

Finansdepartementet  
Finansmarkedsavdelingen  
Postboks 8008 Dep.  
0030 Oslo

07/2088-14

Vår referanse 4559495/1  
Ansvarlig advokat Andreas Nordby

Oslo, 27. april 2011

## **HØRING – FORSLAG TIL ENDRINGER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN OG EIENDOMSMEGLINGSFORSKRIFTEN**

### **1 GENERELT**

Det vises til departementets høringsbrev 5. januar 2011 (saksnr. 07/2088 IG), vedlagt Finanstilsynets høringsnotat 30. september 2010 med forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften ("høringsnotatet"). Vi vil på vegne av Eiendomsmegler 1 Norge AS komme med våre merknader til høringsnotatet. Vi vil i punkt 2 til 5 kommentere de ulike elementene i høringsnotatet.

Vedlagt høringsbrevet fulgte også Finanstilsynets vurdering 30. september 2010 av vandelskrav for eiendomsmeglingsfullmektiger, hvor Finanstilsynet konkluderer med at det ikke foreligger behov for regelverksendringer. Vi har ikke merknader til dette.

### **2 ORGANISERING AV OPPGJØRSFUNKSJONEN**

Finanstilsynet foreslår i høringsnotatet punkt 3 at oppgjør alltid skal kunne utføres av oppgjørsmedhjelpere, uavhengig av om oppgjøret foretas internt i foretaket eller settes ut til et eget oppgjørforetak, jf. forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd. Videre innebærer Finanstilsynets forslag at "alminnelige" medhjelpere (det vil si medhjelpere som har eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd) i noe større grad enn i dag kan bistå med oppgjørrelaterte oppgaver, jf. forslaget til endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 annet og tredje ledd.

Vi slutter oss til begge disse forslagene. Samlet sett vil endringene legge til rette for økt fleksibilitet ved organisering av oppgjørsmeglerfunksjonen, samtidig som slike viktige meglerfunksjoner fortsatt vil utføres av personer med relevant erfaring og kunnskap. Når det gjelder forslaget om at oppgjørsmedhjelpere generelt skal kunne gjennomføre oppgjøret, vil dette rette opp dagens utilsiktede forskjellsbehandling mellom foretak som har organisert oppgjørsmeglerfunksjonen internt i foretaket, og foretak som har satt ut denne funksjonen i en egen juridisk enhet.

I de tilfeller oppgjørsmedhjelper utfører oppgjør, skal dette skje "under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget", jf. tilføyelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd. Vi har ingen merknader til dette,

# THOMMESSEN

og viser i den anledning til Finanstilsynets presisering i høringsnotatet punkt 3.3 om at ansvarlig megler selv må vurdere "omfanget og intensiteten" i den konkrete oppfølgingen i lys av blant annet oppgjørets kompleksitet og oppgjørsmehjelperens realkompetanse. Finanstilsynet viser også til at det under enhver omstendighet "ikke vil være et krav om at ansvarlig megler løpende skal kontrollere og godkjenne oppgjørsmehjelperes arbeid", slik tilfellet er for alminnelige medhjelpere, jf. forskriften § 6-1 tredje ledd motsetningsvis. Så vidt vi kan se innebærer forslaget således at denne mer løpende oppfølgingen vil kunne skje av fagansvarlig i oppgjørsavdelingen, slik ordningen i dag er oppgjørsforetak, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 tredje ledd bokstav c.

### 3 DEKNING AV VEDERLAG I OPPDRAGSGIVERS KLIENTMIDLER

Finanstilsynet foreslår i høringsnotatet punkt 4 at det ikke gis regler om at det ved salg av overbeheftede eiendommer vil være mulig å inngå avtale med forbrukeren om dekning av vederlaget i form av "motregning". Vi er ikke enig i Finanstilsynets vurdering på dette punktet.

Begrunnelsen fra Finanstilsynet for ikke å åpne for dette, synes dels å være fare for "misbruk" av en regel som knytter an til meglerens "antatte salgsverdi" for eiendommen, dels å være at det etter tilsynets syn ikke er noe særskilt behov for en slik regulering.

Etter vårt syn er det ikke grunn til å tro at en slik ordning vil bli misbrukt fra eiendomsmeglersiden – særlig ikke tatt i betraktning det omfattende tilsyn som føres i medhold av eiendomsmeglingsloven. For ytterligere å sikre seg mot muligheten for misbruk, kan det imidlertid eventuelt vurderes å knytte regelen til at heftelsene "åpenbart overstiger antatt salgsverdi", slik Forbrukerrådet foreslår i sin høringsuttalelse.

