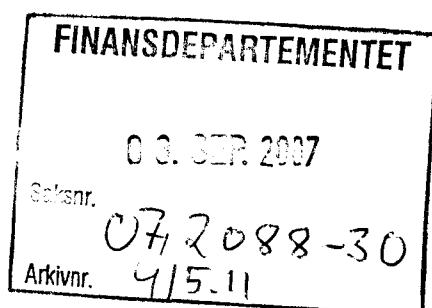


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo



31. august 2007

e-post: postmottak@dep.no

Deres ref. 07/2088 FM MHe

Høringsvar - forslag til ny forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling

fra Norges Eiendomsmeglerforbund (nedenfor forkortet til NEF)

Vi viser til høringsbrev fra departementet datert 25.06.2007 om ovennevnte og gir nedenfor våre synspunkter på høringsnotatet.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er enig i at gjeldende forskriftsbestemmelser som videreføres tas inn i en helt ny samleforskrift som også er tilpasset oppbyggingen i ny lov om eiendomsmegling. Vi har ingen kommentarer til de justeringer som er gjort i de gamle forskriftsbestemmelsene i forbindelse med inkorporeringen i denne samleforskriften.

Fagansvarlig

Internkontroll

NEF er enig i at fagansvarlig må være den som har ansvaret for den eiendomsmeglerfaglige delen av virksomheten ved eiendomsmeglingskontoret og at det gjøres spesielt unntak om dette i internkontrollforskriften der daglig leders plikter begrenses tilsvarende slik det tatt inn i forslaget til forskrift § 2-8, 1. ledd

Det er en riktig oppfølging av kravet til fagansvarlig ved hvert kontor i emgll § 2-9 når forskriftens § 2-8 annet ledd legger ansvaret for etablering, overvåking og dokumentasjon av forsvarlig intern kontroll. Det følger av denne bestemmelse at det, selv om ansvaret ligger til styret, er fagansvarlig som må påse at det er utarbeidet retningslinjer for den eiendomsmeglerfaglige utøvelsen og at disse er i samsvar med lov og forskrift.

Etter NEFs syn følger det av § 2-8 tredje ledd om ansvar for utdanning og praksis at nyansettelser av personer som skal delta i den utøvende meglingen, må forelegges fagansvarlig for kontroll av at den ansatte har de kvalifikasjoner som er nødvendige for å oppfylle kravene til den stilling vedkommende ansettes i. Fagansvarlig må evt. påpeke hvilke kvalifikasjonskrav som må oppfylles før personen kan fungere i stillingen.

Ut fra departementets og komiteens bemerkninger til kravet om fagansvarlig ved hvert kontor i lovens § 2-9 fremgår det at dette er viktig for å oppfylle målet om hevet kompetanse i bransjen. Behovet for en fagansvarlig med nærhet til kontoret fremgår direkte av departementets bemerkninger.

NEF antar likevel at det i forskriftene i "særlige tilfeller" kan åpnes for tillatelse til at en og samme person kan være fagansvarlig for 2 foretak/filialer slik som i forslaget til § 2-9 sjette ledd. Slike tilfeller vil neppe oppstå etter at den nye loven har virket en tid når de fleste ansvarlige meglere også vil ha kompetanse til å være fagansvarlig. Uansett må kravet til *nærhet* ved begge kontorer oppfylles og kravet til at ordningen er et *særlig tilfelle* må vurderes fortløpende.

Medhjelpere

NEF er enig i at eksamen for medhjelpere delegeres til utdanningsinstitusjon/bransjeforening. Det er her viktig at det stilles krav til gjennomføring av eksamen og at dette ikke outsources til andre, men skjer direkte i regi av institusjonen/foreningen. Det må som eksempel ikke være slik at en kjede eller enkeltforetak selv kan gjennomføre eksamen for egne ansatte "på vegne av" en utdanningsinstitusjon/bransjeforening.

NEF mener, som Kredittilsynet, at det er riktig at det kun gis tidsbegrensede godkjenninger slik at det løpende blir evaluert om kravene og eksamensordningen er egnet til å sikre det nivået som er lovens intensjon på de som gjennomfører eksamen og går ut i bransjen som medhjelpere.

