

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
P.B. 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo 10.06 2008.

Merknad til forslag til endring av eiendomsmeglerforskriften.

Det vises til høringsfrist satt til 04. juli 2008.

Utleiemegleren Holding AS eier 8 meglerforetak i Norge som kun driver med formidling av leiekontrakter til bolig, og er således underlagt lov om eiendomsmegling jfr. § 1-2 (2) nr.2.

Utleiemegling er en virksomhet der de enkelte salærer er svært lave (p.t. er vårt gjennomsnittlige salær kr. 5.000,- pr. formidling). Det er stort volum som skaper lønnsomhet. Vår oppfatning er således at gjennomføring av flere av bestemmelsene i lov om eiendomsmegling vil være svært fordyrende for forbrukeren, uten at han vil få tilsvarende igjen. Mange av bestemmelsene er unødvendige og til dels uegnede for utleiemegling.

Utleiemegling begynte så vidt på slutten av 1980- tallet, da det var mange useriøse aktører som formidlet boliger. Disse aktørene tok ofte betalt fra både utleier og leietaker, og ofte ble leietakerenes depositumsmidler underslått av formidleren. Dette var årsaken at lovgiver medio 1990- tallet fikk lagt formidling av leiekontrakter inn under da gjeldende eiendomsmeglerlov. Det ble ikke gjort noen tilpasninger til bransjen i loven, utover at det ble presisert at der loven snakket om kjøp og salg, gjaldt det også utleie.

Utleiemegleren AS startet sin virksomhet i 1996 etter at bransjen var regulert. Vi har tilpasset virksomheten til da gjeldende lov, og har hatt flere stedlige tilsyn fra Kredittilsynet som ikke har medført kritikk. Flere av da gjeldende eiendomsmeglerlovs bestemmelser var ikke egnet til å regulere utleiemegling. For eksempel innhentet ikke Utleiemegleren reguleringskart over eiendommen dersom vi skulle leie ut en hybel i annen manns bolig for 1 år.

I våre 12 år i bransjen har vi knapt nok hatt en klage på våre ca 20.000 formidlinger av leiekontrakter. Langt mindre blitt dømt til å betale erstatning for feil vi har begått. Det er også presisert fra utvalget i NOU 2006 :1, at utleiemeglingsbransjen er en velfungerende bransje

med få klager. At man da i denne bransjen skal skjerpe kravene for virksomheten vesentlig, med det kostnadsaspektet dette vil medføre for forbrukeren, er for oss uforståelig.

Vi er av den oppfatning at samfunnet er tjent med at det brukes meglere yil formidling av leiekontrakter. Dette begrunner vi med at partene i et leieforhold vedrørende bolig har svært liten kunnskap om lovgivningen på området. NOVA gjennomførte i desember 2005 en undersøkelse på vegne av kommunal- og regionaldepartementet for å kartlegge befolkningens kjennskap til sentrale bestemmelser i husleieloven. Det kan trekkes frem følgende fra kartleggingen:

- 70 % av befolkningen i aldersspennet 15- 60 år har bodd i leid bolig
- bare 20 % har erfaring med å leie ut
- det ble generelt avdekket mangelfulle kunnskaper om husleieloven, herunder kunnskap om de sentrale reglene om oppsigelsesvern, reglene om minsteleietid for tidsbestemte leieavtaler og utleiers rett til å kreve depositum og garanti.

Dette er en av årsakene til at utleiemegling er en bransje i sterk vekst. Ved å benytte en utleiemegler, vil forbrukerne få den nødvendige kompetansen på et området verken utleier eller leietaker har kunnskap om. Samfunnet vil oppleve at det vil oppstå færre konflikter og rettstvister der en profesjonell part blir benyttet. Utleiemeglernes økende virksomhet vil bidra til en profesjonalisering av markedet. Dette gagnar både leietaker, som slipper useriøse utleiare og utleier, som vil følge den preseptoriske lovgivningen. Utleiemeglere er en trygghet for partene, og et viktig instrument for lovgiverne til å raskt få implementert endringer i lovverket til partene.

Vi mener således at det er viktig at lovgiverne tilrettelegger for denne type virksomhet.

Når vi nå har fått en ny lov, har lovgiver ikke funnet grunn til å differensiere salgsmegling og utleiemegling i lovteksten. Derimot har lovgiver lagt opp til at det skal utarbeides en egen forskrift som gir nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmevlingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom, jfr emgl § 1-4 (2).

