



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Gjennomføring av yrkeskvalifikasjonsdirektivet

Forslag til endringer i lov og forskrift om eiendomsmegling

DATO:
1.4.2019

SEKSJON/AVDELING:
SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG
INKASSO/MARKEDSAVDELINGEN

1 Bakgrunn

I medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-1 fjerde ledd og § 4-2 fjerde ledd, er det i eiendomsmeglingsforskriften §§ 2-11 og 4-5 gitt nærmere regler for utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig grunnlag og vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat.

Lov 16. juni 2017 nr. 69 om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (yrkeskvalifikasjonsloven) og forskrift 22. desember 2017 nr. 2384 om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner, som trådte i kraft 1. januar 2018, gjennomfører direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) med senere endringer, herunder direktiv 2013/55/EU.

Ikrafttreddelsen av yrkeskvalifikasjonsloven med tilhørende forskrift innebærer at det meste av reguleringen i eiendomsmeglingsforskriften §§ 2-11 og 4-5 er overflødig og kan oppheves, med unntak av deler av § 2-11.

2 Gjeldende regulering

Eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 lyder:

§ 2-11. Utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig grunnlag

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan drives midlertidig i Norge av personer som er lovlig etablert i en annen EØS-stat med sikte på å drive slik virksomhet der, dersom vedkommende

- a) flytter til Norge for å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 5,
- b) stiller sikkerhet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-7, og
- c) gir melding og dokumentasjon som angitt i EØS-regler som svarer til yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 7 nr. 1 og nr. 2 bokstav a til d til Finanstilsynet. Meldingen skal fornyes årlig om yrkesutøveren planlegger å utøve virksomhet også det kommende året.

(2) Der yrket eller utdanningen og opplæringen som fører frem til yrket, ikke har vært lovregulert, må personen ha utøvd yrket i minst to år i løpet av de siste ti årene i etableringsstaten.

(3) Første ledd bokstav b) gjelder bare dersom personen påtar seg oppdrag som nevnt i eiendomsmeglingsloven kapittel 6 på selvstendig grunnlag uten å være ansatt eller tilsvarende tilknyttet foretak med tillatelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1 eller advokat, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

(4) Finanstilsynet kan kreve at utøveren dokumenterer å ha nødvendige språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge.

(5) Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven kapittel 3 og kapittel 5 til 8, med unntak av § 6-2 første ledd annet punktum, gjelder tilsvarende for virksomhet etter denne bestemmelsen.

(6) En yrkesutøver som midlertidig utøver virksomhet i Norge i medhold av denne bestemmelsen, skal benytte yrkestittelen i den EØS-staten hvor vedkommende er etablert. Denne tittelen skal angis på etableringsstatens offisielle språk på en slik måte at det unngås forveksling med yrkestittelen i Norge. Hvis det ikke finnes noen yrkestittel i etableringsstaten, skal utøveren angi sine formelle kvalifikasjoner på etableringsstatens offisielle språk

Eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 lyder:

§ 4-5. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer fra andre EØS-stater dersom vedkommende:

- a) oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og
- b) har kvalifikasjonsbevis som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 13 nr. 1 eller
- c) har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti årene i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og oppfyller kravet til dokumentasjon av yrkeskvalifikasjoner i yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2.

(2) Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Finanstilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14.

(3) Finanstilsynet skal kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 dersom:

- a) søkerens utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller
- b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge, og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens kvalifikasjonsbevis.

(4) Før Finanstilsynet kan kreve egnethetstest som nevnt i tredje ledd, skal Finanstilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

(5) Finanstilsynet kan kreve at søkeren dokumenterer at vedkommende har nødvendige språkkunnskaper for å utøve eiendomsmeglingsyrket i Norge

3 Finanstilsynets vurderinger

Det er ikke samsvar mellom eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner. Blant annet stilles det i eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 første ledd bokstav c) krav til minst *to* års praksis som eiendomsmegler i løpet av de siste ti årene, mens kravet etter forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 3-3 tredje ledd er *ett* års praksis de siste ti år. Videre er bestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 andre ledd, ikke i samsvar med det nye yrkeskvalifikasjonsregelverket eller endringsdirektiv 2013/55/EU.