Annen virksomhet

Agentvirksomhet

NEF er enig i at eiendomsmeglingsforetak i utgangspunktet ikke bør kunne drive agentvirksomhet i forbindelse med omsetting av fast eiendom i forslaget § 5-1 annet ledd bokstav a. Dette er også i samsvar med utvalgets flertall. Agentvirksomhet er særlig aktuelt ved omsetting av eiendommer i utlandet. Det er vanskelig for forbruker og andre å få klart for seg når meglerforetaket opptrer som eiendomsmeglingsforetak og når de kunne er agent og ikke underlagt emgll. En sammenblanding av å opptre som agent og derved være selgers mann og meglerrollen, der begge parters interesser skal ivaretas, vil lett svekke oppfatningen av meglerens rolle som uavhengig aktør, selv der det klart er opplyst at han trer ut av meglerrollen og over som representant for selger.

Forbudet mot agentvirksomhet bør dog ikke innføres før forskrifter vedrørende utenlandsmegling trer i kraft. Foretak som i dag driver utenlandsomsetning som agenter skal eventuelt kunne fortsette utenlandsk omsetning, men da som megling regulert innenfor ny emgll.

Foretaks formidling av lån mot vederlag

NEF er, slik vi også ga uttrykk for i utvalget, av den oppfatning at formidling av lån ikke er egnet til å berøre foretakets uavhengighet eller svekke bransjens anseelse, når det opplyses tydelig at formidlingen skjer mot vederlag. Vi er imidlertid mindre opptatt av at

eiendomsmeglerforetakene er en viktig distribusjonskanal for bankene, slik det heter i begrunnelsen. Det sentrale er at forbrukeren nok er tjent med å få lånetilbudene der de handler eiendom; og får tilbudet med opplysning om at dette ikke er en del av eiendomsmeglingen, men gis mot vederlag til foretaket fra kredittinstitusjonen. I dette vil det ligge en oppfordring hos forbrukeren til å sammenligne tilbudet med tilsvarende lånetilbud fra andre långivere for å se om det er konkurransedyktig.

For forsikring legges det betydelig vekt på at vederlaget er så lite at det neppe kan true foretakets uavhengighet, mens vederlagets størrelse ikke er nevnt i vurderingen av låneformidling.

Andre tilleggstjenester

Når dette er sagt er det også vanskelig å se at omsetning av andre produkter eller tjenester som "har naturlig sammenheng med eiendomsmegling" (som det heter i ny lovs § 5-1 første ledd) skulle være av en slik art at de anses svekke tilliten til foretakets integritet. Vi forutsetter da at det like tydelig som for lånetilbud blir gitt opplysninger om at foretaket får et vederlag for formidlingen av tjenesten/produktet.

Det bør etter dette bare være formidling som rammes av forbudet i ny lovs § 5-4, dvs. formidling av varer eller tjenester som er en del av gjennomføringen av megleroppdraget, som ikke kan formidles mot vederlag fra andre enn oppdragsgiveren. For formidling av andre varer/tjenester med naturlig sammenheng med eiendomsmegling, bør det være tilstrekkelig at foretaket opplyser tydelig om at de mottar vederlag for formidlingen.

Særlig om markedspakker

I utkastet til forskrifter skriver Kredittilsynet om markedspakker (pkt 2.23.1 side 50 annet avsnitt) at utlegg skal føres separat og at alt vederlag føres som timepris.

Markedspakker vil være tilbud som innebærer at foretaket tar en risiko for at det må leveres mer markedsføring inkludert i tilbudet enn det foretaket får betalt for. Bakgrunnen for at foretaket kan ta denne risikoen er en utjevningstankegang der objekter der det viser seg nødvendig med mindre markedsføring dekker tapet på de mer tungsolgte.

For forbrukeren er slike pakker attraktive fordi de:

- Gir billigere annonsepriser enn det hver enkelt forbruker kunne oppnå alene.
- Gir garanti for fortsatt og tilstrekkelig annonsering innenfor en gitt kostnadsramme
- Gir god oversikt over samlede annonsekostnader som lett kan sammenlignes med tilbud fra ulike eiendomsmeglere

Slike pakker vil i en totalvurdering kun ha et element av vederlag for bedriften der pakkene i sum gir et overskudd.