Vi i Utleiemeglere som i år vil formidle ca. 4000 leiekontrakter til fast eiendom, og snart har 6000 boliger til forvaltning, er derfor skuffet over det forskriftsarbeidet som er nedlagt. Nå har man mulighet til å differensiere alle ulikhetene mellom salgsmegling og utleiemegling, uten at det synes at man vil benytte denne anledningen. Det eneste høringsnotatet har lempet noe på for utleiemeglere er undersøkelses og opplysningsplikten.

Vi er av den klare oppfatning, om at dersom dette forskriftsforslaget blir vedtatt, vil vår bransje i fremtiden være vesentlig overregulert.

Generelt kan sies at etter vår oppfatning er unntakene fra eiendomsmevlingsloven som foreslås for utleiemegling langt færre enn det som er kommentert både i Ot prp. nr 16 2006/2007 pkt. 4.4.4 og i NOU 2006 :1, der flertallet mener at kapittel 3 og 4 i

eiendomsmeglerloven bare skal gjelde så langt de passer. Da departementet var uenig i den generelle passusen fra flertallet i utvalget om at Kapittel 3 og 4 bare skulle gjelde så langt de passet, var det for å ikke å gi for generelle fravik, men de viste til at spesielle unntak kunne gjøres ifm. forskriftsarbeidet for utleiemegling.

Da nå forskriftsforslaget foreligger, er det ikke gjort noen unntak i det hele fra kapittel 3 og 4, og heller ikke fra resten av loven utover små unntak fra § 6-7, med mindre det ville stride mot god meglerskikk. Dette er for dårlig, og med de unntakene som er foreslått vil etter vår oppfatning reguleringen gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta aktuelle forbrukerhensyn hva gjelder utleiemegling.

I forbindelse med forskriftsarbeidet hos Kredittilsynet uttalte vi oss og argumenterte for en langt større lemping fra loven enn det høringsnotatet foreslår. Våre forslag til unntak fra loven er begrunnet i uttalelsene fra utvalget i NOU 2006 :1 og fra departementet i Ot. prp. nr. 16 2006/2007, der det er enighet om at utleiemegling er langt mindre omfattende enn salgsmegling, og at det derfor skal gjøres unntak fra loven i forskrift om utleiemegling.

Vårt brev til Kredittilsynet vedligger i kursiv nedenfor til departementets informasjon og vurdering.

*Kredittilsynet
P.B. 100 Bryn
0611 Oslo*

Att: Johan Skartveit

Oslo 17.01.2008

Kommentar til Forskrift om eiendomsmegling § 4-4 og innspill til forskriftsarbeide for utleiemegling med hjemmel i eiendomsmeglingslovens § 1-4, 2. ledd bokstav b).

Det vises til vårt høringsbrev til finansdepartementet i forbindelse med innføring av ny forskrift til ny eiendomsmeglingslov, samt brev til kredittilsynet datert 26.10.07 der vi besvarer tilsynets forespørsel om praksiskravet etter forskriftens § 4-5 og undersøkelses- og opplysningsplikten etter ny emgl § 6-7. Brevene følger vedlagt i kopi.

Utleiemegling er en virksomhet der de enkelte salærer er svært lave (p.t. er vårt gjennomsnittelige salær kr. 5.000,- pr. formidling). Det er stort volum som skaper lønnsomhet. Vår oppfatning er således at gjennomføring av flere av bestemmelsene i lov om

eiendomsmegling vil være svært fordyrende for forbrukeren, uten at han vil få tilsvarende igjen. Mange av bestemmelsene er unødvendige og til dels uegnede for utleiemegling.

Vedtagelsen av "Forskrift om eiendomsmegling" har fått den virkning som vi uttalte i vårt høringsbrev, at vi er pålagt å ansette eiendomsmeglere, samtidig som vi ikke er gitt mulighet til å tilby nødvendig praksis til personer med fullført eiendomsmeglerutdanning, jfr. forskriftens § 4-4 (2) bokstav b). Dette er for oss som næring nesten som en virksomhetsnektelse. Det sier seg selv at personer som har fullført sin eiendomsmeglerutdanning ikke vil la seg tilsette i foretak som ikke kan gi de den praksisen som kreves for å få eiendomsmeglerbrev. Utleiemeglingsforetak vil således i praksis være ekskludert fra å tilsette eiendomsmeglerfullmektiger, som igjen vil gjøre kompetansen for foretakene lavere. Vi må nå tilsette kun personer med eiendomsmeglerbrev, som vil være svært fordyrende for vårt produkt. Ofte vil dette også være personer som ikke har nødvendig kunnskap om vår virksomhet. Vi er således av den oppfatningen at vedtagelsen av lov og forskrift vil få den konsekvens for utleiemeglingsforetakene at kompetansenivået for våre ansatte vil bli dårligere, stikk i strid med lovgivers intensjoner.

