

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 OSLO

FINANSDEPARTEMENTET	
03. SEP 2007	
Saksnr.	
Arkivnr.	DA/ 2008-27

Oslo, den 31.08.07

Høringssvar fra Oracel AS vedr høringsnotat – Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift

Oracel AS er Notargruppens kvalitetsavdeling og har blant annet ansvar for kvalitetssikring, utarbeidelse og vedlikehold av rutiner samt tilrettelegging for kompetanseheving og faglig utvikling for Notar sine eiendomsmeglerkontor. I det nedenstående gjøres det rede for Oracel sitt syn på det utsendte høringsnotat.

Høringssvaret bygger på det utsendte høringsnotatet av 22.06.07 fra Kredittilsynet og følger oppbygningen derifra.

Der ikke annet er kommentert, er Oracel sitt syn samsvarende med Kredittilsynets forslag og det forslag til forskriftstekst som høringsnotatet kommer med.

2: FORSLAG TIL NY EIENDOMSMEGLINGSFORSKRIFT

2.1. Generelt om forskriften

Forslaget er fornuftig og vil gjøre det enklere for bransjen.

2.2. Visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

Oracel synes forslaget er fornuftig.

2.3. Virksomhet som drives av boligbyggelag

Oracel har ingen motforestillinger eller tilføyelser til de vurderinger som er gjort av Kredittilsynet hva gjelder boligbyggelag og deres virksomhet.

2.4. Rettshjelpenes adgang til å drive eiendomsmegling

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets vurderinger og drøfting og ser ikke behovet for å gi særlige regler for at foretak som driver rettshjelpsvirksomhet skal kunne drive eiendomsmegling.

2.5. Regler for filialer/datterselskap

Da Kredittilsynet ikke har mottatt noen søknader vedr dette, slutter Oracel seg til tilsynets vurdering.

2.6. Opplysninger som skal fremgå av søknad om tillatelse

Når det gjelder egnethetskravene til styremedlemmer og daglig leder, så er Oracel enige i vurderingene rundt kravene til styremedlemmer (minst en med eiendomsmeglingsfaglig kompetanse minimum tilsvarende ansvarlig megler).

Vedrørende daglig leder, så legger Kredittilsynets forslag opp til at daglig leder ikke nødvendigvis må ha kompetanse tilsvarende ansvarlig megler, men at administrativ eller økonomisk bakgrunn samt realkompetanse fra eiendomsmeglingsvirksomhet kan være tilstrekkelig.

Oracel sin vurdering er at dette blir for snevert og vi mener det må være opp til foretakene å ansette en daglig leder med en hvilken som helst bakgrunn så sant vedkommende oppfyller vandelskravene. Vi kan tenke oss mange ønskede kvalifikasjoner for en daglig leder – bakgrunnen innen byggebransjen, salg, regnskap, markedsføring, personalledelse eller liknende for å nevne noe, og vi ser ikke nødvendigvis behovet for høyskoleutdanning eller økonomisk/administrativ bakgrunn.

Daglig leders bakgrunn må sees i sammenheng med at foretaket nå både vil ha en ansvarlig megler for hvert oppdrag samt en fagansvarlig for hvert kontor (filial) i tillegg til at det legges et større ansvar for den faglige kompetansen på styret i foretaket. Oracel ser ikke at det skal være behov for en spesialregulering av hva slags kompetanse man kan søke hos en daglig leder, men mener styret må stå fritt til å gjøre disse vurderingene på fritt grunnlag i hvert enkelt tilfelle.

Skal daglig leder virke som ansvarlig megler, må selvsagt daglig leder oppfylle kravene for å kunne bruke denne tittelen på lik måte som alle andre ansatte.