Det synes ikke riktig at det i de tilfellene utleggene ikke dekkes av pakkeprisen skal differansen føres som vederlag på timebasis når de egentlig er en form for forsikringspremie mot høye markedsføringsutgifter. Dersom en slik "forsikring" mot høye annonsekostnader skal bakes inn i timeprisen vil de neppe bli tilbudt i fremtiden fordi det vil svekke foretakets konkurranseevne i forhold til foretak uten markedspakke med derav følgende lavere timepris. Det vil forbrukeren definitivt tape på.

Melding om skifte av styremedlem, daglig leder, fagansvarlig

Etter emgll § 2-9, fjerde ledd skal foretaket *før skifte* av noen av de ovennevnte, sende melding til Kredittilsynet. Etter samme paragraf sjette ledd er departementet gitt forskriftshjemmel til nærmere regulering.

Det kan nok være vanskelig i en del tilfeller å gi slik melding før skiftet faktisk har funnet sted og i så fall må melding skje *så snart som mulig*. I motsatt fall må foretaket stå uten disse personer til melding er sendt. Ved skifte av de nevnte involverte i foretaket vil det uansett kunne bli en funksjonstid før Kredittilsynet mottar og kontrollerer innholdet i meldingen.

Arbeidsdeling ansvarlig megler /medhjelper

NEF anser presiseringer av grensene mellom ansvarlig meglers plikter og det medhjelper kan bistå med som særdeles viktig for gjennomføringen av ny lovs intensjon om mer kunnskap og trygghet for alle parter i eiendomsomsetning.

Det er en overhengende fare for at grensene for hva en medhjelper kan gjøre blir tøyd i det daglige arbeidet med oppdragene. Det er derfor særdeles viktig at forskriftene gir konkret ufravikelig ansvarsfordeling, slik det er gjort i forslagets § 6-5.

Med de fire hovedområdene som bare ansvarlig megler kan utføre, § 6-5 første ledd bokstav a-d, er det viktigste arbeidet som utelukkende den ansvarlige megler kan utføre tatt med. Det er imidlertid viktig, slik Kredittilsynet gjør i den beskrivende del av utkastet, at denne oppregningen ikke er uttømmende.

NEF påpeker særlig rekkevidden av pkt b. I dette ligger at en medhjelper heller ikke før oppdrag er kommet i stand kan gi opplysninger og råd av betydning for handelen eller gjennomføringen av denne. Det er utvilsomt slik at når en medhjelper som representerer foretaket i innsalgsfasen, før oppdragsavtalen er inngått, gir råd eller opplysninger til en kommende oppdragsgiver, vil foretaket være ansvarlig for disse opplysningene og forbruker må kunne forholde seg til dette. Uriktige opplysninger som ikke senere blir rettet av foretaket vil være bindende også når de er gitt muntlig i forkant av oppdraget. Det er imidlertid ofte vanskelig for foretaket å ha oversikten over hva som blir sagt og samtidig vanskelig for forbruker å bevise dette i etterkant.

Medhjelper må ikke i en innsalgsfase gi råd eller opplysninger overfor forbruker. Det er derfor viktig å markere at også i en fase forut for besiktigelse/befaring gjelder pkt b i forskriften.

Når det gjelder forskriftens § 6-5 annet ledd om hva medhjelper kan gjøre vil det være fornuftig, for å demme opp mot rutinemessig utgliding, å ta inn at medhjelper kun kan utarbeide *utkast til* punktene a-d i paragrafen. Først etter den etterfølgende godkjenning som er angitt i tredje ledd vil dette være ferdige dokumenter.

I ordlyden i tredje ledd bør det også inn en plikt til å *instruere* medhjelper før utkastene utarbeides. Dette bør gjøres ved å ta dette inn i teksten som da blir:

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

NEF er enig i at det må være en løsning for særlige tilfeller der ansvarlig megler er forhindret fra å oppfylle sine plikter som for eksempel ved sykdom og at en annen som fyller vilkårene til å være ansvarlig megler kan utføre arbeidet.(§ 6-5 fjerde ledd). Det bør da påføres saksmappen hva som er gjort, og hvem som har utført arbeidet i ansvarlig meglers sted.