Vi har således vært i kontakt med Markus Heistad i Finansdepartementet og Eivind Stage i Konkurransetilsynet og påpekt urimeligheten i dagens lovverk. Det er avgjørende at det etableres en ordning som gir utleiemeglerforetak mulighet til å erstatte 1 års manglende praksis med annen kompetanse, slik at vi kan utdanne egne eiendomsmeglere, og være i samme konkurransesituasjon som salgsmeglere ved tilsetting av personer med fullført eiendomsmeglerutdanning. Vi har i vårt høringsbrev foreslått at det siste året kan bestå av oppgjørskurs (tilsvarende 3 måneders praksis) og annen utdanning som går på kjøp/salg av fast eiendom (tilsvarende 9 måneders praksis). Da slik utdanning kan tas parallelt med jobb, er vi således ikke fremmede for at man da må ha 2 års praksis fra utleiemegling i tillegg til disse kursene.

Som følge av "Forskrift om eiendomsmegling" vedtagelse og iverksettelse, har vi i Utleiemegleren hatt en fullstendig gjennomgang av den nye loven og forskriften med tanke på å komme med innspill til den forskriften som er under utarbeidelse vedrørende utleiemegling. Vi ser at flere av lovens/ forskriftens bestemmelser ikke passer eller vil være uforholdsmessige, hva gjelder formidling av leiekontrakter som mellommann.

Vi vil således foreslå at "Forskrift om utleiemegling" får en tilsvarende bestemmelse som "Forskrift om eiendomsmegling § 1-2 for næringsmeling" som bestemmer at følgende bestemmelser i loven kan fravikes. Dette gjelder § 2-7, § 2-10, § 4-4, § 6-2, §§ 6-7 t.o.m. 6-10, kapittel 7 og § 8-8.

Nærmere om begrunnelsen for å fravike den enkelte paragraf følger:

§ 2-7, jfr forskriftens § 2-2.

At et utleiemeglingsforetak som driver med boligutleie skal måtte stille en sikkerhet stor kr 30.000.000,- og at den må være på minimum kr.10.000.000,- per skadetilfelle, er ute av proporsjoner. En eventuell skade som skulle dekkes under denne sikkerhetsstillelsen, ville aldri kunne være i nærheten av disse summene. Til illustrasjon er vår gjennomsnittelige månedlige husleie ca. kr 9.000,-, og oppsigelsestiden er 3 måneder. Samnsynligheten for at ansvaret skulle overstige et 6 sifferet beløp, kan vi således ikke se er til stede. Vi foreslår derfor at sikkerhetsstillelsen settes til kr.1.000.000,-, som kan begrenses til kr. 200.000,- pr skadetilfelle.

§ 2-10 og § 8-8

Utleiemegleren driver som nevnt med formidling av leiekontrakter til bolig, der det er beskjedne summer involvert. Husleietvisteutvalget har domstolskompetanse og behandler alle tvister som gjelder boligutleie. Behandlingstiden er svært kort, ca. 6 uker. Forbrukeren har således stor grad av beskyttelse etter disse bestemmelsene, og et ytterligere klageorgan vil ikke være formålstjenelig og fordyrende.

§ 4-4

I likhet med for næringsmegling foreslås det at § 4-4 kan fravikes ved utleiemegling. Vi ser ikke nødvendigheten av innføring av lovens kompetansekrav til medhjelpere som skal formidle standard husleiekontrakter. Det vil være tilstrekkelig at rutinene for formidlingen er fastsatt av styret, og forvaltes av fagansvarlig. En innføring av kompetansekravet etter denne paragrafen vil kun være fordyrende uten at forbrukeren får noe igjen.

§ 6-2

I likhet med for næringsmegling foreslås det at § 6-2 kan fravikes ved utleiemegling. Vi ser ikke behovet for å ha personer med 3 års eiendomsmeglerutdannelse samt 2 års praksis fra alle sider ved eiendomsmeglingsvirksomhet for å formidle standard husleiekontrakter.

