

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Saksbehandler:

Vår dato:

Vår referanse:

Deres dato:
5. januar 2011

Deres referanse:
07/2088 IG

TORØIN

05.04.2011

11/2936 - 1

Høring – Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsforskriften (tidsfrist for bestått medhjelpereksamen, plikt til å skrive regning basert på medgått tid, egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektiger mv.)

Forbrukerrådet viser til brev datert 5. januar 2011 hvor det bes om kommentarer til forslag om endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften.

Bakgrunnen for forslagene er et innspill fra Eiendomsmegler1, bearbeidet av Finanstilsynet i høringsnotat av 30.september 2010. Vi kommenterer forslagene i samme rekkefølge som i dette notatet.

Til sist gir vi innspill til Finanstilsynets vurdering av vandelskrav for eiendomsfullmektiger, jf. notat av 30.september 2010.

Kap. 3 Organisering av oppgjørsfunksjonen

Oppgjørsfunksjonen er etter Forbrukerrådets vurdering den viktigste funksjonen ved meglertjenesten og bør i hovedsak ivaretas av profesjonelle aktører. Det er derfor viktig at reglene legger til rette for at denne ivaretas på en betryggende måte.

Vi registrerer at Finanstilsynet legger til grunn at oppgjørsmedarbeiderne i mange tilfeller er bedre kvalifisert enn eiendomsmeglerne til å ivareta denne funksjonen. Dette bør igjen tilsi at tilsynet fra ansvarlig megler er av mindre betydning, og at det er viktigere med den reelle kompetansen knyttet til oppjøret.

Forbrukerrådet er enig i at det synes lite hensiktsmessig at reglene rundt gjennomføringen av oppjøret er ulike avhengig av om meglerforetaket velger å håndtere dette innenfor selskapet eller setter det bort til et spesialisert oppgjørsforetak. Gitt at Finanstilsynet mener at oppgjørsmedhjelpere er bedre skikket til å gjennomføre oppjøret enn eiendomsmegleren, er det hensiktsmessig at medhjelpere med særskilt oppgjørseksamen både kan forberede og utføre oppjøret, uavhengig av om oppjøret foretas internt eller settes ut til et eget oppgjørsselskap.

Forbrukerrådet Postadresse:

Besøksadresse:

Epost/web:

Telefon:

Postboks 4595 Nydalen

Rolf Wickstrømsvei 15

epost@forbrukerradet.no

23400500

0404 Oslo

0486 Oslo

forbrukerportalen.no
org.nr: 871 033 382

Telefax:
23400501

Forbrukerrådet støtter derfor forslaget om at det åpnes for at medhjelpere som har bestått oppgjørseksamen får utføre oppgjøret, uavhengig av om oppgjøret foretas internt eller settes ut til eget oppgjørsforetak.

Forbrukerrådet mener imidlertid det virker lite gjennomtenkt at en ansvarlig megler i et foretak skal føre tilsyn med hvordan en ansatt i et annet foretak utfører sine oppgaver. Ansvarlig megler har få praktiske muligheter til å følge opp arbeidet i det eksterne foretaket, og når Finanstilsynet i tillegg legger til grunn at meglerne har mindre reell kompetanse, synes det lite hensiktsmessig å gi regler som fordrer slikt tilsyn i annet foretak. Tilsynet med oppgjørsmedhjelperen i spesialiserte oppgjørsforetak bør derfor fortsatt ligge hos fagansvarlig i oppgjørsforetaket, som jo også har arbeidsgiveransvaret. At oppgjørsforetaket ikke har avtale direkte med selger og følgelig ikke står direkte ansvarlig overfor kjøper og selger, er uproblematisk for forbrukerne, ettersom ansvarlig megler i foretaket som utfører oppdraget alltid vil stå ansvarlig overfor disse. Ansvarsforholdet mellom meglerforetaket og oppgjørsforetaket som kontraktsmedhjelper vil foretakene enkelt kunne avklare seg i mellom gjennom avtale.

Departementet må derfor unngå at regelen utformes slik at fagansvarlig i oppgjørsforetaket ikke lenger har det daglige tilsynet til sine oppgjørsmedhjelpere.

Kap. 4 Dekning av vederlag i oppdragsgivers klientmidler

Eiendomsmegler¹ foreslår et nytt andre punktum i emegl. § 7-4 (3) som skal ivareta megler og advokaters interesser ved frivillig salg av overbeheftet eiendom. I slike tilfeller foreslår Eiendomsmegler¹ at avtale om at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg av klientmidlene kan inngås før handel er kommet i stand.