Budgivning

I § 6-1 er nåværende § 8-6 videreført uten endring. Vi viser her til vårt brev av 26. april 2007 til Finansdepartementet der vi foreslo noen endringer i bestemmelsen. Brevets innhold gjentas her som begrunnet forslag til de to endringer som er inntatt i fet skrift i bestemmelsen slik at ny § 6-1 får en ordlyd i samsvar med dette i stedet for den foreslåtte i høringsutkastet:

Forskrift om eiendomsmegling § 8-6 - Endringsforslag fra Norges Eiendomsmeglerforbund

Forskrift om eiendomsmegling § 8-6 trådte i kraft 1. januar 2007. Bestemmelsen er en oppfølging av en omforent informasjon til forbruker om budgivning, hvor 24-timers regelen hadde slik formulering i pkt 3:

”Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.”

Denne ble utarbeidet i 2001 av bransjen og Forbrukermyndighetene i fellesskap etter anmodning fra Barne- og familiedepartementet.

Norges Eiendomsmeglerforbund stiller seg helt og fullt bak hensikten bak en slik regel, nemlig å gi tid for alle parter i budrundene til å undersøke og områ seg. Denne regelen var en omforent bør-bestemmelse som fungerte godt og kunne tilpasses den enkelte budrunde fordi den ikke var rettslig bindende for aktørene.

Når det 1. januar d.å. ble innført en bindende forskriftsregulering taper en denne tilpasningsmuligheten. Da er det særdeles viktig at regelen får en utforming som gjør den hensiktsmessig for aktørene også på det praktiske plan.

En ikke utypisk situasjon er at siste visning holdes torsdag til kl 1900 og korteste akseptfrist etter forskriften skal være fredag kl 1900.

Dette fører til:

- at eiendomsmegleren ikke får sjekket finansieringen for budene
- at budrundene strekker seg utover ordinær arbeidstid til ulempe for alle involverte i budrunden.
- at budrunden ofte blir hektisk når den kommer i gang på dette tidspunkt

Andre negative effekter av regelen er:

- Budgivere tar direkte kontakt med selger og fremsetter bud og er da ikke bundet av minstefristen.
- Bud som kommer inn etter første visning, men etter at ny visning er annonsert, må henvises til ny akseptfrist.

Kan disse uheldige utslagene av regelen avhjelpes uten at en tar bort hensikten ved bestemmelsen – mer ro over budrunden?

I vår undersøkelse blant våre medlemmer mente de fleste at 24-timers regelen burde endres til **kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning**. En slik regel vil ha tilnærmet samme dempende virkning på budrunden og samtidig:

- Gi megleren mulighet til å sjekke budgiverens finansieringsplan
- Avvikle budrunden innenfor ordinær kontortid
- Føre til mindre opphetet tempo når budrunden begynner
- Være en enklere regel å innarbeide i markedet

Problemet med at budgivere går direkte på selger med sitt bud er vanskeligere å regulere i en forskrift til eiendomsmeglingsloven. Alle er imidlertid enige om at det er svært uheldig for så vel andre budgivere, selger og eiendomsmegleren når noen forsøker en slik omgåelse. Det beste vi kan gjøre i denne forskriften vil være å forskriftpålegge en oppfordring til selger om ikke å ta i mot slike bud.

Ut fra det ovenstående ber vi Finansdepartementet om å vedta slike endringer/tillegg i forskriftens § 8-6 som fremgår av den markerte teksten nedenfor. *(Endringene i fet kursiv)*

8-6. Meglers plikter ved budgivning

*Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. **Megler skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta i mot bud direkte fra budgivere, men henwise til megler.***

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet. Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal megler orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud.

*I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn ~~24 timer~~ regnet fra siste annonserte visning **kl 12 00 første virkedag etter siste annonserte visning.***

Innsyn i budrunden

Etter utkastets § 6-2 foreslås at så vel kjøper som selger uoppfordret skal få tilsendt full kopi av budjournalen.

I dette ligger at nåværende krav på innsyn i journalen utvides til å gjelde selger. NEF kan ikke se at behov for obligatorisk tilsendelse av budjournal tidligere har vært fremmet eller ønsket av noen. Selger blir løpende orientert om de bud som kommer inn og behovet for å se budrunden i ettertid er ikke artikulert overfor oss og vi savner her en viktig begrunnelse. Når det er sagt, er det ikke annen innsigelse herfra enn at ubedt, unødvendig tilsendelse av budjournalen i tillegg til å bety en tilleggsbredning av overskuddsinformasjon, slik Datatilsynet fraråder, også fremstår som en slags ”se her vi har ikke lurt deg ” preg som er unødvendig og må fremstå som underlig for selgere som ikke har savnet en full kopi av en avsluttet budrunde megler har gjennomført og der de selv naturligvis har vært med hele veien.

