



DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 16

(2006–2007)

---

Om lov om eiendomsmegling



## Innhold

<b>1</b>	<b>Proposisjonens hovedinnhold</b> .....	7	4.8	Oppgjør .....	29
1.1	Innledning .....	7	4.8.1	Gjeldende rett .....	29
1.2	Sammendrag .....	7	4.8.2	Utvalgets forslag .....	30
			4.8.3	Høringsinstansenes merknader .....	30
<b>2</b>	<b>Bakgrunnen for lovforslaget</b> .....	10	4.8.4	Departementets vurdering .....	30
2.1	Eiendomsmeglingslovutvalgets utredning .....	10	4.9	Næringseiendommer .....	31
2.2	Høring .....	10	4.9.1	Gjeldende rett .....	31
2.3	Departementets overordnede vurderinger .....	11	4.9.2	Utvalgets forslag .....	31
			4.9.3	Høringsinstansenes merknader .....	34
			4.9.4	Departementets vurdering .....	36
			4.10	Megling av eiendom beliggende i utlandet .....	37
<b>3</b>	<b>Lovens formål</b> .....	13	4.10.1	Gjeldende rett .....	37
3.1	Gjeldende rett .....	13	4.10.2	Utvalgets forslag .....	38
3.2	Utvalgets forslag .....	13	4.10.3	Høringsinstansenes merknader .....	40
3.3	Høringsinstansenes merknader .....	13	4.10.4	Departementets vurdering .....	42
3.4	Departementets vurdering .....	13	4.11	Fravikelighet .....	43
<b>4</b>	<b>Lovens virkeområde</b> .....	15	4.11.1	Gjeldende rett .....	43
4.1	Innledning .....	15	4.11.2	Utvalgets forslag .....	43
4.2	Mellommansbegrepet .....	15	4.11.3	Høringsinstansenes merknader .....	43
4.2.1	Gjeldende rett .....	15	4.11.4	Departementets vurdering .....	43
4.2.2	Utvalgets forslag .....	16			
4.2.3	Høringsinstansenes merknader .....	18	<b>5</b>	<b>Konsesjonssystemet og krav til organisering av eiendoms- meglingsvirksomheten</b> .....	44
4.2.4	Departementets vurdering .....	18	5.1	Krav om konsesjon .....	44
4.3	Omsetning av fast eiendom .....	19	5.1.1	Gjeldende rett .....	44
4.3.1	Gjeldende rett .....	19	5.1.2	Utvalgets forslag .....	44
4.3.2	Utvalgets forslag .....	19	5.1.3	Høringsinstansenes merknader .....	46
4.3.3	Høringsinstansenes merknader .....	19	5.1.4	Departementets vurdering .....	46
4.3.4	Departementets vurdering .....	19	5.2	Organisering av eiendoms- meglingsvirksomheten .....	49
4.4	Inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom ....	20	5.2.1	Tillatte foretaksformer .....	49
4.4.1	Gjeldende rett .....	20	5.2.2	Advokaters eiendomsmeglings- virksomhet .....	54
4.4.2	Utvalgets forslag .....	21	5.3	Krav til fagansvarlig .....	55
4.4.3	Høringsinstansenes merknader .....	22	5.3.1	Innledning .....	55
4.4.4	Departementets vurdering .....	23	5.3.2	Faglig leders rolle i foretaket .....	55
4.5	Innløsning av festeretter .....	24	5.4	Ansvarlig megler og medhjelpere ...	59
4.5.1	Gjeldende rett .....	24	5.5	Andre virksomhetsregler for eiendomsmeglerforetak .....	61
4.5.2	Utvalgets forslag .....	24	5.5.1	Generelt om virksomhetsreglene ....	61
4.5.3	Høringsinstansenes merknader .....	24	5.5.2	Krav til fast kontorsted i Norge – etablering av filialer (avdelingskontor)	61
4.5.4	Departementets vurdering .....	26	5.5.3	Krav til foretakets økonomi .....	66
4.6	Borettslagsandeler, aksjer og andeler mv. ....	26	5.5.4	Egnethetsvurdering av personer med tilknytning til virksomheten .....	67
4.6.1	Gjeldende rett .....	26	5.5.5	Styrets ansvar for at det blir utarbeidet rutiner for meglingen .....	71
4.6.2	Utvalgets forslag .....	28	5.5.6	Internkontrollforskriften .....	72
4.6.3	Høringsinstansenes merknader .....	28	5.5.7	Bruk av kontraktsmedhjelpere .....	73
4.6.4	Departementets vurdering .....	28			
4.7	Tidsparter .....	28			
4.7.1	Gjeldende rett .....	28			
4.7.2	Utvalgets forslag .....	29			
4.7.3	Høringsinstansenes merknader .....	29			
4.7.4	Departementets vurdering .....	29			

5.5.8	Nærmere krav til søknaden mv. ....	74	7.2.4	Departementets vurdering .....	106
<b>6</b>	<b>Utdannings- og kompetansekrav</b>	<b>76</b>	7.3	Inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingsoppdraget .....	107
6.1	Utdannings- og kompetansenivået i bransjen i dag .....	76	7.3.1	Gjeldende rett .....	107
6.2	Eiendomsmeglerbrev .....	76	7.3.2	Utvalgets forslag .....	107
6.2.1	Gjeldende rett .....	76	7.3.3	Høringsinstansenes merknader .....	109
6.2.2	Utvalgets forslag .....	77	7.3.4	Departementets vurdering .....	111
6.2.3	Høringsinstansenes merknader .....	79	7.4	Adgang til å engasjere seg i annen virksomhet .....	112
6.2.4	Departementets vurdering .....	80	7.4.1	Gjeldende rett .....	112
6.3	Jurister med tillatelse etter eiendomsmeglingsloven .....	81	7.4.2	Utvalgets forslag .....	113
6.3.1	Gjeldende rett .....	81	7.4.3	Høringsinstansenes merknader .....	116
6.3.2	Utvalgets forslag .....	81	7.4.4	Departementets vurdering .....	122
6.3.3	Høringsinstansenes merknader .....	81	<b>8</b>	<b>Oppdraget – forholdet mellom megleren og oppdragsgiveren</b> .....	125
6.3.4	Departementets vurdering .....	83	8.1	Prinsippet om fritt meglervalg .....	125
6.4	Eiendomsmeglerfullmektig .....	83	8.1.1	Gjeldende rett .....	125
6.5	Krav til medhjelpers kompetanse ....	84	8.1.2	Utvalgets forslag .....	125
6.5.1	Gjeldende rett .....	84	8.1.3	Høringsinstansenes merknader .....	126
6.5.2	Utvalgets forslag .....	84	8.1.4	Departementets vurdering .....	126
6.5.3	Høringsinstansenes merknader .....	87	8.2	Hvem som skal betale meglers- vederlag .....	126
6.5.4	Departementets vurdering .....	91	8.2.1	Gjeldende rett .....	126
6.6	Arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere .....	92	8.2.2	Utvalgets forslag .....	126
6.6.1	Gjeldende rett .....	92	8.2.3	Høringsinstansenes merknader .....	127
6.6.2	Utvalgets forslag .....	92	8.2.4	Departementets vurdering .....	127
6.6.3	Høringsinstansenes merknader .....	93	8.3	Om meglers vederlag skal kunne fastsettes som provisjon .....	127
6.6.4	Departementets vurdering .....	94	8.3.1	Gjeldende rett .....	127
6.7	Medhjelpere tilknyttet oppgjørsfunksjonen i foretakene ....	95	8.3.2	Utvalgets forslag .....	127
6.7.1	Utvalgets forslag .....	95	8.3.3	Høringsinstansenes merknader .....	133
6.7.2	Høringsinstansenes merknader .....	95	8.3.4	Departementets vurdering .....	136
6.7.3	Departementets vurdering .....	96	8.4	Forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag, oppdragsgivers tilbakeholdsrett og meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i midler på klientkonto .....	137
6.8	Medhjelpere tilknyttet nærings- meglingsoppdrag .....	97	8.4.1	Innledning .....	137
6.8.1	Utvalgets forslag .....	97	8.4.2	Gjeldende rett .....	138
6.8.2	Høringsinstansenes merknader .....	97	8.4.3	Utvalgets forslag .....	138
6.8.3	Departementets vurdering .....	97	8.4.4	Høringsinstansenes merknader .....	139
6.9	Etterutdanning .....	97	8.4.5	Departementets vurdering .....	140
6.9.1	Gjeldende rett .....	97	8.5	Oppdragsavtalen .....	140
6.9.2	Utvalgets forslag .....	97	8.5.1	Gjeldende rett .....	140
6.9.3	Høringsinstansenes merknader .....	98	8.5.2	Utvalgets forslag .....	141
6.9.4	Departementets vurdering .....	98	8.5.3	Høringsinstansenes merknader .....	142
6.10	Tittelbruk .....	98	8.5.4	Departementets vurdering .....	143
6.10.1	Gjeldende rett .....	98	8.6	Nedsettelse av meglers vederlag – prisavslag .....	144
6.10.2	Utvalgets forslag .....	98	8.6.1	Gjeldende rett .....	144
6.10.3	Høringsinstansenes merknader .....	98	8.6.2	Utvalgets forslag .....	144
6.10.4	Departementets vurdering .....	99	8.6.3	Høringsinstansenes merknader .....	145
<b>7</b>	<b>Meglernes uavhengighet</b> .....	<b>101</b>	8.6.4	Departementets vurdering .....	145
7.1	Innledning .....	101			
7.2	Forbud mot egenhandel .....	101			
7.2.1	Gjeldende rett .....	101			
7.2.2	Utvalgets forslag .....	102			
7.2.3	Høringsinstansenes merknader .....	104			

8.7	Oppdragets varighet, oppsigelses- adgang, rett til vederlag .....	145	10.3	Høringsinstansenes merknader .....	166
8.7.1	Gjeldende rett .....	145	10.4	Departementets vurdering .....	166
8.7.2	Utvalgets forslag .....	146	<b>11</b>	<b>Tilsyn, sanksjoner og</b>	
8.7.3	Høringsinstansenes merknader .....	147		<b>klageordninger</b> .....	168
8.7.4	Departementets vurdering .....	147	11.1	Tilsyn og sanksjoner .....	168
<b>9</b>	<b>Meglereplikter ved gjennom-</b>		11.1.1	Gjeldende rett .....	168
	<b>føring av oppdrag</b> .....	148	11.1.2	Utvalgets forslag .....	169
9.1	God meglerskikk .....	148	11.1.3	Høringsinstansenes merknader .....	171
9.1.1	Gjeldende rett .....	148	11.1.4	Departementets vurderinger .....	172
9.1.2	Utvalgets forslag .....	148	11.2	Klageordninger .....	176
9.1.3	Høringsinstansenes merknader .....	149	11.2.1	Utvalgets forslag .....	176
9.1.4	Departementets vurdering .....	149	11.2.2	Høringsinstansenes merknader .....	178
9.2	Meglere undersøkelses- og		11.2.3	Departementets vurdering .....	178
	opplysningsplikt .....	150	<b>12</b>	<b>Administrative og økonomiske</b>	
9.2.1	Gjeldende rett .....	150		<b>konsekvenser</b> .....	180
9.2.2	Utvalgets forslag .....	152	12.1	Innledning .....	180
9.2.3	Høringsinstansenes merknader .....	156	12.2	Økonomiske og administrative	
9.2.4	Departementets vurdering .....	159		konsekvenser for eiendoms-	
9.3	Opplysninger om eiendommens			meglingsbransjen .....	180
	tekniske tilstand .....	161	12.3	Økonomiske og administrative	
9.3.1	Utvalgets vurderinger og forslag .....	161		konsekvenser for myndighetene .....	180
9.3.2	Høringsinstansenes merknader .....	162	12.4	Økonomiske og administrative	
9.3.3	Departementets vurdering .....	163		konsekvenser for forbrukerne .....	181
9.3.4	Kjøpers adgang til innsyn i bud-		<b>13</b>	<b>Merknader til de enkelte</b>	
	journalen .....	163		<b>bestemmelser</b> .....	182
<b>10</b>	<b>Meglere erstatningsansvar</b> .....	165	<b>Forslag til lov om eiendomsmevling</b> .....		190
10.1	Gjeldende rett .....	165			
10.2	Utvalgets forslag .....	165			





DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 16

(2006–2007)

## Om lov om eiendomsmegling

*Tilråding fra Finansdepartementet av 15. desember 2006,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Stoltenberg II)*

### 1 Proposisjonens hovedinnhold

#### 1.1 Innledning

Finansdepartementet fremmer i denne proposisjonen forslag til ny lov om eiendomsmegling. Lovforslaget bygger på utkast til lovendringer som foreslått av Eiendomsmeglingslovutvalget i NOU 2006: 1 Eiendomsmegling og innspill som har kommet i høringen av lovutvalgets utredning.

Eiendomsmeglere utøver en samfunnsmessig viktig funksjon, og de fleste mennesker kommer i kontakt med en eiendomsmegler en eller flere ganger i løpet av livet. Eiendomstransaksjoner omfatter gjerne store økonomiske verdier, og for mange er kjøp eller salg av bolig den største enkeltransaksjon de noensinne vil foreta. Samtidig er overdragelse av fast eiendom etter omstendighetene en komplisert transaksjon, som i mange tilfeller krever kvalifisert rådgivning.

Dette utgangspunktet krever at lovgivningen om eiendomsmegling legger til rette for en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom. Videre bør loven legge til rette for at begge parter i en transaksjon får god og uavhengig bistand. Samtidig bør omsetningen av fast eiendom og den offentlige reguleringen av eiendomsmeglervirksomhet skje på en mest mulig effektiv måte. Disse hensyn søkes ivaretatt i denne lovproposisjonen.

#### 1.2 Sammendrag

Det foreslås å *lovfeste lovens formål*, jf. lovforslaget § 1-1. Lovens formål skal være å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. I tillegg bør det fremgå av formålsbestemmelsen at loven skal legge til rette for at begge parter i en eiendomstransaksjon mottar uhildet bistand. Det vises til nærmere omtale i kapittel 3.

Det legges videre opp til å videreføre de sentrale elementene i *lovens virkeområde*. Loven vil gjelde for mellommannsvirksomhet ved nærmere angitte transaksjoner. Det har vært reist spørsmål ved om lovens virkeområde bør snevres inn på enkelte punkter i forhold til gjeldende rett. Dette gjelder blant annet mellommannsvirksomhet som skjer i tilknytning til inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt, formidling av næringseiendommer og formidling av eiendommer beliggende i utlandet. Departementet har etter en helhetsvurdering av aktuelle hensyn ikke funnet grunnlag for å foreslå at slike mellommannsoppdrag tas ut av eiendomsmeglingslovens virkeområde. Det foreslås imidlertid en hjemmel for at det i forskrift gis særregler for denne og enkelte andre typer oppdrag. Det vises til nærmere omtale i kapittel 4.

Det foreslås å videreføre hovedtrekkene i *konsesjonssystemet og krav til organiseringen av eiendomsmevlingsvirksomheten*, se nærmere omtale i kapittel 5. Dette innebærer at eiendomsmegling bare kan drives i medhold av konsesjon. I dag gjelder imidlertid viktige unntak fra konsesjonsplikten. Lovforslaget legger opp til å oppheve enkelte av disse unntakene, blant annet for å styrke forbrukerbeskyttelsen i slike situasjoner. Dette gjelder blant annet unntaket for megling i enkelttilfeller (såkalt aksessorisk megling) og et unntak som innebærer at boligbyggelag uten konsesjon kan drive eiendomsmegling ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag som boligbyggelaget er forretningsfører for.

Spørsmålet om det skal stilles særskilte krav til organisasjonsform som vilkår for å få konsesjon, drøftes i tilknytning til organiseringen av eiendomsmevlingsvirksomheten. Etter gjeldende rett kan bevilling til å drive eiendomsmegling som hovedregel gis til enkeltpersoner som har eiendomsmevlingsbrev, ansvarlig selskap, aksjeselskap og allmennaksjeselskap. I denne proposisjonen foreslås en rekke tiltak med sikte på å øke tryggheten for forbrukere og andre i tilknytning til eiendomsomsetning. I denne forbindelse legges det i større grad enn tidligere vekt på å ansvarliggjøre foretakenes styrer og daglige ledelse i forhold til kvaliteten på eiendomsmevlings-tjenestene. Disse tiltakene er ikke treffsikre hvis ikke innehaveren av tillatelsen har den organisasjonsform som tiltakene baserer seg på. Det foreslås på denne bakgrunn at tillatelse til å drive eiendomsmegling skal kunne gis til aksjeselskap, allmennaksjeselskap, boligbyggelag, samt andre foretaksformer som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet. Videre foreslås av hensyn til blant annet våre internasjonale forpliktelser at utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret på lignende vilkår fastsatt i forskrift skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmevlingsloven.

I samsvar med gjeldende rett foreslås at advokater med særskilt sikkerhet fortsatt skal kunne drive eiendomsmegling uten særskilt konsesjon etter eiendomsmevlingsloven. Det foreslås også en forskrift som åpner for at rettshjelpere kan drive eiendomsmegling. Videre foreslås det at jurister skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmevlingsloven. Denne tillatelsen vil på samme måte som et eiendomsmevlingsbrev og en advokatbevilling gi innehaveren mulighet til å være fagansvarlig i foretaket og ansvarlig megler for oppdrag foretaket har påtatt seg.

Dersom et foretak ønsker konsesjon til å drive eiendomsmegling, må foretaket i dag ha en faglig leder som har eiendomsmevlingsbrev eller en advokat. Denne ordningen, sammen med svakheter i sanskjonssystemet som nå foreslås utbedret, kan synes å ha ført til at foretakenes styrer og daglige ledelse i mindre grad har fått ansvar for å sikre kvaliteten på eiendomsmevlingsvirksomheten. Dette representerer etter departementets vurdering en svakhet ved gjeldende lov. Det foreslås på denne bakgrunn enkelte tiltak for å skjerpe styrets ansvar for den faglige utførelsen av virksomhet. Blant annet foreslås at styret skal ha plikt til å påse at det blir utarbeidet og til skriftlig å bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Det foreslås også at det innføres krav til egnethet for personer i foretakets daglige ledelse og i styret. Utvalget har foreslått at ansvaret for å sikre kvaliteten på meglertjenestene også bør skjerpes for de som håndterer de enkelte oppdrag. Departementet slutter seg til denne vurderingen. Det foreslås derfor at det for hvert oppdrag skal utpekes en ansvarlig megler som selv skal utføre de vesentlige elementene i oppdraget. Som vilkår for å være ansvarlig megler foreslås blant annet at vedkommende skal være advokat, ha eiendomsmevlingsbrev eller være jurist med særskilt tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmevlingsloven. Ordningen med at en person skal ha den overordnede kontrollen med kvaliteten på tjenestene som utføres foreslås likevel videreført. For å synliggjøre forskjellen med hensyn til ansvarsfordelingen i foretaket, foreslås at stillingen i stedet for «faglig leder» skal betegnes som «fagansvarlig». Vedkommende må etter forslaget inneha de samme kvalifikasjoner som kreves for å være ansvarlig megler. De øvrige virksomhetsreglene for eiendomsmevlingsforetak foreslås videreført, herunder blant annet krav til foretakets økonomi.

*Utdannelses- og kvalifikasjonskrav* til ansatte mv. i eiendomsmevlingsforetak er omtalt i kapittel 6. Samme sted omtales forslag om at ansvarlig megler til en viss grad skal kunne benytte seg av medhjelpere, men at også disse skal inneha visse kvalifikasjoner.

Forslaget inneholder en rekke endringer som vil innebære en styrking av det overordnede kravet til *mevlers uavhengighet*. For det første gjelder det forbudet mot egenhandel. På dette punktet er det foreslått endringer som tar sikte på å gjøre forbudet mer målrettet i forhold til situasjoner som kan true hensynet til mevlers uavhengighet og tilliten til bransjen. For det andre er det foreslått et forbud mot at megler kan motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse



med gjennomføringen av meglingen, typisk takstmenn, interiørrådgivere og fotografer. I tillegg inneholder forslaget presiseringer og endringer i gjeldende forbud mot at eiendomsmeglerforetak og personer med tilknytning til slike driver annen virksomhet. Advokater er etter gjeldende rett ikke omfattet av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, herunder handel i fast eiendom. Dette foreslås endret slik at advokater og personer med tilknytning til en advokatvirksomhet likestilles med eiendomsmeulingsforetak og personer med tilknytning til slik virksomhet. Advokater skal imidlertid fortsatt kunne drive rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet. Endringene er omtalt i kapittel 7.

Når det gjelder *forholdet mellom oppdragsgiver og eiendomsmegler*, innebærer forslaget en styrking av oppdragsgivers rettigheter. For det første foreslås det en styrking av prinsippet om fritt meglervalg og forbud mot koblingssalg i tilstøtende bransjer. For det andre foreslås det en styrking av oppdragsgivers adgang til å holde tilbake midler dersom megler ikke har utført oppdraget i samsvar med oppdragsavtalen. For det tredje innebærer forslaget et forbud mot at det i forbrukerforhold inngås avtaler om progressivt provisjonsbasert vederlag for eiendomsmeulertjenester. Etter departementets syn innebærer en slik provisjonsstruktur en særlig trussel mot meglernes uavhengige rolle. Det foreslås ikke et generelt forbud mot provisjon, men det foreslås tiltak som skal legge til rette for økt prisbevissthet blant forbrukerne og økt konkurranse eiendomsmeulereforetakene i mellom. Blant annet foreslås krav om at forbrukere alltid skal få tilbud fra eiendomsmeulere basert på timepris. For det fjerde går departementet i forslaget inn for en utvidelse av kravene til de opplysninger som må fremgå av oppdragsavtalen. Dette gjelder i første rekke prisinformasjon om meglers vederlag og de utlegg som megler vil ha under utførelsen av oppdraget. Endringene er nærmere omtalt i kapittel 8.

*Eiendomsmeulers plikter ved gjennomføring av oppdrag* behandles i kapittel 9. Departementet går i forslaget inn for en presisering av kravet til god meulerskikk. Dette innebærer både en utvidelse av lovens bestemmelse om kravet til god meulerskikk, og andre endringer og innskjerpinger i meulers øvrige plikter. Dette omfatter særlig kravene til meulers uavhengighet, men også meulers undersøkelses- og opplysningsplikt. Når det gjelder meulers undersøkelses- og opplysningsplikt, foreslås det vesentlige endringer i retning av å styrke potensielle kjøperes krav til beslutningsnyttig informasjon. Det er derfor foreslått endringer

både i meulers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt og kravene til de opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven. Etter departementets syn bør det uavhengig av disse innstramningene vurderes innført regler som legger til rette for økt bruk av tilstandsrapporter (boligsalgsrapporter), dvs. rapporter som i mer detalj gjør rede for eiendommens tekniske tilstand. Dette bør imidlertid vurderes i forhold til reglene i avhendingslova, og ikke eiendomsmeulingsloven.

Det foreslås å videreføre gjeldende regler om *meulers erstatningsansvar* i kapittel 10.

I kapittel 11 foreslås viktige endringer i reglene om *tilsyn, sanksjoner og klageordninger*. For å styrke og effektivisere tilsyns- og sanksjonssystemet i eiendomsmeulingsloven, foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeulingsforetaket. Departementet foreslår også at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig meuler i et eiendomsmeulingsforetak dersom vedkommende ikke lenger oppfyller lovens vilkår for å inneha en slik stilling. Videre foreslås det at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake tillatelse som en jurist har fått til å drive eiendomsmeuling. Det foreslås en viss utvidelse av hvilke overtredelser av eiendomsmeulingsloven som skal være straffbare, slik at også brudd på egenhandelsforbudet og brudd på forbudet mot kobling foreslås straffesanksjonert. Brudd på enkelte av de nye bestemmelsene om vederlaget foreslås også omfattet av straffebestemmelsen.

Departementet foreslår i tillegg at alle som driver eiendomsmeuling skal måtte slutte seg til en offentlig godkjent klagenemnd for eiendomsmeulingstjenester, dersom det finnes en slik nemnd som er relevant for virksomheten. Formålet med forslaget er å legge til rette for en rimelig og effektiv klagebehandling, først og fremst for forbrukere.

Det har vært reist kritikk mot at gjeldende lov ikke er tilstrekkelig presis mht. hvem som er underlagt lovens ulike pliktbestemmelser. Det har blant annet vært reist spørsmål om «eiendomsmeuler» bare omfatter personer med eiendomsmeulerebrev, eller også omfatter andre personer som driver eiendomsmeuling. Departementet har i loveteksten klargjort dette ved å benytte begrepet «oppdragstakeren», samtidig som en, hvor dette er aktuelt, har klargjort at de aktuelle pliktene også påhviler de enkelte personer som utfører de aktuelle oppgavene. I omtalen av de aktuelle bestemmelsene i proposisjonen her, benyttes imidlertid også begrepene «meuler» og/eller «eiendomsmeuler».

## 2 Bakgrunnen for lovforslaget

### 2.1 Eiendomsmeglingslovutvalgets utredning

Ved kronprinsregentens resolusjon 2. april 2004 ble det nedsatt et lovutvalg for å gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på generell revisjon og oppdatering. I følge mandatet skulle utvalget avgi sin utredning til Finansdepartementet innen 9. mai 2005. På vegne av utvalget anmodet utvalgets leder i brev til Finansdepartementet datert 8. februar 2005 om at fristen for å avgi utredningen ble forlenget. Departementet meddelte i brev av 26. april 2005 at det på bakgrunn av henvendelsen hadde besluttet å utsette fristen til 31. desember 2005, senere muntlig fastsatt til 10. januar 2006. Fra departementets side ble det imidlertid bedt om at utvalgets vurdering av det punktet i mandatet som omhandler tempoet i budrundene ble ferdigbehandlet innen den opprinnelige utredningsfristen 9. mai 2005, senere fastsatt til 12. mai 2005. Utvalget avga på denne bakgrunn en særskilt utredning, «Tryggere budgivning - Om budgivning gjennom eiendomsmegler», som omhandlet de punkter i mandatet som gjelder regelverket knyttet til gjennomføring av budrunder. Ved forskrift 10. november 2006 endret Finansdepartementet forskrift om eiendomsmegling, slik at det nå blant annet gjelder et forbud mot at megler formidler bud med kortere akseptfrist enn 24 timer fra siste annonserte visning. Hovedutredningen NOU 2006: 1 Eiendomsmegling ble avgitt til Finansdepartementet 10. januar 2006.

Utvalgets innstilling preges av et stort antall dissenser. Utvalgets medlemmer har hatt til dels betydelig avvikende vurderinger av en lang rekke forhold. Det er ulike konstellasjoner av flertall og mindretall, avhengig av hvilke saker som har vært til vurdering.

### 2.2 Høring

NOU 2006: 1 Eiendomsmegling ble sendt på høring ved Finansdepartementets brev 27. januar 2006. I høringsbrevet ble det blant annet uttalt følgende:

«I utredningen som nå sendes på høring, er det foreslått en rekke endringer i gjeldende lov som det antas vil bidra til bedre regulering av og tilsyn med eiendomsmeglerne. Kjøp av bolig er for de fleste forbrukere deres største investering gjennom livet. De fleste kjøp foretas gjennom eiendomsmegler. Det er derfor svært viktig at forbrukerne kan ha tillit til eiendomsmeglerbransjen. Blant annet på bakgrunn av senere tilsynssaker vil departementet be høringsinstansene vurdere om det er behov for ytterligere tiltak ut over utvalgets forslag, herunder blant annet om det i loven bør inntas et krav om at foretakets driftsplan og interne rutiner for organisering skal være vedlagt søknad om bevilling. Dette må ses i sammenheng med utvalgets forslag om å la den såkalte internkontrollforskriften gjelde for eiendomsmeglingsforetak, se utredningen pkt. 6.8. Det står også naturlig i sammenheng med utvalgets begrunnelse for å opprettholde dagens ordning med foretakskonsesjon, se punkt 6.5.2. Hensikten med dette forslaget er at Kredittilsynet i større grad vil kunne vurdere slike forhold ved behandlingen av foretakets søknad om bevilling. Forslaget vil også medføre at foretaket må gjennomgå disse spørsmålene før det sendes søknad om bevilling.»

Høringsfristen var 2. mai 2006.

Høringsbrevet med vedlegg ble sendt til følgende høringsinstanser:

Akademikerne  
Alle departementene  
Banklovkommisjonen  
Bedriftsforbundet  
Brønnøysundregistrene  
Datatilsynet  
Den Norske Advokatforening  
Den Norske Aktuarforening  
Den norske Revisorforening  
Det juridiske fakultet, Universitetet i Bergen  
Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet, Universitetet i Tromsø  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening  
Finansforbundet  
Finansieringsselskapenes forening  
Finansnæringens Hovedorganisasjon  
Forbrukerombudet

Forbrukerrådet  
Handelshøyskolen BI  
Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon  
Huseiernes Landsforbund  
Konkurransetilsynet  
Kredittilsynet  
Landsorganisasjonen i Norge  
Norges Bank  
Norges Eiendomsmeglerforbund  
Norges Handelshøyskole  
Norges Juristforbund  
Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Næringslivets Hovedorganisasjon  
Riksadvokaten  
Regjeringsadvokaten  
Siviløkonomene  
Skattedirektoratet  
Sparebankforeningen i Norge  
Statistisk sentralbyrå  
Stortingets ombudsmann for forvaltningen  
Verdipapirfondenes Forening  
ØKOKRIM

Følgende har gitt merknader til NOU 2006: 1 Eiendomsmegling:

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)  
Barne- og likestillingsdepartementet  
Brønnøysundregistrene  
Datatilsynet  
Den Norske Advokatforening  
Den Norske Boligbørs AS  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening  
Finansnæringens Hovedorganisasjon  
Forbrukerforsikring AS  
Forbrukerombudet  
Forbrukerrådet  
Fornyings- og administrasjonsdepartementet  
Handelshøyskolen BI  
Huseiernes Landsforbund  
Hwang Flater Analyse  
Jernbaneverket  
Juristenes Rettshjelperforening  
Justis- og politidepartementet  
Konkurransetilsynet  
Kredittilsynet  
Landbruks- og matdepartementet  
Landsorganisasjonen i Norge (LO)  
Norges Eiendomsmeglerforbund  
Norges Takseringsforbund  
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)  
Notar Eiendom AS  
OBOS  
Opøien Consulting  
Sparebankforeningen i Norge  
Tetzschner & Co advokatfelleskap

Fritidsbo as

Følgende høringsinstanser har opplyst at de ikke har merknader til NOU 2006: 1 Eiendomsmegling:  
Forsvarsdepartementet  
Helse- og omsorgsdepartementet  
Norges Bank  
Nærings- og handelsdepartementet  
Samferdselsdepartementet  
Statistisk sentralbyrå

### 2.3 Departementets overordnede vurderinger

Som nevnt innledningsvis bør lovgivningen om eiendomsmegling legge til rette for en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom. Videre bør loven legge til rette for at begge parter i en transaksjon får god og uavhengig bistand. Samtidig bør omsetningen av fast eiendom og den offentlige reguleringen av eiendomsmeglervirksomhet skje på en mest mulig effektiv måte.

Etter omstendighetene kan disse hensynene stå i en viss konflikt med hverandre. Det store antall dissenser i lovutvalget og høringsinstansenes ulike innspill illustrerer nettopp dette. En rekke tiltak som vil øke brukernes rettigheter og meglerstandens kompetanse, vil samtidig kunne øke kostnadene ved eiendomsmegling. Utvidelse av eiendomsmeglermonopolet vil eksempelvis avskjære andre aktører fra å drive eiendomsmeglervirksomhet, og den reduserte konkurransen som følger av dette kan medføre økte kostnader for brukerne. På den annen side vil et bredt anlagt konsesjonssystem legge til rette for større sikkerhet for kjøpere og selgere av fast eiendom. Tilsvarende avveining vil måtte gjøres i forhold til utdannelses- og kompetansekrav. Med økte krav til utdanning og kompetanse, øker etterspørselen etter personer som innehar slik utdanning og kompetanse. Dette kan isolert sett øke prisen på eiendomsmeglertjenester, samtidig som slike krav bidrar til å heve kvalitetsnivået på de tjenester som tilbys.

I de tilfeller slike avveininger har oppstått, har departementet i denne lovproposisjonen gjennomgående lagt avgjørende vekt på hensynet til en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom. De hensyn som taler for en offentligrettslig regulering av slik virksomhet (se over), taler også for at den offentligrettslige reguleringen har et bredt anvendelsesområde og sikrer tjenester av høy kvalitet. Samtidig har departementet søkt å legge til rette for økt konkurranse mellom eiendomsmeglerfore-

takene, blant annet ved å legge til rette for økt pris-sammenligning.

Den konkurransebeskyttelse et konsesjonsregime innebærer, nødvendiggjør etter departementets vurdering økt ansvarliggjøring av de personer og foretak som nyter godt av en slik beskyttelse. Departementet har derfor blant annet gjennomgående støttet forslag som innebærer større krav til eiendomsmeglernes uavhengighet. Av samme hensyn foreslås viktige innstramminger i tilsyns- og sanksjonsregimet.

Det vises til den nærmere drøftelsen av enkeltspørsmål i det følgende.

Et særlig spørsmål er om det bør vedtas en endringslov eller en ny lov om eiendomsmegling. Utvalget foreslo at det ble gitt en endringslov. Etter departementets syn bør det imidlertid fastsettes en ny lov om eiendomsmegling. I proposisjonen her fremmes en rekke nye lovregler som vanskelig lar seg innarbeide i den eksisterende lovstruktur på en hensiktsmessig måte. Videre legger en ny lov til rette for at en kan utforme regelverket på en mer tilgjengelig måte enn i forhold til gjeldende lov.

## 3 Lovens formål

### 3.1 Gjeldende rett

---

Eiendomsmeulingsloven inneholder i dag ingen generell formålsbestemmelse. I NOU 1987: 14 heter det at de grunnleggende formålene som den offentligrettslige reguleringen av eiendomsmeulingen særlig skal sikre, er partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel.

### 3.2 Utvalgets forslag

---

Eiendomsmeulingslovutvalget har i NOU 2006: 1 foreslått å lovfeste lovens formål i § 1-1 første ledd. Utvalget legger til grunn at formålsparagrafen vil være retningsgivende for tolkning av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av denne.

Utvalget skriver følgende om hva som bør være det overordnede formålet med eiendomsmeulingsloven:

«Etter utvalgets syn bør det overordnede formålet med loven fremdeles særlig være å sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. Samtidig må det sies å være et formål at eiendomsmeulingen, innenfor rammen av de ovennevnte formål, skal være effektiv.»

Utvalget forslår på denne bakgrunn at lovens formål skal være å legge til rette for sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom, jf. utvalgets lovutkast § 1-1.

### 3.3 Høringsinstansenes merknader

---

*Advokatforeningen, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Forbrukerombudet og Kredittilsynet* støtter utvalgets forslag om at det tas inn i loven en formålsbestemmelse som reflekterer at lovgivningen

skal bidra til sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom.

