



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Oslo, 31. august 2007

Høringsuttalelse: Forslag til forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling

Vi viser til Finansdepartementets brev av 25. juni 2007 og Kredittilsynets høringsforslag av 22.06.07.

Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eff) er positive til moderniseringen av eiendomsmeglerloven og glad for at loven tar hensyn til de til dels store endringene som har skjedd i denne bransjen de siste tiårene. I dag er de fleste eiendomsmeglerne ansatt i større foretak, samtidig som foretakene i stor grad deltar i en eller annen form for kjedesamarbeid. Det er derfor naturlig at mer ansvar flyttes over på foretakene.

Eff ønsker å bidra til en moderne lov og effektive forskrifter, som sikrer økt trygghet for forbrukerne og tillit til eiendomsmeglerbransjen.

For Eff er det viktig at overgangsreglene er fleksible og romslige, slik at man beholder den realkompetansen som er i bransjen og gjør overgangen til nytt lovverk trygg og god for forbrukerne og de ansatte i meglerforetakene.

Dette betyr etter Effs syn at alle som er ansatt i eiendomsmeglerforetak når loven trer i kraft, må gis adgang til å kvalifisere seg som ansvarlig megler. Samtidig vil det være behov for å finne fram til en noe bredere arbeidsdeling mellom ansvarlig megler og medhjelper, enn det som presenteres i forslag til forskrift.

Eff mener det er viktig å øke kompetansen i eiendomsmeglerbransjen og å ha fokus på forbrukertrygghet. Samtidig er det viktig at man gjennom forskrifter og overgangsregler sikrer forbrukerne tilgang på eiendomsmeglertjenester over hele landet.

Ansvarlig meglers arbeidsoppgaver

I Kredittilsynets forskriftsforslag er nærmere regulering av ansvarlig meglers arbeidsoppgaver tatt inn i § 6-5 (1). Det følger av Kredittilsynets forslag at ansvarlig megler selv må besiktige eiendommen, gir råd av betydning for gjennomføring av handelen, avholde budrunde og kontraktsmøte.

De oppgavene som kan overlates til medhjelper er nærmere beskrevet i § 6-5 (2). Dette er: utforming av salgsannonser/markedsføring/innhenting av opplysninger til salgsoppgave, utarbeidelse av kjøpekontrakt, skjøte mv, utarbeidelse av andre særlige dokumenter. Det fremgår av tredje ledd at ansvarlig megler skal kontrollere og godkjenne det arbeidet som utføres av medhjelper, § 6-5 (3)



Eff er opptatt av å sikre kvalitet på den eiendomsmeglingen som gjennomføres, Eff er derfor enig at det viktig å sikre at de som utfører meglertjenester har den nødvendige kompetansen. På den andre siden må man også ta hensyn til kostnadene slik at kostnadene for forbruker ikke blir høyere enn nødvendig.

Eff tror at en arbeidsdeling mellom ansvarlig megler og medhjelpere basert på Kredittilsynets forslag vil føre til at det i praksis vil bli svært få medhjelpere i meglerbransjen. De oppgavene som ansvarlig megler kan overlate til medhjelpere er så begrenset at det bare vil være de største kontorene med svært mange meglere som vil ha tilstrekkelig med arbeid til å fylle en stilling som medhjelper. Utviklingen i eiendomsmeglerbransjen de senere år har gått mot mindre kontorer med lokal tilknytning, det finnes derfor svært få store meglerkontorer.

Ansvarlig megler har ansvaret for alt arbeid som utføres på saken, også arbeid som utføres av medhjelpere. Eff mener at så lenge det arbeid som utføres følges tett opp av ansvarlig megler må det være forsvarlig å la medhjelpere utføre flere oppgaver enn det som følger av Kredittilsynets forslag. Dersom alle oppgavene skal utføres av ansvarlig megler, som vil ha et betydelig høyere lønn enn en medhjelper, vil dette bidra til å øke prisen forbrukere må betale for eiendomsmeglertjenester.

Konkret foreslår Eff at medhjelpere i tillegg til det Kredittilsynet foreslår gis adgang til å motta/registre nye oppdrag og avholde kontraktsmøte uten at ansvarlig megler er til stede.

Forslag til forskriftstekst:

§ 6-5 Nærmere regler om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere

(1) Bare ansvarlig megler kan:

- a) Gi råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne,
- b) Avholde budrunde,
- c) Godkjenne utkast til kontrakt

(2) Medhjelpere kan utføre rutinemessig eller teknisk arbeid, herunder:

- (a) Motta og registre oppdrag
- (b) Utforming av salgannonser og annen markedsføring samt innhenting av opplysninger til salgsoppgave og utforming av denne,
- (c) Utarbeidelse av kjøpekontrakt og avholde kontaktsmøte
- (d) Utarbeidelse av skjøte og andre dokumenter som skal tinglyses, og
- (e) utarbeide særskilte avtaler, søknader eller andre særlige dokumenter som er utarbeidet i tilknytning til handelen oppdraget gjelder.