Det samme kan langt på vei sies om kjøper. I dag har kjøper tilgang til hele budjournalen med navn etter at budet er akseptert. De som til nå ikke har benyttet sin rett til å se budjournalen, må antas ikke å ha hatt særlig behov for det etter gjeldene innsynsrett etter forskriftens § 8-5. Når alle kjøpere, enten de har interesse av det eller ikke, skal tilsendes budjournalen i sin helhet betyr det en bredning av overskuddsinformasjon som igjen krever en særlig begrunnelse jf Datatilsynets refererts syn på dette spørsmålet i høringen.

Kredittilsynets knappe begrunnelse for å innføre denne bestemmelsen er tredelt:

- Økt åpenhet om budrunden
- Preventivt mot falske bud/andre misligheter
- Skjerper overholdelsen av plikten til å føre budjournal

NEF er selvfølgelig mer enn enig i at falske bud/misligheter ikke må forekomme i budrundene, men kan ikke se det dokumentert på en slik måte at det kan begrunne tvungen utsendelse. Vi er like selvfølgelig opptatt av at det føres budjournal slik loven krever, men kjenner ikke til at det er slik mangelfull journalføring at det begrunner tvungen utsendelse for å få større etterlevelse.

Når det gjelder økt åpenhet om budrunden er vi for tilstrekkelig åpenhet til at det ikke skal oppstå ubegrunnet tvil til meglers håndtering av budrunden. Men åpenheten bør heller ikke føres lenger enn det som er nødvendig når slik åpenhet støter an mot personvernet. Bestemmelsen i personopplysningsloven om at innsyn må begrunnes med behov synes ikke oppfylt i det som fremgår om dette i høringsnotatet. Dersom Kredittilsynet (eller andre) har andre opplysninger som bekrefter behovet er vi villig til å vurdere vårt syn.

For meglere er en slik utsendelse ikke noe stort merarbeid som vi uansett ville påta oss for å unngå uberettiget tvil og mistanke rundt gjennomføringen av budrunden.

OVERGANGSREGLER

Ansvarlig megler

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 til å megle.

Hvilken praksis skal kreves for å komme inn under overgangsreglene?

I Finanskomiteens innstilling, som er vedtatt av Stortinget, er det uttalt at dette vil gjelde for

personer som i dag utøver eiendomsmegling og som har praksis av en viss lengde uten å fylle eksamenskravet. Det er ikke gitt føringer for hva som skal ligge i *en viss lengde* og dette må derfor fastlegges.

NEF er enig i at det settes krav til at de som skal kunne komme inn under overgangsreglene pr 01012008 har minst 2 års praksis og at denne praksis må være opparbeidet i løpet av de siste 5 år fra ikrafttredelse dvs. etter 01012003.

NOU 2006:1 – Eiendomsmegling ble fremlagt 10. januar 2006. Allerede på det tidspunkt ble foretak og aktører gjort oppmerksom på at det i fremtiden kunne bli stilt høyere kompetansekrav til de som utfører meglingen. Dette burde være kjent ved ansettelser etter 10. januar 2006 og tilsier at kravet til praksis for å komme inn under overgangsreglene settes til 2 – to – år på ikraftsettelsestidspunktet.

Praksis skal her kompensere for at kandidatene kan ha liten skolegang (helt ned til kun folkeskole/grunnskole). Den faglige prøven er også enklere og mindre omfattende enn eiendomsmeglereksamen ved det ordinære studiet.

Det kan på denne bakgrunn også stilles spørsmål ved om samlet 2 års erfaring før ikrafttredelse + 1 år i overgangsperioden, m.a.o. 3 års samlet praksis, er tilstrekkelig for å slippe disse til som ansvarlige meglere, en posisjon i eiendomsmeglingen som etter overgangsperioden krever full eiendomsmeidlerutdanning på 3 år + 2 års etterfølgende praksis.

En praksistid på mindre enn 2 år før ikrafttredelse 01012008 vil også være negativt for studiet i overgangsperioden. Studenter med tilstrekkelig praksis vil da kunne velge den enkle løsningen med en enklere eksamen og bli ansvarlige meglere i stedet for å fullføre studiet.