*Justis- og politidepartementet* uttaler i sin høringsuttalelse at departementet er i tvil om den foreslåtte formålsbestemmelsen vil ha en selvstendig egenverdi og virke retningsgivende ved tolkningen av lovens øvrige bestemmelser. I den grad det legges opp til å følge opp utvalgets forslag på dette punkt anføres at bestemmelsen i det minste bør gjenspeile at loven omhandler omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann og ikke omsetning av fast eiendom på generell basis.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

### 3.4 Departementets vurdering

---

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å lovfeste at lovens formål skal være å legge til rette for at omsetning av fast eiendom skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. Etter departementets vurdering bør det også reflekteres i formålsbestemmelsen at et av lovens formål er å sørge for at begge partene i transaksjonen samt interessenter til eiendommen får uhildet bistand. At dette er et av de grunnleggende hensyn bak gjeldende eiendomsmeulingslov fremgår blant annet av uttalelsen i NOU 1987: 14 som er omtalt ovenfor under punkt 3.1 om gjeldende rett. Etter departementets vurdering er dette et så sentralt hensyn ved reguleringen at det bør fremgå av lovens formålsbestemmelse. Det presiseres i denne forbindelse at «partene» ikke bare omfatter oppdragsgiver og dennes avtalemotpart, dvs. den som kjøper eiendommen (ved kjøpsoppdrag den som selger eiendommen). Også andre budgivere enn den som faktisk får tilslaget og personer som er på visning på en eiendom har etter gjeldende rett og lovforslaget krav på uhildet bistand fra den som gjennomfører meulingsoppdraget, jf. blant annet kravene til god meulerskikk og bestemmelser om meulers underøkelses- og opplysningsplikt.

Bestemmelsen vil være retningsgivende for tolkningen av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av loven. I tråd med Justis- og politideparte-

mentets høringsuttalelse foreslås en presisering i lovteksten slik at det fremgår at loven omhandler omsetning av fast eiendom ved bruk av mellom-

mann og ikke omsetning av fast eiendom på generell basis. Det vises til lovforslaget § 1-1.

## 4 Lovens virkeområde

### 4.1 Innledning

Eiendomsmeglingslovens virkeområde er i dag angitt i lovens § 1-1. Der fremgår at:

«(1) Som eiendomsmegling forstås i denne lov å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,
2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet adkomst-dokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,
4. omsetning av parter i selskap, jf. selskapsloven § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,
5. omsetning av tidsparter som faller inn under lov av 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(2) Som mellommann etter første ledd nr. 2 skal regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(3) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger m.v. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke tidsparter som faller inn under lov av 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(4) Når i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som er nevnt i første ledd.

(5) Kongen kan bestemme at loven skal gjelde for Svalbard og Jan Mayen.»

Avgjørende for om loven kommer til anvendelse er således om det er snakk om mellommannsvirksomhet i eiendomsmeglingslovens forstand (oppgjør omfattes selv om det ikke utover dette er drevet mellommannsvirksomhet), og om objektet for mellommannsoppdraget omfattes av loven.

Det er lagt til grunn at eiendomsmeglingsloven gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Det avgjørende er ikke hvor eiendommen befinner seg, men om virksomheten som utøves er å anse som eiendomsmegling, og om den vesentligste del av virksomheten finner sted i Norge. Regler om at loven også skal gjelde for Svalbard og Jan Mayen er ikke fastsatt.

I det følgende behandles først mellommannsbegrepet. Deretter vil mellommannsoppdrag knyttet til ulike typer objekter drøftes hver for seg.

### 4.2 Mellommannsbegrepet

#### 4.2.1 Gjeldende rett

Av eiendomsmeglingsloven § 1-1 første ledd følger som vist foran at som eiendomsmegling forstås å opptre som mellommann ved nærmere angitte transaksjoner.

Loven inneholder ingen definisjon av hva som menes med «å opptre som mellommann». En megler defineres imidlertid tradisjonelt som en selvstendig mellommann som opptrer for fremmed regning.

At opptreden må skje for fremmed regning innebærer at objektet, typisk eiendomsretten til en fast eiendom, ikke må tilhøre vedkommende eller noen denne representerer. Heller ikke en bobestyrer som selger eiendom for et konkursbo, er å regne som mellommann. Tilsvarende vil en ansatt som selger eiendom for sin arbeidsgiver normalt bli identifisert med arbeidsgiveren slik at forholdet anses som egenhandel, se nærmere NOU 1987: 14 side 48. Dersom den som forestår omsetningen er et eget rettssubjekt er det imidlertid lagt til grunn i praksis at det kan være mellommannsvirksomhet selv om rettssubjektet er heleid av selger av eiendommen (forutsatt at ikke rettssubjektet opptrer som representant for selger).

Bruk av såkalte håndgivelser (kjøpsopsjoner) regnes i praksis også som mellommannsvirksomhet, jf. NOU 1987: 14 side 47. Det er lagt til grunn at den som har opsjon på å kjøpe en eiendom, formidler fremmed eiendom ved å gå ut i markedet for å finne en kjøper til denne. Dette til tross for at bruk

av opsjonen formelt sett gjør vedkommende til selger av eiendommen. Når det gjelder entreprenørens formidling av eiendom som har sin bakgrunn i utbyggingsavtale mellom grunneieren og entreprenøren, vises det til NOU 1987: 14 side 46-47.

Det er videre lagt til grunn at det forhold at mellommannen har inntekt av formidlingen, ofte i form av provisjon, ikke medfører at vedkommende anses å handle for egen regning.

Videre er det lagt til grunn at det at mellommannen har fullmakt til å slutte avtale på vegne av oppdragsgiveren ikke i seg selv er avgjørende for spørsmålet om det foreligger et mellommannsforhold.

Eiendomsmeglingsoppdrag kan være svært forskjellige med hensyn til hva oppdraget går ut på. Et grunnleggende trekk som særkjenner meglerrollen, er at megleren skal yte en innsats for å bringe to eller flere parter sammen i en avtale. Et unntak fra dette er oppgjørsoppdrag, som faller inn under loven selv om megleren ikke har brakt partene sammen i en avtale.

Falkanger-utvalget ga i NOU 1987: 14 side 50 en oversikt over hvilke faser et eiendomsmeglingsoppdrag gjerne vil kunne omfatte:

- «(1) mottakelse/registrering av oppdraget, typisk et salgsoppdrag,
- (2) besiktigelse av salgsobjektet, tilveiebringelse av informasjon og faktiske og rettslige forhold, eventuell opprydning i rettslige heftelser (salgsklargjøring),
- (3) salgsarbeid kunngjøring og visning - med informasjon til mulige kjøpere om salgsobjektet,
- (4) de egentlige salgsforhandlinger, med sikte på å oppnå enighet mellom selger og en kjøper,
- (5) bistand mht finansiering av ervervet,
- (6) utforming av kontrakten, innhenting av underskrifter m.v.,
- (7) gjennomføring av det økonomiske oppgjøret,
- (8) bistand ved konsesjon o.l.,
- (9) hjemmelsoverføring.»

Ifølge Falkanger-utvalget er de sentrale fasene nr. 3, 4 og 6. Fordi partene kan bestemme at en annen enn megleren skal forestå kontraktsutformingen, jf. emgll. § 3-8, synes det imidlertid naturlig å legge til grunn at det også vil være tale om megling som er omfattet av loven dersom megleren bare utfører oppgavene som er angitt i punkt 3 og 4, jf. det som er sagt ovenfor om å bringe partene sammen.

Selv om man kan sies å bidra til å bringe partene sammen, er det antatt at såkalt mekanisk formidling ikke faller inn under lovens saklige virke-

område. Denne oppfatningen bygger på følgende uttalelse fra Falkanger-utvalget (NOU 1987: 14 side 50):

«Det tilføyes at «å bringe partene sammen», er vesentlig, men i visse tilfelle behøver dette ikke å ha noe preg av eiendomsmegling. Typisk vil dette være tilfellet hvor partene bringes sammen på grunnlag av annonser i avisene. På samme vis er det ved bruk av oppslagstavler e.l. Men kommer det noe i tillegg til slik mekanisk formidling, kan det raskt bli tale om eiendomsmegling. Hvis avisen, tidsskriftet etc. eller utleieren av annonseplass også har med visning å gjøre, gir individuelle råd eller individuell bistand eller deltar i forhandlinger, vil grensen lett kunne overskrides. Den endelige standpunkttagen må bero på de konkrete omstendigheter.»

Grensen mot mekanisk formidling har i praksis ofte vist seg å være særlig aktuell i forbindelse med eiendommer i utlandet.

Både foretak tildelt bevilling til å drive eiendomsmegling i Norge og andre personer/foretak (agenter) bistår ofte kun med markedsføring av de utenlandske eiendommene, noe som innebærer at eiendomsmeglingsloven ikke kommer til anvendelse. Slik bistand er å anse som annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling. For eiendomsmeglingsforetak innebærer dette at det må søkes om dispensasjon til å yte denne bistanden, jf. gjeldende lovs § 2-6.

En rekke eiendomsmeglingsforetak har søkt Kredittilsynet om slik dispensasjon for å kunne utføre agenttjenester for utenlandske selgere (ofte utbyggere) og meglere. Kredittilsynet har på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene lagt til grunn at det å forestå ren annonsering og å avholde informasjonsmøter, ikke er å anse som eiendomsmegling, men annen næringsvirksomhet. Eiendomsmeglingsforetak har gjennomgående fått tillatelse til å drive slik virksomhet. Det har vært satt som vilkår for tillatelsen at det må opplyses om at bistanden ikke er omfattet av eiendomsmeglingslovens bestemmelser og at sikkerhetsstillelsen ikke gjelder.

Dersom foretakene ikke bare forestår annonsering, men også arrangerer visningsreiser, deltar på disse, gir individuelle råd/bistand eller deltar i forhandlinger, har Kredittilsynet lagt til grunn at foretakene driver eiendomsmeglingsvirksomhet.

#### 4.2.2 Utvalgets forslag

Utvalget viser til uttalelsen i NOU 1987: 14 om hva som typisk er å anse som mellommannsvirksom-



het i forbindelse med eiendomstransaksjoner. Dette legges til grunn som et utgangspunkt for drøftelsen. På visse punkter foreslår imidlertid utvalget visse justeringer i forhold til hva som i gjeldende rett anses som mellommannsvirksomhet. Utvalget viser til at den nåværende grensen for hva som er å anse som eiendomsmeglingsvirksomhet kan være noe uklar, både for aktørene og for selgere og kjøpere av eiendom.

Særlig fremhever utvalget den uklarhet som har oppstått i forbindelse med oppdrag som gjelder salg av fast eiendom beliggende i utlandet. Utvalget har inntrykk av at det forekommer at virksomhet, som klart omfattes av eiendomsmeglingsloven, blir utøvd uten nødvendig bevilling og sikkerhetsstillelse.

Utvalget mener at hensynet til å sikre at kjøpere av fast eiendom gis korrekt informasjon og betryggende håndtering av klientmidler, både når de kjøper bolig beliggende i Norge og i utlandet, taler for at grensen for om det drives eiendomsmeglingsvirksomhet bør være overskredet dersom man medvirker til omsetning av fast eiendom utover å forestå ren mekanisk formidling. Utvalget uttaler på side 43 i NOU 2006: 1 at dette innebærer en viss tilstramming av den praksis som er blitt fulgt når det gjelder bistand i forbindelse med eiendommer beliggende i utlandet ( gjerne benevnt som agentvirksomhet). Etter dette vil det anses som eiendomsmegling dersom man i tillegg til den rene annonsering også avholder informasjons/salgsmøter eller arrangerer visningsreiser. En slik grense vil ifølge utvalget klargjøre og presisere rettstilstanden. På denne måten vil en også skape forutberegnelighet for aktørene i markedet.

Et mindretall i utvalget har, som vil fremgå under punkt 4.10, gått inn for at formidling av fast eiendom beliggende i utlandet, ikke skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven. For det tilfelle at slik formidling likevel skal være underlagt loven, slutter mindretallet seg til at grensen for eiendomsmeglingsvirksomhet bør være overskredet dersom det ytes bistand utover ren mekanisk formidling.

Som nevnt under punkt 4.2.1 er det lagt til grunn i praksis at det kan være mellommannsvirksomhet hvis et konsernselskap formidler eiendommer for et annet konsernselskap. Dette gjelder selv om førstnevnte er heleid av sistnevnte. Tilsvarende har vært lagt til grunn hvor førstnevnte selskap driver utleieformidling for det andre selskapet. Utvalget viser til at dette innebærer at dersom et selskap etablerer et datterselskap for at dette skal forstå drift av en eiendom morselskapet eier, herunder administrere utleie av eiendommen, vil

utleieformidlingen bli ansett som eiendomsmegling i eiendomsmeglingslovens forstand og driftsselskapet vil være konsesjonspliktig. Alternativt må driftsselskapet sette bort leieformidlingen til et eiendomsmeglingsforetak tildelt bevilling til å drive eiendomsmegling, med de kostnader dette medfører. Etter utvalgets vurdering bør formidling som foretas for et foretak innen samme konsern unntas fra lovens anvendelsesområde. I begrunnelsen for dette forslaget er det vist til at eierselskapet selv kunne ha forestått formidlingen uten å bli underlagt eiendomsmeglingslovens regler. Videre uttaler utvalget følgende i begrunnelsen for forslaget:

«Lovens hovedregel om krav til konsesjon mv. får i slike tilfeller etter utvalgets mening en utilsiktet virkning som kan fremstå som lite formålstjenlig. Gitt at særlige forbrukerhensyn ikke gjør seg gjeldende, kan ikke utvalget se at det er andre sterke reelle hensyn som taler mot at konsern eller liknende sammenslutninger skal kunne organisere virksomheten på en hensiktsmessig, praktisk og økonomisk måte uten å måtte ta hensyn til konsesjonskrav mv. som følger av eiendomsmeglingsloven. Utvalget mener på denne bakgrunn at loven ikke bør gjelde der oppdraget forestås på vegne av selskap innen samme konsern mv., og foreslår således en identifikasjonsregel. Imidlertid mener utvalget at dette kun bør gjelde formidling av eiendom som verken helt eller delvis brukes til eller er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Unntaket begrenses således til formidling som forestås av selskap innen konsernet mv., og kun i de tilfeller hvor medkontrahtenten vanligvis vil være næringsdrivende.»

Unntaket for formidlinger som foretas for et foretak innen samme konsern med videre, foreslås å gjelde alle typer formidlinger, og er således ikke begrenset kun til utleieformidling.

Det ovennevnte unntaket bør etter utvalgets vurdering ikke bare gjelde for formidling som foretas for et foretak innen samme konsern, men også for andre tilfeller der det reelt sett er de samme interesser som står bak driftsselskapet. Det uttales i denne forbindelse:

«Det foreslås derfor at unntaket også omfatter formidling som foretas for et foretak innen en gruppe der foretakene er knyttet sammen gjennom eierinteresser eller felles ledelse. Eierinteressene kan tilhøre fysiske eller juridiske personer, for eksempel samvirkeforening, forening eller stiftelse. Avgrensningskriteriet er hentet fra aksjeloven og allmennaksjeloven § 6-5 annet ledd, og tar sikte på å treffe der det er de samme interesser som står bak «morselska-

pet» og «driftsselskapet», selv om organiseringen ikke beror på lovgivningens definisjon av konsern.»

Det her nevnte forslaget er inntatt i utvalgets lovutkast § 1-1 femte ledd. I relasjon til denne bestemmelsen peker utvalget på at bestemmelsen skal forstås slik at unntaket omfatter eiendomsmeglingsoppdrag som foreslås «for» selskap innen samme gruppe eller konsern. Dette innebærer at unntaket kommer til anvendelse selv om oppdragsgivers medkontrahent ikke er en del av konsernet eller gruppen.

Videre har utvalget vurdert om det skal gjøres unntak for forvaltning av eiendomsporteføljer på vegne av én eller flere investorer. Slike arrangementer bygger på en forvalteravtale hvor forvalteren også regelmessig får fullmakt til å kjøpe og selge eiendom som inngår i porteføljen. Utvalget viser til sin tidligere uttalelse om at eksistensen av en fullmaktsavtale ikke har betydning for spørsmålet om loven kommer til anvendelse. Det vises til at i den grad forvalteren yter en innsats for å bringe to parter sammen i en handel, vil denne normalt være underlagt lovens regler. Ut over det forhold at slike forvalterarrangementer normalt bare vil bli benyttet i næringsforhold, anser imidlertid utvalget at det ikke er grunn til å innføre et særskilt unntak for dette.

#### 4.2.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, Barne- og likestillingsdepartementet og Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF)* slutter seg til utvalgets forslag om å klargjøre grensen for hva som anses som eiendomsmegling og at grensen bør anses overskredet dersom man i tillegg til annonsering også avholder informasjons-/salgsmøter eller arrangerer visningsreiser. Advokatforeningen antar at dette i noen grad vil kunne bidra til å redusere vanskelighetene med å skille mellom agenturvirksomhet og eiendomsmegling av eiendommer beliggende i utlandet.

*Den Norske Boligbørs AS* har også avgitt uttalelse i høringen. Selskapet går imot utvalgets forslag om at det skal anses som eiendomsmegling dersom noen medvirker til omsetning av fast eiendom utover å forestå ren mekanisk formidling. Ifølge selskapet vil dette eliminere konkurranse fra selskap som tilbyr boligselgere et verktøy for å selge boligen sin selv (slik som *Den Norske Boligbørs AS*). Forslaget er etter selskapets vurdering ikke i tråd med forbrukernes interesser. Det vises til at utvalgets forslag opprettholder eiendoms-

meglernes monopol i stedet for å gi privatpersoner muligheten til å velge «kostnadseffektive alternativer fremfor dyr og utdatert tradisjonell eiendomsmegling».

*Advokatforeningen* og *Notar* uttaler i sine høringsuttalelser at de stiller seg bak utvalgets forslag om å unnta formidling som foretas for et foretak innen samme konsern eller lignende fra lovens anvendelsesområde.

*Kredittilsynet* har prinsipielt gått inn for at megling av næringseiendommer tas ut av eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde. Tilsynet uttaler i sin høringsuttalelse at forslaget vedrørende megling for foretak i samme konsern i så fall vil være overflødig. Dersom megling av nærings-eiendommer likevel skulle omfattes av loven og konsesjonsplikten, støtter tilsynet utvalgets forslag på dette punkt.

*Justis- og politidepartementet* bemerker at eiendomsmeglingsloven ikke inneholder en konsern-definisjon. Videre pekes på at begrepet «gruppe som er knyttet sammen gjennom eierinteresser eller felles ledelse» er meget upresist. Under henvisning til at den aktuelle bestemmelsen regulerer lovens virkeområde, og at begrepet vil være av betydning for straffebestemmelsen i utkastets § 5-2, fraråder Justis- og politidepartementet bruken av «så upresise begreper».

*Asker og Bærum Boligbyggelag* uttaler i sin høringsuttalelse at det bør gis en definisjon av mellommannsbegrepet i eiendomsmeglingsloven. Videre heter det i lagets uttalelse:

«Det bør av definisjonen fremgå at tildeling av boliger fra boligbyggelag etter ansiennitetsprinsippet, hva enten det gjelder nyoppførte boliger eller hvor boligbyggelaget har benyttet bustadsoppføringslovens forkjøpsregler, ikke er mellommannsvirksomhet, jfr. innstillingen s. 32. Det samme bør gjelde ved tilsvarende tildeling av boliger med andre eierforhold når tildelingen ligger innenfor bustadbyggjelagsl. § 7-1.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 4.2.4 Departementets vurdering

Etter departementets vurdering er det ikke hensiktsmessig å ta inn en legaldefinisjon av mellommannsbegrepet i eiendomsmeglingsloven. I tråd med gjeldende rett og utvalgets forslag bør det fortsatt bero på en helhetsvurdering om noen har opptrådt som mellommann i forbindelse med en transaksjon.

Departementet slutter seg heller ikke til utvalgets uttalelser om at det er grunn til å gjøre en innstrammig med hensyn til hva som anses som eiendomsmegling, og at grensen for om det drives eiendomsmegling bør være overskredet dersom man medvirker til omsetning av fast eiendom utover å forestå ren mekanisk formidling. Utvalget har lagt til grunn at dette skal gjelde både ved eiendommer i Norge og i utlandet. Dersom en legger utvalgets uttalelser til grunn vil alene det å drive salgsarbeid, kunngjøring og visning med informasjon til mulige kjøpere om et salgsobjekt, være å anse som eiendomsmeglingsvirksomhet, uten at en bistår med salgsforhandlinger, utforming av kontrakt osv. Dette er ikke tilfelle etter gjeldende rett, hvor det legges til grunn at vedkommende må delta i flere faser av transaksjonen for å anses som mellommann. Utvalgets forslag på dette punkt vil etter det departementet kan se innebære en vesentlig utvidelse av meglermonopolet til også å omfatte markedsføring av fast eiendom. Departementet stiller seg også tvilende til om forslaget ville medført nevneverdig styrking av forbrukernes stilling.

Etter departementets vurdering bør derfor gjeldende rett som beskrevet under punkt 4.2.1 videreføres med hensyn til hva som anses som eiendomsmegling.

Utvalget har foreslått at formidling av eiendom som foretas for et foretak innen samme konsern eller lignende, unntas fra lovens anvendelsesområde når eiendommen er av en slik art at den ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at eiendomsmeglingsloven ikke bør få anvendelse i disse tilfellene. Det vises til utvalgets begrunnelse på dette punkt som departementet i hovedsak slutter seg til.

Departementet legger som utvalget til grunn at unntaket fra lovens anvendelsesområde bør gjelde for formidling *for* foretak innen samme konsern eller lignende, uavhengig av hvem som er motpart i transaksjonen. Det vises i denne forbindelse til bakgrunnen for forslaget, nemlig at eierselskapet selv kunne forestått formidlingen/salget uten å omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Justis- og politidepartementet har påpekt at utvalgets forslag om at unntaket ikke bare skal gjelde for formidling som foretas for et foretak innen samme konsern, men også hvor foretaket tilhører samme gruppe som er knyttet sammen gjennom eierinteresser eller felles ledelse, er for upresist. Hensikten med forslaget er ifølge utvalget å inkludere tilfeller hvor foretakene ikke er organisert som aksjeselskaper eller allmennaksjeselskap

og derfor ikke kan inngå i konsern. Finansdepartementet anser som Justis- og politidepartementet at den foreslåtte ordlyden ikke er tilstrekkelig presis. Det foreslås på denne bakgrunn enkelte endringer i bestemmelsens ordlyd i forhold til utvalgets forslag. Det vises til lovforslaget § 1-2 femte ledd.

Utvalget skriver i innstillingen at en har vurdert å holde forvaltning av eiendomsporteføljer på vegne av én eller flere investorer utenfor lovens anvendelsesområde. Til dette vil departementet bemerke at dersom forvalteren opptrer som partsrepresentant følger det allerede av gjeldende rett at loven ikke kommer til anvendelse. Tilsvarende vil ofte være tilfelle hvor en person har fullmakt til å slutte avtale på vegne av en annen. Selv om fullmakten i seg selv ikke er avgjørende for om det foreligger en mellommannsrolle eller ikke, vil eksistensen av en slik fullmakt være en indikasjon på at vedkommende opptrer som partsrepresentant.

### **4.3 Omsetning av fast eiendom**

#### **4.3.1 Gjeldende rett**

Ifølge emgll. § 1-1 første ledd nr. 1 gjelder loven mellommannsvirksomhet ved «omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom». Dette gjelder uavhengig av om eiendommen brukes til bolig-, fritids- eller næringsformål.

#### **4.3.2 Utvalgets forslag**

Utvalget viser til at et flertall av eiendomsmeglingsoppdrag gjelder kjøp og salg av fast eiendom som faller inn under emgll. § 1-1 første ledd nr. 1. Det foreslås ingen endringer i denne delen av bestemmelsen.

#### **4.3.3 Høringsinstansenes merknader**

Ingen av høringsinstansene har merknader til at utvalget foreslår å videreføre § 1-1 første ledd nr. 1 om at det anses som eiendomsmegling å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom.

#### **4.3.4 Departementets vurdering**

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre gjeldende regel i § 1-1 første ledd nr. 1 om at det å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom er å anse som

eiendomsmegling. Departementet antar at det store flertall av eiendomsmeglingsoppdrag her i landet vil falle inn under denne bestemmelsen.

Omsetning av avtaler om erverv av fast eiendom, for eksempel omsetning av avtale om kjøp av leilighet i et bygg under oppføring, er blitt mer vanlig i den senere tid. Tilsvarende gjelder for avtaler om kjøp av atkomstdokumenter til en eiendom, for eksempel borettslagsandeler. Spørsmålet har ikke tidligere vært satt på spissen, men etter departementets vurdering må mellommannsvirksomhet knyttet til slik omsetning anses som eiendomsmegling. Etter omstendighetene kan det være behov for særskilte regler for slik megling. Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel i lovforslaget § 1-4 femte ledd, for slike omsetninger.

#### **4.4 Inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom**

##### **4.4.1 Gjeldende rett**

Eiendomsmeglingsloven omfatter også mellommannsvirksomhet ved «inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom», jf. emgll. § 1-1 første ledd nr. 2. Leieformidling har vært omfattet av definisjonen av eiendomsmegling helt siden den første lov om eiendomsmeglere av 19. juni 1931.

Også kortvarig leie faller i utgangspunktet inn under bestemmelsen. Falkanger-utvalget uttalte i NOU 1987: 14 på side 53 at erfaring viser at det kan være grunn til kontroll med mellommannsvirksomheten i denne sektor av boligmarkedet. Departementet sluttet seg til dette i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) side 8.

Av emgll § 1-1 tredje ledd følger imidlertid at «som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger m.v. for overnatting eller opphold». Sistnevnte unntak omfatter ikke tidsparter som faller inn under lov av 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartsloven), se mer om dette under punkt 4.7.

I forbindelse med leieformidling taler man noen ganger om listeformidling. Dette innebærer salg av lister med oversikt over leieobjekter som er på markedet. I Ot.prp. nr. 59 (1988-89) side 8, jf. NOU 1987: 14 side 53, ble det uttalt at det ikke anses som eiendomsmegling dersom man mot et vederlag (gebyr) bare får opplyst navnet på en

eller flere utleiere av boliger. Dette har blitt fulgt opp i praksis.

Også inngåelse og overdragelse av festerett omfattes av emgll. § 1-1 første ledd nr. 2. Dette er nærmere omtalt i NOU 1987: 14 side 50. Her fremgår blant annet at festerett skal forstås i samsvar med definisjonen i lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20, især § 1 første ledd om «feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta». Hva slags hus det gjelder spiller ingen rolle, det kan for eksempel være bolighus, forretnings- eller industribygg. Nevnte lov om tomtefeste er erstattet av lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste som trådte i kraft 1. januar 2002.

Forpakkingskontrakter omfatter i tillegg til grunnen, rett til bolig. Videre innebærer kontrakten vidtgående vedlikeholdsplikter i forhold til utleieren. Slike kontrakter er regulert gjennom forpakkingsloven av 25. juni 1965 nr. 1, som på vesentlige punkter er preseptorisk til vern om forpakteren. Falkanger-utvalget la i NOU 1987:14 side 50 til grunn at det ikke var behov for å legge forpakkingsavtaler inn under eiendomsmeglingsloven. Det ble i den forbindelse vist til den kontroll som føres etter bestemmelsene i forpakkingsloven.

Å opptre som mellommann i forbindelse med inngåelse og overdragelse av andre former for begrensede rettigheter enn feste- eller leiekontrakt til fast eiendom omfattes ikke av eiendomsmeglingsloven.

En presisering med hensyn til formidling av feste- eller leiekontrakter er inntatt i emgll. § 1-1 annet ledd. I følge denne bestemmelsen anses som mellommann «enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom». Nevnte bestemmelse ble vedtatt ved lovendring 24. juni 1994 nr. 28 for å forhindre omgåelse av eiendomsmeglingsloven. Intensjonen med bestemmelsen er ifølge Ot.prp. nr. 77 (1993-94) punkt 3.1.6 «å regulere virksomhet som reelt sett er leieformidling, hvor formålet åpenbart er leieformidling og hvor en ved formelle konstruksjoner omgår de rammebetingelser eiendomsmeglerloven oppstiller». I punkt 3.1.6 i proposisjonen fremgår at det ved anvendelsen av bestemmelsen skal «legges vekt på om foretaket umiddelbart etter at objektet er innleid, inngår utleiekontrakt og om utleier avkreves noen form for gebyrer slik at foretaket ikke fullt ut bærer den reelle risiko ved videre utleie. Videre må en se hen til den aktuelle virksomhet, blant annet om siktemålet fremstår som å bringe utleiere og leietakere sammen».

#### 4.4.2 Utvalgets forslag

Utvalget viser til at mellommannsvirksomhet i forbindelse med utleieformidling i mange tilfeller vil være mindre omfattende og komplisert enn mellommannsvirksomhet i forbindelse med overdragelse av eiendomsretten. Som eksempel vises til at det ikke er det samme behovet for innhenting av opplysninger om objektet, at det ikke er aktuelt med hjemmelsoverføring, samt at betrodde midler i en del tilfeller ikke blir håndtert av megleren. Dersom megleren tar hånd om klientenes midler, er beløpene i de aller fleste tilfeller atskillig lavere enn ved kjøp og salg av fast eiendom. Videre vises til at det for utleier og leietaker som oftest vil være lettere å komme seg ut av en leiekontrakt enn en avtale som gjelder overdragelse av eiendomsretten. Utvalget legger til grunn at avtalens økonomiske konsekvenser og risiko for partene derfor ikke er den samme som ved kjøp og salg.

På tross av dette legger utvalget til grunn at det er viktig at også leieformidling skjer på betryggende måte og i ordnede former. Samlet sett dreier det seg om kontrakter av stor samfunnsmessig betydning. Klientmidler som håndteres kan utgjøre store beløp for den enkelte, og i en viss utstrekning er det bare leiemarkedet for bolig som er åpent for en del personer med svak økonomi. Utvalget viser også til at erfaring har vist at det at enkelte former for utleieformidling tidligere falt utenfor eiendomsmeulingsloven, resulterte i useriøs virksomhet fra mindre leiebyråer som misligholdt sine forpliktelser overfor utleiere og leietakere. Det forhold at slike byråer neppe vil overleve lenge, er til liten hjelp for de klienter som i god tro har benyttet seg av de useriøse byråenes tjenester, og som allerede har tapt sine penger når mislighetene avdekket.

Når det gjelder formidling av leiekontrakter i næringsforhold, mener utvalget at hensynet til partene (utleier og leietaker) normalt ikke er like tungtveiende. Det vises til at disse normalt vil være bedre i stand til å ivareta sine interesser, enten selv eller ved bruk av medhjelpere. På den annen side vises det til at et flertall i utvalget har gått inn for at formidling av eiendomsretten til næringsseidommer fortsatt skal være omfattet av lovens anvendelsesområde. Dette taler etter utvalgets vurdering for at det samme bør gjelde for formidling av leiekontrakter knyttet til tilsvarende eiendommer. Det vises også til at et næringsutleieoppdrag kan være vel så sammensatt og komplisert som et salgsoppdrag.

Utvalgets flertall er etter dette kommet til at leieformidling, både av bolig- og næringsseidom,

fortsatt bør omfattes av eiendomsmeulingslovens anvendelsesområde. Flertallet foreslår at det innføres en bestemmelse i lovens § 1-3 annet ledd hvoretter bestemmelsene i lovens kapittel 3 og 4 gjelder så langt de passer for inngåelse og overdragelse av leiekontrakter. For næringsseidommer foreslås at enkelte av lovens bestemmelser ikke skal komme til anvendelse, se mer om dette under punkt 4.9.

Ett av de medlemmene i utvalget (Rosén), som har gått inn for at loven ikke skal omfatte megling i næringsforhold, mener et tilsvarende unntak bør gjelde leieformidling av næringsseidommer. For øvrig slutter medlemmet seg til flertallets forslag om at leieformidling bør omfattes av eiendomsmeulingslovens anvendelsesområde.

Et mindretall i utvalget (Bråthen og Roll-Mathiesen) anser at utleieformidling ikke bør være omfattet av konsesjonsplikten etter eiendomsmeulingsloven, og heller ikke bør undergis de samme regler som gjelder for eiendomsmeuling. Disse medlemmene uttaler følgende i denne forbindelse NOU 2006: 1 side 30-31:

«Utvalgets mindretall (Bråthen og Roll-Mathiesen) ønsker heller ikke et system som rokker ved prinsippet om at utleieformidling må skje i betryggende former og under betryggende offentlig kontroll. Mindretallet vil imidlertid påpeke at utleieformidling skiller seg markant fra formidling knyttet til kjøp og salg av fast eiendom. Blant annet inneholder husleieloven en detaljert regulering av rettigheter og plikter for partene i et leieforhold. Det henvises for øvrig til flertallets merknader om særegenhet ved utleieformidling. Disse særegenhetene gjør seg spesielt sterkt gjeldende ved utleieformidling i næringsforhold, hvor partene er profesjonelle og hvor disse i tillegg har mulighet for å bruke rådgivere med spesialkompetanse. Etter mindretallets oppfatning tilsier disse forskjellene at utleieformidling ikke bør ligge under eiendomsmeulermonopolet, og heller ikke bør undergis de samme regler som gjelder for eiendomsmeuling. Dette gjelder selv om mindretallets standpunkt i punkt 5.3.8.4 nedenfor om at eneformlingsområdet, herunder utleieformidling, ikke skal omfatte megling i næringsforhold, legges til grunn. En konsekvens av mindretallets syn på utleieformidling er blant annet at det ikke er nødvendig å legge restriksjoner på eiendomsmeuleres adgang til å drive utleie forvaltning, se nærmere punkt 8.7.2.1 nedenfor. Etter mindretallets oppfatning kan imidlertid eiendomsmeulere utvilsomt gjøre en god jobb i forbindelse med utleieformidling, og eiendomsmeulere bør derfor kunne drive utleieformidling som annen

næringsvirksomhet. Dette vil i seg selv ikke utgjøre noen trussel mot tilliten til at eiendomsmegler utelukkende ivaretar hensynet til partene i ordinære salgs- og kjøpsoppdrag.»

Mindretallet mener at det bør etableres en særskilt konsesjonsordning for utleieformidling. Konsesjonsordningen bør etter mindretallets syn utformes for å ivareta hensynet til en betryggende utleieformidling. På den annen side anser de at utleieformidling ikke bør underlegges de samme krav som en konsesjonsordning innrettet mot typisk eiendomsmegling oppstiller. Som eksempel nevnes at kravene til utdannelse og sikkerhet kan være andre for den som utelukkende skal drive utleieformidling.

