansvaret for å påse at de ansatte har den godkjenningen loven krever. Kredittilsynet har imidlertid hjemmel til å kalle tilbake både foretakets tillatelse og den enkelte personens godkjenning, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-2 til 8-6.

Ved lovendring av 23. april 1999 nr. 20, med ikrafttredelse 1. januar 2000, ble det innført regler i den tidligere eiendomsmeglingsloven av 1989 § 2-3 tredje ledd om at personer med rett til å drive eiendomsmegling i en annen EØS-stat kunne tildeles eiendomsmeglerbrev. Bakgrunnen for endringen var i bringe norsk rett i samsvar med EØS-reglene som svarte til direktiv 89/48/EØF. I 2002 ble det ved endring av den dagjeldende eiendomsmeglingsforskriften innført regler om egnethetsprøve og prøveperiode for søkere med yrkeskvalifikasjoner fra en annen EØS-stat.

EFTAs overvåkningsorgan ga uttrykk for at nevnte regelverk ikke tilfredsstillende gjennomførte EØS-reglene. På denne bakgrunn ble eiendomsmeglingsforskriften (av 20. mars 1990 nr. 177) endret ved forskrift 16. mars 2007 nr. 275. De nye bestemmelsene fikk en direkte referanse til rådsdirektiv 89/48/EØF, herunder til de relevante artiklene i direktivet. Videre innebar endringen at det ikke lenger - uten videre - kunne stilles krav til bestått egnethetsprøve. Det måtte først vurderes om søkerens yrkeserfaring eller kvalifikasjoner var av en slik art at denne helt eller delvis dekket den vesentlige forskjellen i utdanningen.

Gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift ble vedtatt sommeren 2007 og trådte i kraft 1. januar 2008. Lovens bestemmelse om utstedelse av eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, gir i fjerde ledd departementet hjemmel til å fastsette forskriftsbestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land. I medhold av denne forskriftshjemmelen ble forskriftsbestemmelsene i det gamle regelverket videreført. Det ble imidlertid foretatt endring av henvisningen til direktivet fra tidligere 89/48/EØF til gjeldende direktiv 2005/36/EF, herunder til de relevante bestemmelser. Det vises til eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 som lyder slik:

§ 4-5. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer fra andre EØS-stater dersom vedkommende:

- a) oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og*
- b) vedkommende har diplom som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 13 nr. 1 eller*
- c) vedkommende har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og har kvalifikasjonsbevis fra en annen EØS-stat, jf. yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2.*

(2) Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Kredittilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 nr. 1 bokstav a.

(3) Kredittilsynet skal kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 dersom:

- a) søkers utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller*
- b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens diplom eller kvalifikasjonsbevis.*

(4) Før Kredittilsynet kan kreve egnethetstest som nevnt i tredje ledd, skal Kredittilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

I forbindelse med vedtakelsen av denne bestemmelsen ble det lagt til grunn at direktiv 2005/36/EF ikke innebar noen realitetsendringer i forhold til direktiv 89/48/EØF når det gjaldt

retten til å få utstedt eiendomsmeglerbrev. Det vises i den forbindelse til St.prp.nr. 29 (2007-2008) punkt 3.1.3.1.

2.2 Kredittilsynets vurdering

Kredittilsynet legger til grunn at eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 tilfredsstillende gjennomfører yrkeskvalifikasjonsdirektivets krav om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner, jf. direktivets avdeling III, ved at søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater kan få utstedt *eiendomsmeglerbrev*. Kredittilsynet har likevel funnet å ville foreslå enkelte språklige endringer av bestemmelsen for å bringe forskriften i samsvar med direktivteksten, jf. endringsforslaget punkt 6.2.

Som nevnt ovenfor i punkt 2.1 kan ikke innehavere av eiendomsmeglerbrev utøve sitt yrke som eiendomsmegler uten å være ansatt eller på annen måte tilknyttet et *foretak* som har tillatelse til å drive eiendomsmegling i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-1. Etter tidligere eiendomsmeglingslov kunne innehavere av eiendomsmeglerbrev som etablerte enkeltpersonforetak få tillatelse til å drive eiendomsmegling på lik linje med bl.a. aksjeselskap. Dette ble ikke videreført gjeldende lov. Bestemmelsen i gjeldende lov § 2-4 regulerer hvilke typer foretak som kan få tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Utgangspunktet er at slik virksomhet skal drives i selskapsform.

