UTLEIEMEGLEREN

Juridisk avdeling
Tor Q. Aaserød, Advokat
Cathrine S. Edberg, Advokat
Caroline S. Meyer, Adv.flm.

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
P.B. 8008 Dep.

0030 OSLO

Vår ref.: *15-08-029* *Oslo, 05.08.2015*
Ansvarlig advokat: Tor Q. Aaserød

Høringsvar fra Utleiemegleren til forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften om krav til praktisk erfaring fra salgsoppdrag.

Det vises til Finanstilsynets høringsnotat av 30. april 2015, samt til frist for høringsuttalelser satt til 25. august 2015.

Utleiemegleren ser ikke at den forskriftsendringen som er foreslått, vil avhjelpe de utfordringer vi påpekte i brev til Finansdepartementet datert 20. april 2012, snarere tvert i mot. Det at man kun stiller krav til kvantifisering av salg for utleiemeglere, oppgjørsmeglere og utenlandsmeglere, utgjør en ytterligere konkurransevridning til skade for denne gruppen. At denne gruppen har krav på seg til å ha gjennomført 20 salg, i tillegg til godkjent oppgjørspraksis og praksisen fra egen virksomhet, vil forsterke de utfordringene disse virksomhetene har ved å tilby sine eiendomsmeglerfullmektiger nødvendig kompetanse.

Samtidig vil man kunne oppleve at eiendomsmeglerfullmektiger med praksis fra salgsmeglingsvirksomheter, vil kunne få tittelen eiendomsmegler, uten å ha gjennomført 20 salg. For denne gruppen, har man ikke sett behovet for kvantifisering av antall salg. Vårt forslag til kvantifisering av antall salg for å få rett til tittelen eiendomsmegler, gjaldt hele bransjen, ikke bare de virksomhetene som allerede slet med å tilby sine ansatte lovbestemt praksis. Hvis denne gruppen skal gjennomføre 20 salg som en erstatning for manglende 9 måneders salgspraksis, ville dette tilsvarende innebære at de eiendomsmeglerfullmektigene som utelukkende har erfaring fra salgsmegling, skal ha gjennomført 54 salg over en to års periode, for å bli likestilt med de kravene som stilles til utleiemeglere, oppgjørsmeglere og utenlandsmeglere. Ut i fra min kjennskap til denne bransjen, vil jeg anta at langt fra alle salgsmeglere har hatt 54 salg over en to års periode, men de får likevel tittelen eiendomsmegler. Vårt brev til Finansdepartementet av 20. april 2012, samt Finansdepartementets brev til Finanstilsynet datert 7. februar 2013, ligger vedlagt til informasjon.

Av Utleiemeglerens 70 ansatte som jobber med eiendomsmegling, er hele 44 eiendomsmeglerfullmektiger. Utleiemegleren har eiendomsmeglerfullmektiger som har jobbet hos oss i over 10 år, men som etter dagens krav aldri vil oppnå tittelen eiendomsmegler, før de evt. bytter arbeidsgiver. Utleiemegleren legger vekt på stabilitet og

ønsker langvarige ansettelsesforhold, og det er problematisk for oss at loven gir incitamenter til at våre ansatte skal avslutte sitt arbeidsforhold hos oss. Det gjør det vanskeligere for oss å rekruttere nyutdannede meglere, da mange av disse er opptatt av å oppnå tittelen eiendomsmegler. At våre fullmektiger skal ha 20 salg hver, for å kunne få tittelen eiendomsmegler, er umulig uten at de sier opp sin stilling hos Utleiemegleren, og det har neppe vært lovgivers intensjon. Kravet til slik omfattende salgspraksis gir store negative konsekvenser for Utleiemeglerens ansatte, og for ansatte i alle andre likestilte virksomheter.