Samtlige medlemmer i utvalget mener at mellommannsvirksomhet knyttet til inngåelse av feste-kontrakter fortsatt bør være omfattet av eiendomsmeglingsloven. Det forslås derfor ingen endring av rettstilstanden på dette punktet. Ifølge utvalget er det særlig forbrukerhensyn som taler for at mellommannsvirksomhet knyttet til slike transaksjoner skal reguleres av eiendomsmeglingsloven.

Heller ikke når det gjelder mellommannsvirksomhet knyttet til overdragelse av festerett vil utvalget foreslå endringer. Å unnta dette fra loven ville innebære at 10 000-20 000 objekter årlig kunne formidles av personer som ikke har bevilgning etter loven. Etter utvalgets oppfatning er det ikke grunn til å skille mellom de formidlinger som gjelder festet og eiet grunn. Mellommannsrollen utøves i all hovedsak på samme måte. Dette gjelder selv om de fremmede midler som eiendomsmegleren betros i forbindelse med overføringen av feste-kontrakter ofte er atskillig mindre enn ved formidling av eiet grunn.

Når det gjelder forpaktningsavtaler foreslår utvalget ingen endring i forhold til gjeldende rett, det vil si at mellommannsvirksomhet knyttet til slike avtaler etter utvalgets forslag ikke vil være omfattet av eiendomsmeglingsloven.

#### 4.4.3 Høringsinstansenes merknader

*Kredittilsynet* slutter seg til flertallets syn om at formidling av leiekontrakter for bolig fortsatt bør være omfattet av eiendomsmeglingslovens konsesjonsordning. Tilsynet uttaler følgende i denne forbindelse:

«Kredittilsynet legger vekt på den erfaring man har hatt med en del useriøs virksomhet innenfor utleiemarkedet, hvor formidlere har misligholdt sine forpliktelser overfor både utleier og leietaker. Selv om de klientmidler som håndte-

res er begrenset til depositum og husleiebetaling, er dette som regel beløp av betydelig størrelse for partene i avtalen. At mange av aktorene i dette markedet er personer med til dels svak økonomi, tilsier at behovet for beskyttelse er stort.»

Kredittilsynet har ingen merknader til utvalgets forslag om at det inntas i loven at bestemmelsene i lovens kapittel 3 og 4 gjelder så langt de passer.

Også *Advokatforeningen*, *Landsorganisasjonen*, *OBOS*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *Notar* slutter seg til utvalgets flertall på dette punkt.

*Advokatforeningen* viser til at mindretallets forslag om å etablere en særskilt konsesjonsordning for utleieformidling er lite hensiktsmessig og vanskelig kan sees å medføre fordeler for forbrukerne som oppveier sannsynlige ulemper ved en mindre oversiktlig og kontrollerbar bransjesituasjon.

*Norges Eiendomsmeglerforbund* viser til at leiemarkedet ofte vil være et alternativ for den del av de boligsøkende som har svak økonomi. For øvrig uttaler foreningen at det at leiemarkedet i dag er velfungerende med få overtramp og klager, kan tilskrives at disse transaksjonene er lagt inn under eiendomsmeglingsloven med dens krav til meglingsfaglig kompetanse, registrering og regler for gjennomføring av oppdragene.

*Advokatforeningen*, *Landsorganisasjonen* og *Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter også utvalgets flertall i at formidling av leiekontrakter til næringseiendommer bør omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonsplikten.

*Norges Eiendomsmeglerforbund* erkjenner at hensynet til den svake part ikke er sentralt i disse tilfellene. På den annen side vises det til at leiekontrakter er svært vanlig i forbindelse med næringseiendom og at avtalene ofte er kompliserte og gjelder betydelige beløp. Forbundet uttaler videre at det ikke har innvendinger til flertallets forslag om å gjøre unntak fra enkelte av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven ved formidling av leiekontrakter i næringsforhold.

*Kredittilsynet* anser at formidling av leiekontrakter til næringseiendom ikke bør være konsesjonspliktig. Tilsynet viser i denne forbindelse til sin høringsuttalelse vedrørende mellommannsvirksomhet knyttet til overdragelse av næringseiendom (hvor Kredittilsynet går imot konsesjonsplikt for slik virksomhet). Der foreslår tilsynet at slik virksomhet skal kunne drives av eiendomsmeglingsforetak som «annen virksomhet» og at eiendomsmeglingsloven i så fall skal gjelde for virksomheten. Tilsvarende bør etter tilsynets vurde-

ring gjelde for formidling av leiekontrakter til næringseiendom.

*Advokatforeningen* og *Kredittilsynet* uttaler at de slutter seg til utvalgets vurderinger når det gjelder inngåelse og overdragelse av festekontrakter, dvs. at slik virksomhet, som i dag, skal være omfattet av loven og konsesjonsplikten.

#### 4.4.4 Departementets vurdering

Departementet vil innledningsvis drøfte mellommannsvirksomhet i tilknytning til leiekontrakter til fast eiendom, avgrenset mot festekontrakter. Mellommannsvirksomhet ved inngåelse og overdragelse av festekontrakter vil deretter bli drøftet særskilt.

Et første spørsmål er om mellommannsvirksomhet i tilknytning til utleie av bolig- og fritidseiendommer fortsatt bør omfattes av loven. Som utvalget legger departementet til grunn at mellommannsvirksomhet i slike tilfeller gjennomgående vil være mindre omfattende og komplisert enn i forbindelse med overdragelse av eiendomsrett. Videre legges til grunn at avtalens økonomiske konsekvenser og risikoen for partene som regel ikke er den samme som ved overføring av eiendomsretten. Disse forholdene tilsier at slik mellommannsvirksomhet isolert sett burde kunne drives uten omfattende regulering. Som påpekt av Konkurransetilsynet bør ikke reguleringen gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta aktuelle forbrukerhensyn.

Samtidig har en rekke høringsinstanser fremhevet at leiemarkedet ofte er det eneste tilgjengelige boligmarkedet for de svakeste forbrukerne og anført at dette gir særlig grunn til å regulere markedet.

Som påpekt av utvalget har erfaring vist at det at enkelte former for utleieformidling tidligere falt utenfor eiendomsmeglingsloven, resulterte i useriøs virksomhet fra tilbydere som misligholdt sine forpliktelser overfor utleiende og leietakere. Dermed mellommannsvirksomhet knyttet til utleie av bolig ikke lenger skulle omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonskravet etter denne, er det etter departementets vurdering en reell risiko for at useriøse aktører vil forsøke å få innpass i markedet for slike tjenester og at forbrukerne vil utsettes for tap.

Etter en helhetsvurdering går derfor departementet inn for at mellommannsvirksomhet knyttet til leie av bolig- og fritidseiendommer fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonsplikten etter denne loven. Det vises til lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 2.

Når det gjelder næringseiendom er hensynet til partene (utleiende og leietaker) ikke like tungtveiende. Disse vil normalt være bedre i stand til å ivareta sine interesser, enten selv eller ved bruk av medhjelpere. Samtidig kan et næringsutleieoppdrag være vel så sammensatt og komplisert som et salgsoppdrag. Departementet foreslår på denne bakgrunn å videreføre gjeldende rett også på dette området. Det vises for øvrig til at det under punkt 4.9 foreslås at departementet i forskrift skal kunne gjøre unntak fra lovens krav for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

Utvalget har foreslått at det inntas en bestemmelse i eiendomsmeglingslovens § 1-3 annet ledd hvor det fastslås at bestemmelsene i lovens kapittel 3 og 4 gjelder så langt de passer for inngåelse og overdragelse av leiekontrakter. I praksis må dette anses å være en videreføring av gjeldende rett. Eiendomsmeglingsloven gjelder fullt ut for mellommannsvirksomhet knyttet til leiekontrakter. Samtidig er det slik at en del av bestemmelsene ikke passer særlig godt for slik mellommannsvirksomhet og dette har en i praksis tilpasset seg.

Departementet anser ikke en slik løsning for tilfredsstillende. Den medfører uklarheter med hensyn til forståelsen av loven og kan således medføre vanskeligheter for eiendomsmeglerne, forbrukere og myndigheter (blant annet i forbindelse med gjennomføring av tilsyn). Etter departementets vurdering er en mer hensiktsmessig løsning at det fastsettes i loven at departementet i forskrift kan fastsette nærmere regler for mellommannsvirksomhet knyttet til leiekontrakter, samt fastsette unntak fra loven der denne ikke passer. Det vises til lovforslaget § 1-4 annet ledd hvor dette er lagt til grunn.

Når det gjelder mellommannsvirksomhet knyttet til inngåelse og overdragelse av festekontrakter slutter departementet seg til utvalgets forslag om at dette fortsatt skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven. Det foreslås derfor ingen endring av rettsstilstanden på dette punktet. Det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet slutter i hovedsak seg til.

Et mindretall i utvalget har foreslått at det bør etableres en særskilt konsesjonsordning for leieformidling. Spørsmålet er imidlertid ikke utredet nærmere. Departementet legger som Advokatforeningen til grunn at en slik særordning vil være uforholdsmessig ressurskrevende i forhold til å beholde denne gruppen oppdrag innenfor det ordinære konsesjonssystemet.

Som utvalget legger departementet til grunn at det ikke er grunn til å foreslå endringer i eien-

domsmeglingsloven vedrørende forpaktningssavtaler. Mellommannsvirksomhet knyttet til slike vil derfor fortsatt ikke være omfattet av lovens anvendelsesområde.

## 4.5 Innløsning av festeretter

### 4.5.1 Gjeldende rett

Utvalget har lagt til grunn at bistand i forbindelse med innløsning av festetomter ikke er omfattet av ordlyden i emgll. § 1-1 første ledd nr. 2. I begrunnelse for sitt syn uttaler utvalget følgende på side 31 i NOU 2006: 1:

«Om slik bistand er omfattet av eiendomsme-glingslovens saklige virkeområde, er ikke direkte løst i loven. Slik bistand går ikke ut på å bringe partene sammen – partene står allerede i kontraktsforhold med hverandre. Den generelle uttalelsen i NOU 1987: 14 s. 50 om at det å bringe partene sammen er vesentlig, taler således for at bistand ved innløsning ikke er omfattet. Videre fremgår det av forarbeidene at loven ikke kommer til anvendelse på løsningsretter. På denne bakgrunn legger utvalget til grunn at bistand ved innløsning av festetomter ikke er omfattet av eiendomsme-glingslovens saklige virkeområde.»

Departementet finner ikke umiddelbart å kunne slutte seg til utvalgets fremstilling av gjeldende rett på dette punkt. Spørsmålet har ikke vært satt på spissen i praksis.

Av eiendomsme-glingsloven § 1-1 første ledd nr. 1 følger at det å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom anses som eiendomsme-glning. Med innløsning menes at festeren får overført eiendomsretten til tomten mot å yte et vederlag til bortfesteren. Transaksjonens art og objektet for denne taler således for å anse denne som «omsetning av fast eiendom».

Etter departementets vurdering trekker reelle hensyn i samme retning. Dersom ikke mellommannsvirksomhet i forbindelse med slike transaksjoner er å anse som eiendomsme-glning vil enhver kunne tilby slik virksomhet forutsatt at ikke forhold ved transaksjonen tilsier at virksomheten faller inn under advokat/rettshjelper monopolet etter domstolloven § 218. Sistnevnte vil ikke alltid være tilfelle. Departementet kan ikke se at det er grunnlag for å frata partene den beskyttelse eiendomsme-glingsloven oppstiller for partene i de her nevnte transaksjoner ved andre transaksjoner knyttet til overdragelse av fast eiendom.

Hvorvidt det faktisk foreligger mellommannsvirksomhet i det konkrete tilfelle vil avhenge av om

den som yter bistanden opptrer som mellommann. Det vises i denne forbindelse til uttalelsene fra Falkanger-utvalget om hvilke faser eiendomsme-glning gjerne vil kunne omfatte og i hvilken grad den aktuelle personen må være involvert i disse for å anses som mellommann jf. ovenfor om dette. Imidlertid innebærer det som er sagt ovenfor at bistand med oppgjøret i forbindelse med en slik transaksjon alltid vil anses som eiendomsme-glning.

### 4.5.2 Utvalgets forslag

Som nevnt ovenfor under punkt 4.5.1 anser utvalget at bistand i forbindelse med innløsning av festetomter ikke er å regne som eiendomsme-glning etter gjeldende lov.

Etter utvalgets syn er det heller ikke grunnlag for å legge innløsning av festetomter inn under «eiendomsme-glnermonopolet» for fremtiden. Utvalget uttaler blant annet følgende om bakgrunnen for sin vurdering på dette punkt i NOU 2006: 1 side 32:

«Det har i vurderingen blitt lagt vesentlig vekt på at dette er å regne som rettshjelpsvirksomhet etter domstolloven § 218 første ledd annet punktum, og at det i forbindelse med innløsning av festekontrakter ikke sjelden oppstår tolkningssspørsmål som nødvendiggjør at partene får rettshjelp. Bistand i forbindelse med innløsning av festetomter kan således ikke utføres av andre enn den som etter domstolloven § 218 har rett til å yte rettshjelp. Dette gjelder som hovedregel advokater og personer som har tillatelse til å opptre som rettshjelpere.

I domstolloven § 218 femte ledd er det imidlertid gjort unntak fra hovedregelen, hvor det fremgår at enhver kan yte rettshjelp i den utstrekning rettshjelpen er nødvendig for å yte god og fullstendig hjelp i annen virksomhet, og kan også ytes uten tilknytning til oppdrag innen hovedvirksomheten. Selv om utvalget mener at bistand ved innløsning av festetomter ikke bør omfattes av definisjonen av eiendomsme-glning, kan det reises spørsmål om hvorvidt personer og foretak som har bevilling til å drive eiendomsme-glning, bør ha adgang til å påta seg slike oppgaver. Dette vil da være å anse som annen virksomhet etter emgll. § 2-6. Et eiendomsme-glingsforetak kan følgelig ikke gjøre dette uten at det er gjort unntak ved enkeltvedtak eller i forskrift, se nærmere utvalgets vurderinger i punkt 8.7.2.1 nedenfor.»

### 4.5.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen* uttaler i sin høringsuttalelse at den slutter seg til utvalgets vurderinger når det



gjelder innløsning av festetomter. Foreningen peker i denne forbindelse på at bistand ved innløsning av festetomter har et så strekt preg av å være rettshjelp at det bør utvises forsiktighet med på generelt grunnlag å tillate eiendomsmeglingsforetak uten spesiell juridisk kompetanse å gi slik bistand som annen næringsvirksomhet. Også *Kreditilsynet* slutter seg til utvalgets vurderinger på dette punkt.

*Justis- og politidepartementet* slutter seg ikke til utvalgets forslag på dette punkt. Departementet ber Finansdepartementet vurderer nærmere om ikke bistand i forbindelse med innløsning av festetomter bør anses som eiendomsmegling.

I relasjon til spørsmålet om slik bistand er eiendomsmegling etter gjeldende rett skriver Justis- og politidepartementet følgende:

«Vi tar ikke avgjørende stilling til om visse former for bistand knyttet til innløsning av festetomter allerede faller under loven. Det samme spørsmålet kan stilles i relasjon til visse former for bistand knyttet til overføring av fast eiendom som skjer i samsvar med lov 9. desember 1994 nr. 64 om løsningsrettar. Spørsmålet må vurderes etter lovens § 1-1 nr. 1, da innløsningen gjelder overføringen av eiendomsretten til en tomt, altså en fast eiendom. Innløsningen kan åpenbart ikke falle under § 1-1 nr. 2, som spørsmålet drøftes i forhold til i NOU 2006: 1 side 31. At § 1-1 nr. 2 ikke får anvendelse på inngåelse eller overdragelse av løsningsretter – noe som følger av både ordlyden og forarbeidene – får ikke betydning for om § 1-1 nr. 1 omfatter den overføring av en fast eiendom som en innløsning av en festerett eller bruk av en annen løsningsrett utgjør.»

Med tanke på hvordan den fremtidige anvendelse av eiendomsmeglingsloven bør være i forhold til innløsning av festetomter og bruk av andre løsningsretter, har Justis- og politidepartementet følgende merknader:

«Et utgangspunkt etter lovforslaget § 2-6 tredje ledd vil være at eiendomsmegleren ikke får gi bistand knyttet til overføring av fast eiendom ved innløsning av festetomter eller bruk av andre løsningsretter, dersom ikke dette regnes som eiendomsmegling. Om ikke dette regnes som eiendomsmegling, vil altså tilgangen på bistand som partene kan ha behov for og ønske om, bli mindre enn om eiendomsmeglere kan gi slik bistand. Partene kan tenkes å ha behov for ulike typer bistand knyttet til innløsning av festetomter eller bruk av andre løsningsretter. Når det gjelder innløsning av festetomter, viser NOU 2006: 1 side 32 til at partene kan ha behov for rettshjelp, og på side 31 til at de ikke trenger

bistand for å bli brakt sammen, da partene allerede står i et kontraktsforhold til hverandre. Det vises til at det å gi bistand til å bringe partene sammen er vesentlig for eiendomsmegleroppdrag, jf. NOU 1987: 14 side 50. I NOU 1987: 14 side 50 beskrives et eiendomsmegleroppdrag gjennom et eksempel der oppdraget er delt inn i åtte faser. Når det gjelder overføring av fast eiendom ved innløsning av festetomter og bruk av andre løsningsretter, vil vi peke på at partene kan ha behov for bistand knyttet til punktene 4 til 9. Punktene 4 og 6 beskrives som sentrale faser i en eiendomsmeglernes bistand. Punktene 4 til 9 er disse:

«(4) de egentlige salgsforhandlinger, med sikte på å oppnå enighet mellom selger og en kjøper,

(5) bistand mht. finansiering av ervervet,

(6) utforming av kontrakten, innhenting av underskrifter m.v.,

(7) gjennomføring av det økonomiske oppgjøret,

(8) bistand ved konsesjon o.l.,

(9) hjemmelsoverføring.»

Relatert til punktene 8 og 9, se for eksempel lov om tomtefeste § 38.

Etter domstolloven § 218 femte ledd vil en eiendomsmegler kunne gi rettshjelp i den utstrekning rettshjelpen er nødvendig for å yte god og fullstendig hjelp i eiendomsmeglingsvirksomheten.

Det kan trolig være gode grunner til å kunne bruke eiendomsmegler som mellommann - og da slik at dette anses som eiendomsmegling - ved innløsning etter tomtefesteloven mv. i de tilfeller der det ikke er tvist mellom partene og de er kommet eller kan komme til enighet om innløsningsvilkårene. I tilfelle tvist vil den nødvendige bistand få en helt annen karakter, og hver parts rettshjelpere/advokater kan da klart nok ikke regnes som mellommenn.

At det iblant kan være et mer fremtredende behov for rettshjelp enn for bistand fra eiendomsmegler, gjelder ikke bare ved overføring av fast eiendom ved innløsning av festetomter. Dette bør ikke hindre at bistand ved innløsning av festetomter kan anses som eiendomsmegling.

Det er reelt sett ønskelig at partene bør kunne velge å få praktisk bistand fra en eiendomsmegler fremfor fra andre tjenesteytere når det ikke er tvist mellom partene. Dette vil blant annet kunne bidra til å begrense partenes kostnader knyttet til innløsning av festetomt, og gi større sikkerhet knyttet til blant annet dokumentutforming, gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, bistand knyttet til lov om tomtefeste § 38, herunder hjemmelsoverfø-

ring, enn hvis partene – om de ikke ønsker advokatbistand – må gjøre dette selv eller nytte mindre betryggende former for bistand enn bistand fra eiendomsmeglere.

Når slik bistand gis av andre enn advokater i samband med innløsning av festetomter mv., er det samme reelle grunn til å ha regler om kvalifikasjonskrav, bevilling, sikkerhetsstillelse, tilsyn mv., som ved mer tradisjonell eiendomsmegling. Det kan vurderes om det bør bli gjort unntak fra enkelte krav i lovens kapittel 3. I noen grad kan slik bistand forutsette spesialkompetanse hos en eiendomsmegler, som hos for eksempel en advokat. Hvis bistanden anses som eiendomsmegling, bør det være opp til den enkelte megler om han eller hun vil tilby bistand ved innløsning av festetomter mv.

Oppsummeringsvis mener vi at det er flere reelle grunner som taler for at bistand knyttet til overføring av fast eiendom ved innløsning av festetomter og ved bruk av andre løsningsretter, anses som eiendomsmegling. Dette vil ikke hindre at partene ved tvist vil søke rettshjelp fra advokat. Når det ikke er tvist mellom partene, men disse først og fremst trenger ulike former for bistand - der behovet for praktisk bistand er mest fremtredende – er det reelt ønskelig at eiendomsmeglere kan gi partene et tilbud om dette.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag på dette punkt.

#### 4.5.4 Departementets vurdering

Etter departementets vurdering er det ikke grunn til å behandle bistand i forbindelse med innløsning av festerettigheter annerledes enn bistand ved annen eiendomsomsetning. Avgjørende må være hvorvidt det foreligger mellommannsvirksomhet, jf. Falkanger-utvalgets uttalelser om denne grensedragningen som er omtalt under punkt 4.2.1. Det vises for øvrig til Justis- og politidepartementets høringsuttalelse som departementet slutter seg til.

Det som her er sagt vil gjelde tilsvarende ved eiendomsoverdragelse knyttet til andre løsningsretter. Inngåelse og overdragelse av løsningsretter, omfattes i motsetning til inngåelse og overdragelse av festeretter ikke av loven, jf. lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 2. Overdragelser av eiendomsretten til eiendommen som skjer fordi løsningsretten benyttes omfattes imidlertid dersom den aktivitet som utøves av den som bistår må anses som mellommannsvirksomhet.

Hvorvidt eiendomsmegleren kan drive rettshjelpsvirksomhet, er som det fremgår av Justis- og politidepartementets høringsuttalelse regulert i

domstoloven § 218 femte ledd. Der fremgår at en eiendomsmegler kan gi rettshjelp i den utstrekning rettshjelpen er nødvendig for å yte god og fullstendig hjelp i eiendomsmeglingsvirksomheten. Forutsatt at dette vilkåret er oppfylt kan slik bistand ikke anses som annen næringsvirksomhet enn eiendomsmeglingsvirksomhet og tjenestene kan derfor tilbys av eiendomsmegler.

## 4.6 Borettslagsandeler, aksjer og andeler mv.

### 4.6.1 Gjeldende rett

Ifølge emgll. § 1-1 første ledd nr. 3 anses som eiendomsmegling det å opptre som mellommann, herunder forestå oppgjør, ved omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet adkomstdokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom.

De praktisk viktigste objektene som omfattes av denne bestemmelsen, er aksje- og borettslagsboliger.

Overdragelse av andeler i borettslag under stiftelse skjer i praksis ved at andelene overføres fra et boligbyggelag til andelseieren, jf. borettslagslova § 2-12. Dersom boligbyggelaget tilbyr andelene i markedet, vil dette etter gjeldende rett ikke være omfattet av eiendomsmeglingsloven ettersom boligbyggelaget formelt sett ikke har en mellommannsrolle. Dette er å betrakte som salg av egen eiendom.

Ifølge eiendomsmeglingsloven § 1-1 første ledd nr. 4 omfatter loven også mellommannsvirksomhet knyttet til omsetning av andeler i selskap som omfattes av selskapsloven (ansvarlige selskap og kommandittselskap) og aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap «dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet» som nevnt i emgll. § 1-1 første ledd nr. 1-3. I motsetning til emgll. § 1-1 første ledd nr. 3, kommer nr. 4 til anvendelse selv om det ikke er knyttet en leie- eller bruksrett til aksjene eller andelene.

Eiendomsmeglingslovens regler om formidling av aksjer og andeler i eiendomselskaper har blitt særlig aktualisert ettersom syndikering av fast eiendom er blitt mer vanlig. Syndikering innebærer i denne sammenheng at flere personer investerer i samme eiendom. Dette kan for eksempel skje ved at en tilrettelegger etablerer et tomt aksjeselskap eller kommandittselskap, som inngår avtale om kjøp av en eller flere eiendommer. Kjøpet finansieres normalt ved at flere investorer innbys til å tegne aksjer eller andeler i sel-

skapet mot et kontantinnskudd, i tillegg til at eksteren långiver yter lån til selskapet mot pantedrett i eiendommen.

Etter eiendomsmeglingsloven av 1938 var det bare omsetning av samtlige aksjer eller andeler i eiendomsselskap som var omfattet av loven. Ifølge Ot.prp. nr. 59 (1988-89) side 35 går gjeldende lov «noe lenger» i å anse mellommannsvirksomhet ved overdragelse av verdipapirer som eiendomsmegling enn 1938-loven. Samme sted uttales det at avgrensingen av lovens virkeområde «må bygges på et skjønn vedrørende transaksjonens formål», og at det må vurderes «hvor dominerende den faste eiendom er i det selskap det overdras aksjer eller parter i, og omfanget av aksjer eller parter som overdras». Det presiseres at også andre momenter kan tillegges vekt.

Bestemmelsen er, i lys av uttalelsene i forarbeidene, tolket slik at en overdragelse av aksjer eller andeler ikke nødvendigvis faller inn under eiendomsmeglingslovens virkeområde selv om selskaps fulle eller dominerende verdi består av fast eiendom, jf. Finansdepartementets sak 04/2955. I den konkrete saken vurderte departementet hvorvidt salg av selskapsandeler gjennom syndikering var å regne som eiendomsmegling. Tilrettelegger etablerte tomme aksje- eller kommandittselskaper som kjøpte fast eiendom som beskrevet ovenfor. Departementet viste til at så vel lovens ordlyd som forarbeidene gir anvisning på at det er vesentlig å se hen til transaksjonens reelle formål. Dersom det dominerende er andre formål enn omsetning av fast eiendom, for eksempel finansiell investering i eiendom, faller mellommannsvirksomheten ikke inn under eiendomsmeglingsloven.

Departementet uttalte i nevnte sak at eiendomsmeglingsloven ikke kommer til anvendelse ved salg av én mindre eierandel til én kjøper. Videre skrev departementet at det ikke er holdpunkter for at man kan kumulere salg av mindre eierandeler til forskjellige kjøpere, og slik sett legge vekt på at et salg, for eksempel gjennom en emisjon, samlet sett medfører at det skjer en overføring av samtlige eierandeler eller en betydelig del av disse. Det ble vist til at salg av mindre eierandeler til mange kjøpere indikerer at transaksjonen er av finansiell natur, hvor det sentrale formålet er å oppnå tilfredsstillende avkastning. Ifølge departementet er det vanskelig å gi noen holdbare kvantitative føringer for hva som utgjør en «mindre eierandel» - det vil i grensetilfeller inngå som en del av den totale skjønsmessige vurderingen. Foruten å se hen til transaksjonens formål, kan det etter departementets oppfatning være et tolkningsmoment hvorvidt reglene i eiendomsmeglingsloven

er godt tilpasset de aktuelle partenes reguleringsbehov. I den aktuelle saken ble det vektlagt at partene ikke hadde særskilt behov for den beskyttelse som eiendomsmeglingsloven § 3-6 og § 3-7 gir, da det dreide seg om profesjonelle parter som ikke hadde til hensikt selv å ta eiendommene i bruk til nærings- eller boligformål. Det ble konkludert med at virksomheten ikke falt inn under eiendomsmeglingslovens virkeområde.

En konsekvens av at eiendomsmeglingsloven ikke gjelder ved samtidig overdragelse av mindre eierandeler, vil være at eiendomsmeglingsforetak med bevilling ikke kan opptre som tilretteleggere ved ordinær syndikering av fast eiendom uten at det gis tillatelse til å drive annen næringsvirksomhet, jf. emgll. § 2-6 første og tredje ledd.

Eiendomsmeglingslovens regler om formidling av aksjer i eiendomsselskap har en side mot verdipapirhandelens lov. Verdipapirhandelens lov er å legge til rette for sikker, ordnet og effektiv handel i finansielle instrumenter, jf. verdipapirhandelens lov § 1-1. Aksjer i eiendomsselskap er å regne som et «finansielt instrument». Av verdipapirhandelens lov § 7-1 første ledd følger at investeringstjenester i forbindelse med finansielle instrumenter bare kan ytes av foretak som har tillatelse til dette fra departementet. Bistand ved salg av aksjer i et selskap som innebærer salg av en hel virksomhet, der det er selskapets eiendeler, næring eller virksomhet som er ment solgt og der det ikke foregår spredningssalg av aksjene, vil normalt ikke være en investeringstjeneste i verdipapirhandelens lov forstand.

I forbindelse med transaksjoner med aksjer i eiendomsselskaper kan det forekomme tilfeller som omfattes av både eiendomsmeglingsloven og verdipapirhandelens lov. Ingen av lovene angir hvilket regelverk som kommer til anvendelse i et slikt tilfelle. I verdipapirhandelens lov fra 1985 var virksomhet som falt inn under eiendomsmeglingsloven, uttrykkelig unntatt fra definisjonen av verdipapirer, men unntaket ble ikke videreført i den nye verdipapirhandelens lov fra 1997 som på dette området gjennomfører EØS-reglene som svarer til Rådsdirektiv 93/22 om investeringstjenester (ISD). Sistnevnte direktiv omfatter investeringstjenester i finansielle instrumenter. Direktivet gjør ikke unntak for instrumenter med tilknytning til fast eiendom.

Kredittilsynet har lagt til grunn at både eiendomsmeglingsforetak og verdipapirforetak med konsesjon til å motta, formidle og utføre ordre kan assistere som mellommenn ved salg av aksjer i eiendomsselskap der omsetningen hovedsakelig tar sikte på overføring av fast eiendom.

*Andeler* i ansvarlige selskaper, inngår etter gjeldende rett ikke i verdipapirhandelens definisjon av finansielt instrument, og er følgelig heller ikke omfattet av konsesjonskravet i verdipapirhandelloven § 7-1. Verdipapirmarkedsløvsutvalget (oppnevnt ved kongelig resolusjon 2. juli 2004, avga sin innstilling 21. februar 2006) har imidlertid i NOU 2006: 3 foreslått at andeler i kommandittselskaper og ansvarlige selskaper skal anses som finansielle instrumenter etter verdipapirhandelloven. Dette spørsmålet er for tiden til vurdering i departementet.

#### 4.6.2 Utvalgets forslag

Utvalget mener at loven fortsatt bør omfatte transaksjoner av adkomstdokumenter som gir leie- eller bruksrett til fast eiendom, jf. gjeldende lovs § 1-1 første ledd nr. 3. Det foreslås derfor ingen lovendringer på dette punkt.

Også når det gjelder formidling av aksjer og andeler, ser utvalget det som ønskelig å videreføre gjeldende rett. Det uttales i denne forbindelse i NOU 2006: 1 side 34:

«Avgrensingen må fortsatt foretas ved en skjønnsmessig vurdering hvor det særlig legges vekt på transaksjonens formål, hvor dominerende den faste eiendommen er i selskapet, og omfanget av aksjer eller andeler som overdras. Dette innebærer at det for eksempel fremdeles vil ligge utenfor eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde dersom det tas sikte på salg av aksjer eller andeler i et eiendomsselskap som spredningssalg. Slikt salg av aksjer omfattes av verdipapirhandelloven. Formidling av andeler faller utenfor verdipapirhandelloven, og utvalget avventer Verdipapirmarkedsløvsutvalgets vurdering av om bistand til omsetning av ks-andeler og andeler i ansvarlige selskaper også skal være omfattet av verdipapirhandelloven.»

Når det gjelder eiendomsmeglingsforetaks adgang til å bistå ved syndikering viser utvalget til sin omtale av eiendomsmeglingsforetaks adgang til å drive annen virksomhet. Dette er nærmere omtalt under punkt 7.4.2.

#### 4.6.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen* har ingen bemerkninger til utvalgets vurderinger og forslag om at formidling av andels- og aksjeleiligheter fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingslovens bestemmelser. Når det gjelder aksjer og andeler, uttales imidlertid at foreningen gjerne hadde sett at utvalget hadde for-

søkt å trekke opp noe strammere retningslinjer for hva som skal anses å falle innenfor eller utenfor loven.

*Kredittilsynet* slutter seg til utvalgets vurderinger når det gjelder formidling av aksjer.

#### 4.6.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av borettsandeler, aksjer, andelsbrev og andre adkomstdokumenter med tilknyttet leierett til bolig og annet areal i bebygget eiendom, anses som eiendomsmegling.

Når det gjelder mellommannsvirksomhet ved omsetning av andeler og aksjer som ikke gir bruksrett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom, jf. emgll. § 1-1 første ledd nr. 4 i gjeldende lov anser departementet, som utvalget, at transaksjonens formål bør være avgjørende for om dette anses som eiendomsmegling. Dette er tilfelle også etter gjeldende rett hvor det fremgår at det anses som eiendomsmegling dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i gjeldende lovs § 1-1 første ledd nr. 1 til 3.

Grensedragningen i forhold til denne bestemmelsen har reist en del tvil. Departementet legger som utvalget til grunn at avgrensningen fortsatt må foretas ved en skjønnsmessig vurdering hvor det særlig legges vekt på om transaksjonens formål er å overdra fast eiendom eller rettighet som nevnt i lovforslagets § 1-1 første ledd nr. 1 til 3, hvor dominerende den faste eiendommen er i selskapet og omfanget av aksjer eller andeler som overdras. Om selskapet eier en rekke eiendommer, er også dette et forhold som tilsier at egenskapene ved den enkelte eiendom er mindre sentrale og at spørsmålet ikke bør reguleres av eiendomsmeglingsloven.

## 4.7 Tidsparter

### 4.7.1 Gjeldende rett

Lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven) gjennomfører EU-direktiv 94/47/EF av 26. oktober 1994 om beskyttelse av kjøperen i forbindelse med visse aspekter ved avtaler om deltidsbruksrett til fast eiendom (timeshare-avtaler). EU-direktivet er et forbrukerbeskyttelsesdirektiv, som regulerer visse sider ved kjøp av tidsparter, basert på erfaringene med de i praksis mest utbredte problemene. Direktivet er et minimumsdirektiv. Det vil si at medlemsstatene

ved gjennomføringen av direktivet i nasjonal rett kan fastsette regler som gir en mer vidtgående forbrukerbeskyttelse. Den norske loven inneholder i hovedsak bestemmelser som gjennomfører EU-direktivet. På noen punkter er det imidlertid foretatt tilpasninger til norske rettstradisjoner og mange av bestemmelsene innebærer presiseringer i forhold til direktivet. En del bestemmelser går også lenger enn direktivkravene. For eksempel er selgers opplysningsplikt utvidet og definisjonen av hvilke typer avtaler som faller inn under loven er mer omfattende. Videre er opprettelse av skriftlig avtale gjort til et gyldighetsvilkår.