Kredittilsynet usikker på hvorvidt yrkeskvalifikasjonsdirektivet - når yrkesutøveren flytter til et annet EØS-stat på permanent grunnlag - innebærer en rett for personene til å utøve yrket som selvstendig næringsdrivende. Alternativet er at dette direktivet utelukkende regulerer adgangen til å få godkjent yrkeskvalifikasjonene når det gjelder yrkesutøvelse på *permanent* basis, (jf. 3 nedenfor om *midlertidig* tjenesteytelse.) Kredittilsynet antar at sistnevnte forståelse er riktig.

Eiendomsmeglingsloven § 2-4. nr. 4 åpner for at det i forskrift kan fastsettes at eiendomsmegling kan drives i enkeltpersonforetak, men Kredittilsynet har i denne omgang ikke foreslått noen forskriftsbestemmelse om dette. Kredittilsynet ser det som mer sannsynlig at tjenstedirektivet - dersom dette blir innlemmet i EØS-avtalen - vil nødvendiggjøre en slik forskriftsendring.

Etter direktivets artikkel 53 skal personer som nyter godt av godkjenning av faglige kvalifikasjoner ha de språkkunnskaper som er nødvendig for å praktisere yrket i vertsstaten. Gjeldende eiendomsmeglingsforskrift har ikke krav om dokumentasjon av språkkunnskaper.

Utøvelsen av eiendomsmegleryrket forutsetter at eiendomsmeglere kan kommunisere med sine kunder. Kravet til språkkunnskaper må vurderes i det enkelte tilfellet. Direktivet utelukker ikke at det kreves språkprøver, men disse kan ikke brukes systematisk eller være standardiserte.

Kredittilsynet foreslår derfor at det i eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 i et nytt femte ledd tas inn en bestemmelse om at Kredittilsynet har anledning til å kreve at søkeren dokumenterer å ha de nødvendige språkkunnskaper for utøvelse av eiendomsmeglingsyrket i Norge. Kredittilsynet legger til grunn at det etter hvert vil etablere seg EØS-praksis på dette området som vil være retningsgivende for norske myndigheters praktisering av kravet.

3 Midlertidig tjenesteyting

3.1 Gjeldende rett

For at eiendomsmeglingsvirksomhet skal kunne drives i Norge, er det som nevnt i punkt 2.1 ovenfor krav om *foretakstillatelse*, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1, med nærmere krav til foretaksformer i § 2-4. Loven åpner for at utenlandske foretak som er registrert i foretaksregistret og som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i

forskrift, gis tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. bestemmelsen nr. 3. Det fremgår av Eiendomsmeglingslovutvalgets innstilling at forslaget er i samsvar med EØS-avtalen artikkel 31 annet punktum, jf. NOU 2006:1 side 148. Det følger av foretaksregisterloven § 2-1 annet ledd at utenlandske foretak som driver næringsvirksomhet her i landet skal registreres. Kredittilsynet antar at det vil kunne være aktuelt å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge via norsk avdeling av utenlandske foretak (NUF). Det er foreløpig ikke gitt forskrift i medhold av lovbestemmelsen, jf. Kredittilsynets høringsnotat av 26. mars 2008 punkt 5.

Med unntak av advokater og rettshjelpere, jf. punkt 2.1, må personer som vil drive eiendomsmegling i Norge være tilknyttet foretak som er registrert i Foretaksregistret og har eiendomsmeglingskonsesjon. Eiendomsmeglingsloven skiller heller ikke mellom permanent og midlertidig virksomhet, slik yrkeskvalifikasjonsdirektivet gjør, slik at vilkårene om foretakskonsesjon (tillatelse) gjelder også for utenlandske aktører som ønsker å tilby sin eiendomsmeglingstjeneste i Norge på midlertidig basis.

3.2 EØS-rett

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet har regler om tjenesteutøvelse på midlertidig og tilfeldig grunnlag, jf. avdeling II. Direktivet har til hensikt å gjøre det lettere for borgerne å tilby midlertidig yrkesutøvelse i andre stater enn i den staten han eller hun er etablert. Skillet mellom etablering, jf. punkt 2, og midlertidig yrkesutøvelse får betydning blant annet for hvilken dokumentasjon som kan kreves av tjenesteyter, og om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner er en betingelse for tjenesteytingen.