Vi registrerer også til stadighet at enkelte av våre konkurrenter som har spesialisert seg på utleiemegling, ignorerer denne problemstillingen ved å ansette personer som ikke tilfredsstiller kompetansekravene til å jobbe med eiendomsmegling. Overtredelser blir jevnlig innrapportert til Finanstilsynet, men med de knappe resursene de har, har det ikke blitt satt en effektiv stopper for bruk av ulovlig arbeidskraft. Dette er en konkurransevridning, som skader de seriøse aktørene, og mange oppdragsgivere får i dag levert meglertjenester av personer som ikke har lov til å tilby slike tjenester. Det er derfor avgjørende at man får et regelverk som muliggjør for at alle virksomheter som er underlagt lov om eiendomsmegling, enkelt kan tilby sine ansatte nødvendig praksis.

Utleiemegleren foreslår derfor at salgspraksisen kan erstattes med en forhåndsgodkjent utdannelse eller praktisk kurs, tilsvarende den måten man har løst utfordringen ved oppgjørspraksis. Ved en slik ordning, kan våre eiendomsmeglerfullmektiger eventuelt få permisjon i en tidsbegrenset periode, mens de avlegger nødvendig tilleggsutdanning. Da kan dette gjennomføres uten at de må avslutte arbeidsforholdet sitt. I tillegg mener vi at antall salgsoppdrag som må gjennomføres for å erstatte ni måneders salgspraksis, settes til minimum 9 salgsoppdrag.

Forskriften kan etter dette lyde slik:

§ 4-4. Krav til praktisk erfaring
(1) Som godkjent praktisk erfaring, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge.

(2) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne praktisk erfaring fra
a) foretak eller filial som i det vesentlige kun forestår oppgjør,
b) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler leiekontrakter til fast eiendom,
c) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler eiendom beliggende i utlandet, og
d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet.

(3) Dersom praktisk erfaring etter første ledd og annet ledd ikke har omfattet oppgjør, må søkeren ha tre måneders praktisk erfaring fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, ha gjennomført 30 oppgjør, eller fullført et oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Finanstilsynet.

(4) Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet salgsmegling, må søkeren ha ni måneder praktisk erfaring fra salgsmegling, gjennomført minimum ni salgsoppdrag i Norge, eller fullført et salgsmeglingskurs som på forhånd er godkjent av Finanstilsynet.

(5) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring med oppgjørsvirksomhet som er avviklet før bestått eksamen.

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Forvaltning AS

Tor Q. Aaserød
Juridisk direktør/Advokat
Tel: +47 920 36 200
E-post: tqa@utleiemegleren.no

Finansdepartementet

Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Vår ref: AAA-051-09-08J
Ansvarlig advokat: Tor Q. Aaserød

Oslo, 20. april 2012

Praktisk erfaring- Eiendomsmeglerbrev, forslag til klargjøring av krav til praktisk erfaring, jf. Eiendomsmeglingsforskriftens(Emglf) § 4-4.

Undertegnede representerer Utleiemegleren AS(Utleiemegleren).

Utleiemeglerens virksomhet består utelukkende i å formidle leiekontrakter til bolig, samt at det tilbys en forvaltningstjeneste i leieperioden. Utleiemegleren formidler ca. 5000,- boliger årlig, og har en forvaltningsportefølje bestående av i overkant 7000 boliger. Utleiemegleren sysselsetter ca. 120 personer, hvorav anslagsvis 70 personer jobber med eiendomsmegling, og er underlagt kompetansekravene etter lov om eiendomsmegling(Emgl.).

Ved innføring av eksisterende Emgl., samt forskrift til denne, uttalte Utleiemegleren i sine høringsbrev til departementet, at det ville bli problematisk å være underlagt kompetansekravene etter Emgl., uten at man ble gitt mulighet til å kunne tilby tilstrekkelig praksis, jf Emglf. § 4-4. Dette har nå også vist seg i praksis.

Utleiemegleren har hatt en god rekruttering av nye eiendomsmeglerfullmektiger fra BI, men etter en tid, avslutter de sitt arbeidsforhold med Utleiemegleren, med begrunnelse av at Utleiemegleren ikke kan tilby tilstrekkelig praktisk erfaring for å tilfredstille kravene til å få eiendomsmeglerbrev. Jeg vil anta at tilsvarende problemstilling gjelder for oppgjørsforetak, næringsmeglere og utenlandsmeglere.