I forbindelse med vedtakelse av tidspartloven, ble det inntatt en uttrykkelig bestemmelse i emgll. § 1-1 første ledd nr. 5 om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av tidsparter også omfattes av eiendomsmeglingsloven. Formålet med bestemmelsen var å få slått fast at alle former for omsetning av tidsparter, herunder tidsparter knyttet til medlemskap i en klubb der medlemskapet fremgår av klubbens register med videre, skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven, jf. Ot.prp. nr. 43 (1996-97) punkt 6.9.2. Eiendommer som er omfattet av timeshare-avtaler ligger ofte, men ikke alltid, i et annet land enn det landet kjøper bor i. Spørsmål som gjelder eiendomsmeglingslovens stedlige anvendelsesområde, dvs. om også tidsparter som gjelder eiendommer i et annet land skal omfattes av eiendomsmeglingsloven, behandles imidlertid under punkt 4.10.

#### 4.7.2 Utvalgets forslag

Utvalget viser til at mange av de hensyn som taler for at formidling av fritidseiendommer skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven, også gjør seg gjeldende for formidling av tidsparter som faller inn under tidspartloven, se NOU 2006: 1 side 34-35:

«Det dreier seg i realiteten om formidling av fritidsboliger, det kan gjelde store verdier, og beskyttelsesbehovet er langt på vei det samme. Som det er påpekt i høringen i forbindelse med tidspartloven (Ot.prp. nr. 43 (1996-97) punkt 6.9.2), bør en forbruker ha samme rett til opplysninger fra megleren uavhengig av om kjøpet gjelder en fast eiendom eller tidspart. At formidling av tidsparter omfattes av eiendomsmeglingsloven, vil gi selgere og kjøpere sterkere beskyttelse mot useriøs salgsvirksomhet.»

Utvalget foreslår på denne bakgrunn ingen endring i gjeldende rett på dette punkt.

#### 4.7.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen* og *Kredittilsynet* uttaler i sine høringsuttalelser at de støtter utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av tidsparter også omfattes av eiendomsmeglingsloven. Advokatforeningen viser til at det er behov for å beskytte forbrukere mot useriøs salgsvirksomhet på dette området, og at formidling av tidsparter bør være underlagt meglermonopolet.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 4.7.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av tidsparter omfattes av eiendomsmeglingsloven. Forbrukere bør ha samme krav på beskyttelse uavhengig av om det er en tidspart eller en fast eiendom som overdras.

### 4.8 Oppgjør

#### 4.8.1 Gjeldende rett

Ved lov 23. april 1999 nr. 20 ble det foretatt en endring i emgll. § 1-1 første ledd, slik at det nå fremgår uttrykkelig at det å forestå oppgjør ved omsetning av fast eiendom er å anse som eiendomsmegling. Slike oppdrag er dermed omfattet av eiendomsmeglingsloven, uavhengig av om personen/foretaket som utfører oppgjøret også yter andre tjenester som kan klassifiseres som eiendomsmeglingstjenester, jf. passusen «herunder å forestå oppgjør».

En forutsetning for at oppgjørsoppdrag skal falle inn under loven, er at det forut for oppgjøret har skjedd en eiendomshandel som ville vært omfattet av lovens virkeområde dersom en eiendomsmegler hadde bistått, jf. emgll. § 1-1 første ledd nr. 1 til 5, sml. forutsetningsvis Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) punkt 7.4.

Det er verken i loven eller i forarbeidene entydig definert hva et oppgjørsoppdrag er. I Ot.prp. nr. 24 (1998-99) side 37 brukes betegnelsen «rene oppgjørsoppdrag». Et rent oppgjørsoppdrag innebærer normalt mottakelse av kjøpesum fra en kjøper eller kjøpers långivere, sletting av gamle heftelser og tinglysning av nye, tinglysning av skjøte og utbetaling til selger eller dennes långivere.

En konsekvens av at oppgjørsoppdrag er omfattet av eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde, er at det som hovedregel kun er foretak

tildelt foretaksbevilling etter emgll. § 2-1 jf. § 1-2 første ledd nr. 1 og praktiserende advokater som har stilt særskilt sikkerhet for eiendomsmegling, jf. emgll. § 1-2 første ledd nr. 2 jf. § 2-5, som mot godtgjørelse kan forestå oppgjør. Ved lovendringen i 1999 ble det i emgll. § 1-2 annet ledd annet punktum gitt et særskilt unntak fra denne hovedregelen slik at også banker uten særskilt bevilling til å drive eiendomsmegling kan påta seg oppgjørsoppdrag. Departementet fant at det ville være ubetenkelig at banker kan forestå rene oppgjørsoppdrag. Departementet uttalte i denne sammenheng også at advokater uten særskilt sikkerhet etter eiendomsmeglingsloven § 2-5, på samme måte som andre, kan forestå oppgjør dersom vilkårene for aksessorisk megling etter emgll. § 1-2 annet ledd første punktum er oppfylt. Det ble imidlertid ikke gjort unntak for kravet til særskilt sikkerhetsstillelse for advokaters eiendomsmegling i relasjon til rene oppgjørsoppdrag. Det heter i Ot.prp. nr. 24 (1998-99) side 36:

«Flere høringsinstanser har pekt på de ulemper det vil medføre å begrense den mulighet banker og advokater har til å utføre rene oppgjørsoppdrag. Departementet er enig i at advokater og banker fortsatt bør kunne utføre slike oppdrag, men mener at dette i det alt vesentligste er ivaretatt gjennom de særregler som allerede følger av eiendomsmeglingsloven. I eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd er det fastsatt et generelt unntak fra eiendomsmeglingsloven for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med varetagelse av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren. Bestemmelsen åpner for at banker og advokater vil kunne utføre oppgjørsoppdrag for personer det består et kunde- eller klientforhold til. Departementet legger til grunn at advokater i medhold av denne bestemmelsen kan utføre oppgjør i forbindelse med tradisjonelle advokatoppdrag, blant annet de som er nevnt av Advokatforeningen i deres høringsuttalelse. Departementet legger etter dette til grunn at den nevnte bestemmelsen i all hovedsak vil ivareta de hensyn høringsinstansene har vist til.

Departementet legger videre til grunn at banker i medhold av det generelle unntaket som nevnt over vil kunne utføre oppgjør dersom det skjer i forbindelse med at en av partene i eiendomshandelen tar opp lån i banken, innfrir lån, foretar endringer i forhold til pantsettelse mv. På bakgrunn av den omfattende regulering banker er omfattet av samt at banker tradisjonelt har utført slike oppdrag som en naturlig del av virksomheten finner imidlertid departementet det ubetenkelig å

fastsette et generelt unntak fra kravet til eiendomsmeglerbevilling for banker som forestår rene oppgjørsoppdrag.»

#### 4.8.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å videreføre regelen i emgll. § 1-1 første ledd nr. 1 om at oppgjørsoppdrag fremdeles skal være underlagt eiendomsmeglingslovens virkeområde. Dette gjelder enten oppdraget utelukkende består i å gjennomføre det økonomiske oppgjøret, eller i både kontraktsskriving og gjennomføring av oppgjør. I begrunnelsen for forslaget heter det blant annet (NOU 2006: 1 på side 36):

«Utvalget ser at det er argumenter som taler både for og mot å la oppgjør være underlagt eiendomsmeglermonopolet. Det legges imidlertid vesentlig vekt på de viktige forbrukerbeskyttelseshensyn som knytter seg til det økonomiske oppgjøret ved eiendomshandler. Kjøp og salg av fast eiendom er normalt en av de viktigste økonomiske transaksjonene den enkelte foretar i livet, og utvalget mener at den enkelte har behov for sikkerhet for at gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret skjer på en korrekt og sikker måte, herunder at den enkelte er sikret mot eventuelle feil begått av den som gjennomfører oppgjøret. I denne sammenheng er det viktig å peke på kravet til faglig kompetanse og sikkerhetsstillelse, som må være oppfylt for å kunne tildeles bevilling til å drive eiendomsmegling. Disse kravene gjelder også for de såkalte rene oppgjørsforetakene, som i de senere år i økende grad er etablert.»

#### 4.8.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, FNH, Kredittilsynet og Sparebankforeningen* bemerker i sine høringsuttalelser at de slutter seg til utvalgets vurdering når det gjelder oppgjørsoppdrag.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 4.8.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre regelen i emgll. § 1-1 første ledd om at det å forestå oppgjør ved transaksjoner som omfattes av gjeldende lovs § 1-1 første ledd nr. 1 til 5 (§ 1-2 annet ledd nr. 1 til 5 i departementets lovforslag) anses som eiendomsmegling. Det vises til utvalgets begrunnelse som departementet i hovedsak slutter seg til.

## 4.9 Næringseiendommer

### 4.9.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven er etter gjeldende rett ikke begrenset til å gjelde mellommannsvirksomhet knyttet til eiendommer som benyttes for bestemte formål. Den omfatter virksomhet knyttet til både boligeiendom, fritidseiendom og næringsseiendom. Den eneste særregelen mht. type eiendom er emgll. § 3-3 annet ledd, som bestemmer at eiendomsmeglingsoppdrag utenfor forbrukerforhold kan gis og fornyes for lengre tid enn seks måneder. Ifølge forarbeidene til bestemmelsen (NOU 1987: 14 s. 70) skal oppdraget anses gitt i forbrukerforhold dersom *oppdragsgiveren* inngår avtalen i egenskap av forbruker. Oppdragsgiveren anses å inngå avtalen i egenskap av forbruker dersom denne gjelder salg eller kjøp av eiendom som oppdragsgiveren har brukt eller skal bruke til personlige formål. Det er derimot uten betydning hvordan oppdragsgiverens medkontrahent skal bruke eller har brukt eiendommen. Bortsett fra denne bestemmelsen sonderer ikke eiendomsmeglingsloven mellom megling i forbrukerforhold og næringsforhold, og loven har heller ingen definisjon av «næringsmegling» eller «næringseiendom».

Ovennevnte definisjon legger avgjørende vekt på subjektive forhold, hva den konkrete oppdragsgiver har benyttet eller (ved kjøp) skal benytte eiendommen til. Et alternativ til denne løsningen er å legge vekt på mer objektive forhold ved eiendommen, nemlig hva den kan benyttes til. Som en vil se under punkt 4.9.2, har et mindretall i Eiendomsmeglingslovutvalget gått inn for at krav om bevilling til å drive eiendomsmegling ikke skal gjelde ved oppdrag knyttet til avhendelse eller annen omsetning som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-1 annet ledd, av *eiendommer som ikke hovedsakelig har vært anvendt eller kan anvendes til personlig bruk*. Når en i det videre benytter formuleringen næringsmegling er det slike objektive forhold ved eiendommen transaksjonen knytter seg til det siktes til (at eiendommen er en næringseiendom).

Formidling av næringseiendommer utføres både av eiendomsmeglingsforetak som i første rekke formidler boligeiendommer, og av eiendomsmeglingsforetak som utelukkende har spesialisert seg på omsetning av næringseiendom. Den samlede omsetningen av næringseiendommer er betydelig. I 2004 var omsetning av slike eiendommer gjennom eiendomsmegler i underkant av 38 milliarder kroner.

Etter at gjeldende eiendomsmeglingslov trådte i kraft, har det skjedd betydelige endringer innenfor markedet for næringseiendom og næringsmegling. Eiendomsmeglingslovutvalget har i NOU 2006: 1 på side 36 og 37 pekt på følgende utviklings- og særtrekk:

- Spesialisering: Antallet eiendomsmeglingsforetak som har spesialisert seg på formidling av næringseiendommer, har økt kraftig. Til tross for at utviklingen har gått i retning av spesialisering, er det likevel fremdeles en rekke foretak som formidler både bolig- og næringseiendommer.
- Profesjonalitet: Store deler av næringsmarkedet består av profesjonelle eiendomsaktører. Disse aktørene har ofte høye forventninger til næringsmeglerne, og bestemte oppfatninger om for eksempel hvordan oppdragsavtalen skal utformes. Samtidig finnes det også i forbindelse med næringsmegling mindre profesjonelle aktører, som for eksempel leier ut overskuddsarealer.
- Eiendom som investeringsobjekt: Kjøp av næringseiendom eller andeler i disse har i økende grad blitt en alternativ investeringsform. En av de viktigste oppgavene for eiendomsmegleren er i denne sammenheng å fremlegge økonomiske beregninger som viser hvilken avkastning (yield) som kan påregnes. Verdsettelsen av eksisterende og potensielle leiekontrakter er vesentlig i denne sammenheng. En følge av den økte interessen for næringseiendommer som investeringsobjekt, er at syndikering av eiendommer har blitt mer utbredt.
- Salg med tilbakeleie: Stadig flere private bedrifter og offentlige institusjoner som tidligere har vært brukere av selveide bygg, har de senere år solgt eiendommene og sikret videre drift i samme eiendom gjennom en langsiktig leieavtale (ofte kalt «salg med tilbakeleie»/«sale and lease back»).

Foruten de kjennetegn ved næringsmegling som er fremhevet foran, skiller næringsmegling seg særlig fra boligmegling ved at innhenting av faktiske og juridiske opplysninger om eiendommen er mer omfattende, at oppdragstiden normalt er lengre, at det stilles større krav til megleren som rådgiver, samt at dennes kunderelasjoner og nettverk normalt er enda viktigere.

### 4.9.2 Utvalgets forslag

Utvalget erkjenner at det kan by på problemer å angi treffende skillelinjer mellom megling av

næringseiendommer og andre eiendommer. Etter som nyere lovning i en rekke tilfeller sonderer mellom forbrukere og næringsdrivende, mener utvalget imidlertid at de lovtekniske utfordringene ikke bør være avgjørende for vurderingen av om næringsmegling helt eller delvis skal være underlagt lovens anvendelsesområde, herunder kravene til konsesjon.

Hensynet til næringsfrihet og effektiv konkurranse taler etter utvalgets syn for at konsesjonsordninger ikke bør eksistere uten at tungtveiende grunner taler for det. Nåværende konsesjonskrav innebærer blant annet at den som skal lede virksomheten, må inneha eiendomsmeglerbrev eller advokatbevilling, og at foretaket må ha sikkerhetsstillelse til dekning av pådratt ansvar. En konsesjonsordning kan ifølge utvalget virke konkurransebegrensende.

At næringseiendomsmarkedet for en stor del består av profesjonelle aktører, kan etter utvalgets vurdering tale for at disse må forutsettes å kunne ivareta sine egne interesser. Det antas at mange av de profesjonelle aktørene kjenner markedet like godt som næringsmeglerne.

Et argument mot å unnta denne delen av eiendomsmeglingsbransjen fra konsesjonskravet er imidlertid ifølge utvalget at det er nær sammenheng mellom kravene til konsesjon og tilsynet med utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet. Det kan ifølge utvalget by på problemer for tilsynsmyndigheten å føre tilsyn med en ubestemt krets av foretak, som man ikke har anledning til å rette sanksjoner mot.

At det i praksis sjelden har vært tilsynsmessig behov for å gripe inn overfor næringsmeglerne anføres på den annen side som et argument for at det likevel ikke er nødvendig med konsesjon med tilhørende utligning av tilsynsavgift for denne gruppen.

Utvalget har delt seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om eiendomsmeglingslovens anvendelse i forhold til næringsmegling.

Utvalgets flertall (Grøstad, Høiland, Moestue, Rokhaug, Tandberg og Sanne) mener at formidling av næringseiendommer fortsatt bør være underlagt eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde og konsesjonsplikten etter denne loven. Flertallet fremhever følgende på side 38 og 39 i utredningen:

«Også aktører i næringseiendomsmarkedet kan ha behov for den beskyttelse som en konsesjonsordning gir. Det finnes også i markedet for næringseiendom aktører som ikke har spesiell innsikt eller erfaring i kjøp/salg eller leie/utleie av næringseiendommer.

I lys av at den samlede omsetningen av næringseiendommer er betydelig og at investering i markedet for næringseiendommer i større grad er blitt et alternativ til andre investeringer, bør det stilles visse minstekrav til formidlere av disse verdiene. I forbindelse med andre investeringer stilles det strenge krav til tilbyderne for å motta og opprettholde konsesjon.

Skulle næringsmegling ikke lenger være omfattet av eiendomsmeglingsloven, kunne det føre til et tilbakeskritt i forhold til den profesjonalisering som i de senere år har skjedd innenfor megling av næringseiendommer. At formidling av næringseiendommer er underlagt loven, herunder kravet til konsesjon, bidrar til å fremme tillit til at formidlingen av næringseiendommer skjer på en betryggende måte i seriøse, ordnede former.»

Selv om det foreslås at næringsmegling skal være omfattet av loven, mener flertallet at enkelte av reglene i eiendomsmeglingsloven ikke bør få anvendelse i næringsforhold. Nærmere omtale av dette er gjort nedenfor.

Utvalgets mindretall (Bråthen, Roll-Matthiesen og Rosén) foreslår at kravet om bevilling for å drive eiendomsmegling mot godtgjørelse avgrensens mot «oppdrag hvor en fysisk eller juridisk person handler med henblikk på avhendelse eller annen omsetning som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-1 annet ledd, når eiendommen ikke hovedsakelig har vært anvendt eller kan anvendes til personlig bruk.»

I begrunnelsen for sitt forslag skriver mindretallet blant annet (NOU 2006: 1 på side 39–40):

«Hensynet til å verne forbrukere utgjør en sentral del av begrunnelsen for kravet til konsesjon både etter gjeldende lov og i utvalgets drøftelser, se kapittel 6.5.1 nedenfor. Eiendomsandel vil som regel angå store verdier for de involverte. Både forbrukere og næringsdrivende har derfor sterk interesse i å ivareta sitt tarv. Det går imidlertid et relevant skille mellom den jevne forbrukers og næringsdrivendes evne i så måte.

Med næringsdrivende siktes det her til personer som handler som ledd i næringsvirksomhet. Disse vil i varierende grad ha erfaring med eiendomsmarkedet. Et fellestrekk er likevel at personer og foretak innenfor denne gruppen tar sikte på å skape og forvalte verdier. Det bør således kunne forutsettes at de er i stand til å treffe et kvalifisert valg både med hensyn til valg av mellommann ved kjøp eller leie av eiendom, herunder se behovet for å søke kvalifisert bistand, og orientere seg i markedet for slike tjenester. I forhold til denne



gruppen veier derfor hensynet til å fremme konkurransen tyngre enn det vernebehovet enkelte vil kunne ha.

Gjennom fri konkurranse vil antallet tjenestetilbydere bedre kunne tilpasses markedets behov. Dette er særlig viktig fordi eiendomsmarkedet historisk har vært konjunkturavhengig, og det sikrer den enkeltes og samfunnets interesse i høy priskonkurranse bedre. Videre vil den fleksibiliteten en slik regulering medfører, gi et bedre grunnlag for markedets evne til å produsere et bredt tjenestetilbud både med hensyn til kvalitet og innhold. På denne bakgrunn kan mindretallet heller ikke se at samfunnets interesse i ordnet eiendomsandel, i den grad ivaretagelsen måtte bli svekket, veier tyngre enn samfunnets interesse i fri konkurranse på dette området.

Behovet for å unnta næringsmegling vil etter mindretallets syn øke i forhold til situasjonen etter gjeldende rett dersom utvalgets forslag vedtas. Dette gjelder særlig i forhold til forslaget om å innføre et krav om at det skal være en oppdragsansvarlig megler som har ansvaret for utføringen av hvert enkelt oppdrag, se nærmere punkt 6.5.2 nedenfor. Den fleksibiliteten som ligger i dagens system, hvor det bare kreves at den faglige lederen i foretaket er autorisert, vil bli redusert dersom dette gjennomføres. Forslaget om oppdragsansvarlig megler bidrar til å gjøre det nødvendig å innskrenke eneformidlingsområdet til bare å gjelde i forbrukerforhold.»

Det avgjørende etter mindretallets forslag er hva eiendommer har vært eller kan anvendes til. Mindretallet uttaler i denne forbindelse (NOU 2006: 1 side 40):

«Vurderingstemaet kan imidlertid ikke innskrenkes til bare å gjelde oppdragsgiverens og dennes nærståendes bruk, fordi oppdrag vedrørende eiendom som selges eller leies ut til personer som bruker den personlig, i så fall ville ha falt utenfor eneformidlingsområdet, selv om kjøperen eller leietakeren normalt vil ha behov for det vernet som følger av eiendomsmeglingsloven kapittel 2 til 5. Eneformidlingsområdet kan heller ikke innskrenkes til bare å gjelde hvor oppdragsgiveren er en fysisk person, fordi også juridiske personer vil søke å omsette eiendommer hvor kjøperen normalt vil ha behov for det vernet som følger av eiendomsmeglingsloven kapittel 2 til 5. Dette gjelder for eksempel hvor et foretak selger en leilighet, et fritidshus eller et bolighus, som har vært benyttet av selskapets ansatte. Det innebærer videre at både utleie og salgsoppdrag fra personer som investerer i leiligheter som leies ut, vil falle inn under eneformidlingsområdet.

Dette gjelder likevel ikke hvor oppdragets gjenstand er salg av en hel leiegård. Passusen «eiendommen» retter seg her mot hele gården – ikke de enkelte seksjonene og bruken av dem. Fordi transaksjonens formål i slike tilfeller normalt vil være av rent investeringsmessig art, oppnår man en rimelig avveining av hensynene som det er redegjort for ovenfor, når dette holdes utenfor eneformidlingsområdet. Videre vil for eksempel salg og utleie av kontorlokaler falle utenfor eneformidlingsområdet. Endelig nevnes at bestemmelsen også kommer til anvendelse ved kjøpsoppdrag.»

Det presiseres fra mindretallets side at den foreslåtte avgrensningen av eneformidlingsområdet ikke berører spørsmålet om avgrensningen av eiendomsmeglingslovens saklige virkeområde, herunder spørsmålet om omsetning av andeler eller aksjer i selskap faller inn under loven, jf. emgll. § 1-1 første ledd nr. 4. Dette innebærer at loven kommer til anvendelse i den grad det følger av emgll. § 1-1. Dersom emgll. § 1-3 opprettholdes i sin nåværende form, vil lovens kapittel 2 til 5 ifølge mindretallet ikke komme til anvendelse. Dette fordi disse kapitlene bare gjelder innenfor eneformidlingsområdet. Mindretallet uttaler videre i denne forbindelse (NOU 2006: 1 side 40-41):

«Eiendomsmeglingsloven kapittel 2 om bevilgning, sikkerhetsstillelse, tilsyn mv., inneholder ingen bestemmelser det er naturlig å gi anvendelse utenfor eneformidlingsområdet, med unntak av forbudet mot egenhandel i emgll. § 2-12. Det bør imidlertid vurderes om det er tilstrekkelig med en plikt til å varsle («flagge») om egeninteresse. I emgll. kapittel 3, som inneholder bestemmelser om oppdraget og utførelsen av det, bør § 3-1, § 3-5, § 3-6 første ledd, § 3-7, § 3-8 og § 3-9 komme til anvendelse. Når det gjelder reguleringen av meglerens vederlag, er det uproblematisk å gi de deklarasjoniske bestemmelsene i lovens kapittel 4 anvendelse også utenfor eneformidlingsområdet. Videre bør forbudet mot å avtale at andre enn oppdragsgiveren skal betale meglerens vederlag, også gjelde utenfor eneformidlingsområdet, fordi den legislative begrunnelsen for bestemmelsen ikke står i noen annen stilling der. Det samme gjelder forbudet mot å dele vederlaget med kjøper og selger. Utenfor eneformidlingsområdet bør imidlertid vederlaget kunne deles med andre, jf. emgll. § 4-5. Den preseptoriske reguleringen av hvilke utlegg megleren kan kreve dekket, bør heller ikke komme til anvendelse. Hjemmelen for vederlagsjustering i emgll. § 4-6 foreslås gitt anvendelse.

I emgll. kapittel 5 bør bestemmelsen om taushetsplikt i § 5-1 og erstatning komme til anvendelse også utenfor eneformidlingsområdet. Når det gjelder straffebestemmelsen i § 5-2, inneholder forslaget tre hjemler som er relevante utenfor eneformidlingsområdet, og bestemmelsen bør derfor komme til anvendelse.»

For det tilfelle at oppdrag knyttet til nærings- eiendommer fortsatt skal være omfattet av konsesjonsplikten etter eiendomsmeglingsloven anser både utvalgets flertall og mindretall (subsidiært) at disse oppdragene bør unntas fra enkelte bestemmelser i eiendomsmeglingsloven. I vurderingen av hvilke bestemmelser det bør gjøres unntak fra er det lagt vekt på behovet for fleksibilitet i avtaleforholdet mellom megleren og den næringsdrivende. På side 39 i NOU 2006: 1 er dette omtalt nærmere som følger:

«Reglene i emgll. kapittel 1 inneholder alminnelige bestemmelser, blant annet om lovens virkeområde og om hvem som lovlig kan drive eiendomsmegling etter loven. Utvalget foreslår i punkt 5.3.1.2 foran at loven ikke kommer til anvendelse i næringsforhold når bistanden forestås for selskap innen samme konsern mv. Utover dette unntaket, er det ikke aktuelt å gjøre ytterligere unntak i lovens kapittel 1.

Når det gjelder emgll. kapittel 2, som inneholder regler om kravene for tildeling, suspensjon og tilbakekallelse av bevillinger, om tilsyn med eiendomsmeglingsforetak, krav til journalføring og sikkerhetsstillelse samt adgangen til å drive annen næringsvirksomhet og egenhandel, vises det til behandlingen av disse bestemmelsene ellers i utredningen. Flertallet kan ikke se at det er grunnlag for å unnta noen av disse bestemmelsene for næringsmeglingsforetak.

Emgll. kapittel 3 gir bestemmelser om oppdraget og utførelsen av dette. Etter flertallets syn bør avtalepartene ha full frihet til å inngå avtale med det innhold de måtte ønske og uten hensyn til de krav som stilles til oppdragets form. Strengt regler om oppdragets form og innhold passer dårlig i forhold til næringsmegling der partene har andre behov og forutsetninger enn i forbrukerforhold. Hvorvidt avtale om oppdrag er inngått, må derfor avgjøres ut fra alminnelige avtalerettslige regler. Flertallet mener derfor at emgll. § 3-2 om oppdragsavtalen og § 3-3 om oppdragets varighet, oppsigelsen av oppdraget og vederlag ved oppsigelse, ikke skal gjelde i næringsforhold. Kapitlet for øvrig bør komme til anvendelse. Når det gjelder emgll. § 3-1 om god meglerskikk, § 3-4 om forbudet mot kobling og

§ 3-5 om fullmakt, mener flertallet at det ikke er særlige forhold ved næringsmegling som tilsier at disse bestemmelsene ikke skulle komme til anvendelse. Det samme gjelder bestemmelsen om meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt. Når det gjelder salgsoppgavebestemmelsen (emgll. § 3-6), vil det som oftest ved formidling av næringseiendom uansett måtte gis flere opplysninger enn de som der er nevnt, og bestemmelsen må suppleres av emgll. § 3-1 og § 3-7. Flertallet har heller ikke funnet grunn til at det i § 3-6 skal regnes opp flere minimumsopplysninger som særskilt skal gjelde i næringsforhold. Emgll. § 3-8 og § 3-9 er langt på vei deklarasjon allerede i dag, jf. passusen «[m]ed mindre kjøper og selger ønsker noe annet», og det er derfor ikke grunn til å unnta disse i næringsforhold.

Når det gjelder reglene i emgll. kapittel 4 om meglers vederlag, er de fleste bestemmelsene deklarasjon allerede i dag, jf. § 4-1 første og annet ledd, slik at oppdragsgiveren og megleren, i næringsforhold så vel som i forbrukerforhold, gis en betydelig grad av avtalefrihet. Emgll. § 4-5 (deling av vederlag) og § 4-6 (nedsettelse av vederlaget) bør fremdeles være preseptoriske også i næringsmeglingsforhold.

Emgll. kapittel 5, som blant annet inneholder regler om taushetsplikt og straff, i tillegg til utvalgets forslag om administrative sanksjoner og lovregulering av meglers erstatningsansvar, er det etter flertallets oppfatning ikke grunn til å unnta ved næringsmegling.

Flertallet går etter dette inn for at emgll. § 3-2 og § 3-3 ikke skal komme til anvendelse på næringsforhold, og foreslår en uttrykkelig bestemmelse om dette. Emgll. § 3-2 og § 3-3 regulerer kun forholdet mellom megler og oppdragsgiver. Det har vært viktig å finne en avgrensning som ikke åpner for at bestemmelsene skal kunne fravikes til ugunst for forbrukere, og som er utformet på en slik måte at det ikke blir unødig vanskelig for megleren å klassifisere oppdraget. Det foreslås at emgll. § 3-2 og § 3-3 ikke kommer til anvendelse «utenfor forbrukerforhold». Forbruker er definert som en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dette er identisk med definisjonen gitt i forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd. Bestemmelsen gjelder både ved salgs-/utleieoppdrag og kjøps-/leieoppdrag, se for øvrig emgll. § 1-1 fjerde ledd og utkastet § 1-1 sjette ledd.»

#### 4.9.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Landsorganisasjonen (LO), Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og OBOS*

slutter seg til flertallets forslag om at næringsmegling fortsatt skal være underlagt eiendomsmeglingsloven og lovens konsesjonsplikt. *Advokatsforeningen* og *EFF* viser til at det fortsatt er mange mindre næringsdrivende uten kompetanse med hensyn til eiendom som har behov for den beskyttelse som ligger i konsesjonsordningen. Videre påpekes det av *EFF* at slik megling gjelder store verdier. En avregulering kan ifølge foreningen også virke skadelig i forhold til den profesjonisering som har skjedd innenfor denne delen av bransjen de senere år. *NEF* uttaler at den nevnte profesjoniseringen er en følge av lovreguleringen som en uten denne ikke ville sett.

Alle de tre sist nevnte foreningene uttrykker at de er enige med utvalget når det gjelder hvilke bestemmelser som ikke skal komme til anvendelse for næringsmegling.

*Konkurransetilsynet* har ikke kommentert spørsmålet om næringsmegling spesielt. Tilsynet uttaler imidlertid mer generelt at det er viktig at regulering av eiendomsmeglingsbransjen ikke går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta forbrukerhensynene.

*Handelshøyskolen BI* har heller ikke kommentert dette spørsmålet spesielt. Høyskolen bemerker imidlertid at næringsmegling forutsetter spesialisering som det nåværende eiendomsmeglerstudium ikke er særlig innrettet mot, men hvor for eksempel siviløkonomer kan ha gode forutsetninger.

*Kredittilsynet* går enda lenger enn utvalgets mindretall og foreslår at næringsmegling tas ut av eiendomsmeglingslovens saklige virkeområde. Det vises i høringsuttalelsen til at behovet for den beskyttelse konsesjonssystemet er ment å gi er vesentlig mindre ved handel med næringseiendommer enn ved boligomsetning. De aktuelle aktørene vil i hovedsak ha kompetanse og ressurser til å ivareta sine egne interesser. Samtidig vises det til at utviklingen i lovverket ved eiendomshandel generelt er gått i retning av forbrukerbeskyttelse. Som eksempel vises til lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) og lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). At det ved handel med næringseiendom som hovedregel er avtalefrihet, tilsier etter Kredittilsynets vurdering at det samme bør gjelde med hensyn til mellommannens plikter. Kredittilsynet påpeker videre mer generelt at det offentlige tilsyn bør konsentreres om hovedmålene, her å gi trygghet for den vanlige forbrukers kjøp av bolig og fritidseiendom i Norge, samtidig som selve

eiendomsmeglingen organiseres så rasjonelt og kostnadseffektivt som mulig. En bør derfor unngå tilsynsoppgaver som vil stille krav til vesentlig økt ressursbruk uten at det har særlig stor betydning for den trygghet forbrukerne skal sikres ved kjøp av bolig og fritidseiendom i Norge.

Videre viser Kredittilsynet til at dersom konsesjonsordningen begrenses til eiendomsmegling i forbrukerforhold vil også tilsynsordningen bli konsentrert til dette området hvor behovet er størst. Det er Kredittilsynets erfaring at man svært sjelden mottar klager i næringsmeglingsaker.

Kredittilsynet finner ikke å kunne slutte seg til flertallets vurdering av at det å unnta næringsmegling fra konsesjonssystemet vil svekke den profesjoniseringen som i de senere årene har skjedd innen næringsmegling. Det er Kredittilsynets inntrykk at næringsmeglingsforetak i stor grad er bemannet med personer med økonomisk og/eller juridisk kompetanse og bakgrunn, eller ansatte med særskilt kompetanse på næringseiendom. Profesjoniseringen kan således ifølge tilsynet hevdes å ha skjedd uavhengig av konsesjonssystemet og eiendomsmeglerutdannelsen.

Et ytterligere argument for å ta næringsmegling ut av eiendomsmeglingsloven er ifølge tilsynet det regelverket som gjelder for tilrettelegging av såkalt syndikering av eiendomsselskap. Tilsynet skriver i denne forbindelse:

«Det legges til grunn at slik formidling langt på vei faller utenfor eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde, og at formidling av aksjer i slike selskaper vil kreve konsesjon som verdipapirforetak. Imidlertid vil den foranstående omsetning av eiendommen fra opprinnelig eier til eierselskapet som hovedregel, etter nåværende lovgivning, være omfattet av eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde og konsesjonsordningen. Det kan være uheldig at det første leddet i transaksjonen vil kreve eiendomsmeglingskonsesjon, mens neste ledd krever verdipapirkonsesjon, slik at ett og samme foretak ikke kan påta seg hele prosjektet.»

At enkelte mindre næringsdrivende og andre aktører uten særskilt kompetanse på eiendom vil kunne ha behov for den beskyttelse konsesjonssystemet gir, legger tilsynet ikke avgjørende vekt på. Det vises til at eiendomsmeglere må antas fortsatt å ville tilby tjenester knyttet til formidling av slik eiendom, og næringsdrivende som ønsker slike tjenester, vil derfor kunne henvende seg til eiendomsmeglere eller benytte andre rådgivere som advokat eller lignende.

Kredittilsynet foreslår at det fastsettes i emgll. § 1-1- nytt femte ledd at «(s)om eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke formidling av eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.»

Kredittilsynet uttaler følgende om dette forslaget sammenlignet med mindretallets forslag til avgrensningskriterium:

«Denne ordlyden må anses å angi en snevrere avgrensning mot bolig- og fritidseiendom enn det utvalgets mindretall foreslår. Ved mindretallets forslag i forhold til for eksempel *landbrukseiendommer*, vil det kunne være et spørsmål om eiendommen som helhet, med dyrket mark/utmark og driftsbygninger «hovedsakelig» kan anvendes til personlig bruk. Aktørene i handel av landbrukseiendommer kan, etter Kredittilsynets oppfatning, ha behov for den beskyttelse konsesjonssystemet gir, og landbrukseiendommer med et ikke ubetydelig boligelement bør derfor ikke falle utenfor eneforformidlingsområdet. Et annet eksempel er *kombinerte eiendommer*, med en boligdel og en næringsdel, som typisk forekommer ved et butikkløkal på grunnplanet og boligdel i annen etasje. Her kan hensynet til behovet for beskyttelse tilsi at slike eiendommer, der de selges under ett, bør omfattes av konsesjonssystemet. En næringsseiendom som har vaktmesterbolig vil rent språklig kunne sies å være delvis egnet brukt til boligformål og falle utenfor unntaket. Kredittilsynet vil understreke at i lys av unntaksbestemmelsens formål må det legges til grunn at en slik eiendom faller inn under unntaket. Ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål vil heller ikke være omfattet av ovennevnte unntak.

