



Finansdepartement
Postboks 8008
Dep. 0030 Oslo

4. oktober 2021

Høringssvar – NOU 2021: 7 Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering.

Vi viser til høringen og sender med dette over vårt høringssvar.

Eiendom Norge er tilfredse med det grundige arbeidet som utvalget har utført.

Eiendom Norge mener at utvalgets forslag innebærer en forbedring av transaksjonssystemet for kjøp og salg av bolig og eiendom, og øker forbrukertrygghet i det norske boligmarkedet. Dette er svært positivt da kjøp av bolig er den desidert største investeringen nordmenn gjør i livet.

I sum vil mange av forslagene i NOUen innebære forenklinger av regler for eiendomsmeglingsbransjen som har skapt byråkrati og økte kostnader for forbrukerne.

Kort oppsummert mener vi følgende:

- Eiendom Norge støtter skjerpete egnethetskrav til fagansvarlig og andre ansatte i et eiendomsmeglingsforetak, og mener at unntak for enkelte yrkesgrupper ikke bør tillates i forskrift. Vi støtter også at Finanstilsynet gis en hjemmel til å forby personer å ha roller innen eiendomsmegling som ikke oppfyller egenhetskrav, dette vil gi økt trygghet i eiendomshandelen både for forbruker, eiendomsmeglingsforetak og eiendomsmegler.
- Eiendom Norge mener franchiseselskap med felles fagavdeling og system skal likebehandles som heleide selskap i forhold til bruk av fagansvarlig på flere kontorer/filialer.
- Eiendom Norge støtter at det gjøres forenklinger av konsesjonssystemet med ulike konsesjoner for bolig, utleie og næring. Dette er naturlig blant annet fordi næringsmegling ikke henvender seg til forbrukermarkedet, men et profesjonelt marked.
- Eiendom Norge mener at enkelte viktige deler av transaksjonslovverket, som i dag reguleres i lov om eiendomsmegling, heller bør reguleres i avhendingsloven.
- Eiendom Norge støtter at utvalget vil komme praksisen med hemmelige bud til livs. Det vil skape et mer transparent og rettferdig boligmarked, men vi tror at virkemiddelet som er valgt, kun vil gi et signal til markedet om at hemmelige bud er uønsket og ikke ha den fulle effekt som er ønsket.

EIENDOM NORGE

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



- Eiendom Norge støtter at utvalget vil komme praksisen med kopping til livs. Eiendom Norge støtter flertallet i utvalget som foreslår at kopping bør vurderes regulert i avhendingsloven, som er loven som regulerer kjøp og salg av bruktbolig i Norge.
- Eiendom Norge støtter utvidede bestemmelser om politiattest og etterutdanningskrav, da dette vil bidra til økt trygghet for forbrukerne.
- Eiendom Norge støtter utvalgets forslag om endrede krav for advokater til å drive eiendomsmegling. Dette vil bidra til å trygge forbrukernes berettigede forventning om at alle som kan påta seg eiendomsmeglingsoppdrag har krav til særlig kompetanse og etterutdanning. Videre støttes også særlige krav etter internkontrollregelverket.
- Eiendom Norge støtter utvalgets forslag om presiseringer i meglers undersøkelses og opplysningsplikt. Forslaget vil bidra til å klargjøre lovlighet, men det er behov for en presisering om ansvar for informasjon gitt av kommunene.
- Eiendom Norge mener at sikkerhetsstillelsen skal vurderes mot forsikringsordninger.
- Eiendom Norge mener at selg selv løsninger med maskinlære ikke bør tillates, og at selg selv i prosjektsalg bør reguleres i bustadoppføringslova.
- Eiendom Norge mener det bør gjøres enkelte forbedringer/presiseringer i lovtekst slik at eiendomsmegling i praksis vil fungere på en trygg og kostnadseffektiv måte for forbrukere.

Videre følger mer detaljerte vurderinger av forslag med lovformuleringer i utredning.

For ytterlig informasjon kan undertegnede kontaktes.

Henning Lauridsen
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



Regulering av bud i § 6-8

Formålet med formidlingsforbudet er å senke tempoet i budrundene for å unngå at aktørene handler overilt. Forbudet har vist seg å ha liten effekt. Nå foreslår utvalget å regulere tiden på hvert bud. Eiendom Norge mener dette er tilstrekkelig, samtidig med at budrunden er åpen og tilgjengelig for alle.