Artikkel 5 (prinsippet om fri ytelse av tjenester) lyder slik:

1. *Uten at det berører de særlige bestemmelser i fellesskapsretten og artikkel 6 og 7 i dette direktiv, skal medlemsstatene ikke, av noen grunn knyttet til yrkeskvalifikasjoner, begrense den frie ytelsen av tjenester i en annen medlemsstat*
 - a. *dersom tjenesteyteren er lovlig etablert i en medlemsstat med det formål å utøve det samme yrket der (heretter kalt "etableringsstaten"), og*
 - b. *der tjenesteyteren flytter, dersom denne har utøvd nevnte yrke i etableringsstaten i minst to år i løpet av de siste ti år før ytelsen av tjenestene og yrket ikke har vært lovregulert i denne medlemsstaten. Vilåret om to års utøvelse kommer ikke til anvendelse når enten yrket eller utdanningen og opplæringen som fører frem til yrket, er lovregulert.*
2. *Bestemmelsene i denne avdeling kommer bare til anvendelse der tjenesteyteren flytter til territoriet til vertsstaten for der å utøve, på midlertidig og tilfeldig grunnlag, det yrket som er nevnt i nr. 1.*

Tjenesteyterens midlertidige og tilfeldige art skal vurderes fra sak til sak, særlig i forhold til ytelsens varighet, hyppighet, reglemessighet og kontinuitet.

3. *Når en tjenesteyter flytter, skal denne være underlagt de regler som gjelder yrket av faglig, lovgivningmessig eller administrativ art som er direkte knyttet til yrkeskvalifikasjoner, som for eksempel definisjon av yrket, bruken av titler og alvorlige yrkesmessige forsømmelser som er direkte og i særlig grad knyttet til forbrukervern og sikkerhet, samt disiplinærbestemmelser som kommer til anvendelse i vertsstaten overfor fagfolk som utøver det samme yrket i denne medlemsstaten.*

Det følger av bestemmelsen at tjenesteyter som hovedprinsipp, skal kunne fritt tilby sine tjenester i et annet EØS-land midlertidig, uten forhåndsgodkjenning.

Det følger av direktivets artikkel 2 (virkeområde) at direktivet kommer til anvendelse på alle borgere som ønsker å utøve sitt yrke enten som selvstendig næringsdrivende eller som lønsmottakere. Etter direktivets artikkel 6 skal vertsstaten unnta disse personene fra krav om godkjenning og etableringsordninger.

Som følge av den praktiske begrensning som ligger i virksomhetsutøvelsens *midlertidige og tilfældige art*, antar Kredittilsynet at dette vil kunne være aktuelt i forbindelse med gjennomføringen av et enkelt (eller noen få) oppdrag med formidling av fast eiendom, eventuelt et prosjekt med flere boliger, som gjennomføres innefor et bestemt tidsrom. Yrkesutøveren vil - slik Kredittilsynet forstår direktivet - kunne gjennomføre oppdraget som midlertidig ansatt eller tilsvarende tilknyttet et eiendomsmeglingsforetak som er etablert i Norge, eller på selvstendig basis, eventuelt mer eller mindre formelt tilknyttet et selskap innenfor samme tjenestekategori i hjemlandet. I førstnevnte tilfelle vil oppdraget falle inn under eiendomsmeglingsforetakets ansvar og sikkerhetsstillelse.

Det vises i denne forbindelse til Kredittilsynets brev til Finansdepartementet av 13. oktober 2008 vedrørende konsekvenser for eiendomsmeglingstjenesten og regnskapsførertjenesten dersom *tjenestedirektivet* innlemmes i EØS-avtalen, som er vedlagt høringsnotatet. Tjenestedirektivet kapittel IV regulerer også tilfeller der tjenesteyteren (fysisk eller juridisk person) yter tjenester i en annen medlemsstat enn der denne er etablert. Finansdepartementet har i motsetning til Kredittilsynet har lagt til grunn at eiendomsmeglingstjenesten i Norge anses å falle innenfor tjenestedirektivets anvendelsesområde, (jf. Finansdepartementets brev av 17. desember 2007 til Nærings- og handelsdepartementet). Dette reises spørsmålet om forholdet mellom disse regelsettene. Ved midlertidig tjenesteyting er utgangspunktet etter tjenestedirektivet artikkel 16 at tjenesteyteren fritt skal kunne yte slike tjenester i andre EØS-stater enn den der tjenesteyteren er etablert. Norge kan altså ikke pålegge tjenesteyteren å etablere seg i Norge eller ha slik tillatelse eiendomsmeglingsloven krever. Imidlertid følger det av artikkel 17 nr. 6 at artikkel 16 ikke kommer til anvendelse på forhold som reguleres av yrkeskvalifikasjonsdirektivet samt krav i medlemsstaten der tjenesten ytes som reserverer en virksomhet for et bestemt yrke.