Finanstilsynet går ikke videre med dette forslaget.

Forbrukerrådet er enig med Eiendomsmegler¹ i at det er viktig at forholdene legges til rette for at salg av overbeheftet eiendom, som gjerne gjelder personer med svak økonomi, kan skje frivillig. Uten den foreslåtte regelen vil det være vanskelig å få en megler eller en advokat til å påta seg salgsoppdraget på grunn av risikoen for at kostnadene ved salget ikke blir dekket. Alternativet vil da fort bli tvangssalg, hvor reglene er lagt opp slik Eiendomsmegler¹ foreslår. Tvangssalg vil som regel være en dårligere løsning for forbrukeren.

Samtidig er Forbrukerrådet enig med Finanstilsynet i at den foreslåtte bestemmelsen kan bli brukt utover det den er ment for som følge av at meglers "antatt salgsverdi" skal være retningsgivende for om unntaket kan benyttes. Man vil aldri helt kunne komme unna dette, men ved å tilføye "åpenbart overstiger antatt salgsverdi" i forslaget kan man tydeliggjøre at unntaket bare skal gjelde de klare tilfeller av overbeheftede eiendommer.

Forbrukerrådet foreslår derfor at nytt andre punktum i emegl. § 7-4 (3) inntas med følgende ordlyd:

"Dersom avtalen gjelder salg av eiendom der tinglyste pengeheftelser åpenbart overstiger antatt salgsverdi, kan avtale om dekning av krav på vederlag i klientmidler nevnt i første punktum inngås før handel er kommet i stand."

Kap. 5 Plikten til å oppgi medgått tid i regningen.

Forbrukerrådet er uenig i Eiendomsmegler¹s forslag om å fjerne plikten til å føre timelister når forbrukeren har valgt vederlag basert på fastpris eller provisjon. Vi mener bestemmelsen er viktig for å stimulere priskonkurranse, og kan vanskelig se at timeføring er en tung belastning for meglerforetakene.



FORBRUKERRÅDET

Et krav om å føre timer selv om det er avtalt fastpris, er ikke unikt. Det følger av bokføringsforskriften § 8-4-1 at medgått tid skal dokumenteres også når det er avtalt fast pris i en rekke liberale yrker som konsulenter, advokater, regnskapsførere, revisorer, arkitekter, ingeniører mv. Eiendomsmegler1 mener riktignok at det ut fra forarbeidene til ny bokføringslov (NOU 2002:20, s 154) forutsetningsvis følger at eiendomsmeglere ikke omfattes av disse reglene, ettersom de omfattes av regler om oppdragsjournal. Men når det er slik at eiendomsmeglere fører oppdragsjournal, og at denne angivelig kan gi forbrukeren dokumentasjon på omfanget av oppdraget, må det være grunn til å spørre om et krav om å føre timer virkelig er så byrdefullt som eiendomsmeglerne hevder.

Kravet til timeføring i eiendomsmegling ble aktuell i forbindelse med Finansdepartementets drøfting av forbud om provisjonsbetaling. Departementet ønsket ikke å forby provisjon, men uttalte i forarbeidene til loven, Ot.prp. 16 (2006-2007) punkt 8.3.4 s. 136:

"Samtidig er det visse betenkeligheter knyttet til provisjonsbetaling, herunder at forbruker ikke gjøres bevisst på hva man faktisk betaler for. Manglende prisbevissthet kan lede til svekket konkurranse og høyere priser og/eller lavere kvalitet på tjenestene. Etter departementets vurdering vil ikke et generelt forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold avhjelpe disse problemene på en hensiktsmessig måte, jf. ovenfor om dette. Departementet vil i stedet foreslå målrettede tiltak for å legge til rette for en økning av forbrukernes prisbevissthet".

Krav om spesifikk angivelse av timer uavhengig oppdragsform var et av tiltakene som ble foreslått som ledd i å øke forbrukerens prisbevissthet, fremfor å nedlegge et forbud mot provisjonsbetaling.

Eiendomsmegler1 legger til grunn at bestemmelsen om timelister ikke har betydning for priskonkurransen i meglermarkedet. Finanstilsynet støtter denne oppfatningen uten å ha undersøkt om og hvordan bestemmelsen følges, og uten å undersøke hvorfor forbrukerne ikke velger timepris.

Det er utvilsomt slik at nesten ingen forbrukere velger timepris. Vi ser imidlertid en klar tendens til at meglerne gjør det de kan for at forbruker skal velge fastpris eller provisjon. I tilbudene anslås et stort antall timer, slik at provisjon eller fastpris framstår som det gunstigste alternativet. Enkelte meglerforetak knytter salgsgaranti kun til fastpris/provisjon, mens det kreves vederlag etter medgått tid dersom salget ikke gjennomføres og forbrukeren har valgt timepris.

Forbrukerrådet mener en slik praksis er i strid med intensjonene med bestemmelsen; konkurranse, fornuftige priser og god kvalitet på tjenestene.

Eiendomsmegler1 antyder dessuten at eiendomsmeglerne ikke oppfyller bestemmelsen om timelisteføring ved at timeregnskapet snarere baseres på gjennomsnittbetragtninger eller erfaringstall. Forbrukerrådet er også i tvil om bestemmelsen faktisk følges: Vi ba et mindre antall boligselgere sende oss bl.a. timelistene fra oppdraget, men ingen av disse returnerte timelister til oss. Hvorvidt Eiendomsmegler1 og Forbrukerrådets inntrykk stemmer burde vært undersøkt nærmere av Finanstilsynet. Forbrukerrådet mener det er beklagelig at Finanstilsynet ikke har ivaretatt sin tilsynsfunksjon på dette punkt. Finanstilsynet burde undersøkt både hvorfor timepriser ikke velges og hvordan meglerne oppfyller sin plikt til å føre timer. Gjennom en slik undersøkelse kunne tilsynet gitt oversikt over sammenhengen mellom omfanget som antydes i tilbudene og den faktiske tidsbruken. Hadde Finanstilsynet gjennomført slike undersøkelser ville regelen om timeføring fått en viktig funksjon, og hensynet til riktigere priser for forbrukerne ville blitt ivaretatt.

Forbrukerrådet mener derfor at bestemmelsen ikke bør fjernes uten at Finanstilsynet har undersøkt nærmere hvordan den utøves og fungerer i praksis.

Dersom departementet likevel fjerner bestemmelsen, fjerner man et av de målrettede tiltak som ble innført for å skjerpe priskonkurransen for eiendomsmegler1tjenestene. Vi forutsetter da at departementet kommer tilbake med forslag til andre virkemidler som kan bidra til å skjerpe priskonkurransen. Et nærliggende



FORBRUKERRÅDET

forslag vil da være å legge forholdene til rette for at også foretak og advokater som driver eiendomsmegling kan utvikle og tilby selvhjelpsverktøy som et supplement til fullstendige megleroppdrag.

Kap. 6 Medhjelpers formelle kvalifikasjoner.

Forbrukerrådet er enig med Eiendomsmegler1 i at man på sikt bør se nærmere på det tosporede konsesjonssystemet og detaljregulering av ansvarsområdene. Vi går imidlertid ikke nærmere inn på dette her.

Forbrukerrådet tror det er hensiktsmessig at medhjelpere gis anledning til å prøve seg en tid i yrket før de avlegger medhjelpereksamen. Vi vil anta at det er forholdsvis få som tar medhjelpereksamen uten å ha hatt befatning med bransjen, og en slik prøvetid vil gjøre det enklere for foretakene å rekruttere medhjelpere og dermed øke fleksibiliteten. Selv om dette vil redusere det formelle kompetansenivået noe, tror vi det er av mindre betydning.

Vi er enig med Finanstilsynet i at 6 måneder er en hensiktsmessig prøvetid. Dette skulle gi tilstrekkelig tid til å avlegge eksamen, og ivareta intensjonen i loven på en god måte. Vi er også enig i at medhjelpere som skal jobbe med oppgjør må ha avlagt oppgjørseksamen før disse oppgavene kan utføres.

Høring – Vurdering av vandelskrav m.v for eiendomsmeglerfullmektiger.

Forbrukerrådet viser til Finanstilsynets vurdering av vandelskrav for eiendomsfullmektiger datert 30. september 2010.

Forbrukerrådet slutter seg til Finanstilsynets vurderinger på dette punkt.

Med hilsen
for **FORBRUKERRÅDET**

for *Randi Flesland*
Randi Flesland
direktør

Torgeir Øines
Torgeir Øines
fagdirektør



FORBRUKERRÅDET