(3) Ansvarlig megler skal kontrollere og godkjenne medhjelpers arbeid, jf. annet ledd.

(4) Andre som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler, kan i særlige tilfeller utføre de vesentlige elementene i oppdraget i ansvarlig meglers sted.

Arbeidsoppgaver til medhjelpere

Eff ønsker primært at medhjelper gis flere oppgaver i samsvar med det som er beskrevet ovenfor. Dersom man ikke tilfører medhjelper flere oppgaver enn det som følger av Kredittilsynets forslag mener Eff at dette også må gjenspeiles i de kravene som stilles for å bestå medhjelpereksamen.

Eff støtter Kredittilsynet i at det legges opp til at bl.a. bransjeorganisasjonene gis adgang til å gjennomføre slike eksamener på bakgrunn av konkrete retningslinjer fra Kredittilsynet. Videre vil Eff be om at Kredittilsynet vurderer om bestått eksamen for eksempel Eiendomskonsulent fra MI kan godkjennes som medhjelpereksamen og medhjelper oppgjør.

Om den fagansvarliges rolle i foretaket

I ny lov om eiendomsmegling er "faglig leder" fra 1989-loven byttet ut med "fagansvarlig". Bakgrunnen for denne endringen var at man ønsket at selskapets styrende organer skulle ha direkte ansvar for det eiendomsmeglingsfaglige. I Ot.prp. nr. 16 side 55 annen spalte sies følgende:

"Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å endre dagens regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling skal ha en faglig leder av virksomheten som er eiendomsmegler eller advokat, til en regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling (med unntak av enkeltpersonforetak) skal ha en eller flere fagansvarlige personer som enten er eiendomsmegler, advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 2-3a (se mer om dette under pkt 6.3).

I omtalen av bestemmelsen fremgår at endringen er ment å markere en innholdsmessig endring av rollen i forhold til i dag. Utvalget går inn for at foretakets styrende organer bør ha det formelle ansvaret også for det eiendomsmeglingsfaglige i foretaket. Dette fremgår ikke direkte av utvalgets lovforslag, men indirekte gjennom utkast til nytt 10 ledd i § 2-1 om at styret skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet retningslinjer for meglingen (se mer om dette under punkt 5.5.6) og utkast til ny § 2-13 om at fagansvarlig (og ansvarlig) megler skal ha forslags-, møte- og talerett i styret mv..."

På side 58 følger departementets vurdering:

"Departementet deler utvalgets oppfatning av at ansvaret for den faglige kvaliteten på virksomheten i større grad bør legges på foretakets ledelse og styre (kombinert med at kvaliteten sikres ved at det stilles større krav til kompetanse hos den som faktisk forestår meglingen, jf omtale i punkt 5.5.5 og 5.5.6...."

Eff har i forbindelse med lovarbeidet støttet forslaget om overgang fra faglig leder til fagansvarlig, og den overføring av ansvar som dette innebærer fra dagens faglige leder til styret og daglig leder.

Etter ny lov er kravene til kompetanse til de utøvende megler (ansvarlig megler) skjerpet slik at disse tilsvare de krav som tidligere gjaldt for faglig leder. Dette innebærer at behovet for den faglige kontroll med enkeltsaker som var tidligere ikke lengre er tilstede. Den fagansvarliges oppgaver vil slik Eff forstår den nye loven ha mer karakter av å være kvalitetssjef med et mer overordnet ansvar.

Eff er opptatt av at styret skal være ansvarlig og utøve en reell kontroll og oppfølging av den eiendomsmeglingsfaglige virksomheten i foretaket. Vi viser også til at det i ny lov § 2-9 første ledd stilles krav til både relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring for styremedlemmene.

Etter eiendomsmeglingsloven av 1989 var et av problemene at det utøvende faglige ansvaret var tillagt det utøvende faglige ansvar, men styrets hadde det økonomiske ansvaret for virksomheten. Dette innebar ikke at styret var fritatt for ansvar, men at dette var et arbeidsgiver/oppdragsgiveransvar som var begrenset til å en plikt til å gripe inn dersom faglig leder ikke ivaretok sitt faglige ansvar.

Dersom styret skal ha mulighet til ivareta sitt nye ansvar for oppfølging av fagansvaret skjer dette best gjennom den formelle ledelsesstruktur som følger av aksjeloven. Vi viser her til aksjelovens kapittel 6. Så langt Eff er kjent med er det, med unntak for boligbyggelag, bare en håndfull foretak som har eiendomsmeglerbevilling som ikke er organisert som AS.

Eff mener at det i størst mulig grad bør være samsvar mellom det formelle ansvar etter loven og reglene i forskriften som regulerer utøvelsen av virksomheten. For å gjenspeile styrets ansvar etter eiendomsmeglingsloven, og følge hierarkiet etter aksjeloven, bør det formelle ansvaret for å ivareta det faglig ansvaret pålegges daglig leder med mulighet for å delegerer dette til fagansvarlig. En slik løsning vil etter vår oppfatning være i samsvar med intensjonen i ny lov om ansvarliggjøring av styret når det gjelder den faglig utøvelsen av eiendomsmeglingsvirksomheten.