Formidlingsforbudet vil fortsatt ikke ha den ønskede effekt, da det ikke rammer bud som inngis direkte til selger/ eiendomsmeglers oppdragsgiver. Dette har blitt en godt kjent budtaktikk i markedet, og vi ser i perioder en betydelig økning i antallet direkte-bud. Faren for omgåelse, som det ble advart mot da formidlingsforbudet ble trukket frem i lov- og forskriftsarbeidet, har vist seg i stadig økende grad. Formidlingsforbudet er derfor ikke en egnet mekanisme til å ivareta formålet om å senke tempoet. Man kan bare oppnå en effektiv og hensiktsmessig regulering av tempoet og andre forhold ved avtaleslutning gjennom åpne budrunder dersom det tas inn i forholdet mellom partene – selger og kjøper – i avhendingsloven.

Evalueringen av eiendomsmeglingsloven tar ikke opp hovedargumentene mot formidlingsforbudet, som er ivaretagelse av oppdragsgivers interesser, samt bidra til en trygg og transparent bolighandel. Eiendomsmegler har som oppdrag å megle oppdragsgivers eiendom, og som hovedregel må oppdragsgiver ta stilling til ett hvert bud som kommer inn og vurdere om hun ønsker å akseptere eller ei. Det er opp til oppdragsgiver om eiendommen skal legges ut på det åpne markedet eller kun introduseres til en mindre krets. Megler skal gi råd om dette og lojalt ivareta oppdragsgivers interesser, som blant annet normalt er å få høyest mulig pris for eiendommen. Plikten til å gi kjøper informasjon både om eiendommen og om budprosess ivaretar kjøpsinteressen, forbrukernes tillit til systemet og markedets integritet. Budgiver bestemmer over sin budgivning. Mens det er opp til selger om budet skal aksepteres.

Formidlingsforbudet er rettet mot eiendomsmegler. Det er eiendomsmegler som ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn det forskriften krever. Dette er en kraftig innskrenking i megleroppdragets mest fundamentale element, nemlig tilliten til at eiendomsmegler ivaretar oppdragsgivers interesser best mulig. Informasjon om bud som er kommet inn, er essensielt for oppdragsgiver. Det faktum at eiendomsmegler etter gjeldende rett blir satt i en posisjon hvor oppdragsgiver har grunn til å anta at eiendomsmegler kan sitte på vesentlig informasjon som han er forhindret fra å meddele, utfordrer selve fundamentet for bruk av meglere: tilliten til deres dedikasjon til oppdragsgivers interesser. Det samme gjelder for tilliten fra andre budgivere og interessenter. Å få vite om hva som skjer i den åpne salgsprosessen er en forutsetning for at boligmarkedet skal fungere best mulig og effektivt. Slik Eiendom Norge har forstått det, er det ingen andre land som opererer med en hybridløsning hvor det er mulig å kjøre parallelt åpne budrunde og lukket budrunde, hvor en eller flere budgivere unnlater å delta i åpne budrunde og går direkte på selger med sitt bud, uten at de andre budgivere blir informert. Dette er ikke tillitsvekkende.

Av disse grunner bør formidlingsforbudet oppheves, og i stedet reguleres i avhendingsloven.

Eiendom Norge tror også at en effekt av foreslått regulering av hemmelige bud vil kunne ha en viss symboleffekt, men vi tror samtidig at det vil materialisere seg i flere bud direkte til selger. Med samme begrunnelse som over bør slik avtaleslutning reguleres i avhendingsloven. Dette ville gitt markedet det som er forventet, en åpen budrunde der hvor eiendommen er lagt ut for salg gjennom eiendomsmegler.

EIENDOM NORGE

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



Sikkerhetsstillelse § 2-7

Utvalget har foreslått å utvide forskriftshjemmelen i loven til å gjelde sikring av klientmidler. Hensikten er å gjøre det enklere og å senere kunne innføre regulering som kan bidra til bedre sikring av klientmidlene gjennom krav til eiendomsmeglingsforetak som forvalter klientmidler.

Utvalgets flertall mener sikkerhetsstillelsen bør stå i forhold til størrelsen av klientmidlene som foretaket oppbevarer, og hvor stor risiko det er knyttet til oppbevaringen. Flertallet foreslår at det i forskrift fastsettes differensierte krav etter foretakets omsetning og risiko, men antar det ikke er behov for en garanti som til enhver tid dekker de største klientmiddelbeholdningene fullt ut. Mindretallet mener at eiendomsmeglingsforetak som mottar klientmidler fra bolig- og fritidseiendomsformidling, må sikre disse fullt ut.