Eiendomsmegling i Norge er forbeholdt personer med bestemte yrkeskvalifikasjoner, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2. Selv om unntaket ikke gjelder tjenestevirksomheten som sådan, kan Kredittilsynet ikke se dette forholdet på annen måte enn at eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge ikke reguleres av tjenestedirektivets regelsett om grenseoverskridende tjenesteyting (kapittel IV), men utelukkende av yrkeskvalifikasjonsdirektivets bestemmelser i avdeling II.

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet har regler om *forhåndsgodkjenning* i artikkel 7 nr. 4. I den anledning vises det til Kredittilsynets brev til Finansdepartementet av 28. november 2006, hvor det legges til grunn at det etter direktivet neppe vil være anledning til å stille krav til forhåndsgodkjenning for eiendomsmeglere fra andre EØS-stater. Yrkeskvalifikasjonsdirektivets bestemmelser innbærer derfor at personer med yrkeskvalifikasjoner som eiendomsmegler fra andre EØS-stater kan utøve eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge uten å være godkjent av Kredittilsynet.

Imidlertid har yrkeskvalifikasjonsdirektivet i artikkel 7 regler som gir medlemsstatene (vertsstaten) rett til å kreve at tjenesteyteren informerer de aktuelle myndigheter i den staten tjeneste skal tilbys, ved at det avgis en skriftlig erklæring på forhånd.

Artikkel 7 lyder slik:

1. Medlemsstatene kan kreve at i de tilfeller der tjenesteyteren først flytter fra én medlemsstat til en annen for å yte tjenester, skal tjenesteyteren informere vedkommende

myndighet i vertsstaten om dette i form av en skriftlig erklæring på forhånd, inkludert detaljer vedrørende en eventuell forsikringsdekning eller andre former for personlig eller kollektiv beskyttelse med hensyn til yrkesansvar. En slik erklæring skal fornyes hvert år dersom tjenesteyteren har til hensikt å yte midlertidige eller tilfeldige tjenester i den aktuelle medlemsstaten i løpet av året. Tjenesteyteren kan selv velge hvordan denne erklæringen meddeles.

2. Første gang tjenestene ytes, eller dersom det foreligger en vesentlig endring av de forhold som omhandles av dokumentene, kan medlemsstatene dessuten kreve at erklæringen ledsages av følgende dokumenter:

a) Bevis på tjenesteyterens nasjonalitet.

b) En bevitnelse som bekrefter at innehaveren er lovlig etablert i en medlemsstat med det formål å utøve den aktuelle virksomheten samt at tjenesteyteren ikke er forbudt å praktisere, også eventuelt midlertidig, på den tiden bevitnelsen innsendes.

c) Kvalifikasjonsbevis.

d) For tilfeller nevnt i artikkel 5 nr. 1 bokstav b), alle former for dokumentasjon på at tjenesteyteren har utøvd den aktuelle virksomheten i minst to år i løpet av de siste ti årene.

e) For yrker innenfor sikkerhetsbransjen, der medlemsstaten krever dette for egne borgere, dokumentasjon på at utøveren ikke er dømt for noe straffbart forhold.

3. Tjenesten skal ytes under yrkestittelen i etableringsstaten, i den grad en slik tittel eksisterer i vedkommende medlemsstat for den aktuelle yrkesvirksomheten. Denne tittelen skal angis på det offisielle språket eller på ett av de offisielle språkene i etableringsstaten på en slik måte at det unngås forveksling med yrkestittelen i vertsstaten. Der det ikke finnes noen yrkestittel i etableringsstaten, skal tjenesteyteren angi sine formelle kvalifikasjoner på det offisielle språket eller ett av de offisielle språkene i vedkommende medlemsstat. Unntaksvis kan tjenesten ytes under yrkestittelen i bruk i vertsstaten når det gjelder tilfeller nevnt i avdeling III kapittel III.

4. For førstegangs ytelse av tjenester, når det gjelder lovregulerte yrker som har sammenheng med offentlig helse eller sikkerhet og som ikke drar fordel av automatisk godkjenning i henhold til avdeling III kapittel III, kan vedkommende myndighet i vertsstaten kontrollere de faglige kvalifikasjonene til tjenesteyteren før førstegangs ytelse av tjenester. En slik forhåndskontroll skal bare være mulig der formålet med kontrollen er å unngå alvorlig skade for tjenestemottakerens helse eller sikkerhet på grunn av manglende yrkeskvalifikasjoner fra tjenesteyterens side, og der dette ikke går ut over det som er nødvendig for dette formål.