Dispensasjonsadgang

Det bør imidlertid gis anledning for Kredittilsynet til å gi dispensasjon for kravet om to års praksis i løpet av de 5 siste år hvis vedkommende samlet har 2 års praksis og har hatt fravær fra bransjen på grunn av barselpermisjon, sykdom eller liknende. Dispensasjonen kan da gis slik at kun praksistid innenfor 5 år teller med for oppnåelse av kravet om samlet 3 års praksis og disse 3 år må være opparbeidet før utgangen av overgangsperioden dvs. før 01012011.

Eksamenskrav for ansvarlig megler

NEF er enig i at den som skal bli ansvarlig megler etter overgangsordningen i tillegg til dokumentert praksis må avlegge eksamen som viser grunnleggende kunnskap i lover og forskrifter som berører eiendomsmegling og eiendomsmegling i praksis. I utkastet argumenteres det for å unnta eksamen i oppgjør fordi dette vil innebære vesentlig kostnader for foretakene. Oppgjørsopplæringen i studiet er ikke bare begrunnet med at kandidatene skal kunne gjennomføre en eiendomshandel fra A til Å. Oppgjørskunnskapene fører også til større forståelse for hele gjennomføringen av et eiendomssalg. Kostnadene ved denne opplæring kan da ikke være avgjørende. Hensynet til forbrukerne som skal la seg betjene av en ansvarlig megler etter overgangsreglene tilsier at det i det minste settes krav til kjennskap til oppgjør og

at kandidatene prøves i dette ved eksamen. Det understrekes at de ikke må ha full kunnskap som oppgjørsmedarbeider, men kun kjenne fasene i oppgjørsarbeidet.

Etikkfaget er i dag lagt inn i alle fag på BI. Etikk er særlig viktig i eiendomsmegling som handler med fremtidige hjem og store verdier for de involverte parter. Det vil være de ansvarlige meglere som i det vesentligste vil ha direktekontakten med forbruker. Det er da viktig at også de som blir ansvarlige meglere etter overgangsreglene innehar tilstrekkelig kunnskap om kravene til etikk i eiendomsmeglingen. Det vil neppe være tilstrekkelig å ta inn etikkspørsmål under eksamineringen i de øvrige fag, men hvis det ikke settes krav til gjennomført eget kurs i etikk må dette vektlegges ved eksamen.

De som har bestått eksamen i de fagene som kreves for å bli ansvarlig megler på BI eller tilsvarende høyskole eller avlegger slike eksamener i overgangsperioden innen 01012011 vil, når de har 3 års godkjent praksis, tilfredsstillende kravene til å være ansvarlig megler. At noen velger full eksamen i eiendomsmegling for disse fagene bør være positivt slik at de eventuelt senere kan fullføre en full eiendomsmeglereksamen.

Når det gjelder eksamenskravet for øvrig må vi ha i mente at den ansvarlige megler som har fått tillatelse etter overgangsreglene skal gjøre den samme jobben som krever full eiendomsmeglereksamen etter 01012011. Eksamen må derfor legges slik opp at den er egnet til å kontrollere at de som blir godkjent etter overgangsordningen har tilstrekkelig teoretisk kunnskap til at forbruker er sikker på at ansvarlig megler er kompetent, uavhengig av om han/hun har full eksamen eller har oppnådd status som ansvarlig megler etter overgangsreglene.

Muntlig eksamen

Kravet til etikkunnskaper og at kandidaten har forstått teorien for øvrig taler for krav om gjennomført kurs i etikk og krav til muntlig eksamen i tillegg til den skriftlige.

Formen på hele denne eksamen for å bli ansvarlig megler må tilpasses at kandidatene kan ha begrenset teoretisk bakgrunn helt ned til grunnskolen.

Kredittilsynet legger opp til den samme eksamensordning som for medhjelpere, dvs at utdanningsinstitusjoner/bransjeorganisasjoner kan avholde eksamen etter at Kredittilsynet har godkjent eksamensordningen.