Eiendom Norge mener at det er viktig å se på de reelle risikoene for store tap, som er kriminalitet internt og eksternt. Hacking direkte overfor klientkonto i bank eller konkurs hos bank eller eiendomsmeglerselskap er dekket av andre sikringer.

Finanstilsynet foreslo i 2013 å nedsette et utvalg som skulle se på dagens oppgjørsordning og konsesjonssystemet for eiendomsmeglingsforetak. Bakgrunnen for forslaget var å forebygge mulighet for økonomisk kriminalitet som kan medføre tap av boligkundernes midler. Som følge av dette nedsatte Eiendom Norge et bransjeutvalg som fikk i oppgave å se på dagens oppgjørsordning.

Finanstilsynet vurderte i utgangspunktet dagens oppgjørsordning som både effektiv og pålitelig. Tilsynet mente at eiendomsmeglingsbransjen har særskilt fagkompetanse for denne type transaksjoner, og har grunnleggende og nødvendig tillit hos selgere, kjøpere og finansinstitusjoner i forbindelse med oppgjørarbeidet. Det store skadepotensialet, slik Finanstilsynet vurderte det, ligger først og fremst i hendelser som tyveri og underslag hos eiendomsmeglingsforetak som disponerer særlig store klientmiddelbeholdninger.

Utvalget som ble nedsatt i 2014 kommenterte: *I all forretningsdrift vil det være en viss risiko. Finanstilsynets målsetting om «sikkerhet for hver krone» er, slik utvalget ser det, kun teoretisk mulig. I vurderingen av fremtidens oppgjørsordning må også kostnader og effektivitet vurderes opp mot risikobildet. Risikoelementet ligger i større pengetransaksjoner som åpner for store anslag (grov kriminalitet) Utvalget konkluderer med følgende: De største risikoområdene utvalget har avdekket er utfordringer knyttet til IT. Utvalget har verken kapasitet eller kompetanse til å gå grundig inn i dette. Likevel ser utvalget at risikoen knyttet til IT-løsninger ikke løses ved at bankene overtar ansvaret for klientkontiene. Risikoen for hacking og organisert kriminalitet er også til stede hos banksektoren.*

Eiendom Norge mener at det er viktig ved utarbeidelse av forskriftstekst at man vurderer forsikringsløsninger i stedet for sikkerhetsstillelse. Det kan settes krav til vilkår og dekning i forsikring slik at en slik løsning vil dekke kriminalitet fullt ut overfor kundene i eiendomsmeglingsforetakene.

Selg-selv-løsninger

Eiendom Norge mener at utvalget ikke tilstrekkelig har tatt høyde for utviklingen av digital maskinlæring. Det vi vet om maskinlæring i dag, vil være noe helt annet om noen år. Dersom vi ønsker å oppnå at forbrukere skal trygges med ulik bistand i eiendomshandelen, må vi også sikre at forbrukere ikke får bistand av noe de tror de er i tryggere hender hos, enn det de i realiteten er. Det

EIENDOM NORGE

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



betyr at selg-selv-plattformer og andre tilsvarende løsninger som ikke vil ha konsesjon til å drive eiendomsmegling, ikke bør tillates å ha maskinlæring og den type rådgivning overfor forbrukere.

Selg-selv-løsninger i prosjektmarkedet

Utvalget har ikke vurdert selg-selv-løsninger i prosjektmarkedet, hvor utbyggere/entreprenører har egne ansatte selgere som overfor forbrukere fremstår som eiendomsmeglere. Ved egne salg/salg gjennom salgsavdelinger vil ikke kjøpere være ivaretatt av nøytrale personer, kun partsrepresentanter. Eiendomsmeglingsloven med de endringene som er foreslått setter en ny standard for forbrukerveiledning, noe vi synes er bra og mener er viktig.

Men vi ser at ved prosjektsalg kan vi få veldig ulike regimer for forbrukervern, informasjonsplikt mm. Salg av prosjekt gjennom eiendomsmegler vil ha sterkt forbrukervern, mens salg der utbygger har egne selgere som ikke opererer innenfor eiendomsmeglingsloven, vil ha et svakere forbrukervern.

Vi vil derfor oppfordre til at Bustadoppføringslova revideres tilsvarende. Dette slik at kravene til entreprenørens informasjon og omsorg for forbrukere harmoniseres.