Utvalgets mindretall påpeker at ordlyden i deres forslag innebærer at der oppdragets gjenstand er en hel leiegård, vil passusen «eiendommen» rette seg mot hele gården, og formidlingen vil således falle utenfor konsesjonssystemet. Fordi transaksjonens formål i slike tilfeller normalt vil være av rent investeringsmessig art, er mindretallet av den oppfatning at dette bør holdes utenfor eneforformidlingsområdet. Kredittilsynet deler denne oppfatningen.»

Samtidig bemerker Kredittilsynet at det i forbindelse med borettslagsprosjekter til tider foretas en separat overdragelse av hele bygningen fra opprinnelig eier eller utbygger til borettslaget som juridisk person. Dette vil ifølge mindretallets uttalelse falle utenfor konsesjonssystemet. Ifølge Kredittilsynet bør det vurderes om borettslaget, som har som formål å skaffe andelshaverne bolig, og som består av forbrukere som andelshavere, bør ha den beskyttelse ved en slik transaksjon som

konsesjonssystemet gir, herunder sikkerhet for korrekt overføring av hjemmel, sletting av heftelser, rettigheter i kjøpekontrakt m.v. Formålet bak konsesjonssystemet om sikker og ordnet eiendomsomsetning kan etter tilsynets vurdering tale for en slik løsning.

Kredittilsynet legger til grunn at selv om konsesjonsplikten bortfaller, vil eiendomsmeglingsforetak ha adgang til å forestå næringsmegling. Det foreslås at en bestemmelse om dette inntas i lovens kapittel 1, eventuelt et tillegg til § 2-6 tredje ledd, nytt annet punktum i utvalgets forslag. Videre foreslår Kredittilsynet at eiendomsmeglingsforetak som påtar seg næringsmeglingsoppdrag, i utførelsen av et slikt oppdrag skal være underlagt eiendomsmeglingslovens regler, herunder tilsyn fra Kredittilsynet, jf. lovens § 2-7. Den enkelte oppdragsgiver vil således kunne velge å benytte seg av et eiendomsmeglingsforetak med konsesjon også i forbindelse med næringsformidling. Det foreslås følgende formulering:

«Foretak med bevilling etter § 2-1 første ledd kan etter melding til Kredittilsynet opptre som mellommann ved omsetning av næringsseiendom, jf. § 1-1 femte ledd. For slik formidling gjelder lovens bestemmelser.»

I tillegg bør det ifølge Kredittilsynet presiseres (eventuelt i nåværende bestemmelse § 2-5 om sikkerhetsstillelse eller i forskrift) at foretakets sikkerhetsstillelse må dekke det ansvar meglerforetaket kan pådra seg ved denne tilleggsvirksomheten.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 4.9.4 Departementets vurdering

For forbrukere er transaksjoner knyttet til kjøp og salg av fast eiendom vanligvis av et helt annet omfang enn øvrige transaksjoner de er involvert i. Mange er helt ukjent med de problemstillinger som forbindes med transaksjoner av en slik størrelse.

For større næringsdrivende er situasjonen en annen. Beslutninger knyttet til kjøp og salg av eiendom føyer seg inn i rekken av andre beslutninger som må tas av større og mindre økonomisk betydning. Den regulering som er nødvendig av hensyn til forbrukerne, vil ofte være for lite fleksibel for denne gruppen næringsdrivende.

Mindre næringsdrivende vil imidlertid ikke drive med regelmessig kjøp og salg av fast eiendom, og slike transaksjoner vil ha stor betydning for foretakets øvrige virksomhet. I tillegg vil slike

næringsdrivende ha begrenset kunnskap om eiendomsmarkedet. De hensyn som taler for å beskytte forbrukerne taler også for å beskytte denne gruppen næringsdrivende.

Etter en helhetsvurdering med særlig vekt på hensynet til næringsdrivende som ikke er profesjonelle på eiendomsmarkedet går departementet inn for at megling av næringseiendom fortsatt bør omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Etter departementets vurdering kan hensynet til virksomheten i foretak som særlig driver med megling av næringseiendommer, og hensynet til aktørene som benytter seg av disse foretakenes tjenester, ivaretas ved at departementet i forskrift gis hjemmel til å gi nærmere regler og gjøre unntak fra lovens krav for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Blant annet kan det være grunn til å vurdere å gjøre unntak fra regelverket om hvilken kompetanse meglernes skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere. Det vises til forslaget § 1-4 tredje ledd.

## 4.10 Megling av eiendom beliggende i utlandet

### 4.10.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for Svalbard og Jan Mayen, jf. emgl. § 1-1 femte ledd.

Så lenge virksomhetsutøvelsen finner sted i Norge, er det ikke i dag av betydning om eiendommen som ligger til grunn for oppdraget, er beliggende i utlandet, jf. NOU 1987: 14 s. 53 og Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 8.

Som for megling av eiendommer beliggende i Norge, er det etter gjeldende rett en forutsetning for at eiendomsmeglingsloven kommer til anvendelse, at oppdraget tilknyttet utenlandske eiendommer omfatter tilstrekkelig mange faser i transaksjonen.

Opplysninger som utvalget har innhentet tyder på at norsketablerte eiendomsmeglerforetak i stor grad bare bistår ved markedsføringen av eiendommer i utlandet. Det synes som om det er relativt sjelden at samtlige faser i et tradisjonelt meglingsoppdrag utføres av norske eiendomsmeglingsforetak, og at foretakene således overlater mange av leddene i meglingen til eiendomsmeglere eller selgere i landet hvor eiendommen ligger.

Markedsføringen går normalt ut på annonsering i aviser og på Internett, samt avholdelse av informasjonsmøter. Det er vanligvis de utenlandske eiendomsmeglerne eller selgerne som innhenter informasjon om eiendommen og som initierer markedsføringen i Norge. Markedsføringen som den norske mellommannen bistår med, vil således ofte være basert på de opplysninger som er gitt av utenlandsk eiendomsmegler/selger. I noen tilfeller arrangerer eiendomsmeglingsforetaket også visningsreiser. Enkelte av disse foretakene spiller nok også en viss rolle i de nærmere salgsforhandlingene. Forhandlinger mellom selger og kjøper, avtaleslutning og bistand med utforming av kjøpekontrakten, samt gjennomføring av det økonomiske oppgjøret utføres imidlertid normalt ikke av det norsketablerte eiendomsmeglingsforetaket. Det bistår vanligvis heller ikke med hjemmeloverføringer og konsesjoner med videre, men overlater også dette til eiendomsmeglingsforetak, selgere eller notaren i det landet eiendommen ligger.

Bakgrunnen for at bistanden fra norsketablerte eiendomsmeglingsforetak i stor grad er begrenset i tilfeller hvor eiendommen befinner seg i utlandet, er nok særlig to forhold.

For det første er rettsreglene for kjøp og salg av fast eiendom, herunder reglene om hjemmeloverføring, konsesjon, offentlig regulering med videre, ofte andre enn i Norge. I flere europeiske land er det eksempelvis slik at det er notaren som i henhold til landets lovgivning tar hånd om mange rettslige forhold knyttet til eiendomsoverdragelser. Vedkommende innhenter opplysninger om eiendommen (undersøker om overdragelsen er gjennomførbar), informerer om offentlige pålegg og reguleringsbestemmelser knyttet til eiendommen, bistår med utforming av kontrakt og sørger for heftelsesfri overskjøtning til ny eier.

For det andre kan også språkbarrierer forklare at mange foretak ikke påtar seg «fullverdige» oppdrag. Språkbarrierer kan vanskeliggjøre oppfyllelse av eiendomsmeglingslovens krav til informasjonsinnhenting og kontroll, både hos selger og hos offentlige myndigheter i det landet eiendommen ligger.

Både foretak tildelt bevilling til å drive eiendomsmegling i Norge og andre personer/foretak (agenter) bistår ofte kun med markedsføring av de utenlandske eiendommene, noe som innebærer at eiendomsmeglingsloven ikke kommer til anvendelse, jf. omtalen av dette foran. Slik bistand er å anse som annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling. For eiendomsmeglingsforetak inne-

bærer dette at det må søkes om dispensasjon til å yte denne bistanden, jf. emgll. § 2-6.

En rekke eiendomsmeglingsforetak har søkt Kredittilsynet om slik dispensasjon for å kunne utføre agenttjenester for utenlandske selgere (ofte utbyggere) og meglere. Kredittilsynet har på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene lagt til grunn at det å forestå ren annonsering og å avholde informasjonsmøter, ikke er å anse som eiendomsmegling, men annen næringsvirksomhet. Eiendomsmeglingsforetak har gjennomgående fått tillatelse til å drive slik virksomhet. Det har vært satt som vilkår for tillatelsen at det må opplyses om at bistanden ikke er omfattet av eiendomsmeglingslovens bestemmelser og at sikkerhetsstillelsen ikke gjelder.

Dersom foretakene ikke bare forestår annonsering, men også arrangerer visningsreiser, deltar på disse, gir individuelle råd/bistand eller deltar i forhandlinger, har Kredittilsynet lagt til grunn at foretakene driver eiendomsmeglingsvirksomhet.

I emgll. § 2-2 annet ledd er det gitt forskriftshjemmel til å regulere etablering av avdelingskontor i utlandet for norsketablert eiendomsmeglingsforetak. Dette er nærmere regulert i eiendomsmeglingsforskriften kapittel 7. Det er i dag ingen foretak som har søkt om opprettelse av slikt avdelingskontor.

De fleste norsketablerte eiendomsmeglingsforetak som i dag er involvert i omsetning av fast eiendom beliggende i utlandet, har valgt seg forholdsvis nære og kjente markeder som Sverige, Danmark, Spania og Frankrike. Det forekommer imidlertid stadig oftere at norsketablerte eiendomsmeglingsforetak bistår ved omsetning av eiendommer beliggende i land som USA, Brasil, Thailand og Sør-Afrika.

Det foreligger ingen sikker og presis oversikt over nordmenns kjøp og salg av fast eiendom i utlandet, eller opplysninger om i hvilket omfang formidlingen av disse eiendommene finner sted gjennom norsketablerte eiendomsmeglingsforetak. I innrapporteringene til Kredittilsynet fra eiendomsmeglerforetakene skilles det ikke mellom formidlinger som gjelder eiendommer beliggende i Norge og i utlandet. Tallmateriale som Eiendomsmeglingslovutvalget har innhentet tyder imidlertid på at det selges et betydelig antall utenlandske eiendommer til nordmenn, og at bare et lite mindretall av disse formidles gjennom norske eiendomsmeglingsforetak (se mer om dette i NOU 2006: 1 på side 41 og 42).

#### 4.10.2 Utvalgets forslag

Utvalget viser til at eiendomsmeglingsloven gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Det foreslås ingen endring i denne bestemmelsen. Utvalget foreslår heller ikke endringer i forhold til bestemmelsen i lovens § 1-1 femte ledd om at Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for Svalbard og Jan Mayen.

Etter dette drøfter utvalget om det er grunn til å ta megling av fast eiendom beliggende i utlandet ut av loven, eller om det bør utformes særlige regler for slike oppdrag.

Som nevnt under punkt 4.2 om mellommannsvirksomhet har et samlet utvalg gått inn for at eiendomsmeglingsloven § 1-1 annet ledd skal forstås slik at all bistand utover mekanisk formidling av fast eiendom skal anses som eiendomsmegling etter loven. I spørsmålet om virksomhet knyttet til utenlandske eiendommer bør være omfattet av eiendomsmeglingsloven, har utvalget delt seg i et flertall og et mindretall.

Utvalgets flertall (Høiland, Moestue, Rokhaug, Rosén, Sanne og Tandberg) mener at megling i Norge av eiendom beliggende i utlandet i utgangspunktet bør være omfattet av eiendomsmeglingsloven og peker spesielt på følgende (NOU 2006: 1 på side 44 og 45):

«Nordmenns investeringer i utenlandsk eiendom har økt betydelig de senere år og forventes å fortsette å øke. Det er ikke lenger bare de mest kapitalsterke som kjøper eiendom i utlandet; kjøperne representerer forskjellige sosiale lag. Etter det utvalget forstår, utgjør personer som nærmer seg pensjonsalderen, en vesentlig del av kjøperne. For mange er kjøp av eiendom i utlandet blitt et reelt alternativ til kjøp av fritidseiendom i Norge. Denne type virksomhet, som har fått et slikt omfang, og som har stor økonomisk betydning for den det gjelder, bør være underlagt visse regler.

Behovet for bruk av eiendomsmegler er ikke mindre ved kjøp og salg av eiendom beliggende i utlandet enn ved kjøp og salg av eiendom beliggende i Norge – heller omvendt. Sett hen til de problemer som fra tid til annen oppstår ved omsetning av eiendom i Norge, til tross for at slik megling skjer innenfor et gjennomregulert system og er underlagt tilsyn av Kredittilsynet, er sjansen for at det oppstår problemer ved en eiendomshandel i utlandet vesentlig større enn i Norge. Dette skyldes blant annet at regelverket for eiendomshandel vanligvis er annerledes enn i Norge og at det kan være språklige utfordringer. Det er viktig at forbrukeren kan få hjelp av en profesjonell

mellommann som kjenner relevante bestemmelser, farer og feller i de enkelte land.

Salg av prosjektenheter i utlandet skjer ofte etter de samme rutinene som ble brukt i Norge før avhendingslova og bustadoppføringslova trådte i kraft, hvor kjøperen betaler fortløpende til entreprenøren etter hvert som bygget reiser seg, uten tilstrekkelig sikring av de pengene som innbetales. Den norske eiendomsmeglerens oppgave er her å bidra til at oppgjøret skjer på en sikker måte, og flertallet mener at dette mest betryggende kan gjøres innenfor rammene av eiendomsmeglingsloven.

Også i forbindelse med forrige lovrevisjon ble det vurdert å gjøre unntak for utenlandsmegling. Dette ble avvist, og Falkangerutvalget uttalte som nevnt ovenfor at det kan være ekstra behov for å lovregulere denne virksomheten (NOU 1987: 14 s. 53). Etter flertallets oppfatning har norske kjøpere fortsatt behov for den sikkerhet som lovens regler gir, blant annet i forhold til meglers kvalifikasjoner, undersøkelsesplikt og sikkerhetsstillelse.

Dersom utenlandsmegling skal unntas fra eiendomsmeglingsloven, risikerer man at slik megling i større grad blir et satsningsområde for useriøse aktører.»

Flertallet skriver videre at en er kjent med at mange norske eiendomsmeglingsforetak påtar seg å utføre begrensede oppgaver i forbindelse med omsetning av fast eiendom beliggende i utlandet. Dette er i overensstemmelse med gjeldende rett. Særlig gjelder dette hvor innhenting av opplysninger om eiendommen, utarbeidelse av kontrakt og gjennomføring av oppgjør blir håndtert av notaren i det landet eiendommen befinner seg. I andre tilfeller har megleren i utgangspunktet påtatt seg å gjennomføre oppdraget i sin helhet. Det bemerkes at i oppdrag som gjelder formidling av eiendommer beliggende i utlandet, kan det oftere forekomme at megleren ikke har mulighet til å foreta innhenting/kontroll av opplysninger enn ved formidling av norske eiendommer. Selv om emgll. § 3-7 ifølge forarbeidene pålegger megleren en streng undersøkelses- og opplysningsplikt, mener flertallet at bestemmelsen tar høyde for de tilfeller hvor megleren ikke har mulighet til å foreta innhenting/kontroll av opplysninger. Megleren skal etter denne bestemmelsen, så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Dersom megleren ikke har foretatt innhenting og kontroll av de nødvendige opplysningene, skal kjøperen før handelen slutes, skriftlig orienteres om grunnen til dette.

Det kan imidlertid ifølge flertallet tenkes at det ved megling av eiendom i utlandet er underliggende materielle regler som gjør at reglene i eiendomsmeglingsloven om meglers forhold til oppdragsgiver og oppdragsgivers medkontrahent i noen grad ikke passer helt. Flertallet foreslår derfor å innta i loven at bestemmelsene i kapittel 3-4 skal gjelde så langt de passer for formidling av eiendommer beliggende i utlandet.

Selv om det foreslås at eiendomsmeglingslovens bestemmelser skal gjelde så langt de passer, har flertallet på side 45 i NOU 2006: 1 gitt en oversikt over hvilke normalforventninger som etter flertallets vurdering bør stilles til megler i forbindelse med utenlandsmegling. Det presiseres at beskrivelsen ikke er ment å være uttømmende, og de nærmere pliktene vil være avhengig av hvilke ledd i meglingen megleren har påtatt seg å utføre:

«Eiendomsmegleren må ha kunnskap om *hovedtrekk i regelverket* for kjøp og salg av eiendom i det landet eiendommen ligger. Vedkommende må for eksempel kjenne regelverket for hjemmelsovergang, konsesjon, offentlig regulering mv. Også regler knyttet til for eksempel skatt og arv må det forventes at eiendomsmegleren har grunnleggende kunnskaper om, slik at interessenter kan bli gjort oppmerksom på regler som avviker fra norsk rett. Megleren må regne med å opptre som rådgiver i større grad enn når det selges eiendommer i Norge. Det må derfor kreves at megleren setter seg inn i grunnleggende rettsregler i det aktuelle landet, og videreformidler den informasjon som det antas at enhver kjøper bør være i besittelse av. I dette ligger imidlertid en begrensing; det kan ikke kreves at megleren skal ha kunnskap om mer spesielle regler i det enkelte land, for eksempel om etablering eller drift av næringsvirksomhet mv. dersom interessenter har intensjoner om å starte med dette.

Megleren må foreta et *forsvarlig valg av utenlandske samarbeidspartnere* (selgere eller eiendomsmeglere), og må kontrollere soliditet og seriøsitet til disse, herunder om vedkommende har tilstrekkelig autorisasjon etter nasjonal rett.

Så langt det er mulig, bør *opplysninger om eiendommen kontrolleres* før disse blir videreformidlet til interessenter. Dette gjelder normalt ikke forhold som en eventuell notar ivaretar.

*Kjøpere* må oppfordres til å foreta grundige *undersøkelser* av eiendommen. Disse vil normalt ikke ha beskyttelse tilsvarende det norske lovverket (avhendingslova, bustadoppførings-

lova, avtaleloven mv.) ved eiendomskjøp i utlandet.

Megler bør videre sørge for at kunden forstår kontraktsdokumentene, og søke å bidra til rimelig balanserte kontrakter.

Det må opplyses om det er stilt garantier for beløp som forskuddsbetales. Det skal også fremkomme hva som skjer med forskuddsinnbetalte beløp. Dersom det ikke er mulig å få bankgaranti eller annen sikring før pengene innbetales, må megleren på en tydelig måte gjøre oppmerksom på hvilken risiko kjøperen påtar seg. Videre bør megler følge opp at hjemmelovergang skjer i samsvar med det som er avtalt i kontrakten.»

Utvalgets mindretall (Bråthen, Grøstad og Roll-Matthiesen) mener at utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet som gjelder eiendom beliggende i utlandet, ikke bør være omfattet av loven. Det presiseres fra mindretallets side at dette standpunktet ikke er begrunnet i at mindretallet vil bagatellisere behovet for betryggende megling av eiendommer beliggende i utlandet, men derimot at det kan gi urealistisk tiltro til tryggheten ved slik megling dersom den skulle ligge innenfor rammen av eiendomsmeglingsloven. Mindretallet skriver videre i denne forbindelse (NOU 2006: 1 side 45 og 46):

«Som det fremgår i punkt 5.4.2 foran, påtar norske eiendomsmeglingsforetak seg i stor grad kun å utføre begrensede oppgaver når utenlandske eiendommer fremlegges for salg i Norge, og det er særlig pekt på at rettsreglene for kjøp og salg av fast eiendom mv. ofte er andre enn i Norge, herunder når det gjelder reglene om hjemmeloverføring, konsesjon, offentlig regulering mv., og at det i flere europeiske land er notaren som i henhold til landets lovgivning tar hånd om mange rettslige forhold knyttet til eiendomsoverdragelser. Som nevnt vil det ofte ikke være mulig for det norsk-etablerte eiendomsmeglingsforetaket å utføre det samme arbeidet. Ettersom det uansett ofte ikke vil være mulig å oppfylle eiendomsmeglingslovens undersøkelses- og opplysningsplikt, bør formidling av eiendommer beliggende i utlandet ikke omfattes av loven.

Eiendomsmeglere og advokater har på bakgrunn av kvalifikasjonskravene for de respektive yrkene innsikt i norske regler om omsetning av fast eiendom, men har etter mindretallets oppfatning ikke nødvendigvis de beste forutsetningene for å yte bistand ved omsetning av fast eiendom i andre land. Personer med erfaring fra omsetning av fast eiendom i og langvarig tilknytning til et annet land vil kunne være like egnet til å finne en nisje

i det norske marked når det gjelder å formidle kontakt med en eller flere utbyggere i dette landet.

Det er videre vesentlig vanskeligere å føre et reelt tilsyn med foretakets saksbehandling ved megling av utenlandske eiendommer enn ved megling av norske eiendommer. De opplysninger som eiendomsmegleren skal gi om eiendommene etter gjeldende rett, vil kreve undersøkelser i utlandet og kreve kompetanse i forhold til rettssystemet og fast eiendoms rettsforhold i det landet eiendommen befinner seg. Dersom Kredittilsynet skal føre et effektivt tilsyn med denne virksomheten, må det bygges opp bred kompetanse på regelverk og praksis i tilknytning til eiendomsomsetning i de landene det megles eiendommer. Dette vil kreve så vidt store ressurser at det ikke fremstår som realistisk at Kredittilsynet vil kunne føre et like effektivt tilsyn som med eiendomsmegling i Norge. Dersom bevillingsordningen for megling av eiendommer i utlandet skal opprettholdes, må Kredittilsynets oppgave derfor begrenses til å påse at foretakene har bevilling.

Selv med omfattende undersøkelser, vil det ikke være lett å få oversikt over hva den enkelte aktøren egentlig driver med i forhold til mellommannsbegrepet i loven. Videre vil det antakelig ikke kreves mye for å omgå loven.»

Mindretallet foreslår på denne bakgrunn at loven unntar formidling av eiendommer med beliggenhet i utlandet. Dette vil innebære at andre enn foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling i Norge kan formidle utenlandske eiendommer. Som en følge av dette standpunktet, foreslår mindretallet at emgll. § 2-2 annet ledd om etablering av avdelingskontor i utlandet, oppheves.

#### 4.10.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, Barne- og likestillingsdepartementet (BLD), Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Landsorganisasjonen (LO) og Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), NOTAR og OBOS* er enig med flertallet i utvalget om at megling av eiendommer som ligger i utlandet fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingsloven og at bestemmelsene i gjeldende lov kapittel 3-4 skal gjelde så langt de passer for formidling av slike eiendommer. *Advokatforeningen* uttaler følgende i denne forbindelse:

«Advokatforeningen har forståelse for mindretallets synspunkter om at norske advokater og eiendomsmeglere ikke alltid har betryggende og tilstrekkelige kunnskaper om forholdene på eiendomsmarkedet i andre land, og kan også se



betenkeligheter ved at Kredittilsynet vanskelig kan utføre en betryggende kontrollfunksjon.

Advokatforeningen er imidlertid av den oppfatning at de beste grunner taler for flertallets forslag om at utenlandsmegling fortsatt bør være undergitt eiendomsmeulingslovens virkeområde, med de begrensninger som presiseres i forslaget.

Det er allerede i dag en del aktører som opptrer i grenseområdet mellom agentvirksomhet og eiendomsmegling av eiendommer i utlandet.

Advokatforeningen frykter at et frislipp vil medføre stor fare for at flere useriøse aktører vil forsøke å få innpass, og at forbrukerne der ved utsettes for større fare for tap enn de begrensede kontrollmuligheter av virksomhet som utøves av foretak med bevilling, vil medføre. Etter foreningens oppfatning vil det kreve dispensasjon fra forbudet mot å drive annen virksomhet, dersom eiendomsmeulingsforetak ønsker å begrense sin utenlandsvirksomhet til å være agenter.»

*BLD* og *LO* viser til at omfanget av kjøp av eiendom i utlandet er økende. *BLD* peker dessuten på at slike handler kan reise en rekke vanskelige problemstillinger sammenlignet med omsetning av innenlandske eiendommer. Derfor anser departementet at det på dette området kan være et særlig behov for den beskyttelse som eiendomsmeulingsloven gir.

*EFF* viser til at stadig flere nordmenn, fra alle sosiale lag, kjøper eiendom i utlandet. Ifølge foreningen tilsier dette at megling av slike eiendommer fortsatt bør være underlagt regulering.

*NEF* erkjenner at loven ved megling av eiendommer i utlandet vil gi mindre beskyttelse enn ved megling av eiendommer i Norge. På den annen side vises til at forbrukeren uansett vil få bedre vern hvis meglingen omfattes av loven enn hvis slik megling skulle «overlates til et uregulert marked, med stor fare for fremvekst av useriøse aktører overfor forbrukere som ofte vil være lite kjent med forholdene».

*Kredittilsynet* går i sin høringsuttalelse inn for at kjøp av eiendom i utlandet ikke skal omfattes av norsk eiendomsmeulingslovgivning og norsk tilsyn.

Tilsynet er ikke uenig i at behovet for at utenlandsmegling skjer i betryggende former er minst like stort som for megling av eiendommer i Norge. Det erkjennes videre at det har skjedd en utvikling de siste årene hvor flere kjøper permanent bolig i utlandet, ikke bare fritidsbolig.

På den annen side er *Kredittilsynet* enig i mindretallets vurdering av at det ikke fremstår

som realistisk at *Kredittilsynet* vil kunne føre tilsvarende tilsyn med eiendomsmeuling knyttet til utenlandske eiendommer som når det gjelder megling av eiendommer beliggende i Norge, og at *Kredittilsynets* oppgave derfor måtte bli vesentlig begrenset.

Med avgjørende vekt på sistnevnte slutter *Kredittilsynet* seg til mindretallets forslag om å unnta utenlandsmegling fra lovens virkeområde. *Kredittilsynet* påpeker videre mer generelt at det offentlige tilsyn bør konsentreres om hovedformålene, her å gi trygghet for den vanlige forbruker kjøp av bolig og fritidseiendom i Norge, samtidig som selve eiendomsmeulingen organiseres så rasjonelt og kostnadseffektivt som mulig. En bør derfor unngå tilsynsoppgaver som vil stille krav til vesentlig økt ressursbruk uten at det har særlig stor betydning for den trygghet forbrukerne skal sikres ved kjøp av bolig og fritidseiendom i Norge.

*Kredittilsynet* foreslår subsidiært en mellomløsning hvor utenlandsformidling unntas fra konsesjonsplikt, men eiendomsmeulingsforetak gis tillatelse til å drive slik formidling i tillegg til den konsesjonsbelagte virksomheten. Det vises til at dette kan gjøres etter samme modell som tilsynet har foreslått for næringsmegling, det vil si at slik virksomhet kan drives som annen virksomhet i tilknytning til eiendomsmeulingsvirksomheten og at virksomheten i så fall omfattes av eiendomsmeulingsloven. *Kredittilsynet* uttaler videre i denne forbindelse:

«Det må i så fall stilles vilkår om at meglerforetakets sikkerhetsstillelse omfatter utenlandsformidling. Videre vil *Kredittilsynet* foreslå at det stilles krav til at meglerforetaket har særskilt kompetanse når det gjelder det enkelte lands nasjonale regelverk m.v. for fast eiendom. Det vises for øvrig til flertallets gjennomgang av meglers plikter ved formidling av eiendom beliggende i utlandet, jf. utredningen på side 45. Flertallet har blant annet foreslått at dersom det i den aktuelle handelen ikke er mulig å få bankgaranti eller annen sikring for pengene som innbetales, må megler på en tydelig måte gjøre oppmerksom på hvilken risiko kjøperen påtar seg. Dersom foretak uten eiendomsmeulerbevilling kan foreta slik formidling, mener *Kredittilsynet* det bør vurderes hvorvidt meglerforetaket i det hele tatt - i alle fall i forbrukerforhold - skal kunne påta seg oppdrag hvor det på grunn av det enkelte landets system ikke er mulig å gjennomføre en sikker og forsvarlig utveksling av ytelsene. Det vises i den anledning til tilfeller med kjøp av bolig under oppføring, hvor utbygger er avhengig av at kjøper forskuddsbetaler

delers av kjøpesummen som finansiering av prosjektet, men ikke kan stille sikkerhet i form av garanti eller pant i eiendommen m.v.»

For det tilfelle at megling av eiendommer i utlandet fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonsplikten, mener Kredittilsynet at det bør fremgå klart av loven hvilke bestemmelser/plikter som gjelder ved formidlinger av eiendommer beliggende i utlandet, og at en eventuelt i lov eller forskrift bør supplere meglers plikter knyttet til slik formidling.

*Justis- og politidepartementet* uttaler at i hvilken grad loven gjelder for formidling av fast eiendom som ligger i utlandet, bør komme til uttrykk i forbindelse med definisjonen av «eiendomsmegling» i § 1-1.

Ingen av høringsinstansene har kommentert at utvalget i utkast til lovtekst foreslår å videreføre dagens regel om at departementet kan gi nærmere regler om etablering i utlandet av avdelingskontor (filial) eller datterselskap, eller annen virksomhet der bevillingshaveren har dominerende innflytelse.

#### 4.10.4 Departementets vurdering

Etter departementets vurdering er det naturlig å ta utgangspunkt i at megling av eiendommer beliggende i utlandet etter omstendighetene vil foregå i Norge. For eksempel ser en ofte at eiendommen annonseres her, megler gir råd til potensielle kjøpere, formidler kontakt mellom dem og selger av eiendommen som befinner seg i utlandet, og hjelper til med oppjøret. Dersom ikke norske myndigheter regulerer denne virksomheten vil den være uregulert. Det vil i så fall være en reell risiko for at useriøse aktører i økende grad vil få innpass, og at forbrukerne vil utsettes for større risiko enn tilfellet er i dag.

Dersom virksomheten var begrenset kunne det hevdes at en ikke burde bruke offentlige ressurser på regulering og tilsyn med denne.

Situasjonen er imidlertid, som påpekt av utvalget, at nordmenns investeringer i utenlandsk eiendom har økt betydelig de senere år og forventes å fortsette å øke. Det er ikke lenger bare de mest kapitalsterke som kjøper eiendom i utlandet; kjøperne representerer forskjellige sosiale lag. Ifølge utvalget utgjør personer som nærmer seg pensjonsalderen, en vesentlig del av kjøperne. For mange er kjøp av eiendom i utlandet blitt et reelt alternativ til kjøp av fritidseiendom i Norge. Antallet personer som kjøper fast bolig i utlandet til erstatning for bolig i Norge synes også økende.

Også i forbindelse med forrige lovrevisjon ble det vurdert å gjøre unntak for utenlandsmegling. Dette ble avvist. Falkanger-utvalget uttalte ovenfor at det kan være ekstra behov for å lovregulere denne virksomheten (NOU 1987: 14 side 53). Den økning en har sett i denne delen av eiendomsmarkedet i den senere tid tilsier at behovet for regulering ikke er mindre enn det som den gang ble lagt til grunn.

At regelverket for eiendomshandel (og tilknyttede rettsområder) er et annet enn i Norge, samt at det ofte vil foreligge utfordringer med hensyn til språk og tidvis ulik forretningskultur, tilsier at partene i transaksjonen vil ha særlig behov for hjelp av en profesjonell mellommann som kjenner relevante bestemmelser, farer og feller i de enkelte land.

Departementet er oppmerksom på at norske eiendomsmeglere og advokater ikke nødvendigvis har betryggende og tilstrekkelige kunnskaper om forholdene på eiendomsmarkedet i andre land. Det er også utfordringer knyttet til å la slik virksomhet være underlagt Kredittilsynets tilsyn. Et tilsyn med denne delen av bransjen, tilsvarende det som føres med den delen av bransjen som omfatter eiendom i Norge, vil etter omstendighetene være krevende.

Videre er det på det rene at dagens eiendomsmeglingslov i liten grad er tilpasset megling av eiendom i utlandet. Dette skyldes i særlig grad ulikheter knyttet til hvilke oppgaver som utføres av eiendomsmegler og hvilke som utføres av andre. Som påpekt av utvalgets mindretall, vil det dessuten ofte være utfordrende å oppfylle eiendomsmeglingslovens sentrale bestemmelser om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Departementet finner imidlertid etter en helhetsvurdering, med stor vekt på den stadige økningen i nordmenns investeringer i eiendom i utlandet, at eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge bør omfattes av eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde selv om eiendommen befinner seg i utlandet.

Som påpekt av utvalgets mindretall og Kredittilsynet i deres høringsuttalelse, er imidlertid de vanlige bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven (også etter den her foreslåtte revisjon) lite tilpasset slik virksomhet.

Utvalgets flertall har foreslått at dette løses ved at eiendomsmeglingsloven gis anvendelse så langt den passer for formidling av eiendom beliggende i utlandet. Flertallet har videre gitt en beskrivelse (ikke uttømmende) av hvilke normalforventninger som etter flertallets vurdering bør stilles til megler ved megling av eiendom i utlandet.

Departementet anser ikke en slik løsning for tilfredsstillende. Denne vil skape store uklarheter med hensyn til forståelsen av loven. Etter departementets vurdering vil utvalgets forslag medføre vanskeligheter for eiendomsmeidlerne, forbrukere og myndigheter (blant annet i forbindelse med gjennomføring av tilsyn). Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse anført at dersom megling av eiendommer i utlandet fortsatt skal omfattes av eiendomsmeidlerloven og konsesjonsplikten, bør det fremgå klart av loven hvilke bestemmelser/ plikter som gjelder for slik virksomhet, og loven bør suppleres av lov/forskrift om meglers plikter knyttet til slik formidling. Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag på dette punkt. Det foreslås på denne bakgrunn at departementet gis hjemmel til i forskrift å fastsette særskilte regler om slik virksomhet, samt å gjøre unntak fra eiendomsmeidlerlovens bestemmelser for slik virksomhet. Det legges til grunn at utviklingen i denne delen av bransjen kan medføre behov for relativt hyppige endringer i regelverket. Dette tilsier at reguleringen skjer i forskrift i stedet for lov. Det vises til forslaget § 1-4 fjerde ledd.

