

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO

Også sendt elektronisk på adresse:  
postmottak@finans.dep.no

Oslo, 29. august 2007  
Deres ref.: 07/2088 FM MHe

## **HØRING – FORSLAG TIL NY FORSKRIFT OM EIENDOMSMEGLING OG OVERGANGSREGLER FOR NY LOV OM EIENDOMSMEGLING**

Handelshøyskolen BI er en av to norske utdanningsinstitusjoner som p.t. tilbyr eiendomsmeglerutdanning.

Nærværende høringsuttalelse tar opp spørsmål relatert til utdanning, kompetansekrav samt eksamenskrav, men også enkelte andre temaer vil bli berørt.

### **1. Eiendomsmeglereksamen, studieplan – kompetansekrav**

Forslaget til forskrift § 4-1 og § 4-2 gjelder eiendomsmeglereksamen og studieplan.

Forskriften må her formentlig ses i lys av vurderingen av kravene til godkjent eiendomsmeglereksamen i NOU 2006:1 s. 76 sml. s. 65-67. Eiendomsmeglingslovutvalget uttaler her enstemmig (NOU 2006:1 s. 76): "Utvalget mener at dagens eiendomsmeglerutdanning med et treårig studium, ligger på et riktig nivå i forhold til de oppgaver eiendomsmeglere skal utføre. ... Utvalget kan ikke se at det er behov for vesentlige endringer i den nåværende grunnutdanningen ... ." Forskriften må videre ses i lys av at ønsket om kompetanseheving gjennomsyrrer Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), som senere har resultert i lov nr. 73/2007.

På denne bakgrunn mener Handelshøyskolen BI at det er svært viktig at forskriften på en tilstrekkelig presis måte gjenspeiler de krav som stilles til eiendomsmeglereksamen og studieplan. Forskriften må formuleres slik at det faglige nivået sikres og at det stilles like høye krav til alle som avlegger eiendomsmeglereksamen, uavhengig av studiested. Handelshøyskolen BI er i sterk tvil om forslaget til forskrift § 4-1 og § 4-2 er tilstrekkelig, selv om forslaget til forskrift tydeligvis bygger på den tidligere eiendomsmeglingsforskriften.

## **2. Arbeidsdeling ansvarlig megler / medhjelper**

Handelshøyskolen BI anser det som svært viktig at grensen mellom ansvarlig meglers arbeidsoppgaver og medhjelperens arbeidsoppgaver er tilstrekkelig presist angitt. Det er ellers betydelig fare for at foretakene kan tøye grensene for hva en medhjelper er ment å kunne gjøre. Dette kan i så fall bidra til å undergrave lovens intensjon om kompetanseheving.

## **3. Medhjelpere**

Handelshøyskolen BI er enig i at eksamen for medhjelpere kan delegeres til de utdanningsinstitusjoner som har godkjent studieplan for å kunne utdanne eiendomsmeglere, samt til bransjeforeninger. Spesielt for den siste gruppen er det imidlertid viktig at det stilles krav til gjennomføringen av eksamen og at det påses at ønsket nivå på eksamen opprettholdes.

Det er vår oppfatning at Norges Eiendomsmeglerforbunds "grunnkurs", i en moderat utvidet versjon, godt beskriver ønsket nivå på de kvalifikasjoner som bør kreves av medhjelpere.

Fagene Eiendomsmegling I og Jus I ved Handelshøyskolen BI er mer omfattende enn grunnkurset som Norges Eiendomsmeglerforbund tilbyr, også hensyntatt nevnte moderate utvidelse. Vi legger til grunn at medhjelpere som har bestått eksamen i Eiendomsmegling I og Jus I ved Handelshøyskolen BI, må kunne utføre arbeid som medhjelpere uten ytterligere prøver. Dette vil også innebære at veien frem til en fullverdig eiendomsmeglerutdanning for disse medhjelperne vil være kortere, da fagene vil bli godkjent i et videre studieløp.

## **4. Overgangsregler**

Handelshøyskolen BI er enig i at det er behov for overgangsregler både for å få tilstrekkelig kapasitet i bransjen til å møte behovet for eiendomsmeglingstjenester, og av hensyn til de som i dag er i bransjen uten formell kompetanse innen eiendomsmegling.

### **4.1**

Vi vil bemerke at overgangsforskriftens § 5 "personer som på søknadstidspunktet har minst tre års praktisk erfaring med eiendomsmegling" må omfatte både meglere, oppgjørsmedarbeidere og meglerassistenter. Sistnevnte to grupper har ofte en bred forståelse av hele salgsprosessen, og det er etter vår oppfatning ikke vektige argumenter for at disse gruppene skulle falle utenfor dersom de øvrige vilkår er oppfylt.

### **4.2**

Handelshøyskolen BI støtter det forslag til lengden på praksiskravet som følger av forslag til forskrift om overgangsregler § 5. Vi ser dog en fare for at enkelte studenter vil kunne komme til å innordne seg overgangsreglene istedenfor å gjennomføre et fullt studium / den resterende del av studiet.

### 4.3

Det er vår oppfatning at eksamensavviklingen i forbindelse med overgangsreglene for ansvarlig megler, bør høre inn under utdanningsinstitusjoner med godkjenning ihht. § 4-1.

Det følger av den någjeldende eiendomsmeglingsforskriften § 1-7 at det skal opprettes en eksamenskommisjon for hver utdanningsinstitusjon. For å sikre nivået på eksamen, bør eksamenskommisjonen også ha ansvaret for gjennomføring og nivå på disse overgangseksamenene.

### 4.4

Handelshøyskolen BI er av den oppfatning at det nivå som bør kreves på eksamen for de som i dag er i bransjen uten formell kompetanse innen eiendomsmegling, er bestått eksamen i fagene Eiendomsmegling I, Jus I, Jus II og Jus III.

Det er et stort antall personer som skal gjennom de nevnte eksamener. Ved å benytte de samme eksamener for også denne gruppen, vil man sikre at en gjennomføring faktisk vil la seg gjennomføre samtidig som disse personene evt. vil kunne benytte avlagte eksamener i en evt. høyskolegrad. Dette vil også forhindre at kvalitetskravene for denne gruppen reduseres. Videre vil det være enklere å likebehandle alle som allerede har en eller flere av de nevnte eksamener fra tidligere, og som kun trenger å gjennomføre de resterende for å tilfredsstille kravene i overgangsreglen.

### 4.5

Vi presiserer viktigheten av at nivået holdes på et likt, og tilstrekkelig høyt nivå, ved de forskjellige utdanningsinstitusjonene også i forhold til overgangsordningene.

I den grad arbeidet med å kontrollere hvorvidt den som ønsker å fremstille seg til overgangseksamen faktisk tilfredsstiller vilkårene i forskriften blir tillagt den enkelte utdanningsinstitusjon, vil dette medføre merarbeid som må dekkes av den som skal avlegge eksamen.

Med vennlig hilsen  
**Handelshøyskolen BI**

Jens Petter Tøndel  
Konserndirektør

Tore Bråthen  
Professor dr. juris  
Ass.dean,  
Bachelorstudiet i eiendomsmegling