2.7. Sikkerhetsstillelse

Med ikrafttredelse fra juni 2005 økte sikkerhetens størrelse med 100% fra den gang kr 10 millioner til kr 20 millioner. Vi kan ikke se at det skal være noe behov for en ny økning – denne gang på 50% bare 2,5 år etter doblingen av sikkerhetens størrelse. Dersom krav til sikkerhetens størrelse økes til kr 30 millioner, vil det si at denne er tredoblet de siste 3 år. Vi kan ikke se at forslaget om denne økningen verken er særlig godt

begrunnet eller berettiget. En økning i boligprisene på 28,6% kan ikke forsvare en økning i sikkerhetens størrelse på 50%.

Tvert i mot, som Kredittilsynet selv sier, er det ikke kjent at det har vært noen situasjoner i nyere tid hvor sikkerheten ikke har vært tilstrekkelig og skadelidt ikke har fått dekning.

Oracel foreslår heller at det i forskriften gis anvisning på hvordan eiendomsoppgjør som overstiger forsikringssummen skal håndteres – f. eks ved å tegne tilleggsforsikring, at slike oppgjør må håndteres av fagansvarlig eller 2 utvalgte oppgjørsmedarbeidere i fellesskap eller tilsvarende.

2.8. Melding om foretakets eiere

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets vurderinger.

2.9. Melding om foretakets ledelse, rettigheter og plikter for fagansvarlig, politiattest

Rettigheter og plikter for fagansvarlig:

Oracel synes dette er et fornuftig.

Kredittilsynet antar at det har vært lovgivers intensjon at det skal være en fagansvarlig pr foretak eller filial.

Oracel kan ikke se at dette nødvendigvis har vært lovgivers intensjon eller at loven er ment tolket slik. I og med at det stilles nye og svært strenge kompetansekrav til ansvarlig megler, kan vi ikke se noen reell risiko knyttet til at flere filialer/foretak har en og samme fagansvarlig. Tvert i mot vil større faglig kompetanse på meglernivå, medføre et annet/mindre behov for en fagansvarlig for hvert foretak/filial.

Dessuten vil en fagansvarlig som kun jobber med dette og ikke har andre oppgaver, kunne profesjonalisere seg på denne oppgaven og foretakene vil både kunne få en kvalitetsmessig bedre tjeneste og forbruker vil kunne tjene på dette ved at kostnaden for fagansvarlig kan fordeles på flere filialer.

Dersom det innføres et krav om en fagansvarlig pr foretak og det ikke er mulig for flere foretak/filialer å benytte seg av samme fagansvarlig, vil dette medføre en betydelig kostnadsøkning som til syvende og sist vil kunne medføre høyere pris på meglertjenestene.

Politiattest:

Oracel stiller seg bak vurderingene som er gjort.

Melding om foretakets ledelse og fagansvarlig:
Oracel stiller seg bak Kredittilsynets forslag

Oracel AS
OSLO
Bygdeveien 4
PB 2743 Solli
0204 OSLO
Tlf: 23 27 21 07
23 27 21 11

2.10. Journalføring

Oracel stiller seg bak alle Kredittilsynets vurderinger her.

Org.nr.:
NO 982 819 190

2.11. Behandling av klientmidler

Oracel er enig i at fagansvarlig bør disponere klientkonto, men minner om at klientkonti opprettes i foretakets navn og at banken dermed vil kreve at det er den som har signatur i henhold til firmaattest som må gi fullmakt til å disponere kontoen/kontiene. Det vil også være foretaket som i siste instans er erstatningsansvarlig dersom klientkonti for eksempel skulle bli misbrukt.

Det bør derfor i forskriften fastsettes en plikt for styret i foretaket til å gi fullmakt til å disponere klientkonto til fagansvarlig og herunder fullmakt til å kunne delegerer slik fullmakt videre til for eksempel oppgjørsavdeling eller oppgjørsansvarlig.