[...]

Det vises igjen til Kredittilsynets brev nevnt ovenfor, hvor Kredittilsynet legger til grunn at for de tjenester som omfattes av Finansdepartementets område, må det ved slik melding/erklæring være vedlagt all den dokumentasjon som artikkel 7 nr. 2 gir anledning til, da slike opplysninger anses relevant og nødvendig for å kunne kontrollere tjenesteyterens yrkesmessige kvalifikasjoner og lovlig etablering i hjemlandet.

Erklæringen skal fornyes hvert år. For å unngå forveksling med yrkestittelen i vertsstaten, skal tjenesten ytes under yrkestittelen i vedkommendes etableringsstat og på etableringsstatens offisielle språk.

Direktivets artikkel 53 om krav til språkkunnskaper gjelder også for slik midlertidig tjenesteytelse, jf. ovenfor i punkt 2.2.

3.3 *Kredittilsynets forslag*

Etter gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift er det ikke anledning til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge uten at det etableres et foretak i Norge, eventuelt filial av utenlandsk foretak, og foretaket ellers oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven §§ 2-4 til 2-9. Det vises i den anledning til Kredittilsynets brev til departementet av 28. november 2006 hvor Kredittilsynet gir uttrykk for at yrkeskvalifikasjonsdirektivet vil kunne komme i konflikt med det norske systemet med foretakskonsesjon etter den tidligere eiendomsmeglingsloven.

Problemstillingen knyttet til grenseoverskridende tjenesteytelse på midlertidig basis synes ikke å være drøftet i forarbeidene til den nye eiendomsmeglingsloven. Det er lagt til rette for at utenlandske *foretak* kan etablere seg i Norge, men foretaket må da ha tillatelse på lik linje med norske foretak, jf. lovens bestemmelse i § 2-4 nr. 3. Eiendomsmeglingsloven bygger på at eiendomsmegleren utøver sitt yrke som ansatt eller med tilsvarende tilknytning til et selskap som har konsesjon, og åpner ikke for at eiendomsmeglings kan drives av selvstendig næringsdrivende.

Etter Kredittilsynets vurdering er bestemmelsene om midlertidig tjenesteytelse i yrkeskvalifikasjonsdirektivet ikke tilfredsstillende gjennomført i norsk rett når det gjelder eiendomsmeglingstjenesten. Det er etter Kredittilsynets vurdering ikke hjemmel i eiendomsmeglingsloven til i forskrift å fastsette unntak fra kravet til etablering i Norge samt vilkår om tillatelse. Det er derfor nødvendig å fastsette et unntak fra disse kravene i *eiendomsmeglingsloven*.

På denne bakgrunn foreslår Kredittilsynet å endre eiendomsmeglingsloven ved at det i § 2-1 inntas et nytt ledd (fjerde ledd) med hjemmel for departementet til å fastsette i forskrift et unntak fra lovens krav til foretakstillatelse og nærmere regler i den forbindelse, jf. forslaget i punkt 6.1. Det bemerkes at Justisdepartementet i Ot.prp.nr. 18 (2007-2008) har foreslått en tilsvarende endring i inkassoloven § 4 som følge av yrkeskvalifikasjonsdirektivets bestemmelser. Kredittilsynet understreker at bestemmelsen bare kommer til anvendelse der tjenesteutøveren driver eiendomsmegling, slik dette er definert i norsk eiendomsmeglingslov, jf. § 1-2 annet ledd.

På bakgrunn av nevnte forslag til forskriftshjemmel, foreslår Kredittilsynet en ny bestemmelse eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 som gir personer som er lovlig etablert som eiendomsmeglere i en annen EØS-stat adgang til å drive eiendomsmegling i Norge på midlertidig og tilfeldig basis, forutsatt at melding og dokumentasjon i samsvar med reglene i yrkeskvalifikasjonsdirektivet er gitt til Kredittilsynet. Forslaget omfatter også norske statsborgere og statsborgere fra land utenfor EØS, så lenge personen er lovlig etablert som eiendomsmegler i en annen EØS-stat. Dette harmonerer med bestemmelsene om utstedelse av eiendomsmeglerbrev til "*søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat*", jf. gjeldende bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 4-5.