Tilsvarende er det forskjell mellom eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 annet ledd og forskrift om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner § 2-1 første ledd, når det gjelder krav til praksis.

Etter Finanstilsynets vurdering kan eiendomsmeglingsforskriften § 4-5 i sin helhet oppheves, idet vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS stat, fullt ut er regulert i yrkeskvalifikasjonsloven kapittel 3 og tilhørende forskrift kapittel 3. Det er derfor ikke behov for særskilt regulering i eiendomsmeglingsforskriften.

I stedet for forskriftshjemmel i eiendomsmeglingsloven § 4-2 fjerde ledd, bør det inntas en henvisning til yrkeskvalifikasjonsloven. Det er allerede planlagt revisjon av eiendomsmeglingsloven, men status for dette arbeidet er ikke kjent for Finanstilsynet. Det bør dermed vurderes om det er hensiktsmessig å avvente denne lovendringen.

Mesteparten i eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 om utøvelse av eiendomsmegling på midlertidig grunnlag er regulert i yrkeskvalifikasjonsloven kapittel 2 om midlertidig tjenesteytelse og tilhørende forskrift kapittel 2. Det følger også av sistnevnte forskrift § 2-1 siste ledd at yrkesutøveren skal følge norske bestemmelser som gjelder for yrket. Det er dermed ikke nødvendig med en bestemmelse som positivt angir at eiendomsmeglingsloven gjelder for slik virksomhet. Etter Finanstilsynets vurdering er det imidlertid fortsatt behov for å regulere i eiendomsmeglingsforskriften at eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd annet punktum, dvs. kravet om at ansvarlig megler på oppdraget skal ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse til å være ansvarlig megler for jurister, ikke gjelder ved midlertidig tjenesteytelse.

Videre er det Finanstilsynets vurdering at det fortsatt er behov for å regulere i eiendomsmeglingsforskriften at det stilles krav til sikkerhet i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-7, dersom den midlertidige tjenesteytelsen skal skje på selvstendig grunnlag uten å være tilknyttet eller ansatt i foretak med tillatelse eller advokat, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd, slik det i dag kreves etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 første ledd bokstav b, jf. tredje ledd. Det vises til at plikten til å stille sikkerhet etter norsk rett bare gjelder foretaket som har tillatelse eller advokat som driver eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen, men ikke den enkelte eiendomsmegler. Finanstilsynet vurderer det

dermed som nødvendig å presisere at kravet til sikkerhet også gjelder enkeltpersoners utøvelse av eiendomsmegling på midlertidig grunnlag.

Finanstilsynet foreslår derfor at eiendomsmeglingsforskriften § 2-11 ikke oppheves, men gis et nytt innhold. Det vises til endringsforslaget i punkt 5.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

De foreslåtte endringene i eiendomsmeglingsforskriften innebærer ingen reelle endringer i rettstilstanden, verken for enkeltpersoner, privat og offentlig næringsvirksomhet, statlig forvaltning eller eventuelle andre berørte. Endringene foreslås utelukkende for å unngå motstrid mellom eiendomsmeglingsforskriften og det nye yrkeskvalifikasjonsregelverket, samt for å unngå dobbeltregulering.

5 Forskriftsforslag

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 2-11 oppheves.

Ny § 2-11 skal lyde:

§ 2-11. Utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig grunnlag

- (1) Eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd annet punktum gjelder ikke ved utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet på midlertidig grunnlag i medhold av lov 16. juni 2017 nr. 69 om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner kapittel 2.*
- (2) Når virksomhet som nevnt i første ledd utøves på selvstendig grunnlag uten at yrkesutøveren er ansatt eller tilsvarende tilknyttet foretak med tillatelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1, eller advokat, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, skal det stilles sikkerhet i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-7.*

§ 4-5 oppheves.