Eksamenskravet må være likt for alle

NEF vil være en av flere slike bransjeorganisasjoner som er foreslått å kunne stå ansvarlig for slike eksamener. Vi er likevel sterkt i tvil om at en så viktig eksamen som gir noen rett til å stå som ansvarlig megler bør delegeres til bransjeorganisasjonene. Eksamenskravene og bedømmelsen må være mest mulig lik for alle, og sikre at alle som består har tilstrekkelig kunnskapsnivå og forståelse. Dette taler for at eksamensavleggelsen enten skjer ved Kredittilsynet eller utdanningsinstitusjon som utpekes av tilsynet.

Tittel

Kredittilsynet foreslår at de som tilfredsstillt kravene til ansvarlig megler etter overgangsordningen gis tittelen "megler".

Vi vil da etter lovens ikrafttredelse ha 3 titler for de som kan forestå megling:

"Eiendomsmegler" - om den som har eiendomsmeglereksamen + 2 års relevant praksis
- som fyller kravet både til å være fagansvarlig og ansvarlig megler.

"Megler" – om

- 1) Advokat og jurist + 2 års relevant praksis
- som fyller kravene til å være fagansvarlig og ansvarlig megler
- 2) En med tilstrekkelig praksis som i overgangstiden også har avlagt eksamen.
- som fyller kravene til å være ansvarlig megler, men ikke fagansvarlig.

"Eiendomsmeglerfullmektig" med eksamen som eiendomsmegler/jurist men manglende praksis

- som kan bistå ansvarlig megler med meglingen, men ikke stå som ansvarlig megler

Etter forslaget vil også de som ikke har avlagt eksamen i en overgangsperiode på 3 år kunne stå som ansvarlig megler på oppdragene under overvåking av fagansvarlig.

Etter 2011 vil kun personer med praksis og dokumenterte kunnskaper kunne inneha posisjonen som ansvarlig megler og i stadig større grad vil disse ha full eiendomsmeglereksamen.

I overgangsperioden derimot vil, slik NEF forstår det, kravet til å ha en ansvarlig megler på hvert oppdrag innføres ved ikrafttredelsen av loven 01012008. Kravet til at ansvarlig megler tilfredsstillt lovens krav utsettes imidlertid i 3 år til 01012011 og de som i dag har funksjon som "megler" vil kunne fungere som ansvarlig megler.

Utad vil en da innføre en betegnelse på personell uten formell kompetanse som gir forbruker et inntrykk av å bli betjent av en fagperson, mens han faktisk kan være uten både relevant praksis og meglerfaglig kunnskap.

Det vil være en dårlig og villedende innføring av noe som skal bli et viktig og nødvendig kunnskapsløft i eiendomsmeglerbransjen.

Et bedre alternativ er at kun de

1. med eiendomsmeglerbrev / har godkjent eksamen + praksis
og
2. de som etter hvert oppnår godkjenning som ansvarlige meglere
kan stå som ansvarlig megler for oppdragene.

Det vil åpenbart være uheldig dersom et foretak i overgangsperioden til og med kan ansette nye ukvalifiserte medarbeidere som i denne 3-års perioden betegnes som "ansvarlig megler".

Inntil foretakene får nok ansvarlige meglere må fagansvarlig stå ansvarlig for oppdragene, men må kunne la seg bistå av de som i dag opptrer som "meglere" men med tittel "saksbehandler".

En slik ordning vil gi forbruker et riktigere bilde av kompetansen til den som betjener dem - også i overgangstiden. Det vil også gi foretak og personer et særlig insitament til, så snart som mulig, å oppfylle kravene til ansvarlig megler for derved å kunne oppnå posisjon som ansvarlig megler.

Etterutdanning

De nye krav til obligatorisk etterutdanning i lovens § 4-6 bør ikke utsettes til 01012011, men gjøres gjeldende for eiendomsmeglere, advokater, jurister og de som etter hvert blir ansvarlige meglere fra 01012008.

Avslutningsvis vil NEF bemerke at Kredittilsynet i høringsutkastet etterlyser konkrete og detaljerte innspill vedrørende forskrift om utenlandsmegling. NEF har tidligere gitt slikt innspill i forbindelse med lovarbeidet og viser til dette, men står selvfølgelig gjerne til disposisjon ved spørsmål i forbindelse med det videre forskriftsarbeidet.

Dersom departementet ønsker ytterligere kommentarer eller begrunnelser fra NEF i forbindelse med dette høringssvaret står vi gjerne til disposisjon.

Med vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund



Øivind A. Tandberg
Formann



Finn Tveter
Direktør