I Kredittilsynets forslag til forskrift § 2-8 (1) fritas daglig leder fra det utøvende ansvar etter internkontrollforskriften. Eff vil her foreslå at man her i stedet gir daglig leder adgang til å delegerer dette til fagansvarlig. En slik delegasjon vil klart synliggjøre ansvaret for daglig leder/styre selv om den praktiske gjennomføringen blir overlatt til fagansvarlig.

I forskriftsforslaget § 2-8 (2) ledd pålegges fagansvarlig ansvar for gjennomføring av internkontroll for den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen av virksomheten. Eff påpeker her at den eiendomsmeglingsfaglige virksomheten bare er en del av det som omfattes av forskrift av 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av den interne kontroll. Vi viser her til § 3-1 i internkontrollforskriften som lyder:

”Det skal for alle vesentlige deler av foretakets virksomhetsområder foreligge en ajourholdt dokumentasjon over hvilke kontrolltiltak som er etablert med henvisning til eventuelle instruksjer, fullmakter og arbeidsbeskrivelse. Oversikten skal være kortfattet og punktvis, oppsatt på en systematisk og likeartet måte for alle deler av foretakets virksomhet. (vår utheving). Ved endringer eller etablering av produkter og rutiner av vesentlig betydning skal en slik oversikt foreligge før virksomheten igangsettes.”

Forskriftsforslagets § 2-8 (1) ledd innebærer at faglig leder pålegges kontrollansvaret for hele virksomheten, ikke bare den eiendomsmeglingsfaglige delen, videre begrenses faglig leders kontrollansvar i § 2-8 (2) ledd til den eiendomsmeglingsfaglig delen av virksomheten. Slik EFF leser dette er det her motstrid mellom første og annet ledd i bestemmelsen, dersom ikke hensikten er å begrense anvendelsen av internkontrollforskriften til den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen av virksomheten, noe som slik Eff forstår det ikke har vært hensikten.

Eff har ut fra Ot.prp. nr. 16 s 73 lagt til grunn at man har ment at internkontrollforskriften skulle gjøres gjeldene for hele virksomheten, ikke bare den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen av virksomheten. Fra departementets vurdering hitsettes:

"Kredittilsynet har reist spørsmål ved om kravene i forskriften er for omfattende, særlig for mindre foretak. Samtidig er det opplyst at forskriften vil bli gjennomgått etter at Finansdepartementet har fastsatt det endelige regelverk om kapitalkrav for banker. Kredittilsynet anser det hensiktsmessig å vurdere de konkrete krav til internkontroll i eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med den nevnte gjennomgangen. Etter departementets vurdering kan de innvendinger som her reises, ivaretas ved at Kredittilsynet i enkeltvedtak kan dispensere fra forskriften, jf. Internkontrollforskriften § 6-1"

Eff mener at en deling av ansvaret for internkontroll mellom fagansvarlig (faglig utøvelse) og daglig leder (økonomi, administrasjon, personal mv) er uheldig. Dette vil føre til en unødvendig oppstykkning av internkontrollen.

Eff vil derfor foreslå at det daglig leder har ansvar for rapportering ovenfor styret for gjennomføringen av internkontroll, men at daglig leder gis adgang i forskrift til å delegerer arbeidet med internkontroll til fagansvarlig.

Eff kan ikke se at det er tungtveiende grunner for at bestemmelsen om at en person normalt bare kan være faglig leder ved ett kontor videreføres, jf gjeldende eiendomsmeglingsforskrift § 5-2 (2) Fagansvarlig har i motsetning til faglig leder ikke noen selvstendig faglig ansvar, ansvaret for den faglig utøvelse av virksomheten som etter loven ligger på styret med daglig leder som daglig utøvende. I ny lov er det også innført kompetansekrav som medfører at alle ansatte må ha dokumentert kompetanse, dette gjør også behovet for løpende stedlig oppfølging mindre.

Arbeidet til den fagansvarlige vil være relatert til rutiner og oppfølging av internkontroll, ansvaret for arbeidet med en enkelte sak vil ligge på ansvarlig megler. Sett på bakgrunn av kompetansekravene til ansvarlig megler vil behovet for direkte oppfølging være lite. Etter ny lov er kompetansekravet knyttet til hver enkelt sak gjennom kravet til kompetanse for ansvarlig megler.

Eff legger til grunn at fagansvarlig etter ny lov skal ha en overordnet rolle i forhold til det direkte arbeidet med enkeltsaker. I Kredittilsynets høringsnotat pkt 2.9.2.1 er det lagt til grunn at det har vært lovgivers intensjon at en person bare skal kunne være fagansvarlig for ett kontor uten at dette er sagt noe om i forarbeidene. Eff er ikke enig i at man ut fra det som sies om fagansvarligs rolle i lovens forarbeider finnes grunnlag for å slutte hva lovgivers har ment om dette spørsmålet. Det er minst like naturlig å tolke tausheten i forarbeidene som at dette er et spørsmål lovgiver ikke har vurdert.