Nærmere krav til innhold i meldingen og hva slags dokumentasjon som skal gis til Kredittilsynet, jf. forslagets første ledd bokstav b), bør etter Kredittilsynets vurdering ikke fastsettes i forskriften, jf. punkt 5 nedenfor. Kredittilsynet ser det som mer hensiktsmessig at Kredittilsynet etablerer en praksis - i samsvar med EØS-retten - som det informeres om på Kredittilsynets

nettsted. Dette er i tråd med den generelle ordningen for søknader om tillatelser innenfor eiendomsmeglingsområdet. Det vises for øvrig til punkt 5 nedenfor om regelteknisk gjennomføring.

Det bemerkes særskilt at eiendomsmeglingsyrket ikke anses som yrke innefor "sikkerhetssektoren", jf. direktivet artikkel 7 nr. 2 bokstav e). Det kan derfor ikke kreves vandelsattest eller annen dokumentasjon for at eiendomsmegleren ikke er dømt for straffbare forhold.

Det foreslås at de virksomhetsregler som gjelder for eiendomsmegling i Norge i medhold av eiendomsmeglingsloven kapittel 3 (nærmere krav til virksomheten) § 4-5 (titler), kapittel 5 (krav til uavhengighet), kapittel 6 (oppdraget og utførelsen av dette), kapittel 7 (vederlag og utlegg), kapittel 8 (tilsyn og sanksjoner) og tilhørende forskrifter også skal gjelde for virksomhet som drives av personer fra andre EØS-stater. Det legges til grunn at de tiltak norske myndigheter kan iverksette ovenfor personer som er omfattet av forslaget er i samsvar med fellesskapsretten.

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2 antar Kredittilsynet det vil kunne være aktuelt for personer som flytter til Norge for å utøve eiendomsmegling på midlertidig basis å knytte seg til et allerede eksisterende eiendomsmeglingsforetak i Norge eller advokat som driver eiendomsmegling. Imidlertid krever eiendomsmeglingsloven § 6-2 at en person som skal være oppdragsansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev. Yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 5 innebærer at det må gjøres unntak fra dette kravet for personer som på "midlertidig og tilfeldig" grunnlag skal utøve eiendomsmegling som ansatt eller tilsvarende tilknyttet et etablert eiendomsmeglingsforetak. Det vises til Kredittilsynets forslag i § 2-11 sjette ledd.

Kredittilsynet viser til direktivets artikkel 7 om at tjenesteyteren skal informere vedkommende myndighet i vertsstaten om "*detaljer vedrørende forsikringsdekning eller andre former for personlig eller kollektiv beskyttelse vedrørende yrkesansvar*". Utover dette kan ikke Kredittilsynet se at direktivet regulerer eventuelle krav til sikkerhetsstillelse for midlertidige tjenesteutøvere. Imidlertid har *tenestedirektivet* bestemmelser om yrkesansvarsforsikring og -garantier som antas å gjelde generelt for både etablerte og midlertidige tjenesteytere uavhengig av om tjenesten er lovregulert og faller inn under yrkeskvalifikasjonsdirektivet.

Artikkel 23 i *tenestedirektivet* lyder slik:

1. Medlemsstatene kan påse at ytere hvis tjenester utgjør en direkte og særlig risiko for tjenestemottakeren eller en tredjemanns helse, sikkerhet, eller for tjenestemottakerens økonomiske sikkerhet, tegner en hensiktsmessig yrkesansvarsforsikring med hensyn til risikoens art eller omfang, eller gir en garanti eller sørger for en lignende ordning som er tilsvarende eller i hovedsak sammenlignbar med hensyn til sitt formål.

2. [...]

Eiendomsmeglingsvirksomhet, slik den praktiseres i Norge, involverer store økonomiske verdier for forbrukere og andre tredjepersoner, herunder kjøpere og selgeres långivere. På denne bakgrunn vil Kredittilsynet foreslå at personer som på selvstendig grunnlag driver eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig basis i Norge, må stille sikkerhet på lik linje med tjenesteytere som er etablert i Norge, dvs. en ansvarsforsikring på minst NOK 30 millioner kroner, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 2-2. Kredittilsynet mener dette ikke er i strid med EØS-rettens tjenestefrihetsprinsipp, herunder kravene til nødvendighet og forholdsmessighet, jf. *tenestedirektivet* artikkel 16 nr. 1 bokstav b) og c).

