

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 2. juni 2023

NOU 2023: 6 Ny lov om Finanstilsynet – høringsuttalelse

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets høringsbrev av 2. mars 2023.

NEF er en medlemsorganisasjon som ivaretar eiendomsmeglerenes etiske og faglig interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Vi representerer både boligmeglere, fritidsboligmeglere og næringsmeglere. Vi jobber for at eiendomshandelen skal være juridisk og finansielt trygg og effektiv for alle parter, og vi jobber for et velfungerende eiendomsmarked.

Vi er opptatt av et godt forbrukervern i bolighandelen som fremmer tilliten til de profesjonelle aktørene og sikrer en trygg bolighandel, og vi er opptatt av at makroovervåkningen og reguleringen av bankene må bidra til et stabilt og bærekraftig boligmarked over tid.

Tilsynet med eiendomsmegling må etter NEFs skjønn prioriteres høyt. Tilsynet med eiendomsmegling er knyttet til at virksomheten drives i samsvar med regelverket og god eiendomsmeglingsskikk. Tilsynet omfatter foretak, inkludert boligbyggelag med tillatelse til å drive eiendomsmegling, og advokater som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling. Tilsynet retter seg særlig mot foretak som formidler boliger til forbrukere.

Kjøp og salg av bolig er livets viktigste økonomiske beslutning for de fleste forbrukere, og tilsyn med at kjøps- og salgsprosessene gjennomføres i tråd med regelverket og god meglerskikk er viktig. NEFs erfaring er at Finanstilsynet både bidrar til å skjerpe bransjens kvalitetsbevissthet og til å korrigere aktører som ikke leverer tjenester av akseptabel kvalitet.

NEF vil fremheve betydningen av at vi har et sterk og effektivt finanstillsyn som evner å bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Uavhengighet er en av de viktigste faktorene for et effektivt og troverdig Finanstillsyn.

Her følger NEFs syn på noen av utvalgets konkrete forslag:

- NEF støtter utvalgets forslag om å videreføre et integrert tilsyn med finansiell sektor, som blant annet legger til rette for at *reglene om tilsyn er samlet i én lov* - (finanstillsynsloven).
- NEF støtter utvalgets forslag om at Finanstillsynet fortsatt skal føre tilsyn med eiendomsmeglingsforetak
- NEF støtter utvalgets forslag om at *det skal tas inn en formålsbestemmelse i loven*, herunder at *forbrukervern* nevnes uttrykkelig som et virkemiddel for å oppnå hovedformålene om finansiell stabilitet og velfungerende markeder.
- NEF støtter utvalgets forslag om at Finanstillsynets oppgaver i *makroovervåkingen* foreslås videreført. Arbeidsdelingen mellom Finansdepartementet, Norges Bank og Finanstillsynet innenfor makroovervåking og makroregulering fungerer etter vårt syn godt. Vi vil påpeke at viktige vurderinger som regulering av bankenes utlånspraksis må gjøres som i dag i et samspill mellom tilsynsmyndighet, fagmiljøer, bransjer og politiske miljøer fordi kompleksiteten er høy og rommet for skjønn betydelig.
- NEF støtter forslaget fra deler av utvalget om at *Finanstillsynet skal ledes av et styre*.
- NEF støtter utvalgets forslag om at *Finanstillsynets uavhengige stilling skal følge av lov*, ved at det blir slått fast at Finanstillsynet ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker. Finanstillsynet har i dag i praksis en stor grad av selvstendighet, i betydningen av at departementet har vært svært tilbakeholden med å instruere Finanstillsynet om behandlingen av enkeltsaker. Etter utvalgets forslag vil *departementet fortsatt kunne instruere Finanstillsynet i enkeltsaker som gjelder søknad om konsesjon mv. for banker, forsikringsforetak og infrastrukturforetak*. Etter NEFs syn ivaretas hensynet til Finanstillsynets faglige integritet i enkeltsaker, samtidig som dette hensynet ikke er like sterkt i enkeltsaker hvor det vil være større innslag av skjønn.
- NEF støtter utvalgets forslag om at klagebehandlingen, som hovedregel, skal legges til *en uavhengig klagenemnd*. Forslaget harmonerer med at Finanstillsynet gis en mer uavhengig stilling i forhold til departementet, og vil samtidig avlaste departementet og kunne bidra til en mer effektiv klagebehandling.

Avslutningsvis siterer vi fra utvalgets utredning:

«Utvalget viser også til at bankene har en sentral rolle i boligomsetningen i Norge. Bankene bidrar til finansieringen av boligkjøp, og er i mange tilfeller samtidig eiere av eiendomsmeglingsforetak. Det er ikke uvanlig at banker og eiendomsmeglingsforetak markedsfører og anbefaler hverandres tjenester, noe som kan reise tilsynsmessige spørsmål knyttet til kryssalg. Utvalget legger til grunn at den generelle tilsynskompetansen hos Finanstilsynet, kombinert med de problemstillinger som er knyttet til eiendomsmeglingsforetaks rolle i finanskonsern, tilsier at dette tilsynet fortsatt bør ligge i Finanstilsynet. Utvalgets tilråding på dette området er i samsvar med Eiendomsmeglingsutvalgets, som i juni 2021 konkluderte med at tilsynet med eiendomsmeglingsforetak bør opprettholdes i Finanstilsynet. Det vises til NOU 2021: 7 *Trygg og enkel eiendomsmegling – evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering.*»

NEF er enig i utvalgets vurdering. I denne sammenheng vil vi påpeke at det kan ligge et potensial for et enda mer effektivt tilsyn om man ser nærmere på den interne organiseringen i Finanstilsynet. Tilsyn med eiendomsmegling, bank og forsikring er organisert i ulike avdelinger. Spørsmålet er om man klarer å koble kompetanse på tvers av avdelingene, eller om en slik organisering medfører at tilsynet med de deler av eiendomsmeglingsvirksomhet som har forgreninger til bank og forsikring faller mellom stoler.

Forbrukervern står sentralt i lovreguleringen av finansmarkedet og i tilsynet med tilbyderne av finansielle tjenester. Uavhengighet er sentralt for tilliten til eiendomsmeglere. Når store meglerforetak eies av store bankforetak, er det etter vårt syn fornuftig at tilsynet reflekterer den reelle sammenhengen mellom virksomhetene. Manglende etterlevelse av regelverk for et finansforetak kan i praksis få betydning for etterlevelse av regelverk for et eiendomsmeglingsforetak og vice versa. Denne utfordringen kan løses ved at avdelingen som fører tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet får mandat og ressurser til å følge opp etterlevelsen av bankregelverket på de områder som har betydning for utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund



Carl O. Geving
Administrerende direktør