En tilsvarende problemstilling, hadde man også for salgsmeglere, som jobbet i foretak som ikke foretok oppgjørene i forbindelse med eiendomshandel selv. For å imøtekomme denne utfordringen, har man revidert Emglf. § 4-4 (3), ved å kvantifisere ikke bare tid (3 måneder), men også antall oppgjør (30). Som et alternativ til praktisk erfaring, har man også godkjent oppgjørskurs godkjent av Finanstilsynet.

For en eiendomsmeglerfullmektig som har jobbet 1 år med utleiemegling, og har godkjent sin oppgjørspraksis, gjenstår det etter dagens regelverk 9 måneders praktisk erfaring med salg. Forskriften kvantifiserer ikke antall gjennomførte salg, bare tiden. Dette antar jeg vil by på problemer også for rene salgsmeglere. Jeg vil anta at det er stor variasjon på antallet gjennomførte salg som eiendomsmeglerfullmektigene har i praksisperioden, avhengig av hvilket eiendomsmeglingsforetak eller hvilket distrikt de jobber i. En kvantifisering av antall salg, slik som ved oppgjør, vil således være klargjørende og gi en mer ensartet behandling.

Vi vil på bakgrunn av det ovenstående foreslå en kvantifisering av antall gjennomførte salg som kreves i praksisperioden, på lik linje som for oppgjørspraksis. Kvantifiseringen av antall salg bør stå i forhold til lengden av salgspraksisen som søkes godkjent. Det bør skilles mellom de som har kun salgspraksis, og de som har fått godkjent 1 år praksis fra annet enn salg jf. Emglf. §4-4.

Vi tør foreslå at det kreves 1 gjennomført salg per måned. Er praksiskravet 21 måneder, kreves 21 salg og er praksiskravet 9 måneder, kreves 9 salg osv

En slik endring i forskriften, vil gi foretak som er underlagt lov om eiendomsmegling med tilhørende forskrift, mulighet til å tilby sine ansatte en fullkompetanse praksis, i samarbeid med andre meglerforetak. Slik avtale har Utleiemegleren i dag med Eiendomsmegler 1 Oslo og Akershus, hva gjelder oppgjørspraksis. Med klare kvantitative krav også for antall gjennomførte salg, kan tilsvarende ordninger gjøres for denne delen av praksiskravet.

Imøteser tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Aaserød

Tor Q. Aaserød
Advokat

Kopi:
Finanstilsynet Att: Anne Kari Tuv, Seksjon for Eiendomsmegling, P.B.1187 Sentrum, 0107 Oslo

DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

KOPI

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref	Vår ref	Dato
	12/1854 IG	7 .02.2013

Henvendelse om krav til praktisk erfaring for eiendomsmeglere

Departementet har mottatt brev 20. april 2012 fra advokat Tor Q. Aaserød på vegne av Utleiemegleren AS.

I brevet har Utleiemegleren AS v/advokat Tor Q. Aaserød foreslått endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 om krav til praktisk erfaring for å få eiendomsmeglerbrev mv. En kopi av brevet følger vedlagt.

Departementet ber Finanstilsynet om å vurdere henvendelsen. Vi ber om at Finanstilsynets vurdering sendes departementet innen 5. mars 2013.

Med hilsen

Geir Åvitsland e.f.
ekspedisjonssjef

Alexander Behringer
avdelingsdirektør

Vedlegg: Kopi av brev 20. april 2012 fra advokatfirmaet Aaserød

Gjenpart: Advokatfirmaet Aaserød v/advokat Tor Q. Aaserød, Josefinesgate 18, 0351 Oslo

Postadresse
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Akersg. 40
postmottak@fin.dep.no

Telefon
22 24 90 90
Org. nr.
972 417 807

Finansmarkedsavdelingen
Telefon 22 24 45 31/21
Telefaks 22 24 45 35