De arbeidsoppgavene som er pålagt fagansvarlig er så vidt begrensede at de etter vår mening ikke vil fylle en hel stilling i de fleste foretak. Eff kan heller ikke se at det foreligger noen tungtveiende faglig begrunnelse for å opprettholde forbudet mot at en person har det overordnede faglig ansvaret for flere kontorer.



Vi vil her påpeke at et slikt krav hindrer flere foretak i samme kjede å ha felles fagansvarlig, en løsning hvor en person er fagansvarlig for flere foretak/filialer gjør at vedkommende raskere opparbeider kompetanse, noe som kommer alle foretakene til gode.

Eff mener at kravet om at ansvarlig megler og en fagansvarlig ved hver filial er vanskelig å realisere og nesten en umulighet i utkantstrøk. Flere av aktørene i eiendomsmeglerbransjen har i dag store vanskeligheter med å få ansatt statsautoriserte meglere på steder som Elverum, Brummundal, Kongsvinger, Florø, Sogndal, Harstad og Hammerfest, for å nevne noen eksempler.

Eff mener også at det er for få utdannede eiendomsmeglere til å bekle de posisjonene som foreslås i den nye loven. Framfor å operere med langvarige unntaksbestemmelser og dispensasjoner, bør det være mulig å øke styrke forbrukerens posisjon og trygghet gjennom å stille kompetanse og - kvalitetskrav til foretaket og ikke sette vilkår om fysisk tilstedeværelse på hvert kontor.

Dagens teknologi forutsetter ikke fysisk tilstedeværelse, kommunikasjon med kunden kan effektivt skje via telefon eller e-post.

Eff legger også til grunn at en felles fagansvarlig vil være en mer effektiv løsning som redusere kostnadene for foretakene, dette vil p.g.a. den sterke konkurransen i markedet føre til lavere priser for forbrukerne.

Forslag til forskriftstekst:

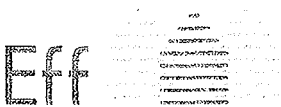
§ 2-8 Rettigheter og plikter for fagansvarlig

- (1) For eiendomsmeglingsforetak gjelder forskrift 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av kontrollansvar, dokumentasjon og bekreftelse av den interne kontroll (internkontrollforskriften).**
- (2) Daglig leder kan delegerere kontrollansvaret etter internkontrollforskriften § 2-2 til fagansvarlig. Fagansvarlig rapporterer til daglig leder iht internkontrollforskriftens § 4-1.**
- (3) Fagansvarlig skal påse at foretaket har en skiftlig oversikt over utdanning og praksis for alle ansatte som utfører arbeid som ledd i eiendomsmegling. Oversikten skal vurderes og oppdateres løpende. Fagansvarlig skal påse at utdanning og praksis for ansatte oppfyller kravene i lov og forskrift. Dersom fagansvarlig avdekker vesentlige avvik skal disse umiddelbart rapporteres til daglig leder.**
- (4) Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne at en person er fagansvarlig for flere foretak/filialer.**

Sikkerhetsstillelse

Kredittilsynet foreslår at gjeldene regler om sikkerhetsstillelse i all hovedsak videreføres, og at sikkerheten økes fra kr. 20 millioner til kr. 30 millioner. Videre foreslås at sikkerhetsstillers adgang til å begrense ansvar pr. skadelidt økes fra kr. 5 millioner til kr. 10 millioner.

Det fremgår av Kredittilsynets begrunnelse for dette forslaget, pkt 2.7.2., at det så vidt Kredittilsynet kjenner til ikke i nyere tid ikke har vært situasjoner der sikkerheten ikke har vært tilstrekkelig til å dekke de tap som har oppstått, og at sikkerheten av hensyn til økte kostnader ikke



bør være større enn nødvendig. Til tross for dette konkluderer Kredittilsynet med at det er behov for en økning av sikkerheten nå.

EFF er enig med Kredittilsynet i at sikkerhetsstillelsen ikke bør økes utover det som er nødvendig, men kan ikke se at det fremkommer argumenter i Kredittilsynets argumentasjon som synliggjør behov for en økning av sikkerheten nå.

Basert på de tall Eff har innhentet når det gjelder antall skadetilfeller og størrelsen på skadeutbetalinger, kan vi ikke se at det er behov for verken å øke sikkerhetens minimumsstørrelse på kr. 20 millioner eller sikkerhetsstillerens ansvar pr. oppdrag pr. skadelidt på 5 millioner. Så vidt vi er kjent med har ikke grensen på kr. 5 millioner vært overskredet siden juli 1991 (tall fra Aon Grieg). De to største utbetalingene har vært på h.h.v. kr. 3,6 og kr. 3,4 millioner. Største reserverte skade pr. 1. april 2007 er på kr. 4 millioner.