2.12. Bruk av kontraktsmedhjelpere

Oracel ser en del praktiske problemer knyttet til dette forslaget da en oppgjørsavdeling normalt sett fungerer slik at førstemann som har ledig kapasitet forestår neste oppgjør som står for tur og at man som regel ikke har en spesifikk oppgjørsansvarlig/oppgjørsmedarbeider som jobber for en spesiell megler eller meglerforetak/filial. Videre er det ofte vanskelig å fastslå eksakt dato for når et oppgjør vil bli forestått da dette avhenger av tinglysing, mottagelse av dokumenter for tinglysing i original, valuterings av beløp på klientkonto osv. I tillegg er det mange som jobber som oppgjørsmedhjelpere som ikke jobber 100% stilling og oppgjøret vil derfor svært ofte bli overlatt til en annen oppgjørsmedhjelper enn først antatt. Vi ser dermed for oss at det hyppig vil oppstå at det faktisk er en annen oppgjørsmedhjelper som faktisk forestår oppgjøret og det kan ikke ha vært lovens intensjon at dette skal være lovstridig.

Oracel foreslår derfor at man ikke oppnevner noen ansvarlig oppgjørsmedhjelper, men forholder seg til ansvarlig megler som er kontaktperson for kunden gjennom hele saken og informerer partene om at oppgjøret vil bli foretatt av en oppgjørsmedhjelper med godkjent kompetanse.

2.13. Krav til eksamen og praksis for meglerbrev

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets vurderinger

2.14. Godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land

Oracel har ingen innvendinger mot dette.

2.15. Praksiskrav for jurister

Oracel stiller seg bak forslaget.

2.16. Eksamenskrav for medhjelper

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets forslag, men anmoder Kredittilsynet om å legge til rette for at de som avholder eksamen må ha tilstrekkelig kapasitet og at dette må gjøres så kostnadseffektivt som mulig.

Det bør være mulig å avlegge eksamen fortløpende hele året for å hindre at man får en flaskehals og at ansatte ikke får mulighet til å gå opp til eksamen fordi studieinstitusjonene/bransjeorganisasjonene ikke har tilstrekkelig kapasitet til å sørge for gjennomføring.

2.17. Foretaks og advokaters adgang til å drive annen virksomhet

Agentvirksomhet:

Oracel ønsker å peke på en del praktiske problemer knyttet til dette – mange av meglers pålagte plikter i henhold til dagens eiendomsmeglingslov kapittel 3, vil være umulige å gjennomføre slik den nye forskriften er foreslått.

Innhenting av opplysninger som likningsverdi for å ta et eksempel. I ht lov om eiendomsmegling er megler pliktig å innhente likningsverdi, men det vil ikke være mulig ved salg av en bolig i et land som ikke opererer med likningsverdi. Videre vil journalføring ikke kunne la seg gjøre i henhold til dagens lovgivning da eiendommer i utlandet ikke nødvendigvis har matrikelnr tilsvarende som i Norge. Plikter og krav knyttet til utferdigelse og tinglysing av dokumenter vil også være vanskelig i andre land som ikke har et tilsvarende, organisert system knyttet til dette. Det finnes mange slike eksempler og det vil være svært uhensiktsmessig å innføre et forbud mot agentvirksomhet før man har utredet og tatt stilling til disse samt laget regler/forskrift knyttet til hvordan megling i utlandet skal skje og hvordan det skal kontrolleres.

Tanken om at megler må påta seg hele oppdraget vil antagelig være til forbrukerens beste og vi stiller oss således bak dette, men å innføre dette uten at det er nærmere utredet og tilrettelagt kan ikke være hensiktsmessig for verken forbrukerne eller bransjen. Da er det bedre at dagens ordning – som tross alt fungerer – fortsetter inntil dette er tilstrekkelig

gjennomarbeidet og at det ikke iverksette et hastverks arbeid som ikke er gjennomtenkt.

Videre ber vi om at det vurderes hvordan dette vil påvirke såkalte ametaoppdrag – altså deling av oppdrag mellom to eller flere foretak (som alle har tillatelse til å drive eiendomsmegling)?

Kredittformidling:

Oracel ønsker igjen å peke på den svært utbredte problematikken knyttet til kobling (se evt. også vårt hørings svar til NOU 2006: 1 om eiendomsmegling).

