



Finansdepartementet
P.B. 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref. 12/1854-9

Oslo, 12.6.2015

Høring – forslag til endring i forskrift om eiendomsmegling

Vi viser til høringsbrev datert 22.05.2015 med forslag om endringer i eiendomsmeglingsforskriften om krav til praktisk erfaring fra salgsoppdrag.

Finanstilsynet foreslår å sette krav til minimum 20 salgsformidlinger som tilleggskrav for de personer som får godkjent praktisk erfaring etter unntaksbestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-4. Bakgrunnen for forslaget er en stadig økende spesialisering i bransjen, og spesielt innenfor utleie og oppgjørsselskap.

Et av vilkårene for eiendomsmeglerbrev etter eiendomsmeglingsloven § 4-2 er to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2. Kravene til praksis er nærmere regulert i forskriftens § 4-4.

Departementets begrunnelse for regelen om at praksis skal avvikles etter bestått eiendomsmeglereksamen, var at man har bedre forståelse for de praktiske problemstillingene og større nytte av praksisen etter at de teoretiske kunnskapene er tilegnet, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 80 annen spalte. Departementet uttaler videre i forarbeidene at eventuelle unntak fra kravet til to års praksis etter bestått eiendomsmeglereksamen fastsettes i forskrift, eventuelt i enkeltvedtak med hjemmel i forskrift.

Det heter videre i forarbeidene at:

"Etter departementets vurdering er det grunn til å godkjenne praksis fra utførelse av reelle meglertjenester.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no



Praksis som medhjelper etter innføring av endrede regler i tråd med departementets forslag bør etter departementets vurdering ikke anses som tilstrekkelig i relasjon til praksiskravet for å få eiendomsmeglerbrev. Det vises i denne sammenheng til punkt 6.4 om eiendomsmeglerfullmektig. Som nevnt av utvalget er det slik at stadig flere foretak spesialisere seg på en slik måte at bare enkelte typer formidlinger blir foretatt, typisk leieformidling eller formidling av næringseiendom. Personer som gjennomfører praksistiden i slike foretak får normalt ikke praktisk erfaring fra alle sider av meglingen. Utvalget har foreslått at departementet gis hjemmel til å fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis. Departementet slutter seg til dette forslaget."

Eiendom Norges vurdering

Eiendom Norge har i oversendelse til departementet 30.4.2015 allerede foreslått en endringer der 20 salgsoppdrag kan erstatte dagens krav til praksis. Vi mener likevel at departementet i sitt forslag ikke går langt nok, og mener at praksiskravet også kan tilfredsstilles gjennom et egnet salgskurs.

Vi har i vårt endringsforslag oversendt 30.4.2015 knyttet adgangen til å opparbeide seg praksis innen salg etter en tilsvarende modell som gjelder for oppgjørspaksis.

Vårt forslag er begrunnet i ulempene ved dagens ordning. Fullmektiger som ikke har intensjon om å praktisere salgsmegling, for eksempel oppgjørsmeglere og utleiemeglere, kan ikke oppnå meglerbrev uten å måtte si opp sin stilling eller ta permisjon fra sin jobb. Det er stadig flere oppgjørsmeglere som kun jobber som fullmektig til tross for lang fartstid i bransjen. Det kan være ulike årsaker til at de ikke ønsker å praktisere som salgsmegler, for eksempel usikker inntjening, ugunstig arbeidstid mv. Ettersom de forblir fullmektig vil det også være et ekstra oppfølgingsansvar for fagansvarlig, selv om oppfølgingen skal tilpasses den enkelte. Finanstilsynet har fremlagt en visjon med sikkerhet for hver krone, og det er oppgjør som er den siden av megling som vies størst fokus i forhold til risiko.

Når denne viktige delen av praksisen kan kvantifiseres, vil det etter vårt syn også kunne kvantifiseres praksis innenfor salgsmegling, alternativt salgsmeglingskurs. Ettersom en eiendomsmegler skal kunne praktisere som fagansvarlig etter fullendt fullmektigtid, vil de således være skikket til å være fagansvarlig for oppgjør også – selv etter et praksiskurs. Dette taler for at også salgsmegling skal kunne kvantifiseres. For at disse gruppene, som ikke jobber innenfor salgsmegling til vanlig, skal få sin fullverdige tittel må de praktisere i ni måneder i en annen bedrift eller annen filial. For utleiemeglerne medfører dette at de må ta jobb i en annen bedrift. Dette er ikke hensiktsmessig.

Det er altså et klart behov for endring av dagens regulering for å ivareta behovet for fleksibilitet til å gjennomføre praksis innenfor den form for megling fullmektigen selv ønsker, uten at eksempelvis praktikanter i utleiemegling må bytte jobb. Kravet til praksis i salgsmegling kan da gjennomføres ved enten et godkjent salgsmeglingskurs, ni måneders praktisk erfaring eller 20 utførte meglingsoppdrag.

Hensynet til likestilling av eiendomsmeglingsformene, og muligheten til å velge den meglingsform man selv ønsker, uten å måtte oppfylle kompetansekravene til de øvrige typer megling, taler for at

EIENDOM NORGE



praksiskravet kan gjennomføres innenfor den meglingsform fullmektigen selv ønsker. Det må da oppstilles krav om at vedkommende ikke kan utføre arbeid innenfor andre typer megling, før kurs eller praksis innenfor vedkommende meglingstype er fullført. En slik oppstyking i ulike typer fullmektiger, kan imidlertid komplisere forholdene og skade fullmektigtittelen. Det legges derfor til grunn at fullmektiger må oppfylle visse minstekrav til salgsmegling og oppgjørsmegling, selv om de kun ønsker å jobbe med utleiemegling.

Eiendom Norges forslag til regulering:

Det foreslås at eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 tilføyes et nytt fjerde ledd. Tidligere fjerde ledd foreslås flyttet til femte ledd.

"§ 4-4. Krav til praktisk erfaring

(4) Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet salgsmegling, hvor søkeren er ansatt som utleiemegler eller oppgjørsmegler, må søkeren ha ni måneder praktisk erfaring fra foretak, avdeling eller filial, eller ha gjennomført salgskurs eller 20 salgsformidlinger.»

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør



Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no