Vi kan heller ikke uten videre slutte oss til Finanstilsynets syn om at en slik bestemmelse er mindre praktisk. Vi peker på at en bestemmelse om dette – i motsetning til hva Finanstilsynet synes å legge til grunn i høringsnotatet – ikke bare vil ha betydning når en eiendomsmegler må tvangsinn drive sitt tilgodehavende. En avtale som sikrer eiendomsmegler vederlaget "forlods", vil etter vårt syn også kunne være av betydning for forhandlingssituasjonen med kreditorene om pantefrafall.

Etter vårt syn er det erfaringsmessig en rekke negative aspekter forbundet med tvangssalg. Slike salg tar gjennomgående lengre tid, det oppnås lavere salgssum, oppgjørsfasen er lang, det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring, kjøpers reklamasjonsmuligheter er dårligere osv.. I tillegg kommer at et tvangssalg kanskje vil kunne medføre en viss stigmatisering for selgeren. Etter vårt syn bør det således være i alle involverte parters interesse at salget skjer som et frivillig salg. Vi peker i den forbindelse på at alle som har uttalt seg om spørsmålet i høringen, har gått inn for en slik regel.

Vi går på denne bakgrunn inn for en endring av eiendomsmeglingsloven § 7-4 tredje ledd som foreslått i vårt notat 31. mai 2010. Nedenfor er det tatt inn et forslag til lovtekst, hvor det også fremgår at legalpant (lovbestemt pant) skal tas i betraktning, jf. det Finanstilsynet uttaler på side 6 i høringsnotatet om at også slike pantheftelser bør tas med i vurdering av om eiendommen er overbeheftet.

Eiendomsmeglingsloven § 7-4 tredje ledd skal lyde:

(3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand. *Dersom avtalen gjelder salg av eiendom der tinglyste pengeheftelser*

# THOMMESSEN

*og lovbestemt pant overstiger antatt salgsverdi, kan avtale om dekning av krav på vederlag i klientmidler nevnt i første punktum inngås før handel er kommet i stand.*

## **4 PLIKTEN TIL Å OPPGI MEDGÅTT TID I REGNINGEN**

Finanstilsynet foreslår i høringsnotatet å fjerne kravet til angivelse av medgått tid i tilfeller der oppdragsgiveren (forbrukeren) ikke har valgt vederlagsform basert på timepris. Vi slutter oss til dette forslaget.

Innledningsvis kan det være grunn til å understreke at forslaget i høringsnotatet kun går ut på å fjerne det ubetingede kravet i eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd første punktum om at eiendomsmegleren – uavhengig av avtalt vederlagsform – skal "skrive rekning" (føre timeliste). Argumentasjonen fra de som er tilhengere av regelen, bærer preg av en mer generell skepsis til vederlag i form av provisjon og et ønske om i større grad å gå over til timebasert vederlag (alternativt fastpris). Etter vårt syn er denne argumentasjonen til dels unyansert, ved at det nær sagt utelukkende fokuseres og gis eksempler på tilfeller det ville ha "lønt seg" å avtale timepris fremfor provisjon. Ved å ta utgangspunkt i et lettsolgt objekt som selges i et opphetet boligmarked, vil det ikke være vanskelig å gi talleksempler som illustrerer dette. Diskusjonen må imidlertid ta høyde for at situasjonen ved salg av fast eiendom vil kunne variere betydelig mellom forskjellige objekter og områder av landet. I tillegg vil den generelle markedssituasjonen spille inn. Provisjonsbetaling vil således i mange tilfeller innebære en risikoreduksjon for forbrukeren. I tillegg vil det også gi forbrukeren en forutberegnelighet som det kan være verdt å "betale" for – på samme måte som for eksempel et lån som tas opp til fast rente.

Som det fremgår av forrige avsnitt, er det ikke entydig at en overgang fra provisjon til timebetaling vil være positivt for forbrukerne sett under etter. Ved eiendomsmeglingsloven ble det imidlertid tatt en del grep som skulle legge til rette for økt prisbevissthet, herunder større grad av bruk av timebetaling. Regelen om timeregistrering uavhengig av avtalt vederlagsform var ett av totalt seks tiltak som ble innført. Spørsmålet som skal vurderes i denne sammenheng, er hvorvidt *dette ene tiltaket* bidrar til slik prisbevissthet. Vi kan ikke se at det er tilfellet.