Kravet til sikkerhet ble 1. juni 2005 øket fra 10 millioner til 20 millioner kroner. En ny økning nå til 30 millioner påfører eiendomsmeglingsforetakene ytterligere kostnader og kan slik EFF vanskelig begrunnes i den skadehistorikk som er gjengitt ovenfor. Slik EFF ser det vil en obligatorisk sikkerhet på 20 millioner være tilstrekkelig for de aller fleste bolighandler også i dag. Der det er behov for en større sikkerhet kan dette avtales særskilt i forbindelse den enkelte omsetning.

Når det gjelder næringsmegling viser vi til at selve oppgjøret i disse tilfellene ofte er regulert i en egen oppgjørsinstruks. De særlige hensyn som gjør seg gjeldene i næringsmegling vil bli hensyntatt i en slik instruks som regulerer forholdet mellom partene.

Med bakgrunn i ovennevnte mener Eff at det ikke er behov for å gjøre endringer i gjeldene bestemmelser om sikkerhetsstillelse.

Klientkonto - betroede midler

I Kredittilsynets utkast til forskrift § 3-10 legges det opp til at det er fagansvarlig som skal ha det formelle ansvaret for disponering av klientmidler.

I ny eiendomsmeglerlov § 2-7, i likhet med gjeldende lov § 2-5, er det foretaket som er pålagt å stille sikkerhet. Det fremgår også av forskriftsutkastet § 3-9 (2) at klientkonto skal opprettes i foretakets eller klientens navn. Normalt står klientmidler på felles klientkonto opprettet i foretakets navn. Det er således foretaket som står som juridisk eier av kontoen, og som har ansvaret.

Dersom det oppstår erstatningsansvar p.g.a. feil/mangler ved behandling av klientmidler må dette rettes mot foretaket og dets sikkerhetsstiller. Det kan ut fra dette ikke være tvil om at foretaket har et selvstendig ansvar for behandling av klientmidler uavhengig av et eventuelt arbeidsgiveransvar. Det vil derfor være styret i siste instans som har det formelle ansvaret for behandlingen av klientmidler.

I likhet med det øvrige eiendomsmeglingsfaglige ansvaret bør etter Effs mening også det formelle ansvaret for klientmidler legges på daglig leder som etter aksjeloven representerer foretaket. Daglig leder må gis adgang til å delegerer dette ansvaret til fagansvarlig i eget foretak eller fagansvarlig i et

eksternt oppgjørsforetak. I dag gjennomføres i praksis de fleste oppgjør ikke i meglerforetakene, men i spesialiserte oppgjørsavdelinger/foretak.

Når det gjelder tilbakekall av fullmakt til å disponere klientkonto mener Eff det er viktig at dersom fagansvarlig i et spesialisert oppgjørsselskap blir fratatt sin personlige autorisasjon (meglerbrev, advokatbevilling, tillatelse) at de øvrige ansattes disposisjonsrett automatisk faller bort. Dette er foreslått regulert i forskriftens tredje ledd.

I de tilfeller selve oppgjøret er utkontraktet til en kontraktsmedhjelper, mener Eff det bør fastsettes i forskrifts form at det utkontrakterte selskapet er ansvarlig for oppgjøret med mindre annet er særskilt avtalt.

Forslag til forskrift:

§ 3-10 Disponering av klientkonto

- (1) Klientkonto kan bare disponeres av meglerforetakets daglige leder. Daglig leder kan gi fullmakt til fagansvarlig i eget foretak eller et annen foretak med rett til å gjennomføre eiendomsmeglingsoppgjør. Fagansvarlig i eget foretak/oppgjørforetak gis rett å delegerer disposisjonsadgangen videre. Alle fullmakter/delegasjoner skal være skriftlige.*
- (2) Daglig leder/fagansvarlig kan ikke disponere meglerforetakets klientkonto dersom vedkommende fratrer eller ikke lenger oppfyller kravene stillingen stiller, eller dersom meglerforetakets bevilling er falt bort eller inndratt.*
- (3) Når fullmaktsgiver ikke lengre har rett til å disponere klientkontoen, har heller ikke de han har gitt fullmakt slik rett.*
- (4) Eiendomsmeglingsforetaket/oppgjørforetaket skal snarest underrette de finansinstitusjoner der foretaket har klientkonto om at retten til å disponere over disse er falt bort.*
- (5) I tilfeller nevnt i annet til fjerde ledd kan Kredittilsynet sperre klientkontoen eller gi én eller flere personer disposisjonsrett over denne.*
- (6) Dersom eiendomsmeglingsforetaket bruker en kontraktsmedhjelper til å gjennomføre oppgjøret bære fortsatt det utkontrakterende selskapet ansvaret i forhold til meglers oppdragsgiver.*

Egenhandel

Følgende fremgår av ny eiendomsmeglingslov § 5-3 (1) siste pkt.

"Personer som nevnt i første og annet punktum kan heller ikke kjøpe eiendom eller erverve andre rettigheter som nevnt i § 1-2 annet ledd som den aktuelle virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle." (vår utheving).

Slik vi leser ovennevnte bestemmelse, innebærer dette at ansatte og andre personer med tilknytning til foretaket aldri kan kjøpe en eiendom som foretaket en eller annen gang har hatt for salg uansett hvor lenge siden det er oppdraget er avsluttet. Dette anses ikke hensiktsmessig. Eff foreslår derfor at det med hjemmel i § 5-3 (8) fastsettes i forskriftsform at dette forbudet ikke skal gjelde dersom det er 3 måneder eller mer siden oppdraget ble avsluttet/trukket tilbake.

Vi vil foreslå at dette tas inn som ny § 6-6 i forskriften.

Forslag til forskrift:

§ 6-6 Forbudet mot egenhandel.

(1) Forbudet i § 5-3 (1) siste pkt gjelder bare tre måneder etter at det aktuelle oppdraget er avsluttet.

Plikt til å gi tilbud/skrive regning

Kredittilsynet foreslår at det gis bestemmelser om oppdragstagers plikt til å gi tilbud basert på timepris, § 7-1 og oppdragsgivers plikt til å skrive regning, § 7-2.

Om forslaget til forskriftstekst sier Kredittilsynet på side 50 i notatet:

"Forslaget innebærer derfor at utlegg føres separat, og at all vederlag føres som timepris. Det skriftlige tilbudet basert på timepris skal med andre ord ikke inneholde noen form for vederlag oppgitt til fast pris, slik det i dag er vanlig å gjøre for ulike typer "markedspakker".

I Oslo er det alminnelig at regning går direkte fra avis til boligselger/kunde. Utenfor Oslo/storbyene, er det langt vanligere at meglerkontoret tar annonsering som utlegg på vegne av kunden og at meglerkontoret bestiller flere helsider hver uke. Dette medfører en langt gunstigere pris for kunden både p.g.a. volumet megler forhandler ut i fra og fordi avisen ikke har kredittrisiko for enkeltkunder da dette er en risiko megler bærer.

I praksis forhandler de ulike meglerkontorene med sine lokalaviser for å oppnå lavere annonsepris basert på volum og kredittrisiko. Dette medfører at vi oppnår langt lavere pris ved bestilling av for eksempel helsider. Om vi ikke oppnår helsider vil millimeterpris ofte være gjeldende. En slik ordning har følgende konsekvens:

Pris pr. annonse er avhengig av hvor mange annonser megler klarer å få med i en ukensannonsering. Eksakt pris pr. annonse vil først være 100 % sikker når vi mottar faktura for ukensannonseringen – ca. 1 uke etter innrykk.

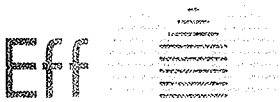
Kopi av annonsefaktura som grunnlag for utlegg vil være samlefaktura for en rekke oppdrag. Avtale om pris pr. annonse vil ikke være mulig ved avtaleinngåelse med kunden.

For å vise hvor stor differansen for forbruker kan bli vil vi si noe om hvordan annonser prises:

Annonsepris for helside i stor regionavis: 1/1 - side, ordinær millimeter pris, kr. 47.500,- inkl mva.
1/1 – side, rabattert for storkunde, 16.800,-.

For å oppnå slike rabatter må man bestille annonser med faste innrykk og alltid fylle opp sidene helt. Videre må megler ta kredittrisikoen i forhold til kunden. Dersom man ønsker annonser utover det som går på 1/1 side vil dette være ujevne sider som må betales med ordinær millimeterpris.

Dersom eiendomsmeglerforetaket ikke lengre kan gjøre påslag på annonser som videreselges til kunder vil meglerforetaket lide tap de gangene de faste sidene som er bestilt ikke blir fylt opp. Eff



legger til grunn at dette innebærer at meglerne ikke lengre vil kjøpe hele sider hos avisen, men overlate sideplassering til avisen. Dette vil slik Eff ser det føre til at kunden totalt vil måtte betale mer for annonseringen enn i dag.

I dag tar eiendomsmegler risikoen for at de forhåndsbestilte sidene blir fylt opp, for å utjevne den risikoen meglerforetaket tar for at sider ikke blir fylt opp og kredittap har megler gjort et mindre påslag på annonseprisen ut til kunden. Totalsummen for kunden er uansett blitt betydelig lavere enn om kunden selv skulle bestille annonser fra avisen. Eff legger til grunn at man nok på vegne av sine kunder kan fremforhandle noe rabatt uten garanti for kreditt og at sidene blir fylt opp, men legger til grunn at denne rabatten vil betydelig lavere enn den prisen eiendomsmeglere kan tilby kundene i dag.

I Kredittilsynets utkast til forskrift § 7-2 (1) d) fremgår at det skal gis en **"enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene"**. Kredittilsynet har i sitt notat lagt til grunn at det obligatoriske tilbudet til timepris som eiendomsmegler skal gi iht. ny lovs § 7-2 (2) også skal inneholde en oversikt over bl.a. annonsekostnader. Dersom ikke eiendomsmeglerne gis adgang til å videreføre dagens praksis med annonsepakker hvor megler tar risikoen for at sidene blir fylt/kreditt vil megler her måtte gjengi avisens prisliste basert på ordinær millimeterpris. Eff antar at dette ikke vil bidra til lavere kostnader for forbrukerne.