En del banker setter krav om at kunder må benytte bankens egen eiendomsmegleravdeling for å få boliglån til en spesielt gunstig rentesats (særlig aktuelt for prosjektsalg og i forbindelse med byggelån), dersom man tar opp byggelån i banken og benytter bankens megleravdeling får man betingelser på meglertjenestene som ligger langt under hva som er normalt i markedet og hva konkurrenter kan tilby. Videre har man sett flere eksempler på at samtykke til sletting av tinglyst pant og frivillig salg av overbeheftet eiendom kun gis dersom det er bankens egen megleravdeling som forestår salget og eiendommen må selges på tvangssalg dersom eier ønsker å benytte et annet meglerforetak etc. Vi ber derfor om at forbudet mot kobling reguleres i forskriften via et uttrykkelig forbud mot slik virksomhet og tydeligere enn nye eiendomsmeglerlovs § 6-3 (4).

Vi tror at dersom det forskriftsreguleres hva som er kobling og konsekvensene av dette, vil problemet bli mindre.

Utleieforvaltning:

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets innstilling.

Eierskap i annonsemedier:

Oracel legger til grunn at Notargruppens eierskap i Notaravisen vil være uproblematisk etter de foreslåtte regler og stiller seg således bak dette.

Eierskifteforsikring:

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets vurderinger og innstilling.

Særlig om advokaters virksomhet:

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets vurdering og innstilling.

2.18. Ansattes adgang til å drive annen virksomhet

Selv som ansatt i et meglerforetak er man også en privatperson med de behov og rettigheter dette medfører til for eksempel bolig til seg og sin familie, til å motta arv på lik linje med andre privatpersoner osv. Et uklart regelverk for hva som er annen virksomhet lager problemer både for foretak, ansatte og tilsynsmyndighet og det vil bli vanskelig å klart definere hvor grensen skal gå. Oracel anmoder derfor om at det lages klare og tydeligere retningslinjer for hvordan foretakene skal forholde seg her.

2.19. Register over ansattes rettigheter i fast eiendom

Oracel stiller seg bak Kredittilsynets innstilling.

2.20. Egenhandel

Oracel er ikke enig i Kredittilsynets vurdering vedr egenhandel og ber om at egenhandelsforbudet korrigeres for noen uheldige utslag av det slik det er utformet pr dags dato og slik det er foreslått i ny lov.

Vi stiller oss bak at forbudet skal gjelde i forholdet til de som jobber som meglere, oppgjørsansatte, fagansvarlig, daglig leder og andre som deltar i den daglige driften og deres nærstående, men det kan ikke ha vært hensikten at vaskehjelpen, kantinearbeideren, vaktmesteren og tilsvarende stillinger samt deres familie skal rammes av dette. Oracel foreslår derfor at unntaket for egenhandel som er foreslått i forskriften for ansatte som ikke utøver arbeid som ledd i eiendomsmegling i boligbyggelag, utvides til å gjelde alle foretak og ikke bare boligbyggelag.

Det vil i mange tilfeller være nærmest umulig for daglig leder, fagansvarlig og/eller styret å kontrollere dette dersom det skal ramme alle som på en eller annen måte har tilknytning til foretaket.

Reglene slik de både er i dag samt er utformet i ny lov, vil bety at foretaket ikke kan selge bolig for et AS som viser seg å være delvis eiet av far til en sporadisk benyttet visningshjelp, eller for et selskap som delvis eies av foreldre til en 17 år gammel vaskehjelp som vasker kontorene 1 kveld i uken da dette vil være "egenhandel".

Det vil være et urimelig krav at foretaket skal ha en oversikt over alle ansatte i slike stillinger med ektefeller/samboere/partnere, barn samt selskap hvor noen av disse har eierinteresser/aksjer for å sjekke at ingen av disse gir foretaket i oppdrag å selge en bolig.

