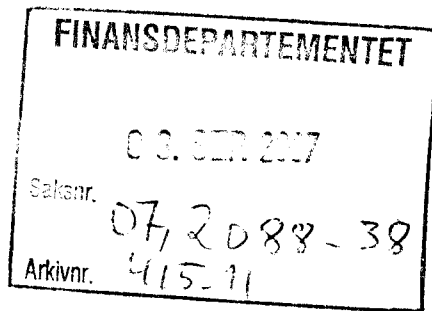


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

postmottak@fin.dep.no



Oslo, 31.08.07

Høringsuttalelse vedrørende Kredittilsynets forslag om forskrifter til ny lov om eiendomsmegling

HELP Forsikring AS har bemerkninger i forhold lovens §§ 5-1 og 5-4 og Kredittilsynets høringsnotat av 22.06.07 pkt 2.17.2.8 *Eierskifteforsikringer mv.*

HELP Forsikring AS mener Kredittilsynets innstilling hvor det foreslås å åpne for at eiendomsmeglere kan motta et visst vederlag for formidling av forsikringer som er spesielt relatert til forbrukernes selger- og kjøperposisjoner (Eierskifteforsikring og Boligkjøperforsikring), ikke innebærer noen trussel mot meglers uavhengige rolle.

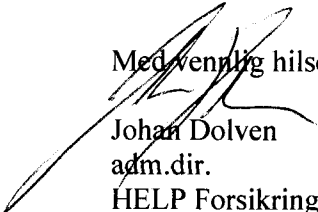
I stedet vil ordningen kunne bidra til at eiendomsmegler i større grad tar seg tid til/ påtar seg kostnadene ved (administrasjonskostnader) å sørge for at *begge* forbrukerpartene i eiendomshandelen faktisk får informasjon om muligheten til å forsikre sitt mulige rettshjelpsbehov som følge av handelen.

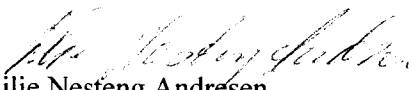
I motsetning til andre forsikrings-, finansierings- og tjenestetilbud som det kan være aktuelt å tilby via eiendomsmeglere, er Eierskifte- og Boligkjøperforsikringene i en særstilling ettersom de etter sin art kun kan tegnes i et svært begrenset tidsrom, samt står i et direkte og unik sammenheng partenes rettsstilling ved bolighandelen som sådan.

Etter vår oppfatning er en ordning hvor det åpnes for at eiendomsmeglere kan motta et visst økonomisk vederlag for formidling av Boligkjøperforsikring og Eierskifteforsikring i samsvar med eiendomsmeglingslovens formål ettersom det vil medføre at begge parter i kjøpsforholdet i økt grad tilbys forsikringer som sikrer jevnbyrdighet i tilfelle en senere konflikt.

Vårt syn er ytterligere begrunnet i brev av 03.06.07 til Kredittilsynet, kopi vedlegges her for ordens skyld.

Med vennlig hilsen


Johan Dolven
adm.dir.
HELP Forsikring AS


Silje Nesteng Andresen
advokat
HELP Forsikring AS

Kredittilsynet
Postboks 100, Bryn
0611 Oslo

Oslo, 03.06.07

Vedr.: Forskriftene til ny lov om eiendomsmegling

I forbindelse med Kredittilsynets arbeid med å utarbeide forskrifter til den nye eiendomsmevlingsloven har HELP Forsikring AS bemerkninger i forhold lovens §§5-1 og 5-4.

HELP Forsikring AS mener at fokuset på eiendomsmeglerforetakene og de enkelte meglers uavhengige stilling som mellommann er svært viktig og riktig. Selskapet er enig med Utvalget og Departementets i at det må legges vesentlig vekt på hensynet til meglers uavhengighet.

HELP Forsikring har følgende kommentar til vurderingen av det som i ot.prp. 16 2006-07 er behandlet under samlebetegnelsen "andre tilleggstjenester"; låneformidling, eierinteresser i annonsemedier, formidling av eierskifteforsikring:

For det første bemerkes det at de ulike aktivitetene som er behandlet under ett i dette punktet er av klart forskjellig karakter og derfor ikke nødvendigvis bør reguleres likt.

Hva gjelder formidling av eierskifteforsikring uttalte NOU flertallet «avgjørende at en slik forsikring normalt tilbys før handelen er kommet i stand og gjelder en forsikring som har betydning for den informasjon om eiendommen som megleren har ansvaret for å bringe frem. Dersom megleren mottar godtjørelse for hver forsikring som formidles, vil dette kunne føre til at megleren ikke foretar en objektiv og uholdt orientering om produktet.» (vår understrekning)

Kredittilsynet sluttet seg til dette i sin høringsuttalelse.

Produktet Eierskifteforsikring har eksistert i om lag 10 år og tegnes i ca 8 av 10 tilfeller av boligsalg fra forbrukerselger.

Forbrukerkjøpere har imidlertid ikke hatt noe tilsvarende tilbud om rettshjepsforsikring før i 2005 da HELP Forsikring lanserte Boligkjøperforsikring.

I motsetning til eierskifteforsikring, teges Boligkjøperforsikring først *etter* at handelen er kommet i stand. Tilbudet er etter vårt syn ikke egnet til å påvirke meglers uholdethet.

Hensynet til meglers mellommannsrolle i forholdet mellom kjøper og selger av eiendom, tilsier at formidling av denne type forsikringer bør tillates.

Formidling av disse forsikringsproduktene krever imidlertid noe ressursbruk hos meglerne. For å ivareta balansen mellom kjøper og selgers rettshjepsbehov i tilfelle det skulle oppstå

tvist, bør eiendomsmeglerne gis adgang til å kreve et visst vederlag for formidling av disse produktene.

Det pekes på at disse forsikringsavtalene - etter sin art – kun kan tegnes i et meget kort tidsrom. De har altså en særlig tilknytning til kjøpssituasjonen som gjør eiendomsmeglere til den naturlige og eneste praktiske kanalen for disse produktene.

Boligkjøper- og selger(eierskifte)forsikring skiller seg derfor klart fra andre forsikringer som f eks villaforsikring ettersom det dekker et mer generelt forsikringsbehov som er helt uavhengig av om det er skjedd et eierskifte eller ikke.

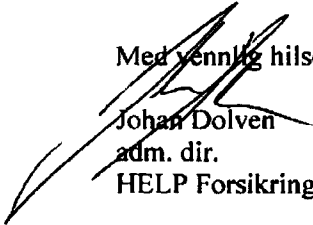
Forutsatt at både selger- og kjøpersiden får reelt tilgang på denne dekningen, vil eiendomsmegleren unngå å bli trukket inn i en meglings situasjon ved en eventuell tvist. Produktene bidrar til å sikre meglers nøytrale mellommannsrolle.

På samme måte skiller de seg fra finansieringsformidling ettersom slike avtaler kan inngås og avsluttes på ethvert tidspunkt helt uavhengig av om forbrukeren har et særlig behov relatert til eiendomshandelen som sådan.

Etter HELP Forsikrings syn er det god grunn for å tillate eiendomsmeglerne å motta vederlag for formidling av rettshjelps- og risikoforsikringer som gjelder den risikoen som forbrukerne er særlig eksponert for i forbindelse med nettopp eiendomshandel.

Vi anmoder om at Kredittilsynet tar hensyn til dette ved utformingen av forskriftsforslaget.

Med vennlig hilsen



Johan Dolven
adm. dir.
HELP Forsikring AS



Silje Nesteng Andresen
advokat
HELP Forsikring AS