Eff går derfor inn for at det gis adgang til å videreføre dagens praksis slik at eiendomsmeglingsforetak fortsatt kan kjøpe sider i avisene og videreselge disse til sine kunder med et mindre påslag.

Så langt Eff kan se vil en slik videreføring av dagens praksis ikke kreve noen endring i forskiftsteksten.

For ordens skyld gjør EFF oppmerksom på at slik vi vurderer det har Kredittilsynets forståelse av at skriftlige tilbud basert på timepris ikke kan kombineres med markedspakker ikke tilstrekkelig støtte i loven. Vi mener derfor at forskrifthjemlene i den nye eiendomsmeglingsloven ikke gir adgang til å begrense adgangen til å bruke markedspakker på den måten Kredittilsynet legger opp til på side 50 i sitt notat. EFF vil vurdere å ta dette spørsmålet direkte opp med Kredittilsynet senere.

Utenlandsmegling

Eff mener at en del av de generelle bestemmelsene i loven er mindre hensiktsmessige ved utenlandsmegling, og derfor bør fravikes. Det vises her til den generell dispensasjonsadgangen i ny lovs § 1-4 (4). Dette gjelder bl.a. reglene om bruk av hhv. ansvarlig megler og medhjelper, samt reglene om opplysningsplikt og vederlag.

Rettsjelpere

Eff mener at det må være de samme krav til praksis for rettsjelpere som for jurister og eiendomsmeglerfullmektiger, og støtter derfor Kredittilsynets forslag.

Øvrige bestemmelser

Når det gjelder eiendomsmeglingsforetaks adgang til å drive annen virksomhet støtter Eff Kredittilsynets forslag om at meglerforetak fortsatt skal kunne drive ikke-konsesjonspliktig

låneformidling mot vederlag, og at det innføres en plikt til å skriftlig varsle kundene om dette. Eff er i det vesentlige enige i Kredittilsynets begrunnelse under pkt 2.17.2.5.

Overgangsregler

Kredittilsynet foreslår at man utsetter ikrafttredelse av kravet til kompetanse til ansvarlig megler til 1. januar 2011. Dette innebærer at alle som arbeider i bransjen i dag gis adgang til å arbeide i eiendomsmeglingsforetak frem til dette tidspunktet. Videre gis alle som har arbeidet med eiendomsmegling før 1. januar 2006, men som ikke har eiendomsmeglereksamen/er jurist, adgang til å ta en prøve som vil gi disse rett til å være ansvarlig megler etter den nye loven.

Kredittilsynet legger til grunn at i 2011 vil 50 % av de ansatte i meglerforetakene oppfylle de formelle utdanningskravene til ansvarlig megler. Dersom Kredittilsynets forslag til arbeidsdeling mellom medhjelpere og ansvarlig megler legges til grunn antar Eff at de aller fleste medarbeiderne må ha kompetanse som ansvarlig megler.

Kredittilsynet har i høringsdokumentet gjengitt tall fra NEF og Eff som viser hvor lang praksis de ansatte har i eiendomsmeglingsforetak. (Figur 2 side 54). Det fremgår av disse tallene at det er 33,2% (NEF) / 38,8% (Eff) av de ansatte som har mindre enn 2 års praksis og som derfor ikke under noen omstendighet får fortsette uten eiendomsmeglereksamen/juridisk eksamen.

Kredittilsynet legger på side 52 til grunn at det totalt er 4495 årsverk i eiendomsmeglerbransjen. Ut fra tallene til NEF vil det være 1492 personer/årsverk, og ut fra Effs tall 1744 personer/årsverk som ikke får adgang til å ta overgangsprøve og som ikke kan fortsette som meglere etter 1. januar 2011. I tillegg kommer naturlig avgang hos de øvrige, og man må legge til grunn at heller ikke alle som kan ta overgangsprøven ønsker å ta denne.

Eff tror det er lite trolig at personer som enten ikke får ta overgangsprøven eller som av andre årsaker ikke ønsker å ta denne vil fortsette i meglerbransjen til 2011. Personer som ser at de ikke lengre kan påregne å fortsette i bransjen vil sannsynligvis i løpet av kort tid prøve å finne seg annet arbeid. Eff mener derfor at det er grunn til å tro at en betydelig del av de 1492/1744 personene det er tale om vil finne seg annet arbeid i løpet av 2008, dette kan gå svært fort p.g.a. det gode arbeidsmarkedet.

Dersom disse personene ikke erstattes i løpet av 2008 vil det bli en betydelig mangel på meglere i bransjen. Eff har forespurt Handelshøyskolen BI om hvor mange kandidater som besto muntlig eksamen på eiendomsmeglerstudiet våren 2007, av 282 studenter i Oslo og Stavanger var det kun 102 som besto. Dette viser at det er svært få nye kandidater tilgjengelig.