Etterutdanning § 4-6

Eiendom Norge mener at det bør stilles krav både til egnethet og en viss etterutdanning for alle som arbeider innenfor eiendomsmegling. Egnethet og kompetansekravene, som ble innført i lov om eiendomsmegling av 2007, har bidratt til ett stort løft i forbrukertryggheten.

Eiendom Norge mener at det ikke må kunne gjøres unntak i reglene for oppgjørsmehjelpere eller medhjelpere.

Politiattest §§ 4-2, 4-3, 4-4.

Hvilke krav som stilles til innhold i politiattester reguleres i eiendomsmeglingsforskriften. Utvalget fremmer ikke konkrete forslag til forskriftsregulering, men foreslår at seksualforbrytelser skal tas inn. Eiendom Norge mener at det i politiattesten også bør stilles krav om narkotikaforbrytelser. Bruk av narkotika medfører ofte et stort behov for penger som ikke nødvendigvis kan skaffes på et lovlig vis. Videre vil bruk av narkotika innbefatte omgang eller kontakt med kriminelle miljøer. Dette er en risiko rent økonomisk og står ikke godt i sammenheng med hvitvaskingsregelverket.

Fagansvarlig for flere filialer § 2-9 (3)

Det åpnes i forslaget for at samme person kan være fagansvarlig for flere filialer, dersom styret finner det forsvarlig uten at det søkes om til Finanstilsynet. Dersom man skal være fagansvarlig for mer enn et foretak, må Finanstilsynet gi tillatelse, slik vi har det for både filial og foretak i dag. Mange eiendomsmeglingsforetak drives i dag gjennom franchisevirksomhet, hvor felles fag-/kvalitetsavdeling, felles fagsystem og felles rapportering er en del av selve konseptet. Eiendom Norge mener derfor at franschiseselskap med slike felles system bør likestilles med heleide selskap i spørsmålet om delt fagansvar.

Kobling § 5-5

Eiendom Norge støtter utvalgets vurdering om at koblingsforbudet er viktig både for å beskytte forbrukerne og for konkurransen i markedet for eiendomsmeglingstjenester. Ved å flytte forbudet

EIENDOM NORGE

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



inn i en egen bestemmelse i eiendomsmeglingslovens kapittel om uavhengighet, får prinsippet om fritt meglervalg både mer synlighet og den nødvendige selvstendige betydning.

Finanstilsynet har i brev til bransjen datert 7. mai 2020 uttalt seg klart om hvilke krav som stilles til eiendomsmeglingsfortakene der en mulig oppdragsgiver har eller er i ferd med å etablere et kundeforhold med meglerens eier- eller samarbeidsbank. I NOU er det vist til brevet, men uten å angi de konkrete kravene som tilsynet oppstiller. For å tydeliggjøre innholdet i koblingsforbudet bør Finanstilsynets klare tolkning og krav i det minste inntas som en del av lovens forarbeider.

Ordlyden i den foreslåtte paragrafen er for øvrig utformet slik at det kan se ut som om det tatt inn et krav om årsakssammenheng. Den foreslåtte ordlyden i § 5-5 (1) er «Eiendomsmeglingsforetak skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom slik avtale er et resultat av kobling, ved at det er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling». Et krav om årsakssammenheng vil medføre at koblingsforbudet snevres inn.

Gjeldende bestemmelse i emgl § 6-3 (3) har ikke krav til årsakssammenheng, og Eiendom Norge tror ikke det har vært en hensikt å snevre inn forbudet.

Opplysningsplikt § 6-7 (2) nr. 7.

Eiendom Norge støtter kravet til at eiendomsmegler skal opplyse om det foreligger ferdigattester og/eller midlertidige brukstillatelser, hvilke tiltak disse omfatter, og om det foreligger avvik. Samtidig stiller vi spørsmål ved om ordlyden slik den er foreslått pålegger megler ansvar for å opplyse om alle ferdigattester som foreligger. Dersom eiendomsmegler ved en feil ikke mottar alle attester/tillatelser ved bestilling av meglerpakke fra kommunen, risikerer eiendomsmegler med denne ordlyden å komme i ansvar, og det er ikke hensikten med bestemmelsen slik den er i dag eller slik den er begrunnet i lovforslaget. Det må være tilstrekkelig at megler legger til grunn og opplyser om de attester som mottas av kommunen ved innhenting av opplysninger/bestilling av meglerpakke, og ordlyden bør endres til "om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser, hvilke tiltak de gjelder og eventuelle avvik sammenholdt med faktisk eller markedsført bruk,".

EIENDOM NORGE

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