Utover mulige strafferettslige reaksjoner samt de fullmakter som følger av kredittilsynsloven § 4a, kan ikke Kredittilsynet se at direktivet åpner for at norske myndigheter kan treffe administrative disiplinære tiltak overfor midlertidige tjenesteytere som opptrer i strid med det norske eiendomsmeglingsregelverket i sin virksomhetsutøvelse. Riktignok fremgår det av artikkel 5 nr. 3 at midlertidige tjenesteyteren er underlagt vertsstatens disiplinærbestemmelser, men så lenge det ikke eksisterer noen tillatelsesordninger i vertsstaten, kan vi vanskelig se at dette hjemler administrative tiltak som tilsvarer tilbakekall av tillatelser, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 8. Etersom det er et vilkår for lovlig virksomhet i Norge at yrkesutøveren er lovlig etablert og har tillatelse i hjemlandet, jf. forskriftsforslaget § 2-11 nr. 1, antar Kredittilsynet at kompetansen til å inndra tillatelser som følge av tjenesteyterens forsømmelser ved utøvelsen i vertsstaten vil ligge på medlemslandet der tjenesteyteren er etablert. Det vises i den anledning til bestemmelser i direktivet knyttet til administrativt samarbeid, jf. også tjenstedirektivet artikkel 28- 31. Det følger blant annet av disse bestemmelsene at medlemsstatene skal samarbeide om tilsyn med tjenesteytere. Artikkel 31 innebærer at den medlemsstat der tjenesten ytes midlertidig skal treffe alle tiltak som er nødvendig for å sikre at ytere overholder kravene som kan pålegges i medhold av fellesskapsretten, og utføre de kontroller som er nødvendig for å føre tilsyn med tjenesten.

Kredittilsynet antar at personer som har meldt fra om sin virksomhet til Kredittilsynet vil kunne oppføres i Kredittilsynets offentlige register, med de opplysninger som skal dokumenteres i medhold av forskriftsforslaget, herunder forsikringsordninger. I tillegg kan det legges ut informasjon og advarsler om eventuell ulovlig virksomhet på Kredittilsynets nettsider i den utstrekning Kredittilsynet blir gjort kjent med dette.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Kredittilsynet har siden 2000, da reglene om utstedelse av eiendomsmeglerbrev til personer fra andre EØS-stater ble innført, kun mottatt et ubetydelig antall søknader.

Det er vanskelig å forutse hvor stort omfang grenseoverskridende eiendomsmeglingsvirksomhet vil kunne ha i fremtiden, og Kredittilsynet finner det vanskelig å si noe eksakt om hva som vil kreves av økonomiske og personellmessige ressurser fra myndighetenes side for å følge opp meldeplikten og foreta registrering i den forbindelse, jf. forskriftsforslagets § 2-11 i punkt 5.2.

Det er etter vår vurdering grunn til å anta at de økonomiske og administrative konsekvensene av dette forslaget i alle fall i de nærmeste to til tre årene vil være av liten betydning.

Kredittilsynets mulighet for å følge opp at personer som driver grenseoverskridende virksomhet har oppfylt sin meldeplikt og ellers ikke driver i strid med regelverket, vil være avhengig av opplysninger fra publikum og andre..

5 Regelteknisk gjennomføring

Kredittilsynet har vurdert ulike alternativ for gjennomføringen av direktivet i norsk rett. Kredittilsynet har da sett hen til Justisdepartementets anbefalinger.

Justisdepartementet har i brev av 3. mai 2007 til Helse – og omsorgsdepartementet uttalt seg om hvordan direktiv 2005/36/EF bør gjennomføres i norsk rett når det gjelder forskrift om autorisasjon av helsepersonell. Justisdepartementet frarår å bruke en gjennomføringsteknikk som innebærer henvisninger til vilkår i direktivet da dette innebærer at brukerne av forskriften må konsultere direktivteksten for å få oversikt over sine rettigheter og plikter etter regelverket. Justisdepartementet anbefaler i stedet at også disse delene av direktivet tas inn i forskriftsteksten.

