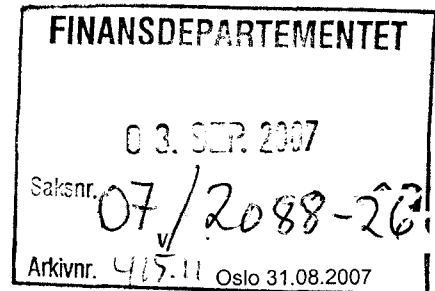




Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep.
0030 OSLO



Deres ref.: 07/2088 FM Mhe

Vår ref.: 200100253/TS

Høring - Forslag til ny forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling

Det vises til Finansdepartementets brev 25. juni 2007 hvor forslag til ny forskrift om eiendomsmegling ble sendt på høring.

1. Generelt

For Sparebankforeningen er det viktig at den naturlige tilknytningen mellom eiendomsmeglingsforetak og bank/finanskonsern, kan videreføres som i dag. Vi er derfor svært tilfreds med at høringsnotatet åpner for at eiendomsmeglingsforetak kan formidle kreditt og forsikringsprodukter mot provisjon. Vi slutter oss videre til at det bør fastsettes overgangsregler og åpnes for unntak som letter gjennomføringen av regelverket. Sistnevnte er særlig viktig for å sikre et fullverdig tilbud av tjenester i distriktene. Forannevnte er i samsvar med vår høringsuttalelse 4. mai 2006 til NOU 2006: 1 om eiendomsmegling, og vi viser til de nærmere begrunnelser som er gitt der. Kopi vedlagt.

Sparebankforeningen kan på dette grunnlag i hovedsak slutte seg til de forslag og vurderinger som fremgår av høringsnotatet på disse punktene. Vi presiserer at vi ikke har hatt mulighet for å gå nærmere inn på de øvrige forslagene til virksomhetsregler for eiendomsmeglingstjenester i høringsnotatet.

2. Krav til uavhengighet (annen næringsvirksomhet)

Forskriftsutkastet § 5-1

Vi slutter oss til forslaget i utkastet § 5-1 om at eiendomsmeglingsforetak fortsatt skal kunne drive kredittformidling/låneformidling og formidling av ulike forsikringsprodukter mot provisjon. Dette forslaget er svært viktig og støttes sterkt fra vår side, jf. også vår høringsuttalelse 4. mai 2006 til NOU 2006: 1 om eiendomsmegling.

Ordlyden i utkastets § 5-1 kan tolkes slik at den gir en uttømmende oppregning av hvilken annen næringsvirksomhet eiendomsmeglingsforetaket kan drive. I kommentaren til bestemmelsen vises det imidlertid til at oppregningen ikke er uttømmende, jf. høringsnotatet punkt 2.17.2.1, side 33. Vi er enige i at bestemmelsen ikke bør være uttømmende. Vi legger derfor til grunn at et eiendomsmeglingsforetak også må kunne formidle andre bank- og finansprodukter enn dem som er positivt angitt i bestemmelsen. Vi mener dette har en naturlig

tilknytning til eiendomsmegling og eiendomsoverdragelse, og at dette ikke er egnet til å svekke eiendomsmeglingsforetakets tillit og integritet, jf. forutsetningen i lovens § 5-1. Vi viser her bla. til at eiendomsmeglingsforetak anses for å være selskap med naturlig tilknytning til finanskonsern, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 2a-6. Vi mener at ordlyden i bestemmelsen bør mykes noe opp slik at den lovteknisk ikke fremstår som uttømmende.

Vi legger videre til grunn at eiendomsmeglingsforetak fortsatt må kunne være samlokalisert med annen virksomhet, for eksempel bank. Et eiendomsmeglingsforetak må også kunne henvise en kunde til en bestemt bank eller annen tilbyder av finansprodukter, herunder ha informasjonsmateriale for andre produkter i sitt lokale. Eiendomsmeglingsforetaket vil her heller ikke kunne sies å "drive" annen virksomhet.

Forskriftsutkastet § 5-2

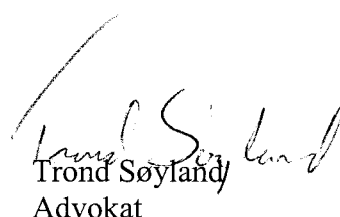
Det foreslås i utkastet § 5-2 første ledd at selger og kjøper skal gis informasjon om eiendomsmeglingsforetakets eventuelle mottak av provisjon for kredittformidling. Vi har ingen sterke innvendinger mot dette forslaget, men bemerker at det også for selger og kjøper må antas å være helt naturlig at låneformidling – både med og uten provisjon - foretas av eiendomsmeglingsforetak knyttet til finanskonsern eller annen type samarbeidende bankgruppe.

3 Overgangsregler

Vi slutter oss i hovedtrekk til forslaget til overgangsregler og ulike ikrafttredelsesregler for å lette gjennomføringen av de nye reglene. Etter hva vi kan se er det ikke utarbeidet noen overgangsregler i tilknytning til hovedregelen om at det skal være en faglig leder ved hver enkelt filial, jf. utkastet § 2-8. Det synes etter vår oppfatning også å være et behov for en overgangsordning slik at prosessen med godkjenning av faglige ledere ikke vanskeliggjør overgangen til nye regler. Et slikt unntak kan tas inn i utkastet til § 4 i forskriften om overgangsregler, evt. ved å legge til "faglig leder" i § 7.

Med vennlig hilsen
for Sparebankforeningens Servicekontor


Olav Breck
Avd.dir


Trond Søyland
Advokat

Vedlegg 1

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref.: 06/551 FM JOE

Vår ref.: 200100253 TS

Oslo 04.05.2006

Høring - NOU 2006: 1 om eiendomsmegling

Det vises til Finansdepartementets brev 27. januar 2006 hvor NOU 2006: 1 om eiendomsmegling ble sendt på høring.

1 Hovedpunkter

Sparebankforeningen mener at det overordnede hensyn ved utformingen av nye rammevilkår for eiendomsmeglingsnæringen, må være å sikre en betryggende og sikker eiendomsomsetning. Hensynet til næringens omdømme må også stå sentralt. Det er imidlertid også viktig at nye rammevilkår er balansert i forhold til å sikre en kostnadseffektiv eiendomsmeglingsbransje som også kan tilby fullverdige tjenester i distriktene. Bla. må organisatoriske krav, og formelle krav til kompetanse og utdanning, vurderes nærmere i lys av dette. De nærmere organisatoriske krav og vilkår må også kunne tilpasses virksomhetens art og omfang.

For Sparebankforeningen er det videre sentralt at de nye lovreglene ikke er til hinder for den naturlige tilknytning som i dag eksisterer mellom eiendomsmeglingsforetak og bank/finanskonsern. Sparebankforeningen viser til at en rekke meglingsforetak i dag er eiet av banker og finanskonsern, eller gjennom en gruppe av samarbeidende banker. Det vises også til at eiendomsmeglerforetak anses for å være selskap med naturlig tilknytning til finanskonsern, jf. finansieringsvirksomhetsloven § 2a-6. Det vises til nærmere omtale under punkt 7 og 8 nedenfor.

Sparebankforeningen kan med dette utgangspunkt, i hovedtrekk slutte seg til utvalgets vurderinger og forslag. Det gis nedenfor enkelte kommentarer til utvalgets konkrete vurderinger og forslag.

2 Utvalgets overordnede vurderinger

I likhet med utvalgets overordnede vurderinger i kap. 4.1, mener Sparebankforeningen at eiendomsmeglere utøver en samfunnsmessig viktig funksjon, og at lovgivningen på dette området bør legge til rette for at publikum får de tjenester de har behov for. For forbrukerne er kjøp av bolig den viktigste og største investering de foretar seg, og det er derfor viktig at lovgivningen sikrer en trygg og sikker gjennomføring av eiendomshandel. Dette gjelder også fritidsbolig som stadig flere forbrukere investerer i. Sparebankforeningen mener at krav til bevilling, kvalifikasjonskrav og tiltak som sikrer uavhengighet, utgjør sentrale forhold som må være på plass for å sikre at disse hensyn ivaretas.

På denne bakgrunn støtter Sparebankforeningen utvalgets forslag til formålsbestemmelse og utvalgets avklaring av grensene for hva som regnes som eiendomsmegling (§ 1-1).

3 Aksessorisk megling og andre unntak

Sparebankforeningen har merket seg at utvalgets flertall foreslår å videreføre gjeldende regel om unntak for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren (§ 1-2 annet ledd). Sparebankforeningen er enig med utvalgets flertall i at dette unntaket fyller en praktisk funksjon, bla. i forhold til oppgjør. Et mindretall i utvalget går i mot at unntaket videreføres. Sparebankforeningen ser at det kan være et tankekors at unntak i enkelttilfelle kan åpne opp for at nettopp de som ikke har tilstrekkelig kompetanse, kan gjennomføre et oppdrag uten at det stilles nærmere krav. Som flertallet i utvalget peker på, er unntaket ment å være snevert. Det skal også være knyttet opp mot ivaretagelsen av et annet anliggende for klienten. Dette må også sees i sammenheng med at den som utfører et slikt aksessorisk meglingsoppdrag, heller ikke vil kunne bruke betegnelsen "megler" eller lignende, jf. utvalgets forslag til § 2-3 siste ledd og § 2-3 b siste ledd. Dette vil redusere muligheten for at en oppdragmotpart blir forledet til å tro at det er en regulert meglingsvirksomhet en forholder seg til. Sparebankforeningen finner etter dette å kunne støtte flertallets forslag.

Utvalget foreslår også å videreføre unntaket om at banker kan forestå oppgjør (§ 1-2 annet ledd). Som nevnt ovenfor er unntaket for "oppgjør" en praktisk funksjon av unntaksbestemmelsen. Dette gjelder ikke minst i forhold til banker som har stor kompetanse i å gjennomføre oppgjør, bla. gjennom sitt kontosystem og depotfunksjoner. Dette er også en naturlig del av bankvirksomheten, og Sparebankforeningen slutter seg derfor til utvalgets forslag også på dette punkt.

4 Konesjonssystem og krav til organisering

Sparebankforeningen slutter seg til utvalgets vurderinger av, og forslag om, at systemet med foretaksbevilling (kap. 6-5 flg.) videreføres. En slik modell samsvarer også med andre virksomhetsområder innen de finansielle tjenester, herunder verdipapirområdet. Sparebankforeningen forstår også utvalget slik at det, mht. andre krav til organiseringen, ser hen til bla. hvordan dette gjøres innen verdipapirforetak mv. Dette skaper mer ensartede regler, og Sparebankforeningen slutter seg til utvalgets forslag på dette punkt. Som nevnt ovenfor, mener Sparebankforeningen at det likevel er behov for at de nærmere krav og vilkår skal kunne tilpasses virksomhetens art og omfang. Dette bør også fremgå av lovteksten, slik som det også synes å bli tilfelle for mht. verdipapirhandel når nye regler kommer på plass på dette området (MiFID, jf. særlig EU-kommisjonens forslag til gjennomføringsbestemmelser).

Det bør også vurderes å ta inn en overordnet bestemmelse med krav om forsvarlig organisering av virksomheten, herunder at bevillingshaver/foretaket har plikt til å utarbeide rutiner for virksomheten og at det skal vurderes hvorvidt de som deltar i eiendomsmeglingen har tilstrekkelig kompetanse. Den fagansvarlige kan deretter gis ansvaret for oppfølgingen av dette, ikke ulikt en "compliance ansvarlig" som finnes i verdipapirforetak.

5 Ansvarlig megler og medhjelpere

Sparebankforeningen slutter seg til utvalgets forslag om at det skal utpekes en ansvarlig megler (statsautorisert-) for hvert oppdrag. Vi er også enige i at den ansvarlige megler skal ha

instruksjonsrett overfor medhjelpere, og også ha ansvaret for å foreta en forsvarlig vurdering av den enkelte medhjelpers egnethet for oppgaven og faglig oppfølging av medhjelper. Utvalget foreslår, foruten fagansvarlige og ansvarlige meglere, at kun jurister og registrerte meglere skal kunne utføre oppgaver som ledd i eiendomsmegling (§ 2-3 niende ledd). Det foreslås også at det må stilles utdannings- og kvalifikasjonskrav til slike medhjelpere – også visningsassistenter (§ 2-3 b). Sparebankforeningen mener det er viktig at det sikres kvalitet i alle ledd i et eiendomsmeglingsoppdrag. Spesielt viktig er det at de som møter forbrukerne har god kompetanse. For eksempel kan det for en forbruker, i en hektisk visnings- og budsituasjon, være lite tilfredsstillende at visningsassistenter ikke nødvendigvis har kompetanse til å svare på spørsmål under visning, men må henvise til megler dagen deretter. Det er således gode grunner som taler for flertallets forslag. På bakgrunn av uttalelsene fra utvalgets mindretall, mener imidlertid Sparebankforeningen at det her er behov for overgangsregler slik at bla. distriktenes tilgang til eiendomsmeglingstjenester sikres. Vi viser også til at flere eiendomsmeglingsforetak vil kunne ha små filialer hvor det ikke er mulig eller hensiktsmessig at alle støttefunksjoner er fysisk tilstede kontinuerlig. Det er på denne bakgrunn også behov for å kunne gjøre unntak fra kravene ut fra virksomhetens art og størrelse. Dette bør også fremgå av lovteksten. Mye taler også for at de nærmere regler om dette fastsettes i forskrift. Det vises til punkt 4 ovenfor om å vurdere en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering.

Sparebankforeningen har for øvrig merket seg at utvalget unntar oppgjørsfunksjon fra ovennevnte bestemmelser. Dette er begrunnet med at foretakene i dag synes å ha en betryggende og sikker håndtering av denne delen av oppdraget. Sparebankforeningen mener at oppgjørsfunksjonen er en svært sentral og viktig del av et eiendomsmeglingsoppdrag, og det er derfor på prinsipielt grunnlag vanskelig å se begrunnelsen for at det ikke skal stilles nærmere krav til denne delen, når en stiller kompetansekrav til alle andre deler av eiendomsmeglingsoppdraget. Også dette kan ivaretas innenfor en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering, jf. våre kommentarer under punkt 4 ovenfor.

6 Fagansvarlig

Sparebankforeningen slutter seg til utvalgets vurdering av at det i eiendomsmeglingsforetaket skal være en fagansvarlig (§ 2-1 sjuende ledd). Sparebankforeningen slutter seg også til at denne skal ha en mer overordnet rolle i form av "kvalitetssjef", jf. også våre kommentarer ovenfor under punkt 4 om forsvarlig organisering og behovet for en fagansvarlig "compliance-ansvarlig".

Utvalget er delt mht. om det skal være en fagansvarlig ved hvert enkelt avdelingskontor (mindretallet) eller kun for foretaket som sådant (flertallet). Sparebankforeningen har imidlertid merket seg at mindretallet også foreslår at ansvarlig megler skal kunne være fagansvarlig. Den reelle uenighet synes derfor ikke å være stor. Sparebankforeningen mener det sentrale er at det er en faglig kontroll med virksomheten i hele foretaket, og at det også er en faglig kontroll med det enkelte oppdrag (ansvarlig megler). Det må også tas hensyn til at de ulike eiendomsmeglingsforetak er av ulik art og størrelse. For et foretak med ett hovedkontor og ett lite avdelingskontor, kan det synes overflødig å ha egne fagansvarlige for begge kontorene. For et foretak med to store avdelingskontorer, kan det imidlertid være større grunn til å ha to separate fagansvarlige. Sparebankforeningen mener at kravet til faglig leder også her må kunne tilpasses virksomhetens art og omfang, og at vurderingen av dette overlates til foretaket. Også dette kan ivaretas innenfor en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering, jf. våre kommentarer under punkt 4 ovenfor.

7 Meglers uavhengighet

Sparebankforeningen er enig med utvalgets overordnede vurdering om at bruk av megler bygger på tillit og at det er viktig at megler ikke har egeninteresse i oppdraget utover krav på vederlag. Sparebankforeningen finner derfor på prinsipielt grunnlag å kunne støtte utvalgets forslag til forbud mot egenhandel og forslag om opplysningsplikt om egeninteresse (§ 2-12). Sammenligningen med reglene i verdipapirhandelloven om ansattes egenhandel og reglene om verdipapirforetakets egenhandel og bestemmelser om interessekonflikter, synes her nærliggende.

Som påpekt innledningsvis, mener Sparebankforeningen at meglers uavhengighet ikke må strekkes så langt at dette hindrer en naturlig tilknytning til bank (-grupperinger) og finanskonsern. Bla. må det være tillatt med samlokalisering, henvisning og formidling av lån, forutsatt at nærmere organisatoriske krav og hensyn ivaretas. Dette er forhold som bankene og finanskonsernene er godt kjent med. Også dette spørsmålet kan ivaretas innenfor en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering, jf. våre kommentarer under punkt 4 ovenfor.

Sparebankforeningen har for øvrig merket seg at utvalgets forslag forbyr kjøp og salg "gjennom" eget eiendomsmeglingsforetak. Etter hva vi kan se synes bestemmelsen ikke å forby at en megler, eller annen ansatt i meglingsforetaket, kontraherer direkte med for eksempel selger utenom meglingsvirksomheten, selv om meglingsforetaket har oppdraget som sådant. Vi er usikre på om dette er tilsiktet, eventuelt om dette er tenkt ivaretatt gjennom bestemmelser om god meglerskikk og plikt til å opplyse om egeninteresse. Sparebankforeningen slutter seg for øvrig til utvalgets forslag til unntaksbestemmelser, og at Kredittilsynet i enkelttilfeller skal kunne gjøre unntak.

8 Annen virksomhet

Sparebankforeningen kan i hovedsak også slutte seg til utvalgets forslag som begrenser et eiendomsmeglingsforetaks mulighet til å drive annen virksomhet (§ 2-6 tredje ledd). Dette er bestemmelser som samsvarer med virksomhetsreguleringen for utøvere av andre finansielle tjenester. Bestemmelsen er i hovedsak utformet som en rettslig standard, og det nærmere innhold må vurderes konkret ut fra angitt skjønnsstema, mao. om virksomheten er egnet til å svekke tilliten.

Sparebankforeningen peker imidlertid som nevnt ovenfor på at eiendomsmeglingsforetak har en naturlig tilknytning til bank og finanskonsern. Sparebankforeningen har på denne bakgrunn særlig merket seg at utvalgets flertall, viser til at meglingsforetakene ikke skal kunne tilby "bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester, samt drive rådgivning i denne forbindelse". Utvalget viser til at eiendomsmeglingsforetakene for eksempel ikke skal kunne "...ansette finanskonsulenter til å rådgi og selge produkter levert av en samarbeidende bank". Begrunnelsen for dette synes å være at meglingsforetaket ikke skal være engasjert i virksomhet "...som kan være egnet til å utsette kundene for tap." Utvalget peker også spesielt på at det skal heller ikke være anledning til å "formidle lån" mot provisjon. Begrunnelsen for sistnevnte er at "...låneformidling typisk er en tjeneste som formidles før handel er kommet i stand, og hvor megleren oftest får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglerens rådgivning overfor selgere under budgivning ved at han eller hun kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver som

megleren har formidlet lån til.” Utvalget peker på at dette kanskje ikke er så praktisk, men allerede tanken på at dette kan oppstå er egnet til å kunne svekke tilliten.

Sparebankforeningen er enig i at eiendomsmeglingsforetakene ikke sely skal kunne drive bankvirksomhet. Dette må imidlertid ikke være til hinder for at eiendomsmeglingsforetakene skal kunne formidle slike tjenester eller henvise kunden til en bestemt bank. Banken vil mao. være ansvarlig for bankvirksomheten som drives under bankkonsesjonen. Dette er et vel kjent system også fra andre områder, for eksempel verdipapirhandel, forsikring og verdipapirfond.

Som utvalgets mindretall påpeker, kan forholdet til formidling lån mv. også løses ved at det opplyses særskilt om dette, jf. utvalgets forslag til regler om plikt til å opplyse om mulige interessekonflikter. Til dette kommer også at megler må ha en særlig grunn for ikke å anbefale høyeste bud, jf. at også andre budgivere må ha finansieringen i orden. Låneformidling antas videre, også for en kunde, å være helt naturlig for eiendomsmeglingsvirksomhet som er knyttet til et finanskonsern eller annen type samarbeidende bankgruppe. Sparebankforeningen viser også til at utvalgets forslag til lovbestemmelse er en rettslig standard og at forholdet til bank også må kunne vurderes konkret ut fra om virksomhetens tillit i det enkelte tilfelle svekkes. Utvalget har også påpekt at låneformidling neppe er et praktisk problem. En bør derfor, etter Sparebankforeningens syn, være svært tilbakeholden med å forby låneformidling når det ikke kan påvises et konkret og praktisk behov. Ut fra samme begrunnelse bør det også være mulig å formidle eierskifteforsikringer.

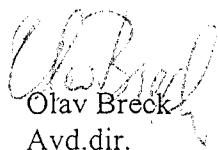
Når det gjelder utvalgets beskrivelse av låneformidling, forstår vi dette slik at dette kun gjelder formidling mot provisjon. Ut fra begrunnelsen for begrensningen, bør det uansett ikke være noe til hinder for at meglingsforetaket kan være samlokalisert med bank, kan henvise en kunde til en bestemt bank, eller ha reklamemateriale for bankprodukter i sitt lokale.

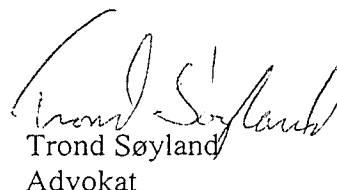
De begrensninger som utvalget tar opp i forhold til bank, er ikke tatt inn i utkastet til § 2-6 men fremgår i hovedsak av motivene som en tolkning av den rettslige standarden i § 2-6. Sparebankforeningen mener derfor det i første rekke er behov for presiseringer i lovforarbeidene på dette punkt.

9 Vederlag

Sparebankforeningen støtter også utvalgets flertall i at det bør være avtalefrihet mht. meglers vederlag, herunder at det skal kunne avtales provisjonsbetaling. Vi mener også at eiendomsmeglingsforetakene må kunne ta seg betalt for de tjenester de tilbyr i tilknytning til oppdraget, for eksempel arbeid knyttet til salgsprosessen, herunder annonsering.

Med vennlig hilsen
for Sparebankforeningen i Norge


Olav Breck
Avd.dir.


Trond Søyland
Advokat