Utvalget har foreslått å videreføre dagens regel om at departementet kan gi nærmere regler om etablering i utlandet av avdelingskontor (filial) eller datterselskap, eller annen virksomhet der bevillingshaveren har dominerende innflytelse. Etter departementets vurdering bør imidlertid en plikt til å kreve tillatelse for å opprette filial eller datterselskap i utlandet fremgå av loven. Etablering av virksomhet i utlandet reiser etter departementets oppfatning en rekke problemstillinger som tilsier at ikke slik etablering bør kunne skje uten særskilt tillatelse fra Kredittilsynet. Det foreslås derfor en bestemmelse om at foretak med tillatelse til å drive eiendomsmeidlering må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Videre foreslås at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om slike filialer/datterselskap. Det vises til lovforslaget § 2-2 annet ledd. Hvilken virksomhet som vil kunne drives fra slik filial / datterselskap vil blant annet avhenge av reglene om hvilken annen næringsvirksomhet foretaket kan drive. Det vises i denne forbindelse til punkt 7.4.

## **4.11 Fravikelighet**

### **4.11.1 Gjeldende rett**

Enkelte av eiendomsmeidlerlovens bestemmelser inneholder i dag formuleringer som fastsetter

at partene kan eller ikke kan avtale noe annet enn det som følger av loven eller lignende. Bortsett fra hvor annet er sagt er det lagt til grunn at lovens bestemmelser er ufravikelige.

### **4.11.2 Utvalgets forslag**

Utvalget har etter det departementet kan se ikke kommentert spørsmålet om lovens fravikelighet / ufravikelighet i sin alminnelighet. På bakgrunn av blant annet utvalgets forslag til § 4-1 annet ledd synes det som om utvalget har ment å videreføre gjeldende lovs system på dette punkt.

### **4.11.3 Høringsinstansenes merknader**

Ingen av høringsinstansene har hatt merknader til spørsmålet om lovens fravikelighet / ufravikelighet.

### **4.11.4 Departementets vurdering**

Departementet anser som utvalget at systemet i gjeldende lov, som innebærer at de ulike bestemmelsene er ufravikelige der som ikke annet fremgår av lovteksten eller eventuelt av forskrift med hjemmel i loven, er hensiktsmessig. Etter departementets vurdering bør imidlertid regler om hvilke bestemmelser som kan fravikes utenfor forbrukerforhold samles i en bestemmelse i loven. Det vises til lovforslaget § 1-3 hvor det fremgår at enkelte av lovens bestemmelser, som særlig er utformet for å styrke forbrukervernet ved transaksjoner som omfattes av eiendomsmeidlerloven, kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Der hvor bestemmelsen kan fravikes også i forbrukerforhold vil dette fremgå av den aktuelle lovbestemmelsen.

Når det gjelder utvalgets forslag til definisjon av «forbruker» så skilles det ikke mellom tilfeller hvor det er oppdragsgiver som er forbruker og hvor det er dennes medkontrahent i eiendoms-overdragelsen som er forbruker. Hvem som er oppdragsgivers medkontrahent, feks. kjøper av eiendommen vil en ikke vite før svært sent i prosessen. Dette tilsier etter departementets vurdering at det er oppdragsgivers status som bør være avgjørende for om en bestemmelse kan fravikes eller ikke. I samme retning trekker det at de bestemmelsene som er nevnt i lovforslaget § 1-3 og som altså kan fravikes er regler til beskyttelse av oppdragsgivers interesser, ikke interessene til eventuelle interessenter til eiendommen/kjøperen av denne.

## 5 Konesjonssystemet og krav til organisering av eiendomsmeglingsvirksomheten

### 5.1 Krav om konesjon

#### 5.1.1 Gjeldende rett

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 1-2 første ledd nr. 1 og 2 at eiendomsmegling mot godtgjørelse bare kan drives i medhold av bevilling etter reglene i lovens § 2-1 eller i medhold av norsk advokatbevilling. Sistnevnte forutsetter at advokaten har stilt sikkerhet etter lovens § 2-5 (særskilt sikkerhet for å drive eiendomsmeglingsvirksomhet). Unntak fra de nevnte kravene til bevilling gjelder for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelsen av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd første setning. Videre er det i § 1-2 annet ledd annet punktum gjort unntak fra kravet til bevilling for banker som forestår oppgjør. Det følger også av eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd at boligbyggelag, uten bevilling, kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører.

#### 5.1.2 Utvalgets forslag

Utvalget mener at eiendomsmeglingsforetak også i fremtiden bør være underlagt krav til bevilling. Det vises til at en her er på linje med Falkangerutvalgets flertall. Følgende siteres i denne forbindelse fra begrunnelsen i NOU 1987: 14 s. 18-19:

«Omsetning av fast eiendom m.v. gjelder store verdier, både totalt for samfunnet og ikke minst for den enkelte. I mange tilfelle vil det også være sentrale ikke-økonomiske verdier knyttet til eiendommen, typisk ved omsetning av boliger. Det er derfor viktig at eiendomsomsetningen kan foregå på en betryggende måte.

Eiendomsomsetning byr på til dels vanskelige juridiske, økonomiske og tekniske problemer. Partene vil ofte ha behov for profesjonell assistanse, og de personene som yrkesmessig tilbyr slik assistanse, bør ha de nødvendige forutsetninger for å mestre problemene.

Mellommannsvirksomhet ved omsetning av fast eiendom innebærer regelmessig at mellommannen betros fremmede midler av ikke ubetydelig omfang for kortere eller lengre tid. Mellommannsvirksomheten setter med andre ord krav til utøvernes hederlighet, og publikum har behov for en viss kontroll med adgangen til yrket og for ordninger som kan bøte på skadene i tilfelle hvor mellommannen ikke viser seg tilliten verdig.

Det kan sies å være en samfunnsinteresse at eiendomsomsetningen er velordnet. Denne interessen er blant annet kommet til uttrykk i oppbyggingen av et tinglysningsvesen og etableringen av GAB-registre. Hensynet til ordnet eiendomsomsetning taler for at det stilles krav til dem som vil utøve virksomheten som mellommenn på dette området.

Etter utvalgets vurdering byr mellommannsvirksomheten ved omsetning av fast eiendom på vesentlige særtrekk som tilsier at behovet for å beskytte publikum mot ukyndige eller useriøse utøvere har gjennomslagskraft i forhold til de generelle motforestillinger overfor innskrenkninger i næringsfriheten. For den enkelte bruker av megler-tjenestene står såpass mye på spill at det ikke vil være tilfredsstillende med en henvisning til markedsmekanismene og den fri konkurranse. Eiendomsmeglingen kan i så måte sammenlignes med (annen) retts-hjelpsvirksomhet og øvrige typer virksomhet hvor det stilles kvalitetskrav til utøverne.

En rent privatrettslig regulering av forholdet mellom eiendomsmegleren og brukerne vil, selv om reguleringen gjøres ufravikelig, ikke være tilstrekkelig til å beskytte publikum mot de uheldige virkningene av manglende kyndighet eller hederlighet hos mellommannen.

Hensynet til en mest mulig fri konkurranse kan etter utvalgets oppfatning ivaretas ved den nærmere utforming av autorisasjonsordningen»

Eiendomsmeglingslovutvalget skriver derfor på side 53 i NOU 2006: 1:

«Falkanger-utvalget fremhevet at de grunnleggende formålene som bevilningssystemet skal sikre særlig er:

- partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse
- sikker behandling av klientmidler og sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter
- samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel

Etter utvalgets syn er disse grunnleggende hensynene minst like viktige i dag, og bør ligge til grunn for utformingen av konsesjonssystemet. Eiendomsmeglingstjenester brukes i økende grad av et bredere lag av befolkningen, samtidig som eiendomsmeglingen blir mer og mer komplisert, blant annet på grunn av et stadig mer omfattende regelverk som omgir slike transaksjoner. Etter utvalgets oppfatning er det viktig at utformingen av konsesjonssystemet bidrar til å ivareta behovet for kvalitet i eiendomsmeglingen.»

På den annen side presiser utvalget at disse grunnleggende målsettingene må veies opp mot hensynet til å legge best mulig til rette for en virksom konkurranse. Eiendomsmeglers og advokaters rett til å drive eiendomsmegling innebærer et monopol, som avskjærer andre yrkesgrupper fra å yte tjenester innenfor det området som eiendomsmeulingsloven har reservert for disse. Eiendomsmeulingsloven bør derfor etter utvalgets vurdering ikke gi statsautoriserte eiendomsmeglere og advokater en enerett som rekker lenger enn hensynet til betryggende megling tilsier.

Dagens regel om at boligbyggelag uten bevilgning kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører foreslås videreført. Det foreslås imidlertid at boligbyggelaget skal være tilsluttet en klagenemndsordning, såfremt den er relevant for virksomheten, jf. nærmere omtale i punkt 11.2.

Utvalget foreslår også en videreføring av dagens regel om at banker som utelukkende forestår oppgjør er unntatt fra konsesjonskravet.

Som nevnt under forrige punkt gjelder i dag et unntak fra kravet til bevilling etter emgll. § 1-2 første ledd for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggende for oppdragsgiveren. Et flertall i utvalget (Bråthen, Grøstad, Moestue, Rokhaug, Roll-Mathiesen og Rosén) går inn for å videreføre denne regelen.

Flertallet uttaler blant annet følgende i begrunnelsen for sitt syn på side 47 og 48 i innstillingen:

«Flertallet legger stor vekt på at bestemmelsen bare gjelder når eiendomsmeglingen er et aksessorium til et annet oppdrag som utføres for den samme klienten. Bestemmelsen skal ikke kunne brukes til å omgå eiendomsmeulingsmonopolet. Unntaket har lang tradisjon, og fyller et praktisk behov. Dette gjelder blant annet i forhold til oppgjør, jf. Ot.prp. nr. 24 (1998-99) s. 36 som er nevnt i punkt 5.3.7.1 foran. Det kan i denne forbindelse også vises til unntaket i domstolloven § 218 femte ledd når det gjelder adgangen til å yte rettshjelp. Så langt flertallet kjenner til, har unntaket heller ikke medført problemer i praksis.

Som nevnt er generasjonsskifte i landbruksforhold et av de områder der ordningen spiller en viss rolle i praksis. I slike tilfeller vil normalt den som eiendommen overdras til, blant annet ha gode kunnskaper om eiendommen.»

Et mindretall i utvalget (Høiland, Sanne og Tandberg) mener at unntaket ikke bør videreføres. Unntaket er ifølge mindretallet svakt fundert. Det uttales videre i denne forbindelse:

«Selv om det i første omgang kan virke praktisk at én person eller ett foretak ivaretar alle interessene til oppdragsgiver, mener mindretallet at hensynet til både oppdragsgiver og potensielle kjøpere tilsier at eiendomsmeulingsoppdraget bør settes bort til personer og foretak som både har den nødvendige kompetanse og er tildelt bevilling til å drive eiendomsmegling.»

Det vises videre til at verken lovens krav om meglers plikter eller kravet til å stille sikkerhet gjelder for den som påberoper seg unntaksbestemmelsen om aksessorisk megling. Dette følger av bestemmelsen i emgll. § 1-3. Særlig peker mindretallet på at eiendomsmeglers plikt etter loven til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen, håndtere budprosessen, forestå kontraktsskriving og gjennomføre korrekt oppgjør, ikke kommer til anvendelse. Mindretallet kan ikke se at det foreligger hensyn som forsvarer at partene i en enkeltstående eiendomstransaksjon, foretatt etter unntaksbestemmelsen, ikke har det samme vern og sikkerhet som andre parter.

Mindretallet viser videre til at advokater, som kanskje er den gruppen som hyppigst omsetter eiendommer etter dette unntaket, enkelt kan stille tilleggsikkerhet og dermed gis rett til å drive ordinær eiendomsmeulingsvirksomhet. Ytterligere vises det til at det er en risiko for at unntaksbestemmelsen uthules.

### 5.1.3 Høringsinstansenes merknader

Ingen av høringsinstansene har gått imot forslaget om å videreføre kravet til konsesjon for å drive eiendomsmegling. *Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Forbrukerombudet* uttaler i sine høringsuttalelser at konsesjonssystemet og utformingen av dette kan bidra til å sikre kvaliteten på eiendomsmeglingstjenestene.

I en høringsuttalelse fra *Hwang Flater Analyse* uttales at foretaket har vanskelig for å se tilstrekkelig grunn til at boligbyggelag uten bevilling fortsatt skal kunne drive eiendomsmegling av boliger i tilknyttede borettslag som borettslaget er forretningsfører for. Det uttales i denne forbindelse:

«Det at det er en videreføring av en gjeldende regel, er i seg selv ikke tungtveiende. Såkalt «medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag» er i alle praktiske henseender ingenting annet enn en ordinær eiendomsmeglingstjeneste; og kjøper og selger av boligen befinner seg i samme situasjon og har samme behov som en hvilken som helst annen boligkjøper/boligselger. Boligbyggelagene har i dag dessuten ingen utpreget sosialpolitisk funksjon; det gjelder i hvert fall ikke de deler av virksomheten som *de facto* yter eiendomsmeglingstjenester. Det anbefales derfor at boligbyggelag ikke gis et generelt bevillingsunntak for megling av tilknyttede borettslagsboliger, eventuelt at boligbyggelagene må omfattes av en større del av regelverket for eiendomsmegling enn det utvalget legger opp til. Det gjelder ikke minst kravet til faktisk kompetanse for dem som megler («medvirker til omsetning»).»

*Finansnæringens Hovedorganisasjon* og *Sparebankforeningen* slutter seg også til utvalgets forslag om at banker fortsatt skal kunne forestå oppgjør i forbindelse med eiendomsoverdragelser uten konsesjon. Foreningene viser som utvalget til at banker har særlig kompetanse og erfaring med slike oppdrag.

*Advokatforeningen* og *Kredittilsynet* slutter seg til forslaget fra utvalgets flertall om at unntaket fra konsesjonsplikten for enkeltstående oppdrag av aksessorisk art videreføres. Som mindretallet anser Kredittilsynet at det i og for seg er vanskelig å se at partene i en enkelttransaksjon ikke skal kunne ha det samme vernet og sikkerheten som andre parter har i en eiendomshandel. På den annen side anser Kredittilsynet at den snevre unntaksadgangen har en praktisk funksjon og støtter derfor flertallets forslag.

Også *Sparebankforeningen* slutter seg til flertallets forslag på dette punkt. Foreningen uttaler følgende i denne forbindelse:

«Sparebankforeningen er enig med utvalgets flertall i at dette unntaket fyller en praktisk funksjon, blant annet i forhold til oppgjør. Et mindretall i utvalget går imot at unntaket videreføres. Sparebankforeningen ser at det kan være et tankekors at unntak i enkelttilfelle kan åpne opp for at nettopp de som ikke har tilstrekkelig kompetanse, kan gjennomføre et oppdrag uten at det stilles nærmere krav. Som flertallet i utvalget peker på, er unntaket ment å være snevert. Det skal også være knyttet opp mot ivaretagelsen av et annet anliggende for klienten. Dette må også sees i sammenheng med at den som utfører et slikt aksessorisk meglingsoppdrag, heller ikke vil kunne bruke betegnelsen «megler» eller lignede, jf. utvalgets forslag til § 2-3 siste ledd og § 2-3b siste ledd. Dette vil redusere muligheten for at en oppdragsmotpart blir forledet til å tro at det er en regulert meglingsvirksomhet en forholder seg til.»

*Notar* stiller seg bak mindretallet og anser at unntaket for aksessorisk megling ikke bør videreføres. Det uttales i denne forbindelse:

«Det vises til at slike oppdrag gjerne er kompliserte oppdrag og at det da er desto større grunn til å sørge for at den som utfører dette oppdraget, har tilfredsstillende kompetanse, at det er stilt sikkerhet tilfredsstillende forsikring.

Notar ser ingen grunn til at oppdragsgiver på slike oppdrag skal ha et dårligere vern enn andre forbrukere og kan ikke se at en videreføring av dette unntak er i overensstemmelse med hovedintensjonen bak endringene i loven; nemlig å legge til rette for en «sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

### 5.1.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at eiendomsmeglingsvirksomhet fortsatt bør være underlagt krav til konsesjon. Det vises til utvalgets begrunnelse og henvisning til Falkanger-utvalgets begrunnelse, som departementet i hovedsak slutter seg til. Departementet viser særlig til at konsesjonsordningen sikrer ivaretagelse av enkelte grunnleggende hensyn, herunder partenes behov for uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler og samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. Samtidig er det slik at et konsesjonssystem avskjærer andre yrkesgrupper fra å drive virksom-

het som konsesjonsordningen omfatter, noe som isolert sett kan hindre effektiv konkurranse. Eneretten bør derfor ikke rekke lenger enn de grunnleggende hensyn bak konsesjonssystemet tilsier.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at banker som utelukkende forestår oppgjør fortsatt skal være unntatt fra konsesjonskravet. På bakgrunn av den kompetanse og erfaring bankene har med slike oppdrag, foreligger etter departementets vurdering ikke hensyn som tilsier at en innfører konsesjonsplikt for slike oppdrag. Tvert imot tilsier konkurransemessige og samfunnsøkonomiske hensyn at disse institusjonene bør kunne drive slik virksomhet uten konsesjon etter eiendomsmeglingsloven.

Det gjelder i dag et unntak fra kravet til konsesjon etter emgll. § 1-2 første ledd for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggende for oppdragsgiveren. Typisk vil dette være at en regnskapsfører eller advokat bistår med salg av en eiendom.

Etter departementets vurdering er det viktig å ta utgangspunkt i at den aktuelle virksomheten ikke bare vil bestå for eksempel i å sette opp en kontrakt mellom to parter som allerede har funnet hverandre, eller å bistå med hjemmelsoverføring. Dersom bistanden er så begrenset som her beskrevet, vil den ikke anses som eiendomsmeglingsvirksomhet, og det vil derfor ikke være nødvendig med unntak fra konsesjonskravet. For å anses som eiendomsmegling må bistanden ha et visst omfang. Dette øker også betenkelighetene å unnta virksomheten fra konsesjonsplikt.

Dagens regel om at slik virksomhet er unntatt fra konsesjonsplikten er uten tvil praktisk for de som allerede har et klientforhold til for eksempel en advokat eller regnskapsfører og som ønsker hjelp fra denne til å selge eller kjøpe en eiendom. For potensielle og faktiske *motparter* i transaksjonen (typisk kjøper av en eiendom) er det vanskeligere å se fordelene ved ordningen. Disse løper en risiko dersom mellommannen ikke er underlagt eiendomsmeglingslovens krav, for eksempel plikten til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen, plikten til å vise omsorg for begge parter interesse og kravet til sikkerhetsstillelse. At unntaksregelen er snever og derfor bare aktuell i få tilfeller, er til liten hjelp for de som rammes av mangler ved mellommannens håndtering av oppdraget. Dette tilsier at det ikke bør gjøres unntak fra konsesjonsplikten for disse tilfellene. Departementet slutter seg derfor til utvalgets mindretall, og foreslår å oppheve unntaket for aksessorisk megling.

Utvalget foreslår å videreføre dagens regel om at boligbyggelag uten bevilling kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse for utvalgets forslag på dette punkt.

Spørsmålet om konsesjonsplikt for boligbyggelag ble vurdert i Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) og Innst. O. nr. 31 (1998-1999). Finansdepartementet foreslo i Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) under punkt 6.4 at i den grad boligbyggelag driver virksomhet som omfattes av definisjonen av eiendomsmegling, skulle dette anses som konsesjonspliktig eiendomsmegling. Boligbyggelagenes opprinnelige tildeling av andeler i nystiftede borettslag ble ikke ansett som eiendomsmegling, mens boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag ble ansett som eiendomsmegling.

I samme proposisjon ble det foreslått at Kredittilsynet skulle kunne gi boligbyggelag bevilling til å medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. Det ble presisert i lovforslaget at det i så fall skulle kunne stilles vilkår for slik bevilling, herunder krav til faglig leder av eiendomsmeglingsvirksomheten.

Forslaget hadde sin bakgrunn i et forslag fra Kredittilsynet og det hadde bred støtte blant høringsinstansene. I begrunnelsen for forslaget skrev departementet blant annet som følger (Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) under punkt 6.4:

«Eiendomsmeglingsloven bygger på at eiendomsomsetning gjennom eiendomsmegler skal være trygt (hensynet til kunde - /forbrukerbeskyttelse) og at det skal legges til rette for vel fungerende konkurranse mellom eiendomsmeglere. Departementet mener dette bør danne utgangspunkt for vurderingen av om, og i hvilken grad de rammer som gjelder for annen eiendomsmegling også bør gjelde for boligbyggelagenes formidling av andeler i tilknyttede borettslag.»

Videre ble det uttalt:

«Departementet har på bakgrunn av Kredittilsynets gjennomgang funnet grunn til å vurdere på nytt forutsetningen om at reglene som gjelder for boligbyggelagenes virksomhet må antas å medføre en tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse. Kredittilsynet har vist til at borettslovgivningen har få regler som sikrer partene forbrukerbeskyttelse i forhold til boligbyggelaget når laget medvirker ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Det vises til omtalen i punkt 6.2. NBBL mener en eventuell endring av dagens forhold må ha som utgangspunkt at medlemmer og beboere i tilfelle skulle

få bedre og sikrere forhold, og viser til at « det foreligger ingen dokumentasjon for at boligbyggelagens omsetning av boliger i tilknyttede borettslag skulle medføre mange skadesaker ».

Flere andre høringsinstanser legger vekt på at reglene i eiendomsmeglingsloven innebærer en forbrukerbeskyttelse som bør foreligge også ved boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag.

Etter en helhetsvurdering mener departementet at hensynet til forbrukerbeskyttelse taler for at reglene i eiendomsmeglingsloven bør gjelde for boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Departementet legger vekt på at formelle regler til sikring av forbrukerhensyn, bør gjelde også for eiendomsmegling i boligbyggelag. Departementet går på denne bakgrunn inn for å oppheve det generelle unntaket i eiendomsmeglingsloven for boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag.»

Samtidig ble det lagt til grunn at boligbyggelagene burde underlegges noe lempeligere rammer for virksomheten enn eiendomsmeglingsforetak. Dette blant annet fordi boligbyggelagene normalt har god kunnskap om boligene gjennom sin særskilte nærhet til borettslagene og at virksomheten innebærer likeartede formidlingsoppdrag knyttet til en forholdsvis homogen boligmasse. Det ble også lagt vekt på omsetning av borettsandeler normalt omfatter lavere beløp enn annen boligomsetning, fordi borettslag typisk finansieres med en relativt høy andel fellesgjeld som reduserer prisen på borettsandelene.

I Innst. O. nr. 31 (1998-1999) gikk Finanskomiteen enstemmig imot forslaget i proposisjonen. I begrunnelsen for dette heter det følgende:

«Av hensyn til forbrukerne har komiteen forståelse for departementets forslag til at de materielle reglene i eiendomsmeglingsloven også skal være bindende for boligbyggelagens omsetning. Komiteen kan likevel ikke anbefale dette. For det første vil en slik ordning ramme boligbyggelagene ulikt, basert på deres størrelse og omsetning. Videre vil komiteen understreke den kjennskapen som boligbyggelagene har til de andelene som omsettes og at de derved også har spesialkompetanse på dette området. Det bør også tillegges vekt at det i mange deler av landet er svært liten tilgang på eiendomsmeglerfirma og at boligbyggelagene i så henseende spiller en viktig rolle.»

I den generelle lovrevisjonen en nå foretar, er det viktig å foreta en gjennomgang av eksiste-

rende unntaksbestemmelser, også unntaket som åpner for at boligbyggelag kan drive eiendomsmegling uten konsesjon. Departementet anser som tidligere at også boligbyggelagens eiendomsmeglingsvirksomhet bør omfattes av eiendomsmeglingslovens bestemmelser. Det vises i denne forbindelse til den begrunnelse som ble gitt i Ot. prp. nr. 24 (1998-1999). Dagens regel i eiendomsmeglingsloven og borettslovgivningen gir etter departementets vurdering ikke tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse. Boligbyggelagens eventuelle kjennskap til objektene som omsettes og deres spesialkompetanse på området kan ikke anses tilstrekkelig sammenlignet med den beskyttelse eiendomsmeglingsloven gir forbrukerne. Blant annet kan nevnes at boligbyggelagens kjennskap til objektene vil være av generell art, mens det som ofte skaper tvist er tekniske forhold knyttet til den enkelte eiendom/leilighet. Departementet kan heller ikke se at regelverket for boligbyggelag er utformet for å ivareta de hensyn som er aktuelle ved utøvelsen av eiendomsmeglingsvirksomhet. Det vises i denne forbindelse til forarbeidene til dagens lov om bustadbyggjelag av 6. juni 2003 nr. 38, Ot. prp. nr. 30 (2002-2003) hvor det legges til grunn at bistand i forbindelse med omsetning av andeler i tilknyttede borettslag er noe boligbyggelag kan gjøre, men er å anses som «annen virksomhet» (annet enn virksomhet som boligbyggelag) som derfor ikke er særskilt regulert i loven.

Hensynet til boligbyggelagene kan etter departementets vurdering ivaretas ved at disse vil kunne søke om konsesjon til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. omtale nedenfor. Departementet foreslår på denne bakgrunn at unntaket i gjeldende lov § 2-1 tredje ledd oppheves, men at det lovfestes at boligbyggelag kan gis tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det foreslås også at departementet i forskrift skal kunne fastsette særskilte regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag. Unntak vil blant annet være aktuelt dersom det skulle vise seg at enkelte av lovens bestemmelser pga. særtrekk ved boligbyggelagene ikke anses hensiktsmessig. Det vises til forslaget § 1-4 første ledd.

Denne løsningen vil innebære at enkelte boligbyggelag vil måtte legge om organiseringen av sin virksomhet. Departementet viser til at nærmere overgangsregler vil kunne gis i forskrift. Departementet legger til grunn at det er behov for å gi boligbyggelagene tilstrekkelig tid til å innrette seg etter nye lovregler, og det legges opp til en bred dialog med berørte aktører på dette punktet.



## 5.2 Organisering av eiendomsmeglingsvirksomheten

### 5.2.1 Tillatte foretaksformer

#### Gjeldende rett

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 1-2 at eiendomsmegling mot godtgjørelse bare kan drives i medhold av bevilling etter reglene i lovens § 2-1 og i medhold av norsk advokatbevilling, forutsatt at det er stilt sikkerhet.

Hvem som kan få bevilling til å drive eiendomsmegling følger av eiendomsmeglingsloven § 2-1. Der fremgår at Kredittilsynet kan gi bevilling til person som har eiendomsmeglerbrev, jf. emgll. § 2-1 første ledd nr. 1. Eiendomsmeglerbrev gis til den som i tillegg til å oppfylle generelle krav til likviditet, vandel og myndighet, har bestått eiendomsmeglereksamen og har minst to års praktisk erfaring, jf. emgll. § 2-3. For det andre kan bevilling gis til ansvarlig selskap, aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, jf. emgll. § 2-1 første ledd nr. 2 og 3. Det stilles en rekke vilkår i forbindelse med slik bevilling, blant annet om at foretaket har en faglig leder som enten har eiendomsmeglerbrev eller er advokat, jf. lovens § 2-1 femte ledd, samt at betydelige eiere i foretaket oppfyller gitte krav til egnethet, jf. lovens § 2-1 femte ledd. Videre kan bank og boligbyggelag i det enkelte tilfelle gis tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. emgll. § 2-1 annet ledd. Andre typer foretak, for eksempel kommandittselskaper, kan ikke få bevilling.

I 2005 var det bare åtte personer med eiendomsmeglerbrev (enkeltpersonforetak) som hadde bevilling til å drive eiendomsmegling. De øvrige bevillingene, i alt 623 (pr. oktober 2005), var utstedt til ett ansvarlig selskap, to allmennaksjeselskaper, og resten til boligbyggelag og aksjeselskaper.

#### Utvalgets forslag

Utvalgets drøfter for det første om det bør innføres en konsesjonsordning hvor bare fysiske personer får bevilling til å drive eiendomsmegling. Utvalget konkluderer imidlertid med at systemet med adgang til foretaksbevilling bør videreføres, blant annet under henvisning til utviklingen i retning av store eiendomsmeglerkjeder og behovet for å vurdere foretaksorganiseringen i tilknytning til konsesjonssøknaden, jf. nærmere omtale i NOU 2006:1 s. 55-56.

Utvalget drøfter deretter hvilke foretaksformer som bør tillates ved organisering av konsesjonspliktig eiendomsmeglingsvirksomhet. Utvalget uttaler at det som utgangspunkt mener at eien-

domsmeglingsloven bør tillate alle foretaksformer, med mindre det foreligger tungtveiende hensyn som tilsier noe annet.

*Aksjeselskapsformen* er i dag den dominerende selskapsformen for eiendomsmeglingsforetak, og utvalget legger uten nærmere drøftelse til grunn at eiendomsmeglingsvirksomhet fortsatt skal kunne organiseres i aksjeselskap. Det samme gjelder *allmennaksjeselskap*.

Utvalget går videre inn for at konsesjon fortsatt skal kunne gis til fysiske personer som driver eiendomsmegling gjennom *enkeltpersonforetak*. I utvalgets lovutkast er dette formulert slik at bevilling kan gis til enkeltpersonforetak drevet av person som har eiendomsmeglerbrev etter § 2-3 eller jurist som har tillatelse etter § 2-3a. Slik departementet forstår utvalgets forslag innebærer dette at fysisk person som ønsker bevilling til å drive eiendomsmegling må opprette et enkeltmannsforetak. Et slikt krav er ikke oppstilt i gjeldende rett.

At det er så vidt få som driver eiendomsmeglingsvirksomhet gjennom enkeltpersonforetak (åtte pr. oktober 2005) anser utvalget har sin bakgrunn i skatte- og ansvarsmessige forhold. Ytre rammevilkår av typen skatteforhold som gjør organisasjonsformen lite hensiktsmessig, kan imidlertid ifølge utvalget ikke være avgjørende for om det bør være adgang til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet gjennom enkeltpersonforetak.

Et motargument mot å inkludere denne typen foretak blant de som kan få bevilling til å drive eiendomsmegling, kunne ifølge utvalget være at det er vanskelig å stille tilsvarende krav til egenkapitalen for enkeltpersonforetak som for aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. Mens det stilles krav til positiv egenkapital for aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, kreves for enkeltpersonforetak kun at innehaveren er likvid. Denne forskjellen har sammenheng med at enkeltpersoner for eksempel kan ha bolig-, studie- eller kausjonsgjeld. På den annen side legger utvalget til grunn at forskjellen i kapitalreglene for enkeltpersonforetak og aksjeselskap/allmennaksjeselskap ikke må overvurderes. Det vises til at i forhold til kundene vil det normalt ligge tilstrekkelig sikkerhet i det alminnelige kravet til forsikringsdekning som gjelder uavhengig av eier- og organisasjonsform. Videre viser utvalget til at også enkeltpersonforetak som driver eiendomsmegling er underlagt krav til regnskapsføring og revisjon.

At opplysninger om det enkelte aksjeselskap eller allmennaksjeselskap er mer tilgjengelige enn opplysninger om enkeltpersonforetak fremheves som et annet argument mot å åpne for å gi bevillinger til sistnevnte type foretak. Utvalget

uttaler i denne forbindelse på side 56 og 57 i NOU 2006: 1:

«Særlig i forhold til mindre eiendomsmeglingsforetak kan det være av betydning i hvilken grad virksomheten har et solid økonomisk fundament. Med revisjonsplikt, plikt til å innsende regnskaper til Regnskapsregistret, og plikt til registrering i Foretaksregisteret, sikrer aksje- og allmennaksjeselskapsmodellen dette på en god måte. Man skal heller ikke undervurdere den funksjon et velfungerende styre kan ha i forhold til å sikre god og lovmessig drift av virksomheten.»

Samlet sett mener utvalget imidlertid at argumentene som taler mot å tillate organisering av eiendomsmeglingsvirksomhet i enkeltpersonforetak, ikke er så sterke at man bør påby bruk av aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

For å avhjelpe noen av problemene som har vært fremhevet i forbindelse med tildeling av bevilgning til fysiske personer og enkeltmannsforetak drøfter utvalget om det bør lovfestes en plikt til å la seg registrere i Foretaksregisteret for alle som driver eiendomsmegling i kraft av foretaksbevilgning. Utvalget konkluderer imidlertid med at det ikke er grunn til å gå inn for en slik regel. Bakgrunnen for dette er at utvalgets anser at de opplysninger som ville fremkomme ved en slik registrering ikke er tilstrekkelig til å bidra til større åpenhet om enkeltpersonforetak. Det vises til nærmere omtale av dette på side 57 i NOU 2006: 1.

Selv om *ansvarlige selskap* i dag er en lite brukt eierform går utvalget inn for at også denne måten å organisere eiendomsmeglingsvirksomhet bør tillates. Det vises til at flere av momentene som er trukket frem i relasjon til enkeltpersoner også gjør seg gjeldende i forhold til ansvarlige selskap. I tillegg anser utvalget at kravet i selskapsloven § 2-7 om at «[s]elskapets eiendeler skal holdes atskilt fra deltakernes egne eiendeler» taler for at ansvarlig selskap bør kunne brukes som organisasjonsform.

Utvalget går inn for at også *kommandittselskap* bør kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling. Kommandittselskap reguleres av selskapsloven. Det vises i denne forbindelse til at kommandittselskaper i selskapsloven § 1-2 første ledd bokstave er definert som et «selskap hvor minst en deltaker har ubegrenset ansvar for selskapets forpliktelser og minst en annen deltaker har begrenset ansvar med en fastsatt sum for selskapets forpliktelser uten å være stille deltaker». Videre vises det til at både selskap med begrenset og ubegrenset ansvar i dag har anledning til å drive eiendomsmegling. Ifølge utvalget er bindingene på selskapska-

pitalen strengere i kommandittselskap enn i ansvarlig selskap. Kommandittselskap skal også registreres i Foretaksregisteret, jf. foretaksregisterloven § 2-1 første ledd nr. 3 og i henhold til foretaksregisterloven § 3-3 kreves det for slike selskap registrert noe flere opplysninger enn for enkeltpersonforetak.

*Stiftelser* reguleres av stiftelsesloven. Med stiftelse forstås «en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art», jf. stiftelsesloven § 2. Næringsdrivende stiftelse er i stiftelsesloven § 4 definert som en stiftelse som har til formål å drive næringsvirksomhet selv, driver næringsvirksomhet selv, eller har bestemmende innflytelse over næringsvirksomhet utenfor stiftelsen. Selv om det etter det utvalget er kjent med ikke har vært etterlyst en hjemmel for at stiftelser skal kunne drive eiendomsmegling, ser ikke utvalget noen grunn til å utelukke bruken av stiftelsesformen for eiendomsmeglingsvirksomhet. Dette foreslås derfor inntatt i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd.

Utvalget har også vurdert om eiendomsmegling skal kunne drives gjennom *andre eierformer*. Når det gjelder samvirkeforetak, vises det til at samvirkeformålet og samhandlingskriteriet gjør denne foretaksformen lite egnet for eiendomsmeglingsvirksomhet. Utvalget antar derfor at det ikke er behov for å åpne for at eiendomsmeglingsvirksomhet skal kunne drives av samvirkeforetak. Det presiseres på side 58 i utredningen at en med dette ikke mener å foreslå noen innskrenkning i adgangen som boligbyggelag har til å drive eiendomsmegling.