§§ 6-7 t.o.m. 6-10

I likhet med for næringsmegling foreslås det at §§ 6-7 t.o.m. 6-10 kan fravikes ved utleiemegling. Omfanget av disse reglene er så store og ville bli svært fordyrende uten at noen vil få vesentlig igjen for det, samtidig som flere av bestemmelsen er direkte unødvendige og upassende for utleiemegling. For eksempel vil det ved utleie av hybler for 1 år, være svært unødvendig å innhente reguleringskart til kr. 495,-. Det vil også være unødvendig å opplyse ligningsverdi på en 2- roms leilighet som leies ut med 3 måneders oppsigelse. Det er åpenbart at utleiemeglere fortsatt vil opplyse størrelse, antall rom, innhold, tomt etc., men det vil gjøres uavhengig av lovens og forskriftens bestemmelser.

Kapittel 7

I likhet med for næringsmegling foreslås det at Kapittel 7 i loven kan fravikes ved utleiemegling. Som nevnt innledningsvis er utleiemegling en virksomhet som drives med svært lave salærer. Det å pålegge utleiemeglerne de plikter som fremgår av kapittel 7, vil medføre at tidsbruken på hvert enkelt oppdrag vil økes vesentlig, uten at kunden vil føle at han får tilsvarende igjen. Skulle man gjennomføre de arbeidsoppgaver som fremkommer av kapittel 7, ville gjennomsnittssalæret åpenbart måtte økes vesentlig fra dagens kr. 5.000,-. Vi har forståelse for reglenes betydning for salgsmegling der salærene kan være seks og syvsifret, men føler at for vår bransje er dette et skudd over mål. Vi mener således at ingen er tjent med at kapittel 7 gjelder ved utleiemegling.

Dette er vårt syn på hvilke tilpasninger til loven som må gjøres i arbeidet med Forskrift for utleiemegling.

Samtidig er vi av den oppfatning at det må gjøres en endring i Forskrift til eiendomsmegling som gjør det mulig for alle foretak som er underlagt lov om eiendomsmegling en mulighet til å tilby personer med slutført eiendomsmeglerutdannelse nødvendig praksis/kompetanse som gir rett til eiendomsmeglerbrev. I Forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling har lovgiver lempet på utdannelses og praksiskravet for ca 60 % av bransjens ansatte ved at disse ved en avlagt eksamen kan utføre arbeid som ansvarlig megler som etter loven er forbeholdt eiendomsmeglere, advokater eller jurister med tillatelse. At man således skulle kunne gi tilsvarende tilpasninger for en så liten del av bransjen som omhandles i forskriftens § 4-4 (2) bør være mulig.

Er det spørsmål eller kommentarer, vennligst kontakt undertegnede.

*Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Holding AS*

*Tor Q. Aaserød
Advokat/styrets leder*

Utover det som fremkommer i brevet, har Utleiemegleren følgende kommentarer til forslag til endring av eiendomsmeglerforskriftens § 1-3 som skal være lovens generelle spesialtilpasning til utleiemegling:

1. Eiendomsmeglerforskriftens § 4-4 (2) b)

En bestemmelse om at den praksisen utleiemeglere tilegner seg kun skal godkjennes med maksimalt 1 år, vil i praksis innebære en gradvis nedleggelse av denne bransjen.

Det vil for fremtiden være svært vanskelig for foretak som Utleiemegleren å rekruttere personer som kan bli fagansvarlig eller ansvarlige meglere, da man ikke kan tilby den praksis som gjør at de kan oppnå tittelen Eiendomsmegler jfr. lovens § 4-2 eller for jurister § 4-3.

Slik denne forskriften fremstår vil den være ødeleggende for utleiemeglingsforetaks muligheter til å rekruttere nødvendig kompetansepersonell til fagansvarlig etter lovens § 2-9 annet ledd eller ansvarlig megler etter lovens § 6-2. Det vil også være vanskelig for utleiemeglerforetakene å holde på ansatte eiendomsmeglerfullmektiger, da fullmektigene etter gjeldende lovverk vil måtte skifte arbeidsgiver for å få opptjent kravene til praksis for å få meglerbrev.

