

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO

Sendes også på e-post til postmottak@fin.dep.no

Deres ref. 07/2088 FM Gry

Oslo, 25. juni 2008

Forslag til endring av forskrift om eiendomsmegling - høringsuttalelse

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 02.04.08 med forslag til endring av forskrift om eiendomsmegling. Høringsfristen er 4. juli 2008.

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) har følgende kommentarer til forslaget:

Punkt 2 Utleiemegling:

Eff slutter seg fullt ut til Kredittilsynets vurderinger av hvilke forhold som det må gis opplysninger om ved utleie av bolig, jf. punkt 2.2. Eff har for øvrig ingen kommentarer til punkt 2.3 (Kontrakt og oppgjør) og 2.4 (Kvalifikasjonskrav).

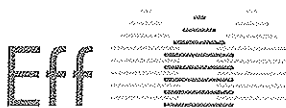
Punkt 3 Utenlandsmegling

Etter det Eff forstår bruker norske foretak som driver utenlandsmegling i enkelte tilfeller også andre kontraktsmedhjelpere enn notar. Bakgrunnen for dette er blant å sikre at handelene blir korrekt gjennomført i henhold til det aktuelle lands lovgivning.

Eff tror det er behov for en ytterligere utredning og vurdering av de problemstillinger som utenlandsmegling reiser før det fastsettes forskriftsbestemmelser om slik megling, ikke minst når det gjelder spørsmålet om foretak kan benytte andre kontraktsmedhjelpere enn notar. Vi tror det kan være nyttig for Kredittilsynet og Finansdepartementet å ha et møte med representanter for norske foretak som driver utenlandsmegling for å få belyst flest mulig av de problemstillingene og ulike hensyn som gjør seg gjeldende ved utenlandsmegling.

Punkt 4 Formidling av avtale om erverv av fast eiendom m.v.

Eff mener at det fortsatt må kunne være adgang til å videreselge kontrakter. Eff ser imidlertid at det kan være behov for å fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som megleren skal gi ved slike salg. Dette er det naturlig å vurdere etter at Justisdepartementet har avgitt sin vurdering av om slik omsetning omfattes av henholdsvis avhendingslova og bustadoppføringslova.



Punkt 5 Krav til foretaksform

Eff er enig i at det p.t. ikke er behov for særskilte forskriftsbestemmelser om foretaksform.

Punkt 6 Journalføring

Eff slutter seg til forslaget til presisering av ordlyd.

Punkt 7 Bruk av kontraktsmedhjelper

Eff har ingen bemerkninger til at internkontrollforskriftens regler om foretakets ansvar for risikostyring og internkontroll ved utkontraktering også anses å gjelde for eiendomsmeglingsforetak.

Punkt 8 Etterutdanning

Eff er enig i at det ikke er behov for å stille særskilt krav til etterutdanning for medhjelpere.

Når det gjelder forslaget til § 4-10 tredje ledd hvor det fremgår at Kredittilsynet kan godkjenne andre kurs som relevant utdanning, så understreker Eff viktigheten av at en slik godkjenningsordning organiseres på en administrativt enkel måte som gjør at søknader om godkjenning kan behandles raskt. Eff stiller for øvrig spørsmål ved om det kan være et alternativ til godkjenning av det enkelte kurs at den konkrete kursholderen godkjennes på generell basis, dvs. at dersom et foretak bruker vedkommende kursholder så er det ikke nødvendig med ytterligere godkjenning av det enkelte kurs. En slik godkjenningsordning av kursholdere kan for eksempel gjelde for et visst antall år av gangen.

Det fremgår av forslaget at det er "arrangøren" av etterutdanningen som skal sende søknaden om godkjenning. Eff legger til grunn at dersom for eksempel en frittstående advokat har fått godkjent et konkret kursopplegg for etterutdanning, så trenger ikke det konkrete meglerforetaket hvor etterutdanningen skal skje i tillegg å søke om særskilt godkjenning. For øvrig legger Eff til grunn at slike kurs vil bli godkjent forutsatt at kursene omhandler ett eller flere av de fagområdene/temaene som fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 4-2.

Slik forslaget nå lyder skal det søkes om godkjenning i forkant av at etterutdanningen gjennomføres. Eff mener at det også må åpnes for at avholdt kurs kan godkjennes i etterkant. Dette kan enkelt gjøres ved at ordet "forutgående" sløyfes.

Punkt 9 Egenhandel

Eff ser positivt på at det ryddes opp i uklarheter i gjeldende regelverk, og slutter seg til forslaget til presiseringer.

Punkt 10 Elektronisk kommunikasjon

Ingen kommentar.

Punkt 11 Opplysninger i salgsoppgaven

Hovedformålet med å stille krav om at *vederlaget* skal oppgis i salgsoppgaven er å øke konkurransen blant meglerforetakene. Da størrelsen på utlegget vil variere med hvilke tjenester selger velger å benytte i det enkelte tilfelle, mener Eff at det kan virke mer forvirrende enn opplysende å informere om hva utlegget er i det enkelte tilfelle.

Punkt 12 Budgivning

I utgangspunktet ser ikke Eff behov for å ha særskilte regler om budgivning. Da det er fastsatt regler om budgivning som har vist seg å ha visse svakheter, så synes imidlertid Eff at forslaget til endring er en forbedring ifht. gjeldende bestemmelser.

For øvrig mener Eff at det er viktig at det nå skapes ro rundt selve budgivningsprosessen. De stadige endringene i regelverket skaper stor usikkerhet blant brukerne av eiendomsmeglingstjenester, noe verken brukerne eller meglerforetakene er tjent med.

Punkt 13 Prisinformasjon

Eff slutter seg til forslaget.

Punkt 14 Nemndsbehandling

Eff slutter seg til forslaget.

Med vennlig hilsen
Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)



Stein Drogseth
Styreleder



Hanne K. Railo
Daglig leder