Hvorvidt også kravet om at foretakene skal være *regulert etter norsk aksjelovgivning* kan opprettholdes drøftes av utvalget i punkt 6.5.3.7 i NOU 2006: 1. Utvalget konkluderer med at kravet ikke kan videreføres og går inn for en regel hvoretter også utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret kan gis bevilling til å drive eiendomsmegling. Det uttales i denne forbindelse på side 58 i NOU 2006: 1:

«Det følger av EØS-avtalen artikkel 31 nr. 1 annet punktum at det som utgangspunkt ikke skal være noen restriksjoner på «adgangen til å opprette agenturer, filialer eller datterselskaper for så vidt angår borgere fra en av EFs medlemsstater eller en EFTA-stat som har etablert seg på en av disse staters territorium». Bestemmelsen sikrer retten til såkalt sekun-

dær etablering, og innebærer at kravet til norsk selskap i emgll. § 2-1 ikke kan opprettholdes.

Kravet til å etablere norsk selskap virker diskriminerende, og kan derfor bare opprettholdes dersom det lar seg begrunne i de hensynene traktaten nevner i artikkel 33 (offentlig orden, sikkerhet og folkehelsen). Etter utvalgets syn kan kravet om norsk selskap ikke begrunnes i de der nevnte hensyn.

Utvalget har videre vurdert om det er tilstrekkelig å innrømme tilsvarende utenlandske foretak mulighet til sekundær etablering. I møte med EØS-retten er det imidlertid vanskelig å finne en holdbar begrunnelse for en slik begrensning. På denne bakgrunn går utvalget inn for at også utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret, kan gis bevilling til å drive eiendomsmegling. Det følger av foretaksregisterloven § 2-1 annet ledd at utenlandske foretak som driver næringsvirksomhet her i landet, skal registreres.»

Dagens regel om at Kredittilsynet i det enkelte tilfelle kan gi bevilling til å drive eiendomsmegling til bank eller boligbyggelag foreslås videreført.

#### Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, OBOS, Sparebankforeningen og Kredittilsynet* er enig i at det fortsatt bør være et foretaksbasert bevillingssystem. Kredittilsynet uttaler i denne forbindelse:

«Sett hen til at den overveiende delen av eiendomsmeglingen drives i foretak, er det naturlig at bevillingen gis til selve foretaket. Selv om det er personene i foretaket som utfører selve meglingen, viser det seg i praksis at det ikke alltid er enkelt å identifisere hvilke personer som eventuelt har brutt regelverket, og heller ikke i de tilfellene hvor feil kan knyttes til bestemte personer, er det etter gjeldende rett mulig å rette sanksjoner mot andre enn de statsautoriserte meglerne. Utstedelse av foretaksbevillinger og adgang til tilbakekall av denne, ivaretar derfor behovet for å stanse virksomhet som det er utilrådelig å la drive videre. I tillegg bør de sentrale personene i foretaket i større grad vurderes i forbindelse med konsesjonsbehandlingen, se nedenfor om egnethetsvurderinger.»

Dette støttes også av *Hwang Flater Analyse* som har avgitt en høringsuttalelse i saken.

Det er imidlertid større uenighet når det gjelder spørsmålet om hvilke foretaksformer som bør tillates. *Advokatforeningen, Justis- og politidepartementet* og *Hwang Flater Analyse* slutter seg til utvalgets vurdering av at konsesjonssystemet

bør være selskapsnøytralt, såfremt det ikke foreligger tungtveiende hensyn som tilsier noe annet.

De to sistnevnte høringsinstansene har imidlertid merknader til utvalgets liste over hvilke selskapsformer som skal være tillatt.

*Justis- og politidepartementet* stiller spørsmål ved hvorfor samvirkeforetaksformen er utelatt fra de tillatte foretaksformene når stiftelsesformen er inkludert. Det uttales i denne forbindelse:

«Utvalget argumenterer på s. 57-58 med at det ikke synes å være noe behov for å åpne for at eiendomsmeglingsvirksomhet skal kunne drives som samvirkeforetak. Vi mener at det i stedet bør argumenteres slik utvalget gjør når det gjelder stiftelsesformen, nemlig at det ikke synes å være noen avgjørende grunn til å utelukke denne foretaksformen. Vi viser i den forbindelse til NOU 2002: 6 Lov om samvirkeforetak kap. 9, der Samvirkelovutvalget klart tar til orde for at samvirkeformen i størst mulig grad bør likestilles med andre sammenslutningsformer, og at det bør være opp til aktørene selv å vurdere hvilken sammenslutningsform som er best egnet for sin virksomhet.»

Også *Hwang Flater Analyse* mener at angivelsen av tillatte foretaksformer er for snever. Selskapet anser at en i stedet for å angi hvilke foretaksformer som kan få konsesjon, bør tillate alle foretaksformer med mindre det foreligger tungtveiende hensyn som tilsier noe annet. Selskapet foreslår i stedet at det ikke gjøres noen begrensninger med hensyn til organisasjonsform, men at det delegeres til departementet å lage nærmere regler om dette dersom utviklingen skulle gå mot at eiendomsmeglingsforetak registreres under organisasjonsformer som viser seg å være særskilt uegnet ut fra samfunnsmessige hensyn.

Når det gjelder enkeltmannsforetak har *Justis- og politidepartementet* følgende merknader:

«Vi er i tvil om forslaget om endring av første ledd nr. 1 om at bevillingen skal gis til enkeltpersonforetak. Det fremgår av punkt 6.5.3.2 på s. 56 at utvalget ikke ønsker å «utelukke at konsesjon etter søknad kan gis til *fysiske personer* som driver eiendomsmegling gjennom enkeltpersonforetak». Samtidig heter det i spesialmerknaden til bestemmelsen på s. 148 at siden utvalget mener at bevillingssystemet skal være foretaksbasert, foreslås bestemmelsen endret «slik at bevillingen skal gis til enkeltpersonforetak, ikke til personer med eiendomsmeglerbrev». Vi er på denne bakgrunn i tvil om meningen er at det fortsatt er den fysiske personen som skal tildeles bevillingen, eller om man ser for seg at enkeltpersonforetaket skal være bevillingshaver. Hvis det er det siste

alternativet som er ment, vil vi minne om at enkeltpersonforetak ikke er en egen juridisk person som kan ha rettigheter og forpliktelser eller opptre som part overfor domstoler eller offentlige myndigheter.

Vi er også ellers usikre på om en slik endring av terminologien i første ledd nr. 1 er hensiktsmessig. Begrepet «enkeltpersonforetak» er riktignok brukt flere andre steder i lovgivningen, men i en slik sammenheng som dette antar vi at begrepsbruken kan være egnet til å skape forvirring, fordi man kan få inntrykk av at foretaket er en annen juridisk størrelse enn den fysiske personen. Vi viser som eksempel til § 2-1 fjerde ledd, som ifølge motivene også skal gjelde for enkeltpersonforetak. Terminologien kan gi inntrykk av at likviditetskravet i nr. 2 knytter seg til foretaket som noe annet enn den fysiske personen, noe vi har vanskelig for å se at gir mening. Når det gjelder nr. 3, reiser vi spørsmål om man her spesielt sikter til foretaksstraff etter straffeloven kapittel 3 a, eller om bestemmelsen er ment å omfatte forhold som den fysiske personen har gjort seg skyldig i. Et forhold som medvirker til at det kan være usikkerhet om meningen her, er at disse kravene gjentas i § 2-3 første ledd og § 2-3 a første ledd, jf. foran under våre generelle merknader. Vi vil heller ikke utelukke at noen kan oppfatte det slik at den fysiske personen anses som en «deltaker» i enkeltpersonforetaket, slik at reglene om en egnethetsvurdering i femte ledd får anvendelse. Vi mener etter dette at mye taler for å beholde den terminologien som er brukt i nåværende lov, det vil si at man bruker ordet «person».

*Kredittilsynet* er på sin side ikke enig med utvalgets forslag om å åpne for at eiendomsmegling kan drives uavhengig av foretaksform. Etter Kredittilsynets oppfatning bør bevilling til å drive eiendomsmegling for fremtiden bare gis til aksje- og allmennaksjeselskaper. Tilsynet viser til at virksomhet som drives i disse foretaksformene er godt regulert i lovgivningen, herunder at opplysninger om det enkelte selskap er tilgjengelig for klienter og kreditorer. Utvalgets ulike forslag om økt ansvarliggjøring av styrende organer, som Kredittilsynet støtter, forutsetter dessuten ifølge tilsynet at foretaket har et styre.

Etter Kredittilsynets vurdering bør imidlertid bank og boligbyggelag i det enkelte tilfelle fortsatt kunne gis bevilling, jf. emgll. § 2-1. Videre mener tilsynet at enkeltpersonforetak og ansvarlige selskap som er gitt bevilling når loven trer i kraft bør kunne opprettholde driften i disse foretaksformene. Nye bevillinger bør imidlertid ikke tildeles slike foretak.

Et annet forhold som tas opp av Kredittilsynet i høringsrunden er spørsmålet om et krav om at bare norske selskap skal gis bevilling er i strid med EØS-avtalen. Utvalget har foreslått at bevilling også skal kunne gis til «utenlandske foretak som er registret i Foretaksregisteret». Det følger av foretaksregisterloven § 2-1 annet ledd at utenlandske foretak som driver næringsvirksomhet i Norge skal registreres i Foretaksregisteret som *norskregistrert utenlandsk foretak (NUF)*. I praksis foretas slik registrering ved at virksomheten i Norge blir registrert, men ikke er å betrakte som et eget rettsubjekt. I tilknytning til denne registreringen, registreres opplysninger om hovedforetaket i det aktuelle hjemlandet, herunder organisasjonsform, forretningsadressen i hjemlandet, eventuelle styremedlemmer m.v.

Kredittilsynet viser til at tilsvarende problemstilling for andre konsesjonspliktige virksomheter innenfor Kredittilsynets ansvarsområde er regulert gjennom bestemmelser om gjensidig anerkjennelse. For eksempel vil utenlandske verdipapirforetak som driver virksomhet i Norge være underlagt hjemlandets konsesjonssystem. I tillegg er det etablert grenseoverskridende samarbeid mellom tilsynsmyndighetene.

Når det gjelder eiendomsmegling legger Kredittilsynet til grunn at det bevilningen må utstedes til hovedforetaket i utlandet. For eiendomsmegling er det ikke etablert samarbeid mellom tilsynsmyndighetene, og Kredittilsynet mener det vil kunne bli vanskelig å føre effektivt tilsyn med slik virksomhet, herunder å få tilgang til nødvendig og korrekt informasjon om eiere i utenlandske foretak.

Tilsynet peker i relasjon til utenlandske foretak også på at etablering av utenlandske foretak kan fremstå som et attraktivt alternativ også innenfor eiendomsmeglingsbransjen i Norge, ettersom det i enkelte land ikke er tilsvarende kapitalkrav som for norske aksjeselskap. Norsk-registrerte utenlandske foretak (NUF) er etter gjeldende rett heller ikke revisjonspliktige.

#### *Departementets vurdering*

Finansdepartementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens system hvor konsesjon til å drive eiendomsmegling kan gis til foretak. Det vises til utvalgets begrunnelse for dette som departementet i hovedsak slutter seg til.

Når det gjelder den nærmere angivelsen av tillatte foretaksformer, har utvalget gått inn for et såkalt «selskapsnøytralt» system. Departementet er enig med utvalget i at utgangspunktet bør være

at foretakene selv skal kunne velge hvorledes de vil være organisert. Det vises til utvalgets begrunnelse som departementet i hovedsak slutter seg til. På den annen side foreslår departementet, som utvalget, flere tiltak som baserer seg på at foretakets styrende organer i større grad skal ha ansvar for den faglige kvaliteten på meglertjenestene og at de som bekler sentrale posisjoner i foretakets organer skal være egnet for dette. Det vises til omtalen av dette blant annet under punkt 5.5.4 og 5.5.5. Disse tiltakene anses som viktige for å bedre forbrukernes stilling ved eiendomsoverdragelser. Dette forutsetter at foretaket har styrende organer som kan utføre disse oppgavene. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap følger dette allerede av aksjeloven og allmennaksjeloven. Når det gjelder for eksempel ansvarlige selskap og kommandittselskaper er det valgfritt etter selskapsloven hvorvidt foretaket skal ha et styre eller ikke. For samvirkeforetak finnes pr. dags dato ikke en lov som inneholder krav til foretakets organisering. Departementet er imidlertid kjent med at Justis- og politidepartementet for tiden arbeider med ny samvirkelovgivning.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at det fastsettes i eiendomsmeglingsloven at tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til aksjeselskap og allmennaksjeselskap, men at departementet i forskrift eller enkeltvedtak også kan tillate andre foretaksformer forutsatt at disse oppfyller nærmere angitte krav for eksempel til organisering og revisjonsplikt fastsatt av departementet i forskrift. Det vises til lovforslaget § 2-4. Departementet legger til grunn at forskriften blant annet vil kunne åpne for at ansvarlige selskaper og samvirkeforetak blir tillatte foretaksformer.

Utvalget har foreslått at boligbyggelag fortsatt skal kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling. En rekke boligbyggelag har i dag bevilling til å drive eiendomsmegling. Disse er organisert etter lov 6. juni 2003 nr. 3 (bustadbyggelova) som erstattet lov om boligbyggelag av 4. februar 1960 nr. 1. Under henvisning til at en organisering etter bustadbyggelagsloven har fellestrekk med organisering etter aksjelovene hva gjelder krav til daglig leder og styre, slutter departementet seg til denne vurderingen. Det er i denne forbindelse også lagt vekt på at det er relativt mange eiendomsmeglerforetak som er organisert på denne måten i dag. Et eventuelt forbud mot slik organisering ville medføre ulemper for disse, noe som ville vært urimelig i og med at lovreglene for slike foretak har store fellestrekk med lovgivningen for aksjeselskap og allmennaksjeselskap. Krav til egnethet for eier vil ikke være aktuelt for eiendomsmeglerfore-

tak organisert som boligbyggelag. Det foreslås på denne bakgrunn at det fastsettes i loven at eiendomsmeglingsforetak også kan være organisert som boligbyggelag. Det vises til lovforslaget § 2-4 nr. 2.

Dagens regel i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd fastsetter at aksjeselskap og allmennaksjeselskap som skal ha tillatelse til å drive eiendomsmegling må være organisert etter den norske aksjeloven eller allmennaksjeloven. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at reguleringen med sikte på utenlandske foretak bør justeres på bakgrunn av EØS-avtalen artikkel 31 nr. 1 annet punktum.

Utvalget har foreslått en regel om at utenlandske foretak skal kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling. Det er ikke foreslått noe krav til hvorledes foretakene skal være organisert. Imidlertid foreslår utvalget et krav om at de utenlandske foretakene skal være registrert i Foretaksregisteret. Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at utenlandske foretak bør kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling og at det er hensiktsmessig med et krav om at disse skal være registrert i Foretaksregisteret.

Etter departementets vurdering er dette imidlertid ikke tilstrekkelig. Som nevnt overfor er de endringer som i denne proposisjon foreslås med hensyn til ansvarliggjøring av eiendomsmeglerforetakenes styrer og vurdering av selskapets samlede organisasjon, sentrale i arbeidet med å heve kvalitetsnivået og skape større ryddighet i bransjen. Dette forutsetter blant annet at foretakene har et styre. Departementet foreslår at det i bestemmelsen som fastsetter at norskregistrerte utenlandske foretak kan gis bevilling til å drive eiendomsmegling, fastsettes at det i forskrift kan stilles krav til foretakets organisering for å ivareta slike formål. Som et minimum bør det stilles krav om at foretaket skal ha et styre som oppfyller kravene i aksjeloven. Det vises til lovforslaget § 2-4 nr. 3.

Kredittilsynet har påpekt at krav om registrering i Foretaksregisteret ikke er tilstrekkelig for å sikre tilsynet med foretaket. Foretak som driver eiendomsmegling er underlagt Kredittilsynets tilsyn etter tilsynsloven, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd og kredittilsynsloven § 1-1 nr. 19. Departementet er enig med Kredittilsynet på dette punkt, men finner samtidig grunn til å vise til omtalen under punkt 5.5.3 om fast forretningssted, hvor dette er hensyntatt.

Kredittilsynet har videre påpekt at etablering av foretaket i utlandet i stedet for i Norge kan fremstå som attraktivt også for eksisterende eller plan-

lagte «norske» foretak ettersom det i enkelte land ikke er tilsvarende kapitalkrav som for norske aksjeselskap. Videre er det påpekt at norsk-registrerte utenlandske foretak ikke er revisjonspliktige etter gjeldende rett (det følger av revisorloven § 2-1 at norsk-registrerte utenlandske foretak er fritatt for revisjonsplikt dersom driftsinntektene av den samlede virksomhet er mindre enn fem millioner kroner). Departementet er enig med Kredittilsynet i at norsk-registrerte utenlandske foretak ikke bør være underlagt andre krav enn norske foretak hva gjelder kapital og revisjonsplikt. Hva gjelder kapitalkrav vises til fremstillingen under punkt 5.5.3 om foretakets økonomi) hvor dette er hensyntatt. Med hensyn til revisjonsplikt vises til ovennevnte forslag om at det i forskrift eller enkeltvedtak kan stilles krav til foretakets organisering for å ivareta slike formål. Det foreslås at det i den forbindelse også skal kunne kreves at foretakene er underlagt revisjonsplikt.

Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse foreslått at enkeltpersonforetak og ansvarlige selskap som er gitt bevilling når loven trer i kraft, bør kunne opprettholde driften i disse foretaksformene. Nye bevillinger bør imidlertid etter tilsynets vurdering ikke tildeles slike foretak. Departementet er enig i at virksomheten i slike foretak bør kunne videreføres i en overgangsperiode. Dette vil bli nærmere vurdert i forbindelse med fastsettelse av overgangsordninger til endringene i eiendomsmeglingsloven.

### 5.2.2 Advokaters eiendomsmeglingsvirksomhet

#### Gjeldende rett

I tillegg til fysiske personer og de ovenfor nevnte foretak, kan advokater drive eiendomsmeglingsvirksomhet uten egen eiendomsmeglingskonsesjon. Det følger av eiendomsmeglingsloven § 1-2 første ledd nr. 2 at eiendomsmegling mot godtgjørelse kan drives i medhold av norsk advokatbevilling, dersom advokaten har stilt sikkerhet etter eiendomsmeglingsloven § 2-5.

Av domstolloven § 220 følger at bevilling til å drive advokatvirksomhet gis av Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. For å få tillatelse til å være advokat må søkeren oppfylle en rekke krav. Blant de mest sentrale kan nevnes at søkeren må godtgjøre at vedkommende har bestått juridisk embetseksamen. Videre må godtgjøres av vedkommende i til sammen minst to år etter embetseksamen har hatt stilling som advokatfullmektig, dommer eller dommerfullmektig, ved påtalemyndigheten der

behandling av rettsaker inngår som en vesentlig del, eller som universitetslærer i rettsvitenskap. Advokatbevilling kan bare gis til personer som har fylt 20 år og som godtgjør ved politiattest at de har ført en hederligandel.

#### Utvalgets forslag

Utvalget drøfter i utredningen punkt 6.11 hvorvidt advokater fortsatt skal kunne drive eiendomsmegling i medhold av norsk advokatbevilling. Ifølge utvalget er det ikke grunn til endring i eiendomsmeglingsloven på dette punkt. Utvalget uttaler i denne forbindelse:

«Før eiendomsmegling utviklet seg til en egen profesjon, var advokatene og sakførerne stort sett alene om å drive eiendomsmegling i Norge, og i den lovgivning som har regulert virksomheten siden 1931, har advokatene inn tatt en naturlig plass som vesentlige aktører. Etter utvalgets syn er det ikke tungtveiende hensyn i dagens situasjon som tilsier et brudd i denne tradisjonen. Utvalget vil peke på følgende momenter:

Advokatene har 5-6 års utdanning i juridiske fag, noe som utvilsomt gir gode forutsetninger for å håndtere rettsspørsmål som kan oppstå i forbindelse med eiendomsmegling. Det er imidlertid åpenbare forskjeller mellom jusstudiet og eiendomsmeglerutdannelsen med hensyn til utdanningen innen blant annet markedsføring og salg. Slike fagområder forekommer ikke i jusstudiet. Utvalget finner likevel ikke grunn til at denne forskjellen skal føre til at advokater avskjæres fra å drive eiendomsmegling. Denne svakheten ved advokaters utdanning oppveies et stykke på vei av andre styrker som juristutdannelsen gir. Advokater har dessuten mulighet for å skaffe seg tilleggsutdanning innen salg og markedsføring.

I kraft av sin advokatbevilling kan advokaten utøve en lang rekke kompliserte funksjoner som er beskyttet av rettshjelpsmonopolet, og hvor det ikke stilles krav til formell tilleggsutdanning. Det må legges til grunn at lovgiveren har vært av den oppfatning at de grunnleggende krav som stilles til advokatens utdanning og praksis, gjør disse i stand til å tilegne seg de spesialkunnskaper som er nødvendige for å utøve mer spesialiserte deler av advokatprofesjonen. Utvalget kan ikke se at det er behov for å stille eiendomsmegling i noen annen stilling. Det kan tilføyes at advokatene gjennom sitt yrke får trening i å forhindre, håndtere og løse konflikter.

En del eiendomsmeglingsoppdrag stiller megleren overfor spesielle utfordringer av juridisk art, ofte på rettsområder som ikke ligger

innenfor eiendomsmeglerens kjerneområde. Dette gjelder for eksempel innenfor arverett, skifterett, skatterett, odelsrett mv.

I deler av landet har det vært mangel på personer med eiendomsmeglerbrev. Dette har blant annet vist seg i forbindelse med ansettelse av faglige ledere i eiendomsmeglingsforetak. Dersom advokatene skulle bli fratatt retten til å drive eiendomsmegling uten å ta formell videreutdanning, må det antas at et betydelig antall advokater ville legge ned denne delen av sin virksomhet, som for manges vedkommende ikke har stort omfang, men likevel samlet sett er betydelig. Det kan ikke ses bort fra at dette kan få betydning for konkurransen, særlig i distriktene, og følgelig også for prissettingen av meglertjenestene.»

#### *Høringsinstansenes merknader*

*Advokatforeningen og Kredittilsynet* støtter i sin høringsuttalelse utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at advokater kan drive eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter domstolsloven.

For øvrig har ingen høringsinstanser hatt merknader til denne delen av utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at eiendomsmeglingsvirksomhet kan drives i medhold av advokatbevilling. Det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak slutter seg til.

Etter departementets vurdering kan det være grunn til å vurdere om eiendomsmeglingsvirksomhet også bør kunne drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter domstolsloven §§ 218 annet ledd nr. 1, 219, 219a og 219b med forskrifter. Det foreslås på denne bakgrunn at departementet gis hjemmel til i forskrift å fastsette at eiendomsmeglingsvirksomhet mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter domstolsloven § 218 annet ledd nr. 1. I en slik forskrift vil det eventuelt også kunne fastsettes nærmere vilkår for å åpne for at slike foretak skal kunne drive eiendomsmegling. Det vises til lovforslaget § 2-1 tredje ledd.

## **5.3 Krav til fagansvarlig**

### **5.3.1 Innledning**

Foretak som er gitt konsesjon til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, må etter gjeldende rett ha en

faglig leder som enten er eiendomsmegler eller advokat. Eiendomsmevlere må ha et eiendomsmevlerebrev som utstedes av Kredittilsynet. Dette skaper et to-sporet konsesjonssystem, hvor både foretak og faglige ledere er underlagt Kredittilsynets myndighet og kontroll.

I det følgende drøftes faglig leders rolle, og hvem som bør kunne inneha en slik funksjon i foretaket. Når det gjelder de særlige kvalifikasjonskrav som oppstilles overfor eiendomsmevlere mv. som etter forslaget kan opptre som fagansvarlig og ansvarlig megler, vises til nærmere omtale i kapittel 6.

### **5.3.2 Faglig leders rolle i foretaket**

#### *Gjeldende rett*

Dersom virksomheten drives i medhold av bevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2 eller 3, jf. § 1-2 første ledd nr. 1, dvs. at bevillingen er gitt til et ansvarlig selskap, aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, følger det av emgl. § 2-1 sjette ledd at den faglige leder av eiendomsmeglingsvirksomheten skal være eiendomsmegler eller advokat. Etter gjeldende rett kan imidlertid jurister som ikke har advokatbevilling, ikke være faglig leder i et eiendomsmeglingsforetak. Av emgl. § 2-2 følger at avdelingskontor (filial) opprettet av person eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling, må ha en egen faglig leder som oppfyller tilsvarende krav.

#### *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslår å endre dagens regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling skal ha en faglig leder av virksomheten som er eiendomsmegler eller advokat, til en regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling (med unntak av enkeltpersonforetak) skal ha en eller flere fagansvarlige personer som enten er eiendomsmegler, advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 2-3a (se mer om denne under punkt 6.3).

I omtalen av bestemmelsen fremgår at endringen er ment å markere en innholdmessig endring av rollen i forhold til i dag. Utvalget går inn for at foretakenes styrende organer bør ha det formelle ansvaret også for det eiendomsmeglingsfaglige i foretaket. Dette fremgår ikke direkte av utvalgets lovforslag, men indirekte gjennom utkast til nytt 10 ledd i § 2-1 om at styret skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet retningslinjer for meglingen (se mer om dette under punkt 5.5.6) og utkast til ny § 2-13 om at fagansvarlig (og ansvarlig) megler skal ha forslags-, møte- og talerett i styret mv.

Når det gjelder det nærmere innholdet i rollen til den eller de fagansvarlige personen(e) i et foretak, herunder spørsmålet om det skal være en fagansvarlig for hver filial/ avdelingskontor, er utvalget delt.

Flertallet mener at innføring av kravet om en ansvarlig megler for hvert oppdrag medfører at det ikke er det samme behovet for å opprettholde nåværende ordning med faglig leder ved hvert enkelt avdelingskontor. Dette kravet foreslås derfor tatt ut av lovens § 2-2. Flertallet mener det er tilstrekkelig at hvert foretak har en fagansvarlig megler, som enten er statsautorisert eiendomsmegler, advokat eller jurist med relevant erfaring.

Om innholdet i den fagansvarliges ansvar, og forholdet til foretakets øvrige ledelse, uttaler flertallet blant annet følgende (NOU 2006: 1 på side 59):

«Den fagansvarlige har et særlig ansvar for det overordnede eiendomsmeglingsfaglige, som en «kvalitetssjef» for denne delen av virksomheten. Fagansvarlig er underlagt arbeidsgivers styringsrett, og skal rapportere til styret og daglig leder. Det er følgelig ikke ønskelig å opprettholde forskriftens bestemmelse om at faglig leder har avgjørende myndighet når det gjelder den faglige utøvelsen av meglingsvirksomheten.»

Flertallet legger til grunn at regelverket ikke skal være til hinder for at funksjonen som daglig leder og fagansvarlig kan kombineres, såfremt daglig leder oppfyller lovens krav til å være fagansvarlig. Det uttales imidlertid at det i større foretak antagelig kan være mest hensiktsmessig at oppgaven som fagansvarlig tillegges andre enn daglig leder. Etter flertallets oppfatning kan det ikke stilles krav om at fagansvarlig skal være ansatt, og det foreslås heller ingen spesielle krav om tilstedeværelse.

Flertallet bemerker avslutningsvis at Kredittilsynet, dersom foretakets fokus på faglig ledelse er for svakt, må kunne trekke tilbake bevillingen.

Mindretallet (Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg) er enig med flertallet i at fagansvarlig må være statsautorisert eiendomsmegler, advokat eller jurist med relevant erfaring, og deler også synspunktet om at styrende organer bør ha det formelle ansvaret også for det eiendomsmeglingsfaglige i foretaket. Mindretallet mener derimot at hvert enkelt kontor også skal ha en egen fagansvarlig, og at det må oppstilles krav om daglig tilstedeværelse for den fagansvarlige. Bakgrunnen for kravet om at hvert avdelingskontor må ha en fagansvarlig, er ifølge mindretallet at den funksjo-

nen som faglig leder har i dag, fortsatt er meget viktig i forhold til at noen må ha ansvar for å utføre de faglige fellesfunksjoner ved det enkelte kontor.

Et samlet utvalg går som nevnt ovenfor inn for en ny bestemmelse i emgll. § 2-13 om at fagansvarlig (og ansvarlig megler – se mer om denne under punkt 5.4) skal ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. Vedkommende skal etter forslaget også ha møte- og talerett ved styrets behandling i saken, og dersom vedkommende ikke er enig i styrets beslutning skal han/hun kunne kreve sin oppfatning innført i protokollen.

Kredittilsynet fører i dag et register blant annet over hvem som er faglig leder i det enkelte foretak/ filial. Utvalget mener at Kredittilsynet også for fremtiden bør ha oversikt over hvem som er fagansvarlig i det enkelte eiendomsmeglingsforetak. Dette skyldes blant annet at det vil være naturlig at vedkommende på vegne av foretaket i en del tilfeller opptrer som kontaktperson i forhold til Kredittilsynet. På denne bakgrunn foreslår utvalget at det i § 2-1 syvende ledd inntas en bestemmelse om at det må opplyses om hvem som skal være fagansvarlig i søknaden om foretaksbevilling, og det skal gis melding til Kredittilsynet om skifte av fagansvarlig.

#### *Høringsinstansenes merknader*

*EFF, Forbrukerombudet og OBOS* uttaler støtte til utvalgets forslag om at ansvaret for eiendomsmeglingsvirksomheten plasseres hos foretaket. *EFF* viser blant annet til at ansvaret for den faglige utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten og det økonomiske ansvaret for virksomheten henger nøye sammen.

*EFF, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet og Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter også forslaget om krav til fagansvarlig for foretaket og mindretallets krav om en fagansvarlig for hver filial/ avdelingskontor. *Forbrukerombudet* viser i denne forbindelse til at fagansvarlig også kan inneha rollen som ansvarlig megler. *Forbrukerrådet* anser som utvalgets mindretall at et krav om fagansvarlig ved hver filial vil sikre at de faglige fellesfunksjonene ved de enkelte kontorene blir ivaretatt på en mer tilfredsstillende måte. Rådet mener også at det bør stilles krav om daglig tilstedeværelse for den fagansvarlige.

*Norges Eiendomsmeglerforbund* uttaler følgende om flertallets forslag om ikke å ha en fagansvarlig ved hver filial/ kontor:

«Slik utkastet til lovendringene er bygget opp vil en ikke av loven kunne utlede grensene mel-



lom fagansvarlig og ansvarlig megler. Dette er overlatt til departementet i forskrifts form.

Hvis dette skal fungere må disse forskrifter legge ansvaret for alt som gjelder den faglige utøvelsen av meglervirksomheten og som nødvendigvis daglig tilstedeværelse til ansvarlig megler. Dette synes ganske vanskelig å få til i praksis. Alt annet vil imidlertid være et tilbake-steg for forbrukerens stilling.

Et enklere og bedre alternativ vil da være å følge mindretallets forslag og legge et overordnet fagansvar til en person *ved hvert kontor*. Den fagansvarlige skal ha den del av det faglige ansvar som faglig leder har i dag og som ikke blir ivarettatt av ansvarlig megler. Det kan her tas utgangspunkt i forskriftenes Kap 5 som ble vedtatt så sent som 15. april 2004. Av de oppgaver som er felles for kontoret, som ikke uten videre vil bli dekket opp av ansvarlig megler hitsettes:

- Overordnet ansvar for meglervirksomheten ved kontoret
- Ansvar for at øvrige ansatte har den nødvendige kompetanse til å løse de oppgaver de får tildelt
- Påse at ingen har ansvaret for flere oppdrag enn de kan arbeide aktivt med
- Påse at foretaket har en forsvarlig internkontroll for den eiendomsmeglerfaglige utøvelsen av virksomheten og at dette blir dokumentert, gjennomført og overvåket
- Sørge for at det utarbeides rutinebeskrivelser for gjennomføringen av oppdragene
- Lage skriftlig oversikt over utdanning og praksis for alle ansatte i megling
- Løpende nedtegne de ansattes arbeidsoppgaver og vurdere behovet for opplæring eller særskilt oppfølging for å kunne utføre de oppgaver som pålegges

Hvis disse oppgavene legges til en (felles) fagansvarlig, som ikke er daglig til stede ved kontoret, vil han mangle den nødvendige oversikten for å oppfylle disse pliktene og som ble innskjerpet ved utarbeidelse av denne forskriften for bare to år siden.

Det vil så være opp til det enkelte foretak om de finner det hensiktsmessig å opprette kvalitetssjefer som kan bistå fagansvarlig ved kontorene. Fagansvaret kan (og vil nok i praksis) bli lagt til en ansvarlig megler, eventuelt andre med tilstrekkelige kvalifikasjoner ved kontoret, dvs tilsvarende dagens kvalifikasjonskrav for faglig leder.»

*Hwang Flater Analyse, Kredittilsynet, Norges Boligbyggelag og OBOS støtter forslaget om fagansvarlig for hvert foretak, men anser ikke at det er behov for en fagansvarlig ved hver filial/avdelingskontor dersom det stilles krav om en ansvarlig*

megler for hvert oppdrag. *OBOS* uttaler videre at en ikke ser behov for krav om faktisk tilstedeværelse for den fagansvarlige eller krav om at denne skal være fast ansatt i foretaket. Det anføres at det sentrale må være at fagansvarlig skal ha et tilstrekkelig faglig tilsyn, og at Kredittilsynet kan trekke tilbake bevillingen dersom så ikke er tilfelle.

*Hwang Flater Analyse* skriver blant annet følgende i denne forbindelse:

«Det vesentlige for myndighetene må være at ethvert foretak til enhver tid har en fagansvarlig som tilfredsstiller kompetansekravene, og at det ikke er tvil om hvem som innehar fagansvaret. Ut over dette bør det være opp til styret og daglig leder å besørge at fagansvarlig faktisk er tilgjengelig og «brukes» på en forsvarlig måte, og videre hvordan funksjonen som fagansvarlig skal innplasseres organisatorisk i virksomheten. Noen foretak vil ha en operativ fagansvarlig permanent til stede, andre vil ha en fagansvarlig for flere filialer, og noen vil ha en fagansvarlig i deltidsstilling. Vi får her illustrert daglig leders litt «glemte» funksjon i utvalgets rapport; daglig leder (og styret) har det viktige ansvaret å tilse at fagansvarligressursene er tilstrekkelige, både kvalitativt og kvantitativt, i forhold til alle ledd i organisasjonen og ved alle kontorer der meglerfaglig aktivitet foregår.»

Heller ikke *Advokatforeningen* ser behovet for en fagansvarlig ved hver filial/ avdelingskontor forutsatt at det stilles krav om en ansvarlig megler for hvert oppdrag.