Ettersom spesifikasjonen skjer først etter at oppdraget er utført, og i en situasjon der forbrukeren har inngått en avtale om fastpris eller provisjon, vil spesifikasjonen ikke ha noen betydning for det konkrete oppdraget. Det er heller ikke grunn til å tro at ordningen på lengre sikt vil ha noen betydning for prisbevisstheten, fordi vurderingen av hva slags avtale (timepris, provisjon eller fastpris) vil variere mye avhengig av objektet som skal selges og den generelle markedssituasjonen. Tvert i mot kan det å stole på erfaringene fra tidligere salg og hva som da ville ha "lønt seg", bli direkte misvisende for den vurderingen forbrukeren skal foreta kanskje mange år etter det forrige salget.

Det må på bakgrunn av ovennevnte kunne legges til grunn at bestemmelsen ikke bidrar til økt prisbevissthet hos forbrukerne. Fra et forbrukerståsted fremstår bestemmelsen dermed som overflødig. Fra et eiendomsmeglerståsted representerer bestemmelsen visse administrative tilleggsbelastninger. I tilknytning til det Forbrukerrådet gir uttrykk for i sin høringsuttalelse om forholdet til bokføringsreglene, vil vi peke på at det så vidt skjønnes ikke er slik at bokføringsreglene i dag setter noe krav om timeføring for eiendomsmeglere der det er inngått avtale om provisjon. Heller ikke reglene om eiendomsmeglerens plikt til å føre oppdragsjournal, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-1, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-2, innebærer noe slikt krav. I motsetning til det Forbrukerrådet synes å gå ut fra i sin høringsuttalelse, medførte den ubetingede plikten til timeføring en administrativ tilleggsbelastning for eiendomsmeglerne.

# THOMMESSEN

Etter vårt syn er det på bakgrunn av ovennevnte klart at forslaget fra Finanstilsynet, om å oppheve det ubetingede kravet om å skrive regning, bør gjennomføres. Det er etter vårt syn tale om en regel som i praksis ikke bidrar til å oppnå formålet.

Når det først er tale om en regel som er uhensiktmessig og overflødig, blir mer eller mindre nærliggende paralleller med annen lovgivning – i dette tilfellet håndverkertjenesteloven – ikke interessant. For fullstendighetens skyld nevner vi imidlertid at håndverkertjenesteloven § 36 etter vårt syn ikke inneholder noe krav om at det – uavhengig av avtalt vederlagsform – skal skrives regning som om det var avtalt timebetaling. Håndverkertjenesteloven § 36 bygger på at det bare er dersom forbrukeren krever det, at tjenesteyteren skal skrive spesifisert regning. Har forbrukeren ikke gjort dette, er det således tilstrekkelig at tjenesteyteren utsteder en "ordinær" regning. Sammenhengen mellom annet og tredje punktum i håndverkertjenesteloven § 36 bygger åpenbart på det ikke er noe krav om at det uansett skal føres en timeliste for utført arbeid – det vil si som om det var avtalt timepriser. Håndverkertjenesteloven § 36 kan således ikke tas til inntekt for noe slikt krav om timeføring – snarere tvert imot.

## 5 MEDHJELPERS FORMELLE KVALIFIKASJONER

Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften endres slik at en person kan arbeide som medhjelper ved megling i inntil 6 måneder etter vedkommende er ansatt uten medhjelpereksamen. EM1 slutter seg til Finanstilsynets vurdering av at det er behov for at både foretakene og den enkelte ansatte gis rimelig tid etter vedkommende har begynt, før man må ta medhjelpereksamen. EM1 er derfor enig i at det bør være adgang til ansettelse som medhjelper før eksamen er avlagt, men da slik at det stilles krav om at eksamen er avlagt (og bestått) innen en nærmere bestemt periode.

EM1 mener imidlertid som et utgangspunkt at denne perioden bør være på ett år, og ikke bare på seks måneder slik Finanstilsynet foreslår.

For det første vil dette i størst grad sikre at medhjelperne rent faktisk vil ha mulighet til å avlegge eksamen. Selv om det i dag – i regi av Eiendomsmeglerforetakenes forening – synes å være etablert en ordning som innebærer at det kan avlegges eksamen løpende, bør reglene etter EM1s syn ta høyde for en situasjon der det bare kan avlegges eksamen to ganger i året.

For det annet vil en periode på ett år gi en lengre opplæringsperiode for medhjelperen slik at denne kan skaffe seg bedre og bredere kunnskap før eksamen skal avlegges.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Thommessen AS

  
Andreas Nordby  
Advokat