For å ikke utelukke den virksomhet utleiemeglingselskapene driver, er det avgjørende at begrensningen i praksiskravet etter forskriftens § 4-5 (2) b) enten fjernes, eller at man løser dette problemet som utvalget og departementet foreslo, enten ved unntak fra kompetansekravene i kapittel 4 for å kunne drive med utleiemegling, eller på annen egnet måte. Et annet alternativ kan være å erstatte praksiskravet med en etterutdanning som fokuserer på salg av eiendom.

Det er et paradoks at lovgiver krever en gitt kompetanse for å utøve virksomheten, utleiemegling, samtidig som lovgiver sier at den virksomheten som utleiemeglerne utøver, ikke er omfattende nok til å gi godkjent praksis for å bli eiendomsmegler. Etter vår oppfatning kan dette ikke være gjeldende rett. Enten er kompetansekravene for strenge for utleiemeglere, eller så må praksiskravet i forskriftens § 4-4 (2) b) endres.

2. Forslag til ny Eiendomsmeglerforskrift § 1-3

Innledningsvis vil vi påpeke at det må ha sneket seg inn en feil ved behandlingen av denne forskriftsbestemmelsen.

I forskriftens § 1-3 (1) sies det at bestemmelsene i eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 3-6 og nr 9-13 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingslovens § 1-4 annet ledd. Lovens § 6-7 annet ledd nr. 5, gjelder grunnarealer, mens lovens § 6-7 annet ledd nr. 6 gjelder bebyggelsens arealer. Forskriftens § 1-3 (2) nr 1, gjeninnfører at det må opplyses om leieobjektets arealer.

Virkingen av dette er at man i forskriftens § 1-3 (1) gir unntak fra å opplyse og undersøke arealene etter § 6-7 nr. 5 og 6, mens man gjeninnfører denne plikten i forskriftens §1-3 (2) nr. 1.

Vi i Utleiemegleren er av den klare oppfatning at man ikke bør opplyse arealer i utleieforhold.


Vi har vært i bransjen i 12 år, og det er ikke vanlig å fokusere på arealer i boligutleie. Det er antall beboelses rom, disponible rom og brukbarhet som er avgjørende. Vi er av den oppfatning at den typiske leietaker som ønsker å leie en 3- roms leilighet, ikke er opptatt av om den er på 69 kvm, eller 75 kvm. Han vil være opptatt av om denne passer hans behov, og vil velge objektet basert på det, fremfor arealoppgivelsen. Lovgiver vil med forskriftens § 1-3 (2) nr.1 innføre en arealfokusering i utleiemarkedet som ikke er heldig for partene eller samfunnet for øvrig. Markedet har fungert utmerket uten arealopplysninger til nå, og vil etter vår oppfatning fungere best slik også i det videre.

Problemet for utleiemeglere ved å oppgi areal, er at da må det foretas en særskilt oppmåling av leieobjektet. I motsetning til ved salg, er det uvanlig ved utleieoppdrag at det foreligger en takst der oppmåling er foretatt. Utleiemeglerne har således kun eiers oppfatning av størrelsen, som sjelden vil stemme med det faktiske. Å foreta en oppmåling av alle utleieobjektene som finnes på markedet før formidling vil etter vårt syn være unødvendig og ekstremt kostnadskrevende. Vi vil anta at en slik oppmåling vil koste ca. kr. 2.000,- per enhet. Ulempene ved å innføre forskriftens § 1-3 (2) nr 1, vil etter vårt syn overstige fordelene, og vil være prisdrivende på leieprisene.

Avslutningsvis vil vi påpeke at de forslagene som er foreslått gjeldende for utleiemegling hva gjelder kompetansekravene, undersøkelses- og opplysningsplikten og bestemmelsene i eiendomsmeglingslovens kapittel 7, ikke er tilpasset utleiemegling. Bransjen vil fremstå som overregulert, dersom det ikke gjøres ytterligere tilpasninger. Vi er av den oppfatning at det forskriftsarbeidet som til nå er nedlagt, ikke har hensyntatt de føringer som er uttalt i forarbeidene.

Vi mener at det bør, som lovgiver har lagt opp til, utarbeides en egen forskrift for utleiemegling som tilpasser kravene etter den virksomhet som utøves og de verdiene som formidles. Det er ikke tilstrekkelig at man gjør små unntak fra lovens § 6-7. Det var heller ikke departementets intensjoner uttalt i Ot. prp. nr 16 2006/2007.

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Holding AS


Tor Q. Aaserød
Advokat