Videre har man opplevd at samarbeid med videregående skoler i såkalt "arbeidstrening" har betydd at hele familien til den utplasserte skoleelev, som ikke utfører noen oppgaver i meglerforetaket men kun observerer arbeidslivet, ikke kan kjøpe eller selge bolig gjennom foretaket. Konsekvensen av et så rigid regelverk vil være at foretakene ikke kan fortsette et samarbeid med f. eks de lokale skolene – og det kan neppe ha være hensikten med regelverket og egenhandelsforbudet.

Disse uheldige utslagene må korrigeres og egenhandelsforbudet kan ikke gjelde alle som er ansatt eller tilsvarende slik som det er utformet i dag, men må endres til å gjelde de som utfører oppgaver som ledd i meglingen og/eller deltar i den daglige driften.

Videre vil den nye lovens § 5-3, 1.ledd falle uheldig ut. Her sies det at personer som nevnt tidligere ikke kan kjøpe/erhverve eiendommer som virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle. Dette bør fjernes eller som et minimum tidsbegrenses. Slik ordlyden er i dag, vil dette kunne tolkes at dersom foretak A selger en bolig, og denne boligen 3 år senere selges videre gjennom foretak B, så kan ingen ansatte i meglerforetak A kjøpe denne boligen. Det kan ikke være slik forbudet er ment og her må det presiserings til.

Oracel sin vurdering er at forbudet ikke er mulig å gjennomføre eller kontrollere og svært u hensiktsmessig. Hvem skal eventuelle reaksjoner rettes mot? –Foretaket som har en ansatt som uten foretakets viten i god tro kjøper en bolig gjennom et konkurrerende foretak uten å vite at ens eget foretak hadde denne boligen for salg for x antall år siden eller den ansatte?

Som nevnt tidligere må det også for ansatte i meglerforetak være mulig å både eie egen bolig samt å bytte bolig når forholdene ligger tilrette for dette. Det vil bare bli en urimelig ulempe for ansatte i meglerforetak og har ikke noe med "trygg, sikker og effektiv omsetning av fast eiendom" å gjøre. Dersom foretak A sier opp et oppdrag fordi en ansatt er interessert i kjøpe boligen, vil et forbud mot å kunne kjøpe denne boligen når foretak B har oppdraget, også ramme selger av boligen og det kan ikke ha vært intensjonen med forbudet og dette forbudet bør fjernes. For å hindre spekulasjoner, bør heller dagens forskrift om at foretaket ikke kan ta honoraroppdrag på oppdrag de tidligere har hatt for salg dersom en ansatt er kjøper, videreføres.

2.21 Ansvarlig megler

Oracel stiller seg bak at noen må kunne tre inn i ansvarlig meglers sted dersom vedkommende selv skulle være forhindret fra å utføre oppgavene, men synes det blir for snevert at det kun er personer som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler som kan gjøre dette. I store foretak/avdelinger vil det være mange ansvarlige meglere og kanskje uproblematisk å overta vesentlige elementer for en annen ansvarlig megler, men det vil være mange foretak/filialer som ikke har mange ansvarlige meglere. Når det videre legges opp til at ansvarlig megler selv må gjennomføre alle budrunder, vil man fort komme opp i den situasjonen at ingen andre ansvarlige meglere har anledning til å overta elementer i meglingen for en kollega (ansvarlig megler og fagansvarlig vil i mange tilfelle være samme person). I slike tilfelle må det være mulig at en medhjelper forestår oppgavene slik at ikke partene lider noe tap – selvsagt under forutsetning at partene opplyses om dette.

Oracel mener videre at medhjelper må kunne være behjelpelig med budgivning så sant det gjøres klart for partene at det er en medhjelper de prater med og ansvarlig megler kan kontaktes ved behov. Ansvarlig megler vil ha flere eiendommen ute for salg samtidig og med 24-timers budregel vil det være hovedregel mer enn unntaket at flere budrunder skjer samtidig. Det vil ikke være til forbrukernes beste at budrunder ikke kan gjennomføres fordi det allerede er en annen budrunde på gang. Dette vil være svært upraktisk og urettferdig for partene og nærmest umulig å etterleve for foretaket. Kravet om at medhjelpere både må bestå en skriftlig prøve/eksamen for å bli medhjelper samt kravet om årlig etterutdanning tilsier at de bør kunne utøve noen flere oppgaver enn som det er lagt opp til.