I høringsnotat av april 2007 vedrørende endring av inkassoloven uttaler Justisdepartementet:

”I denne sammenhengen har departementet vurdert om ein slik regel bør givast ved attgiving av innhaldet i direktiv 2005/36/EF artikkel 13 nr. 1 og 3, ved tilvisning til føreseigna eller ved ein kombinasjon av tilvisning til føreseigna og attgiving av hovudvilkåra knytt til dokumentasjon av yrkeskvalifikasjonar frå ein annan EØS-stat. Justisdepartementet meiner at det kan være ønskeleg i størt mogleg mon å attgi innhaldet i kravet i direktivet til dokumentasjon av yrkeskvalifikasjonar. Dette vil best ivareta informasjonsbehovet til potensielle søkarar. Informasjonsomsynet må vegast mot omsynet til ein rettsteknisk enkel lovregel. Det må også takast omsyn til at yrkeskvalifikasjonskrava for søkarar frå andre EØS-statar skal innpassast i ein eksisterande paragraf om vilkår for inkassoløyve. Justisdepartementets førebelse oppfatning er at dei ulike omsyna best blir ivaretatt ved ein gjennomføringsregel som kombinerer tilvisning til direktiv 2005/26/EF artikkel 13 nr. 1 og 2 med attgiving av hovudvilkåra knytt til dokumentasjon av yrkeskvalifikasjonar frå andre EØS-statar”.

Ved å gjengi direktivteksten vil hensynet til informasjon til søkeren bli ivaretatt. Etter Kredittilsynets syn vil imidlertid dette hensyn også bli ivaretatt ved en henvisning til direktivet, slik at søkere kan konsultere direktivteksten på sitt morsmål for å få best mulig oversikt over sine rettigheter. Direktivteksten er detaljert, omfangsrik og lite pedagogisk. Dersom formålet er å gi best mulig opplysning til søkerne kan dette ivaretas ved at krav til godkjenning og nærmere retningslinjer bekjentgjøres på Kredittilsynets nettsted. Med hensyn til å utarbeide en rettsteknisk enkel regel finner Kredittilsynet å foreslå at det vedtas en ny forskriftsbestemmelse hvor det henvises til yrkeskvalifikasjonsdirektivet, og ikke en bestemmelse hvor direktivteksten i sin helhet inntas.

6 Forslag til lov- og forskriftsendring

6.1 Forslag til endring av eiendomsmeglingsloven

Kredittilsynet foreslår at lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling blir endret slik:

§ 2-1 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Departementet kan i forskrift fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives midlertidig av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, og gi nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, om utøvelse av slik virksomhet.

6.2 Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Kredittilsynet foreslår at forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling blir endret slik:

Ny § 2-11 skal lyde (forutsatt vedtakelse av forslått lovendring, jf. punkt 5.1):

§ 2-11 Utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig og tilfeldig grunnlag

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan drives på midlertidig og tilfeldig grunnlag av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, dersom vedkommende

a) flytter til Norge for å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 5,

b) stiller sikkerhet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-7,

c) gir melding og dokumentasjon i samsvar med EØS-regler som svarer til yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 7 til Kredittilsynet.

(2) Der yrket eller utdanningen og opplæringen som fører frem til yrket ikke har vært lovregulert, må personen ha utøvd yrket i minst to år i løpet av de siste ti år i denne staten, jf. yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 5 nr. 1 bokstav b).

(3) Første ledd bokstav b) gjelder bare dersom personen påtar seg oppdrag som nevnt i eiendomsmeglingsloven kapittel 6 på selvstendig grunnlag uten å være ansatt eller tilsvarende tilknyttet foretak med tillatelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1 eller advokat, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

(4) Kredittilsynet kan kreve at utøveren dokumenterer å ha nødvendige språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge.

(5) Bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven kapittel 3, § 4-5, kapittel 5 til 8 gjelder tilsvarende for virksomhet etter første ledd, jf. yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 5 nr. 3 og artikkel 6.

(6) Eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd gjelder tilsvarende for personer som omfattes av denne bestemmelsen.

§ 4-5 første ledd bokstav b) skal lyde:

§ 4-5. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer fra andre EØS-stater dersom vedkommende:

- a) oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og
- b) vedkommende har *kompetanseattest eller kvalifikasjonsbevis* som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 13 nr. 1 eller
- c) vedkommende har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og oppfyller kravene til dokumentasjon i yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2.

(2) Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Kredittilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 nr. 5.

(3) Kredittilsynet skal kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 dersom:

- a) søkers utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller
- b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens *kompetanseattest* eller kvalifikasjonsbevis.

(4) Før Kredittilsynet kan kreve egnethetstest som nevnt i tredje ledd, skal Kredittilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

(5) Kredittilsynet kan kreve at søkeren dokumenterer at vedkommende har nødvendig språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge.