

Referat

Møte i: Eiendomsmeglingsutvalget

Saksnr.: 19/4250

Tilstede: Espen R. Moen, Terje Bergem, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Carsten Pihl, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Aarne Røvik, Marit Skjevling. André Anundsen og Hans Henrik Edlund deltok via Zoom.

Dato: 10.9.2020

Møteleder: Espen R. Moen

Referent: Marit Skjevling

Referat fra møte i Eiendomsmeglingsutvalget 10. september 2020

1. Presentasjon ved Finans Norge

Nils Henrik Heen (juridisk direktør, Finans Norge), Bjørn Ove Myhrsveen (juridisk direktør, Sparebank 1 Østlandet) og Lillian Andenæs (seniorrådgiver, Finans Norge).

Finans Norge representerer banker og forsikringsselskaper som opererer i Norge. Bankene spiller en sentral rolle ved boligomsetning i Norge, både gjennom finansiering av boligkjøp og gjennom eierskap i eiendomsmeglingsforetak.

Finans Norge la i presentasjonen vekt på at norske banker er egnet til å eie eiendomsmeglingsforetak, ettersom bankene er underlagt et strengt regulatorisk regelverk som også er nokså likt regelverket for eiendomsmeglingsvirksomhet. Eierskapet gir synergieffekter ved at eiendomsmeglerforetaket får tilgang på bankens kompetanse og systemer for f.eks. personvern, risikostyring, internkontroll og hvitvasking. Videre er bankene solide eiere med trygge og forutsigbare rammer for eiendomsmeglingsforetakene, som igjen sikrer kundene solide aktører. Finans Norge la også vekt på at dagens regelverk i både finansforetaksloven og eiendomsmeglingsloven, samt rundskriv og veiledninger fra Finanstilsynet, sikrer uavhengighet på en god måte, og at dette etterlevs av bransjen. Anbefalinger mellom bank og eiendomsmegler hindrer ikke uavhengighet, og bør fortsatt være tillatt.

Salgsprosess og oppgjør fungerer godt slik det er i dag, ifølge Finans Norge. Det er sjelden at kjøper ikke har finansieringen i orden. Innføring av for eksempel angrefrist

vil ha uheldige konsekvenser. Norske banker er ledende i bruk av ny teknologi, og bankene har vært viktige for introduksjon av digitale løsninger i eiendomshandel.

På spørsmål fra utvalget om bankenes eierskap i eiendomsmeglingsforetak kan bidra til å svekke konkurransen, svarte representantene fra Finans Norge at de anser dette som lite sannsynlig. Det er mulig å starte eiendomsmeglingsvirksomhet uten å være eiet av bank. For øvrig kommer eierskapet forbrukeren til gode ved at bankens soliditet sikrer seriøsitet og god kvalitet i eiendomsmeglingsforetaket. Spesielt i dårlige tider kan en solid eier sikre drift og redusere muligheten for uregelmessigheter.

På spørsmål fra utvalget om Finans Norge anser det problematisk at eiendomsmeglingsforetak oppbevarer store klientmiddelbeholdninger som ikke dekkes av den lovpålagte sikkerhetsstillelsen, svarte representantene fra Finans Norge at dette er en relevant problemstilling, men at bankene trolig er de som er best rustet til å dekke eventuelle store tap. Bankene har også ofte tilleggforsikringer, som kriminalitetsforsikring.

2. Dagsorden og referat fra forrige møte

Ingen merknader til dagsorden eller til referatet fra forrige møte.

3. Utkast til kapittel om økonomisk teori

Sekretariatet innledet.

Sekretariatet har foreslått at økonomisk teori behandles som et eget kapittel i utredningens analysedel, og har utarbeidet utkast til tekst og vurderinger. Økonomisk teori kan brukes til å beskrive og forklare atferd, som igjen kan danne grunnlag for anbefalinger om regulering. Den økonomiske teorien som er relevant for eiendoms-transaksjoner gjenfinnes i stor grad i rettsøkonomi og kontraktsrett. Utvalget diskuterte utkastet, herunder hvilken plass økonomisk teori skal vies i utredningen, og hvordan økonomisk teori konkret kan brukes i det videre lovarbeidet. Utvalgets medlemmer sluttet seg til å behandle økonomisk teori som et eget kapittel i utredning, i hovedtrekk som presentert av sekretariatet, men kommer eventuelt tilbake til enkelte mindre justeringer i innholdet.

4. Utkast til kapittel om lovstruktur

Sekretariatet innledet.

Utvalget er i mandatet bedt om å vurdere om eiendomsmegling fortsatt bør reguleres i egen lov, eller om formidling av fast eiendom i større grad enn i dag bør reguleres

gjennom det alminnelige lovverket for avtaler, avhending, forsikring, markedsføring mv. Utvalget diskuterte utkast til kapittel om lovstruktur, som omfatter gjennomgang av dagens struktur samt utvalgets vurderinger og anbefaling. Utvalgets medlemmer sluttet seg til anbefalingen om å beholde regulering av eiendomsmegling samlet i egen lov, siden det vil sikre et mest mulig oversiktlig regelverk for en så vidt omfattende, detaljert og spesialisert regulering. Utvalget var også enig i at bestemmelser om budgivningen flyttes fra forskrift til lov.

5. Utkast til kapittel om lovens formål og virkeområde

Sekretariatet innledet.

Utvalget diskuterte utkast til kapittel om lovens formål og virkeområde (kapittel 1 i eiendomsmeglingsloven), som omfatter beskrivelse av gjeldende rett i Norge og utenlandsk rett, samt utvalgets vurderinger og anbefaling. Eiendomsmegling var beskrevet uten bruk av mellommannsbegrepet, og utvalget ønsket å arbeide videre med en slik definisjon. Derimot var utvalget kritisk til å begrense lovens virkeområde, men vil vurdere om reguleringen trenger være like omfattende for alle former av eiendomsmegling, slik deler av loven i dag kan fravikes for næringsmegling. Omarbeidet forslag til kapittel om lovens formål og virkeområde, vil bli behandlet på et senere møte.