Når det gjelder avholdelse av kontraktsmøte, er det urimelig at dette må holdes av ansvarlig megler selv når det ikke er noe krav om at det skal avholdes et kontraktsmøte med partene tilstede. I mange tilfeller sendes kontrakten pr post til partene som signerer og returnerer pr post. Et kontraktsmøtet med en medhjelper som har bestått særskilt eksamen i eiendomsmegling og eiendomsmeulingsjuss, samt har krav til årlig etterutdanning innen disse emnene, kan ikke sies å være dårligere enn å signere hjemme uten bistand fra noen. En slik ordning forutsetter selvsagt at partene skriftlig gjøres oppmerksom på at det er en medhjelper som avholder kontraktsmøtet og at ansvarlig megler har kontrollert og godkjent kontrakten og alle tilhørende dokumenter samt er tilgjengelig for partene ved behov.

Når det gjelder eiendomsmeglerfullmektig og ansvarlig meglers tilsyn med denne forstår Oracel forslaget dit hen at eiendomsmeglerfullmektig, når ansvarlig megler finner det forsvarlig (basert på den fullmektiges erfaring, oppdragets kompleksitet osv), selv kan dra på befaring og hente inn oppdrag. Dette dog i ansvarlig meglers navn og under forutsetning av at ansvarlig megler selv signerer oppdragsavtalen.

Under disse forutsetninger finner Oracel å kunne stille seg bak Kredittilsynets forslag vedr eiendomsmeglerfullmektig.

2.22. Budgivning og innsyn i opplysninger

Oracel ser ikke behovet for utlevering av budjournal, men har ikke noe problem med dette og forutsetter at budjournalen dermed spesifikt unntas fra meglers taushetsplikt.

2.23. Plikt til å gi tilbud og å skrive regning

Oracel har etter samtaler med Kredittilsynet forstått dette dit hen at evt. markedspakker enten må være tatt med i timeprisen eller at oppdragsgiver får faktura for markedsføringen direkte fra avis/reklamebyrå el. I tillegg til timeprisen kan det kun være direkte utlegg som kan dokumenteres ved faktura/underbilag som kan medtas (og ikke noen form for vederlagsinntekter til foretaket). I samme tilbud kan megler gi oppdragsgiver tilbud om prosentbasert betaling ("provisjon") og her kan markedspakker slik de brukes pr dags dato på vanlig måte medtas.

Megler vil bli pålagt å gi skriftlig pristilbud til oppdragsgiver basert på timepris. Av praktiske hensyn, ber Oracel om at det tillates at dette tilbudet gis i oppdragsskjema/oppdragsavtalen. Det vil være kunstig dersom man plikter å gi et eget tilbud på et eget ark hvor de forskjellige betalingsmåtene fremkommer og at man deretter må redigere/endre oppdragsskjema/oppdragsavtalen til å stemme med dette tilbudet. Det vil være mest praktisk og ryddigst med minst mulighet for misforståelser i etterkant, dersom oppdragsgiver i oppdragsskjema/oppdragsavtalen får valget mellom de forskjellige betalingsformer – minimum tilbud om timepris. Videre at man i samme oppdragsskjema/ oppdragsavtale etter befaring av eiendommen påfører antatt timeforbruk knyttet til det aktuelle oppdraget.

Det foreslås at det i både tilbudet og regningen skal gjøres en spesifisering av de ulike arbeidsoppgavene i oppdraget og det er foreslått en oppdeling i følgende fem faser:

1. befaring/innhenting av opplysninger/salgsforberedelser/utarbeidelse av salgsoppgave og annonse
2. visninger
3. annen kontakt med interessenter og budrunde
4. utforming av kontrakt og kontraktsmøtet
5. oppgjør

Oracel antar at man har tenkt seg alt etterarbeid med et oppdrag til å tilhøre kategori 5 "oppgjør". Dette er etter vår vurdering ikke korrekt, da det er svært mye etterarbeid med et oppdrag som ikke uten videre faller i kategorien "oppgjør" særlig dersom man har egne oppgjørsmedarbeidere/ oppgjørsavdeling eller har satt bort oppgjøret til annet foretak som har spesialisert seg på dette. Oracel anmoder derfor om at denne kategorien kalles "Oppgjør og etterarbeid".

2.24. Rapportering til Kredittilsynet

Oracel har ingen innvending mot dette punkt.

3: FORSLAG TIL OVERGANGSREGLER TIL NY EIENDOMSMEGLINGSLOV

3.2. Krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag

Kredittilsynet antar på bakgrunn av undersøkelser i bransjen at man vil oppnå at mer enn 50% av ansatte som utøver megling består av personer som oppfyller lovens krav innen 3 år etter lovens ikrafttredelse.

Oracel tror at disse tallene er for optimistiske. Slik situasjonen er pr dags dato så uteksamineres det kun i overkant av 100 studenter hvert år fra meglerstudium. Det kan nevnes at Notargruppen alene ansetter ca 100 nye hvert år pga utskiftninger, barselpermisjoner, sykemeldinger, utvidelse/nyetableringer mv. Oracel antar at behovet til de andre store meglerkjedene ikke er noe særlig mindre.

Det må også tas med i betraktning at av de som i dag innehar meglerbrev, er det en stor gruppe som ikke jobber som utøvende meglere. Størst tetthet av meglerbrev finner man antagelig i de store kjedenes oppgjørsavdelinger og blant oppgjørsansvarlige. Videre finnes det også mange med formell meglerutdannelse som har gått over i andre bransjer som forvaltning, utbyggere osv.

Det vil med andre ord ta svært mange år før man har tilstrekkelig antall personer med formell kompetanse til å dekke behovet i bransjen.

Etter Oracels vurdering vil derfor et krav om at 2 av årene med kompetanse må opptjenes før lovens ikrafttredelse være urimelig og ramme bransjen og derigjennom forbrukerne, kraftig. Kredittilsynet sier selv at personer som har vært i bransjen i 3 år eller mer bør ha opparbeidet seg grunnleggende erfaring som eiendomsmegler og vi kan ikke se hvorfor årene før 2006 skal telle mer enn årene etter 2006.

3 års erfaring vil være 3 års erfaring om vi snakker om 2006 - 2008 eller 2008 – 2010. Antagelig vil de som har jobbet i perioden 2008-2010 være mer oppdatert på lovendringer og ny juridisk litteratur enn de med erfaring fra perioden 2006-2008 og vi kan ikke se noen grunn for å sette et slikt skille.

Krav om at kun de som har 3 års erfaring hvorav 2 av disse årene er opptjent før 2008 vil med stor sannsynlighet medføre at flere meglerforetak vil måtte nedlegges og vil kunne få store geografiske utslag. Videre ser vi sannsynligheten for at mange av meglerne som ikke har 2 års erfaring fra før lovens ikrafttredelse vil slutte før 2011 og vi kan derfor havne i en umiddelbar bemanningskrise for mange foretak.

Oracel går derfor inn for at alle som er ansatt ved lovens ikrafttredelse bør få mulighet til å bli ansvarlig megler og virke som dette på ubegrenset tid ved å bevise sin kunnskap gjennom en skriftlig eksamen innen 2011.

Videre må man ikke minst ta hensyn til de personene det er snakk om her – det kan vel ikke være meningen at noen skal miste jobben og livsgrunnlaget sitt på grunn av en ny lov? Alle må bevise sin kunnskap gjennom en skriftlig prøve, så det vil ikke være snakk om utsette forbrukerne for noen "fare" eller "risiko" – kun de som kan dokumentere tilfredsstillende kompetanse skal kunne jobbe som ansvarlige meglere. Og alle kontor må i tillegg ha en fagansvarlig som er tilknyttet foretaket/filialen som vil ha et særlig ansvar for oppfølging av de som ikke har den formelle utdannelsen.

For mange vil livssituasjon mm gjøre at det ikke er et alternativ å sette seg på skolebenken på heltid i 3 år med studielån for å skaffe seg den formelle kompetansen som kreves. Formell meglerutdanning er på 3 år og man vil med stor sannsynlighet måtte slutte i jobben for å bli heltidsstudent. Dette kan bli en økonomisk belastning som mange ikke vil klare.

Finansministeren har personlig lovet bransjen svært fleksible overgangsordninger og vi kan ikke se at forslaget som foreligger er i henhold til dette.

Pr dags dato, er det kun et 3-årig økonomisk, administrativt studie som kvalifiserer til meglerbrev og Oracel er av den oppfatning at det må være mulig å oppnå meglerbrev ved et kortere studium som oppfyller lovens krav innen områdene praktisk eiendomsmedling, eiendomsmeulingsjuss og oppgjør.

Vi oppfordrer derfor Kredittilsynet til, dersom en studieinstitusjon søker om dette, å godkjenne et kortere studium innen de nevnte fagområder ellers vil det ta altfor lang tid før vi har tiltrekkelig antall kvalifiserte meglere til å sikre rekrutteringen i årene fremover. Bransjeorganisasjonene oppfordres også til å samarbeide med studieinstitusjoner om å etablere et slikt meglerstudium.

Når det gjelder tilsynets forslag om at det bør gjøres unntak fra kravet om at praksis må opptjenes etter bestått eksamen i en overgangsperiode så støtter Oracel dette.

3.3. Krav til bestått eksamen for medhjelper

Oracel stiller seg bak forslaget.

3.4. Virksomhetsbegrensning for foretak og advokater

Oracel stiller seg bak disse forslag.

3.5. Virksomhetsbegrensning for ansatte

Oracel stiller seg bak disse forslag.

3.6. Krav til etterutdanning

Oracel stiller seg bak forslaget.

3.7. Innføring av krav til bevilling for boligbyggelag

Oracel stiller seg bak forslaget.

3.8. Krav til styremedlemmer og daglig ledere

Oracel stiller seg bak dette, men viser til kommentarer under punkt 2.6 vedr daglig leders bakgrunn og kompetanse.

3.9. Sikkerhetsstillelse

Oracel stiller seg som sagt ikke bak Kredittilsynets forslag om økt sikkerhetsstillelse, se kommentarer under pkt 2.7.

Skulle departementet vedta økt krav til sikkerhet, stiller Oracel seg bak Kredittilsynets forslag om ikrafttredelsen.

4. Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift

Kommentarer til enkelte paragrafer i forslaget til ny forskrift som ikke er kommentert over:

I § 3-3 (3) foreslås det at dersom selger eller kjøper har tatt forbehold, så skal tidspunkt for bortfall eller inntredelse av forbehold fremgå av meglingsjournalen.

Oracel stiller seg ikke bak dette. I mange tilfeller tar budgiver forbehold om for eksempel at hvitevarer skal medfølge handel, at de får solgt egen bolig eller får finansiering til kjøpet og selger tar forbehold som for eksempel at panthaver samtykker til salget, at styregodkjennelse gis eller liknende. Det vil medføre svært mye arbeid dersom dette skal journalføres og det skal anmerkes i journal i etterkant når forbeholdet frafalles eller tiltres.

Oracel foreslår derfor at det dersom handel kanselleres/heves på grunn av forbehold, så skal det anmerkes i journal – selve forbeholdene vil uansett fremkomme både av budjournal og kontrakt og det ansees ikke å være et behov å også føre dette i meglingsjournal.

Med vennlig hilsen for

Oracel AS



Line Taylor Hagen

Statsaut.eiendomsmegler MNEF

Fagansvarlig/Oppgjørssjef/Reklamasjonsansvarlig