Eff har innhentet lister fra Kredittilsynet over hvilke personer som har meglerbrev pr i dag. I følge Kredittilsynet har 1748 personer eiendomsmeglerbrev pr. i dag. Dette tallet inkluderer alle som har fått eiendomsmeglerbrev fra 1991 og frem til i dag. Eff har gjennomgått listen for å se om det er mange personer som ikke lengre er i bransjen. Eff vil anslå at ut fra den kjennskap de har til hvem som er i bransjen er det ca. 200 personer som ikke lengre arbeider i bransjen. Videre er det minst 150 personer med meglerbrev som har oppgaver knyttet til administrasjon og oppgjør. Det reelle antallet personer med eiendomsmeglerbrev som kan være aktuell for oppgaven som fagansvarlig/ansvarlig megler er derfor betydelig lavere enn det som følger av Kredittilsynets anslag.

Eff vil på bakgrunn av dette anmode Finansdepartementet om å vurdere om adgangen til ta overgangsprøven bør omfatte flere personer slik at man begrenser de problemene dette vil gi for bransjen.

Eff foreslår at man lar alle som arbeider i eiendomsmeglingsbransjen ved lovens ikrafttredelse få mulighet til å gå opp til overgangsprøven når de har oppnådd to års praksis. På denne måten vil man redusere bemanningsproblemer i overgangsperioden. Eff kan ikke se at dette forslaget er negativt i forhold til kravet om kompetanseheving i bransjen.

Hovedformålet med overgangsprøven må være å sikre kvaliteten på de kandidatene som tar denne. Med å tilby flere overgangsprøve vil man også kunne stille strengere krav til kunnskaper til de som får fortsette uten at dette medfører at man får færre kandidater gjennom prøven.

Forslag til forskrift:

Forskrift om ikrafttredelse og overgangsregler til lov om eiendomsmegling

§ 5

- (1) Personer som på søknadstidspunktet har minst to års praktisk erfaring med eiendomsmegling og som var ansatt i et foretak med eiendomsmeglerbevilling, eller hos en advokat som har stillet sikkerhet for eiendomsmegling, kan etter søknad til Kredittilsynet gis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. lovens § 6-2, dersom søkeren:***
- 1. oppfyller kravene i loven § 4-2 første ledd nr 1, 4 og 5.***
 - 2. har bestått prøve godkjent av Kredittilsynet.***

Oppdragsgivers rett til tilbakehold av vederlag

Det følger av ny eiendomsmeglingslov § 7-3 (1) at oppdragstaker (meglerforetaket) har krav på vederlag når handel er kommet i stand. Videre sies det at "*Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.*". Eff forstår dette slik at eiendomsmeglers vederlag er regnskapsmessig opptjent ved aksept av bud.

I Innst. O. pkt 8.2 på side 81 sies følgende: "*Skal tilbakeholdsretten i lovforslaget § 7-4 annet ledd bli reell i forbrukeravtaleforhold vil det etter flertallets vurdering kreves at eiendomsmegler ikke kan kreve betaling før oppdraget er utført, og denne regelen bør ikke kunne fravikes til skade for en forbruker.*" På bakgrunn av dette ble § 7-4 (1) endret til den vedtatte lovtekst som gir en regel om at vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

Formålet med Finanskomiteens endring i lovteksten var å sikre forbrukerne en reell mulighet til å holde tilbake penger gjennom at megler ikke kunne kreve betaling før oppdraget var slutført. Med den valgte lovtekst vil megler kunne kreve betaling før kontrakt er skrevet og oppgjør/overskjøtning har skjedd, d.v.s. at det etterarbeid som loven pålegger megler ennå ikke er utført.

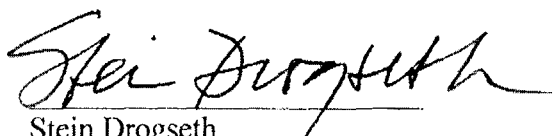
Eff er kjent med at det er til vurdering en lovendring som medfører at megler ikke kan heve sin provisjon før også oppgjør m.v. er gjennomført. Vi vil her bemerke at en regel som medfører at megler iht regnskapsloven opptjener provisjon, men hvor megler ikke kan heve den kan medføre at eiendomsmegler må betale utgående mva uten at man kan få disse midlene inn fra kundene. Mva på

Eff

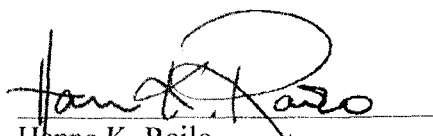
provisjon vil utgjøre betydelige beløp for meglerforetakene, og belaste foretakenes likviditet i betydelig grad.

Dersom man vurderer å endre lovteksten i § 7-4 (1) ledd vil vi derfor be om at man også tar hensyn til mva regelverket slik at meglerforetakene ikke påføres unødvendig likviditetsbelastning.

Med vennlig hilsen
Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff)



Stein Drogseth
Styreleder



Hanne K. Railo
Daglig leder