

Finansdepartementet

VÅR REFERANSE
21/6318

DERES REFERANSE

DATO
21.09.2021

Høring - Trygg og enkel eiendomsmegling

Innledning

Det vises til Finansdepartementets brev 4. juni 2021, med høring av NOU 2021:7 *Trygg og enkel eiendomsmegling*.

Finanstilsynet slutter seg til forslagene som fremmes av et samlet utvalg. På de punktene hvor det er dissens i utvalget, slutter Finanstilsynet seg til de synspunkter Finanstilsynets representant i utvalget har gitt uttrykk for. I begge tilfellene kan Finanstilsynet i det vesentlige slutte seg til den begrunnelse som er gitt. Finanstilsynet vil likevel knytte noen kommentarer til enkelte av disse forslagene.

Krav til eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper – forbudshjemmel

Forslag om krav til egnethet for eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper framgår av utredningen punkt 17.4.4 og 17.4.5. Forslag om å innføre hjemmel for Finanstilsynet til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper framgår av utredningen punkt 21.3.2

Etter Finanstilsynets vurdering er det nødvendig med krav til egnethet og hjemmel til å kunne forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper for å kunne føre et effektivt tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomheten. Både eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan utføre helt sentrale deler av eiendomsmeglingsoppdraget: begge kan forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Brukere av eiendomsmeglingstjenester bør kunne forvente at det stilles krav til personlig egnethet for personer som kan utføre så sentrale deler av et eiendomsmeglingsoppdrag. Tilsvarende vil det kunne være viktig for tilliten til eiendomsmeglingsforetakene og konsesjonsordningen som sådan at tilsynsmyndigheten har de verktøy som er nødvendige for å kunne reagere dersom det avdekkes grove eller gjentatte pliktbrudd. Finanstilsynet legger til grunn at ved slik egnethetsvurdering og nedleggelse av forbud, kan det legges vekt på forhold som har inntrådt før lovbestemmelsene eventuelt trer i kraft.

Når det gjelder medhjelpere, mener Finanstilsynet det her verken er nødvendig å innføre krav til egnethet eller en hjemmel til å forby personer å jobbe som det. Finanstilsynet viser her til at medhjelpere kun utfører begrensede oppgaver i et eiendomsmeglingsforetak, og at dette skal skje under ansvarlig meglers instruks og kontroll. Hvis medhjelpere utfører oppgaver utover det eiendomsmeglingsloven åpner for, er det etter Finanstilsynets vurdering tilstrekkelige virkemidler til å følge opp dette overfor eiendomsmeglingsforetaket.

Regler om budgivning

Et samlet utvalg er enig i at en effektiv regulering av direktebud fra budgivere til oppdragsgiver (kopping) forutsetter at man griper inn i avtalerettslige forhold mellom kjøper og selger, og at eiendomsmeglingsloven ikke er egnet for en slik regulering. Finanstilsynet er enig i dette.

Finanstilsynet gir her sin tilslutning til det synspunkt som mindretallet bestående av Moen, Pauriene, Kasland og Tuv gir uttrykk for; det anerkjennes at kopping *kan* være et problem som vil kunne undergrave en åpen runde, men inntar en mellomposisjon mellom den delen av utvalget som mener det allerede nå bør innføres avtalerettslige justeringer i avhendingsloven, og den delen av utvalget som mener dette ikke bør gjøres. Finanstilsynet mener det i dagens situasjonsbilde ikke er holdepunkter for at kopping er et så stort problem at det er nødvendig å gjøre inngrep i avtalefriheten nå. Finanstilsynet vil imidlertid ikke utelukke en avtalerettslig regulering, men dette må i så fall utredes nærmere, hvor man ser nærmere på både omfang og utvikling av kopping. Tiltak for å begrense kopping som ikke krever lovendring, bør også vurderes.

Tilsyn, sanksjoner og straff

Utvalget foreslår at Finanstilsynet gis hjemmel til å kreve utlevert opplysninger fra andre foretak under tilsyn enn det foretaket undersøkesen gjelder. Finanstilsynsloven § 3 gir allerede generell hjemmel til å innhente opplysninger fra alle foretak under tilsyn, også «på tvers» av tilsynsområder, og uten hensyn til hvilke bestemmelser i loven Finanstilsynet mistenker kan være overtrådt. En lignende bestemmelse om dette i eiendomsmeglingsloven vil likevel kunne tydeliggjøre Finanstilsynets hjemmel overfor eiendomsmeglingsforetakene.

Finanstilsynet støtter utvalgets forslag til administrative sanksjoner og straff. Adgangen til å kunne illegge overtredelsesgebyr kan bidra til å øke etterlevelsen av reglene. Regler om overtredelsesgebyr kan ha en preventiv effekt og bidra til å styrke tilliten til foretakene under tilsyn. Gebyr kan være en hensiktsmessig sanksjon i tilfeller der det i praksis vil være en uforholdsmessig reaksjon å tilbakekalle et eiendomsmeglingsforetaks tillatelse. Dette kan være særlig aktuelt ved overtredelser i de største eiendomsmeglingsforetakene, men gir generelt mulighet for at fleksible og tilpassete tiltak iverksettes i den enkelte tilsynssak. Finanstilsynet støtter forslaget til hvilke bestemmelser det kan illegges overtredelsesgebyr i medhold av, maksimal størrelse på overtredelsesgebyret, og kravet til kvalifisert skyld ved illeggelse av overtredelsesgebyr overfor fysiske personer. Finanstilsynet legger til grunn at utkastet til lovbestemmelse om administrative gebyrer ved objektive overtredelser av reglene, i den videre lovprosessen vil justeres på bakgrunn av høyesterettsdommen fra april 2021 (HR-2021-797A).

Et samlet utvalg foreslår at det innføres straffesanksjonering hvis megler disponerer over kjøpesummen uten å ha sikret kjøper rettsvern. Finanstilsynet støtter dette.

Eiendomsmeglingslovens generelle bestemmelse om forvaltning og behandling av klientmidler, eiendomsmeglingsloven § 3-2, er straffesanksjonert allerede etter gjeldende rett. Utvalget peker på at bestemmelsen mangler en uttrykkelig handlingsnorm som grunnlag for en strafferettslig sanksjon. Lovteknisk innebærer dette at bestemmelsen likevel ikke – i tråd med lovgivers intensjon – kan brukes som grunnlag for straff. Utvalget har imidlertid ikke utredet en slik lovendring og foreslår at spørsmålet vurderes nærmere i høringen. Når lovgiver allerede har ment at urettmessig disponering over klientmidler skal være straffbart, mener Finanstilsynet at en slik handlingsnorm bør tas inn. Finanstilsynet foreslår at dette gjøres ved at det i § 3-2 inntas et nytt ledd, hvor det framgår at «klientmidler kan ikke disponeres på annen måte enn hva som er avtalt».

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Arne Solberg
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.