*Sparebankforeningen* uttaler følgende i sin høringsuttalelse:

«Sparebankforeningen slutter seg til utvalgets vurdering av at det i eiendomsmeglingsforetaket skal være en fagansvarlig (§ 2-1 sjuende ledd). Sparebankforeningen slutter seg også til at denne skal ha en mer overordnet rolle i form av «kvalitetssjef», jf. også våre kommentarer ovenfor under punkt 4 om forsvarlig organisering og behovet for en fagansvarlig «compliance-ansvarlig».

Utvalget er delt mht. om det skal være en fagansvarlig ved hvert enkelt avdelingskontor (mindretallet) eller kun for foretaket som sådant (flertallet). Sparebankforeningen har imidlertid merket seg at mindretallet også foreslår at ansvarlig megler skal kunne være fagansvarlig. Den reelle uenighet synes derfor ikke å være stor. Sparebankforeningen mener det sentrale er at det er en faglig kontroll med virksomheten i hele foretaket, og at det også er en faglig kontroll med det enkelte oppdrag (ansvarlig megler). Det må også tas hensyn til

at de ulike eiendomsmeglingsforetak er av ulik art og størrelse. For et foretak med ett hovedkontor og ett lite avdelingskontor, kan det synes overflødig å ha egne fagansvarlige for begge kontorene. For et foretak med to store avdelingskontorer, kan det imidlertid være større grunn til å ha to separate fagansvarlige. Sparebankforeningen mener at kravet til faglig leder også her må kunne tilpasses virksomhetens art og omfang, og at vurderingen av dette overlates til foretaket. Også dette kan ivaretas innenfor en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering, jf. våre kommentarer under punkt 4 ovenfor.»

*Advokatforeningen, Forbrukerombudet, Handelshøyskolen BI, Kredittilsynet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Boligbyggelag og OBOS støtter forslaget om at hver enkelt ansvarlig megler og fagansvarlig skal ha rett til å få satt en sak på dagsorden i foretakets styre, samt ha møte og talerett i styrets behandling av saken. Kredittilsynet uttaler at dette må antas å være et godt virkemiddel for å sette fokus på eiendomsfaglige spørsmål i styret. Når det gjelder ansvarlig megler foreslår tilsynet imidlertid at møte- og taleretten begrenses til saker vedkommende selv har håndtert. Norges Eiendomsmeglerforbund uttaler følgende om utvalgets forslag på dette punkt:*

«Norges Eiendomsmeglerforbund understreker viktigheten av den rettighet for fagansvarlig og ansvarlig megler til å bringe inn saker som gjelder eiendomsmeglerfaglige forhold for styret og ha møte- og talerett i slike saker. Begge disse stillinger vil ha et selvstendig ansvar for den eiendomsmeglerfaglige drift i foretaket, samtidig som de vil være bundet av styrets vedtak. Det er da viktig at styret (hvor utvalget *ikke* fremmer forslag om at noen skal ha innsikt i eiendomsmeglerfaglige spørsmål) får disse fagpersoners syn direkte presentert i styret. Det vil også være viktig i saker der det er uenighet mellom fagansvarlig og ansvarlig megler at en eller begge kan bringe saken inn for styret etter denne bestemmelsen. Protokolleringsretten er viktig for den som er uenig i styrets vedtak. Det bør i de aller fleste tilfeller løse seg uten protokollering. (Slik protokollering fritar imidlertid ikke for ansvar.)

I utvalgets vurderinger under pkt 6.5.4 synes det som om retten bare skal gjelde saker som er brakt inn for styret av vedkommende fagperson. Dette fremtrer som en for stor begrensning av retten. Disse fagpersoner bør informeres når eiendomsmeglerfaglig spørsmål står på agendaen for styremøter med rett til å bruke sine rettigheter etter § 2-13.»

*Hwang Flater* Analyse kan ikke se at det er behov for å lovfeste at fagansvarlig skal ha forslags- og talerett i styret. Foretaket uttaler videre i denne forbindelse:

«Også her må saken vurderes i lys av daglig leders rolle og ansvar. Det må kunne forutsettes at daglig leder av et eiendomsmeglingsforetak kan og vil ta stilling til hvilke saker av eiendomsmeglingsfaglig karakter *som har noe i styret å gjøre*, og at daglig leder vet i hvilke situasjoner fagansvarlig kan være en nyttig medspiller under styrets forhandlinger. Forslaget om fagansvarligs «tilgangsrett» til styret kan vitne om at man har liten tiltro til daglig leder. Hvis det empirisk kan dokumenteres at problemet er reelt, dvs at daglig leder i relativt mange foretak utgjør et hinder for forsvarlig styrebehandling av meglerrelaterte saker, kan jeg forstå at spørsmålet stilles. Men i utgangspunktet virker dette relativt søkt, og en slik form for regulering bør bygge på empirisk kunnskap, hvis den skal innføres.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementet deler utvalgets oppfatning av at ansvaret for den faglige kvaliteten på virksomheten i større grad bør legges på foretakets ledelse og styre (kombinert med at kvaliteten sikres ved at det stilles større krav til kompetanse hos den som faktisk forestår meglingen), jf. omtale i punkt 5.5.5 og 5.5.6. Utvalget foreslår å endre dagens regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling skal ha en faglig leder av virksomheten som er eiendomsmegler eller advokat, til en regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling (med unntak av enkeltpersonforetak) skal ha en eller flere fagansvarlige personer som enten er eiendomsmegler, advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 4-3. Etter departementets vurdering er det å gå bort fra tittelen «faglig leder» en hensiktsmessig markering av den endringen en ønsker med hensyn til plassering av ansvaret for den faglige kvaliteten i foretaket. Som utvalget anser imidlertid departementet at det fortsatt er naturlig å kreve at det skal utpekes en fagansvarlig person i foretaket og at det stilles krav i loven til hvilke kvalifikasjoner denne personen skal ha. Det foreslås på denne bakgrunn at det stilles krav om at foretaket skal ha en fagansvarlig som enten har eiendomsmeglerbrev, er advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 4-3.

Etter departementets vurdering bør det også for fagansvarlig i foretaket oppstilles et krav til

egnethet tilsvarende det kravet som stilles til eiere i foretaket etter gjeldende lovs § 2-1 femte ledd og lovforslaget § 2-9. Vedkommende vil i forbindelse med at han har fått eiendomsmeglerbrev, tillatelse som jurist til å drive eiendomsmegling etter lovforslagets § 4-3 eller advokatbevilling, ha gjennomgått en egnethetsvurdering. I tiden mellom dette tidspunkt og tidspunktet hvor vedkommende skal tiltre som fagansvarlig i et foretak kan det imidlertid ha inntrådt forhold som gjør at vedkommende ikke lenger kan anses egnet etter disse kriteriene. Det må legges til grunn at forhold som ikke kvalifiserer til å kalle tilbake eiendomsmeglingsbrev etter § 8-4, tillatelse til jurist etter § 8-5 eller å forby en advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter § 8-6, etter omstendighetene likevel kan være tilstrekkelige til at vedkommende ikke bør aksepteres som fagansvarlig etter § 2-9.

Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at Kredittilsynet, før skifte av fagansvarlig finner sted, skal ha melding om dette. Det foreslås at det presiseres i lovbestemmelsen at det er foretaket som plikter å sende slik melding. Det legges til grunn at Kredittilsynet med hjemmel i tilsynsloven § 3 vil kunne gripe inn dersom de aktuelle personene ikke oppfyller lovens krav. Som utvalget foreslår departementet at Kredittilsynet til enhver tid skal kunne kreve at personer som nevnt i første ledd legger frem ny politiattest (tilsvarende som for styremedlemmer og daglig leder). Det vises til lovforslaget § 2-9.

Utvalget har foreslått at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om den fagansvarliges rettigheter og plikter. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt.

Det er ovenfor foreslått at hvert foretak skal ha en fagansvarlig. Under punkt 5.5.3 har departementet gått inn for at foretakene skal søke Kredittilsynet om tillatelse for å kunne opprette filial i Norge eller utlandet. Departementet er enig med mindretallets forslag om at det bør kreves at hver filial har en fagansvarlig. Som mindretallet legger departementet til grunn at dette blant annet vil bidra til å sikre kvaliteten på de faglige fellesfunksjonene ved den enkelte filial. Det anses også hensiktsmessig at en person med nær tilhørighet til den enkelte filial har et overordnet ansvar for kvaliteten på virksomheten som drives fra denne filialen. Departementet kan ikke se at et slikt krav kan være særlig tyngende for foretakene i og med at kravene til kvalifikasjoner hos fagansvarlig ikke er andre enn de som stilles til ansvarlige meglere som enhver filial/ avdelingskontor må ha etter departementets forslag. Heller ikke det at det opp-

stilles krav til personens egnethet eller vandel kan etter departementets vurdering anses uforholdsmessig tyngende i denne sammenheng. Det vises til lovforslaget § 2-9.

Utvalget har foreslått at fagansvarlig og ansvarlig megler skal ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. Videre at vedkommende skal ha møte- og talerett ved styrets behandling i saken, og dersom vedkommende ikke er enig i styrets beslutning skal han/hun kunne kreve sin oppfatning innført i protokollen. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt. Selv om det legges opp til at både daglig leder og styret, i større grad enn i dag, skal ha et ansvar for den faglige kvaliteten på virksomheten, anses det hensiktsmessig med en mulighet for fagansvarlig og ansvarlig megler til å bringe saker inn for styret og delta i drøftelsene der. Departementet kan ikke se at det er grunn til å begrense ansvarlig meglers rettigheter i denne sammenheng til oppdrag vedkommende selv har håndtert.

## 5.4 Ansvarlig megler og medhjelpere

### *Gjeldende rett*

I gjeldende rett er det ikke oppstilt særskilte kompetansekrav til andre personer i foretaket enn faglig leder. Det er heller ikke satt krav om at det skal utpekes en bestemt person som ansvarlig for det enkelte oppdrag.

### *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslår i utkastets § 2-1 åttende ledd en regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling (med unntak av enkeltpersonforetak), i tilknytning til hvert oppdrag, skal ha en ansvarlig megler. Det foreslås videre et krav om at ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev etter emgll. § 2-3 (være statsautorisert eiendomsmegler), være jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 2-3a eller advokat.

I begrunnelsen for forslaget viser utvalget til dagens ordning hvor den faglige kvaliteten i virksomhetene er søkt ivaretatt gjennom ordningen med faglig leder. Blant annet vises til at det ikke kreves at faglig leder selv skal ta på seg oppdrag og den faglige lederen behøver ikke selv å forestå den praktiske utførelsen av de oppdrag han har det faglige ansvaret for på sitt kontor. Utvalget viser også til faglig leders rolle i foretakene i dag (på s. 55 i NOU 2006: 1):

«Det forhold at faglig leder ikke har en rolle i foretakene som gir ham eller henne formell innflytelse over foretakets drift, kan imidlertid gi grunn til en viss bekymring. Styret og administrasjonen har som mål å få høyest mulig avkastning for eierne. Dersom den faglige lederen ikke deler styrets og administrasjonens syn på strategier og prioriteringer, kan faglig leder formidle dette, men har ikke noe annet maktmiddel enn å forlate sin stilling dersom han eller hun finner dette nødvendig. Muligheten til å tre ut av foretaket er imidlertid bare særlig virkningsfullt dersom den faglige leder er vanskelig å erstatte.

På bakgrunn av eiendomsmeglingsvirksomhetens natur og svakhetene ved systemet med faglig leder som garantist for et faglig forsvarlig nivå, er utvalget kommet til at ansvaret for en faglig forsvarlig utøvelse av eiendomsmegling i større grad bør legges på det utøvende nivået. Utvalget mener dette kan gjøres ved å innføre et krav om at det skal utpekes en ansvarlig megler i tilknytning til hvert enkelt oppdrag.»

Det legges til grunn av utvalget at ansvarlig megler selv skal følge sine oppdrag, men at denne kan bruke medhjelpere. Disse omtales blant annet som «utøvende meglere». Videre uttaler utvalget under punkt 6.5.6 i utredningen at:

«Dersom en ansvarlig megler ikke har foretatt forsvarlig utvelgelse av sine medhjelpere, eller ikke følger opp oppdraget eller medhjelperne på en tilstrekkelig måte, kan det bli aktuelt å rette sanksjoner mot vedkommende. Det kan også være aktuelt å inndra foretakets bevilling, jf. emgll. § 2-8 (2) nr. 4.»

Nærmere forslag til hvilke sanksjoner som kan være aktuelle foreligger etter det departementet kan se ikke i utredningen eller lovforslaget.

#### *Høringsinstansenes merknader*

Med unntak av *NOTAR* slutter samtlige av høringsinstansene som har uttalt seg om dette spørsmålet, herunder blant annet *Advokatforeningen*, *Barne- og likestillingsdepartementet*, *Eiendomsmeglerforetakenes Forening*, *Forbrukerombudet*, *Forbrukerrådet*, *Kredittilsynet*, *Landsorganisasjonen*, *Norges Eiendomsmeglingsforbund*, *Norges Boligbyggelag*, *OBOS* og *Sparebankforeningen* seg til forslaget fra utvalget om at det i tilknytning til hvert oppdrag skal utnevnes en ansvarlig megler. De nevnte høringsinstansene støtter utvalgets vurdering av at ansvaret for faglig forsvarlig utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten i større grad bør legges på det utøvende nivået.

*Notar* uttaler i sin høringsuttalelse at foretaket ikke stiller seg bak forslaget om at en ansvarlig megler skal tilknyttes alle oppdrag og faktisk selv utføre hoveddelen av oppgavene knyttet til oppdraget. I begrunnelse for sitt syn viser *Notar* til at mange som er i bransjen i dag, etter forslaget ikke lenger vil kunne besørge egne selvstendige oppdrag. Videre uttaler selskapet:

«For det andre er det ikke nok personer som oppfyller kravene til ansvarlig megler i bransjen p.t. og ansvarlig megler vil derfor måtte påta seg flere oppdrag enn det som er normalt pr megler i dag og benytte seg av medhjelpere til deler av jobben. Dette vil føre til en utvanning av oppdraget og vil gjøre det vanskeligere for ansvarlig megler å holde kontrollen – noe som er i mot hensikten med endringene i loven.

For det tredje vil det nesten uten tvil, medføre en økt kostnad for forbruker ved at det må være to personer tilknyttet et hvert oppdrag.

*Notar* er positiv til at det stilles krav til hvem som kan drive megling, men synes det vil være mer naturlig å stille krav om at alle som skal drive med megling må være utdannede eiendomsmeglere eller registrerte meglere som må oppfylle kompetansekrav ved å avlegge en prøve, samt at begge grupper må delta på årlig etterutdanning. Dette vil komme forbrukeren til gode og det vil mest sannsynlig ikke medføre økte kostnader og priser på meglertjenestene.

Utvalget ønsker at den nye ordningen skal være grundigere enn dagens ordning med faglig leder og stille større krav til ansvarlig megler enn hva som stilles til faglig leder etter eksisterende ordning.

Dette kan etter *Notar* sin mening løses ved at det er krav om at alle kontor må ha minst én ansvarlig megler og at ansvarlig megler må utføre visse oppgaver for at registrerte meglere skal kunne utøve selvstendige oppdrag. Dette kan være oppgaver som kontroll av grunnboksutskrift, kontroll av salgsoppgave og innhente informasjon før oppdraget kan annonseres, kontroll av kontrakt eller liknende. Det må kunne dokumenteres av ansvarlig megler gjør disse oppgavene.»

#### *Departementets vurdering*

Departementet legger som utvalget til grunn at ansvaret for en faglig forsvarlig utøvelse av eiendomsmegling i større grad bør legges på det utøvende nivået enn det som er tilfellet i dag. Ordningen med faglig leder er ment å sikre kvaliteten på meglingstjenestene. Disse er imidlertid i liten grad involvert i det enkelte oppdrag.

For å legge til rette for at oppdraget blir utført på best måte, er det etter departementets syn nødvendig å kreve at en person med relevant utdanning står ansvarlig for oppdragutførelsen. Dagens ordning med faglig leder ivaretar ikke dette hensyn på en tilfredsstillende måte. Samtidig bør ikke denne personen måtte utføre alle oppgaver knyttet til oppdraget. Fordelingen av oppgaver mellom den som er ansvarlig for oppdragsutførelsen og eventuelle medhjelpere henger nært sammen med de kompetansekrav som stilles til medhjelperne, og dette vil drøftes nærmere under punkt 6.5.

Departementet slutter seg på denne bakgrunn til forslaget fra utvalget om at det må utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag og at denne kan benytte medhjelpere. Som utvalget legger departementet til grunn at ansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev, være advokat eller jurist med særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven. Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at ansvarlig megler skal ha forslags-, møte- og talerett i foretakets styre. Det vises til nærmere omtale av denne bestemmelsen under punkt 5.3.2.

## 5.5 Andre virksomhetsregler for eiendomsmeglerforetak

### 5.5.1 Generelt om virksomhetsreglene

Gjeldende eiendomsmeglingslov inneholder i kapittel 1 og 2 en rekke bestemmelser med krav til foretak og personer som har bevilling til å drive eiendomsmegling. Utvalget har foreslått å videreføre disse kapitlene med den struktur de har i dag.

Justis- og politidepartementet har i sin høringsuttalelse gitt uttrykk for at lovforslaget mangler konsekvens med hensyn til hva som er oppstilt som krav for å ha rett til å drive eiendomsmegling etter § 1-2, hva som er oppstilt som vilkår for å få bevilling etter § 2-1, hva som er oppstilt som vilkår for å få eiendomsmeglingsbrev etter § 2-3 eller tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 2-3 a, og hva som er oppstilt som krav som gjelder generelt for virksomheten etter lovens alminnelige regler. Videre har Justis- og politidepartementet gitt uttrykk for at man bør se nærmere på reguleringen av vilkår som må være til stede for at det skal kunne gis bevilling, og generelle krav til virksomheten etter at bevillingen er tildelt. Selv om dette kan gå noe over i hverandre, (fordi kravet må være oppfylt både for å få bevilling og etter at bevillingen er tildelt), bør man ifølge Justis- og politideparte-

mentet tilstrebe en noe mer konsekvent regulering.

Finansdepartementet har i lovforslaget § 2-3 foreslått en regel om at Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet til foretak som oppfyller kravene i lovens §§ 2-4 til 2-9, dvs. lovens krav til foretaksform, fast kontorsted, sikkerhetsstillelse, aksjeeierstruktur og ledelse. Videre foreslås at det presiseres at det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Kredittilsynet at kravet i § 2-10 om tilslutning til klagenemnd er oppfylt. Andre løpende virksomhetskrav følger av lovforslagets øvrige kapitler.

I § 2-3 tredje ledd foreslås en bestemmelse om at søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt ovenfor er oppfylt og andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Det foreslås også at det presiseres at Kredittilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden, samt at departementet i forskrift skal kunne fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

En har også tatt sikte på å dele opp eksisterende bestemmelser som regulerer flere ulike forhold og synliggjøre bestemmelsenes innhold i overskriften til disse.

### 5.5.2 Krav til fast kontorsted i Norge – etablering av filialer (avdelingskontor)

#### *Gjeldende rett*

Av § 2-1 fjerde ledd nr. 1 følger at person eller foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmegling må ha fast kontorsted i Norge. Bestemmelsen får også anvendelse for advokater som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling. Videre følger det av eiendomsmeglingsloven § 2-2 at person eller foretak som har bevilling etter § 2-1 etter søknad til Kredittilsynet skal meddeles tillatelse til å opprette avdelingskontor (filial) som fra fast kontorsted driver eiendomsmegling. De eneste vilkårene for å få slik tillatelse er at kontoret har en faglig leder som har eiendomsmeglerbrev eller er advokat som har stilt sikkerhet etter domstoloven § 222, og at det er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet. Det er lagt til grunn at Kredittilsynet ikke har adgang til å nekte slik tillatelse dersom de nevnte vilkårene er oppfylt.

I relasjon til vilkåret om fast kontorsted kan nevnes at det følger av EØS-avtalen artikkel 36 at:

«Innen rammen av bestemmelsene i denne avtale skal det ikke være noen restriksjoner på adgangen til å yte tjenester innen avtalepartenes territorium for statsborgere i en av EFs medlemsstater eller en EFTA-stat som har etablert seg i en annen av EFs medlemsstater eller EFTA-stat enn tjenesteytelsens mottager.»

Bestemmelsen innebærer at foretak og personer som er hjemmehørende i andre EØS-land, i utgangspunktet skal kunne drive eiendomsmeglingsvirksomhet på samme vilkår som norske foretak. Etter EØS-avtalen artikkel 39, jf. artikkel 31, er regler som diskriminerer utenlandske foretak og personer, bare tillatt i den grad de er grunnet i hensynet til offentlig orden, sikkerhet eller folkehelsen. Andre restriksjoner kan ifølge praksis fra EF-domstolen aksepteres dersom de er begrunnet med tvingende allmenne hensyn. Restriksjoner må være egnet til å ivareta det aktuelle formålet (formålmessig), de må være objektivt nødvendige og ikke gå lenger enn det som er påkrevd for å ivareta de hensyn som begrunner restriksjonen (forholdsmessig).

#### *Utvalgets forslag*

Utvalget drøfter kravet til fast kontorsted i relasjon til EØS-retten. Ifølge utvalget kan kravet om fast kontorsted i Norge begrunnes med tvingende allmenne hensyn. Det vises til at kravet er begrunnet med hensynet til å kunne føre et effektivt tilsyn og hensynet til forbrukernes behov for tilgjengelighet. Utvalget viser til at EF-domstolen har lagt til grunn at hensynet til effektiv kontroll kan godtas som tvingende allmenne hensyn dersom det er en nødvendig forutsetning for å håndheve for eksempel forbrukerverninteresser. Det vises også til at forbrukere i alminnelighet vil ha behov for å kunne møte eiendomsmeglerne på et fast sted for å få en betryggende ramme rundt avtaleinngåelsen.

Det er etter utvalgets syn heller ikke tvilsomt at kravet til fast kontorsted er egnet til å ivareta disse hensynene, jf. kravet til formålmessighet.

Et annet spørsmål er ifølge utvalget om kravet til fast kontorsted er objektivt nødvendig og ikke går lenger enn påkrevd for å ivareta hensynene bak restriksjonen. Det vises til at praksis fra EF-domstolen innebærer at det skal mye til for at etableringskrav skal bli regnet som nødvendige og forholdsmessige. Videre vises til at domstolen har satt som vilkår at det påvises at effektiv kontroll bare kan gjennomføres dersom virksomheten er etablert i vertsstaten. Dette fremkommer blant annet i sak 205/84 (Sml. 1986 s. 03755, Kommisjonen mot Forbundsrepublikken Tyskland). Dom-

stolen la i denne saken til grunn at vilkåret ikke var oppfylt ettersom staten uavhengig av etablering kunne kontrollere kvalifikasjoner ved autorisasjonsordningen, sikre dekning for økonomiske krav gjennom krav om sikkerhetsstillelse, og dokumentasjon for soliditet gjennom regnskap mv..

Ifølge utvalget kan adgangen til stedlig tilsyn bli svekket dersom man ikke oppstiller et krav om fast kontorsted. På den annen side kan dette etter utvalgets syn løses tilfredsstillende gjennom et krav om at dokumenter som angår meglingsvirksomhet som utøves i Norge, blir oppbevart på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte, sml. revisorloven § 3-5 annet ledd tredje og siste punktum.

Utvalget drøfter videre om kravet til fast kontorsted er nødvendig for å ivareta hensynet til samfunnets og forbrukernes interesse i ordnede forhold ved eiendomshandel. I den ovennevnte saken fra EF-domstolen, ble det vist til at autorisasjonsordningen og kravet til sikkerhetsstillelse og soliditet ivaretok forbrukervernhensynene tilstrekkelig. Kravene i emgll. § 2-1 fjerde ledd nr. 2 og 3 til sikkerhet og likviditet, samt kravet i fjerde ledd siste punktum til suffisiens, ivaretar ifølge utvalget hensynet til økonomisk trygget for forbrukerne ved bruk av meglere. Det samme gjør kravene til håndtering av klientmidler i eiendomsmeglingsforskriften kapittel 3.

Når det gjelder EF-domstolens vektlegging av autorisasjonsordningen, uttaler utvalget at denne er fullt ut relevant i forhold til eiendomsmegling som drives i medhold av eiendomsmeglerbrev.

For foretak stiller dette seg imidlertid noe annerledes. Utvalget viser til at ordningen med at foretakene må ha en faglig leder bygger på at faglig leder blant annet gjennom sin tilstedeværelse i lokalene til foretaket skal kunne føre en forsvarlig kontroll med at meglingen foregår i henhold til lov og forskrift. Selv om konklusjonen er noe usikker, konkluderer utvalget med at ordningen med faglige ledere i stor grad hviler på en forutsetning om at meglingen for en stor del skjer fra et fast kontorsted, at det i forhold til EØS-avtalen artikkel 36 kan sies å være nødvendig å opprettholde dette kravet. På den annen side vises det til at utvalgets forslag om å innføre en ordning med ansvarlige meglere på hvert oppdrag medfører at det ikke er nødvendig å opprettholde kravet til fast kontorsted, jf. ovenfor punkt 5.4.

Utvalget kan heller ikke se at lovvalgsspørsmålet blir berørt av om kravet til fast kontorsted opprettholdes eller fjernes.

På denne bakgrunn foreslår utvalget at kravet til fast kontorsted tas ut av eiendomsmeglingsloven. Samtidig foreslås at bestemmelsen om at foretak etter søknad skal gis tillatelse til å opprette avdelingskontor (filial), oppheves. Utvalget legger til grunn at sistnevnte er en naturlig følge av førstnevnte forslag.

Ved vurderingen av hvilke andre regler som kan ivareta de hensyn som ligger bak dette kravet drøfter utvalget de løsninger som er lagt til grunn i lov 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer (revisorloven) og lov 13. mai 1988 nr. 26 om inkassovirksomhet og annen inndrivning av forfalte pengekrav (inkassoloven). Av revisorloven § 3-5 første ledd nr. 5, som oppstiller krav til revisorselskaper, følger at selskapet skal ha fast kontorsted i Norge. Det er imidlertid i § 3-5 annet ledd, tredje og fjerde punktum fastsatt at Kredittilsynet i enkeltvedtak kan gjøre unntak fra kravet om fast kontorsted i Norge forutsatt at revisors dokumenter, som gjelder klienter i Norge, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn av offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig. I inkassoloven § 5 første ledd bokstav d, fremgår at inkassovirksomhet må drives fra fast forretningssted innenfor EØS.

For å sikre Kredittilsynets mulighet til å føre nødvendig tilsyn, går utvalget inn for at det, etter mønster fra unntaket i revisorloven, innføres et krav om at alle dokumenter som gjelder klienter i Norge må oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Videre at dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn av Kredittilsynet og lovhjemlet innsyn for øvrig. Vilket foreslås inntatt i utkastet § 2-1 om «Bevilling til å drive eiendomsmegling». I og med at plikten påhviler foretaket til enhver tid fremstår det imidlertid ikke som et vilkår for å få bevilling.

Samtidig presiserer utvalget at det følger av god meglerskikk at megler skal være tilgjengelig for publikum i rimelig og nødvendig utstrekning. Som eksempel nevnes at megler skal være tilgjengelig slik at budgivers/kjøpers rett til innsyn i budgivingen oppfylles, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 8-5.

Videre vises det til at Kredittilsynet ifølge kredittilsynsloven § 4 første ledd nr. 3 kan pålegge foretak å sende inn opplysninger som tilsynet mener det trenger for å kunne utføre sitt verv. Dette gir hjemmel til å kreve at det gis opplysning om hvor foretaket driver sin virksomhet, herunder hvor de ansvarlige meglerne opererer og er tilgjengelige, samt hvor dokumentene er samlet tilgjengelig.

#### *Høringsinstansenes merknader*

*Advokatforeningen* uttaler i sin høringsuttalelse at foreningen vanskelig kan se at hensiktsmessig drift av et eiendomsmeglingsforetak av noe størrelse kan skje uten et fast kontorsted i Norge. Foreningen antar derfor at dette i praksis vil vise seg som en sjeldent forekommende problemstilling. Dersom EU-lovgivningen gjør det vanskelig å opprettholde kravet til slikt kontorsted, finner imidlertid ikke foreningen grunn til å motsette seg at kravet frafaller.

*Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF)* og *OBOS* er uenig i forslaget om å ta bort kravet om fast forretningssted i Norge.

*OBOS* uttaler følgende i denne forbindelse:

«OBOS mener det er en svekkelse av selger og kjøpers interesser at kravet til at eiendomsmegling skal skje fra fast kontorsted foreslås sløyfet. Basert på utvalgets redegjørelse for gjeldende rett på området, herunder hvordan EØS-reglene må forstås, mener OBOS at man i stedet for å sløyfe kravet til fast kontorsted bør velge den lovtekniske løsningen som er valgt i revisorloven (og som det er redegjort for i utredningen). På den måten blir hovedregelen fortsatt at eiendomsmegleren skal ha fast kontorsted i Norge, men at Kredittilsynet ved enkeltvedtak kan gjøre unntak fra kravet om fast kontorsted forutsatt at eiendomsmeglerens dokumenter for klienter i Norge oppbevares på en ordnet og forsvarlig måte i Norge.»

*EFF* mener det er uheldig at kravet til at eiendomsmegling skal skje fra fast kontorsted ikke opprettholdes. Dersom kravet tas ut av loven er det ifølge foreningen viktig at man ser dette i sammenheng med kravene til kompetanse hos den enkelte megler. Dersom det ikke lengre er krav til fast kontorsted vil det være nødvendig med økte krav til kompetanse hos den enkelte megler.

Også *Kredittilsynet* mener at kravet til fast kontorsted i Norge bør videreføres. Tilsynet uttaler i denne forbindelse blant annet:

«Det vises innledningsvis til at Kredittilsynet foreslår at bevilling til å drive eiendomsmegling bare skal gis til aksje- og allmennaksjeselskap, jf. ovenfor. For disse selskapene følger det implisitt av aksjelovene § 2-2 første ledd nr 2 (minstekrav til vedtektene) at selskapet må ha forretningskontor i Norge.

Dersom også andre foretakstyper skal kunne drive eiendomsmegling, vil Kredittilsynet vise til at Kredittilsynet med hjemmel i kredittilsynsloven § 4 kan pålegge et foretak å opplyse om hvor et foretak driver sin virksomhet fra, herunder hvor foretaket har avdelingskon-

tor. Utvalgets forslag i utkastet § 2-1 fjerde ledd nr. 4 om at foretaket må oppbevare dokumenter «på fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte» vil imidlertid etter Kredittilsynets syn ikke være tilstrekkelig når det gjelder innsyn i løpende saker. Selv om det antagelig ikke er særlig praktisk, vil det etter ordlyden i forslaget være tilstrekkelig at foretak som driver virksomhet fra flere kontorer oppbevarer dokumentene på ett sted. Utvalget skriver på s. 148 at «[p]å løpende saker må derfor megleren fortløpende, uten unødig tidsspille, sørge for at dokumenter oppbevares på fast sted.» Dersom det er stor avstand mellom stedet hvor megleren utøver virksomheten og stedet hvor dokumentene oppbevares, vil en slik transport av dokumenter i praksis ikke være tilfredsstillende for å få innsyn i de løpende sakene.

Selv om det kan argumenteres for at alle dokumenter løpende kan skannes og oppbevares elektronisk, er dette ikke tilstrekkelig for dokumenter som foretaket er i besittelse av på vegne av andre, så som skjøter, pantobligasjoner, andelsbrev og lignende, jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 4-6 og 4-7. Disse dokumentene skal ifølge forskriften oppbevares avlåst og brannsikkert, et krav som etter Kredittilsynets oppfatning inntil videre bør opprettholdes.

Kravet om fast kontorsted har også direkte sammenheng med eiendomsmeglingsloven § 2-2 om avdelingskontor (filialer). Utvalgets forslag om å ta bort kravet om fast kontorsted i Norge medførte at utvalget heller ikke opprettholder kravet om at avdelingskontor skal ha tillatelse fra Kredittilsynet. Kredittilsynet vil bemerke at Kredittilsynet i den senere tid har hatt erfaringer med at det kan være behov for å tilbakekalle et avdelingskontors tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det vil kunne fremstå som urimelig og uforholdsmessig, særlig for store eiendomsmeglingsforetak, å tilbakekalle hele foretaksbevillingen som følge av et eller flere lovbrudd som har funnet sted ved ett av avdelingskontorene. En forutsetning for at tilsynet skal ha mulighet for stanse virksomheten ved en filial, er at systemet med tillatelse til filialer opprettholdes. Det vises for øvrig til Kredittilsynets forslag om adgang til å trekke tilbake tillatelse til filial som er behandlet nedenfor. Også dette taler for at vilkåret om fast kontorsted i Norge videreføres.

Kredittilsynet viser videre til at det for en rekke andre foretaksgrupper som Kredittilsynet fører tilsyn med eksisterer et lovkrav om at foretaket må ha forretningskontor og hovedkontor i Norge. Dette gjelder blant annet for verdipapirforetak (verdipapirhandelloven § 7-2 tredje ledd nr. 1), sparebanker (sparebankloven § 3 første ledd) forretningsbanker (forret-

ningsbankloven § 8 første ledd) og finansieringsforetak (finansieringsvirksomhetsloven § 3-3 første ledd). Det samme er som påpekt av utvalget også hovedregelen for revisjonsselskaper (revisorloven § 3-5 første ledd nr. 5). For å få norsk konsesjon er det for disse foretakene et vilkår at virksomheten har forretningskontor i Norge, dette til tross for at EØS-avtalen artikkel 36 også gjelder for slik virksomhet. EØS-retten regulerer imidlertid grenseoverskridende virksomhet på de fleste av disse tilsynsområdene. Tilsvarende harmonisering og regler for virksomhet som er grenseoverskridende er foreløpig ikke vedtatt på eiendomsmeglingsområdet. Det er heller ikke opprettet samarbeid mellom europeiske tilsynsmyndigheter innenfor dette området.

Kredittilsynet er etter dette av den oppfatning at kravet om fast kontorsted i Norge må sies å være nødvendig ut fra behovet for et forsvarlig tilsyn med virksomheten. Det er Kredittilsynets oppfatning at et slikt krav er objektivt nødvendig, formåls- og forholdsmessig, jf. EF-domstolens praksis referert i utredningen. Kravet er følgelig ikke i strid med EØS-avtalen. Et krav om fast kontorsted i Norge vil også være til fordel for brukerne av eiendomsmeglingstjenester selv om det antagelig kan utledes av god meglerskikk at megler skal være tilgjengelig for publikum i rimelig og nødvendig utstrekning, slik utvalget uttaler.»

Kredittilsynet finner det også relevant å nevne at enheter som driver momspliktig virksomhet i Norge, herunder eiendomsmeglere, uten å ha forretningssted i Norge, må ha en norsk representant (fysisk eller juridisk person) som må ha hjemsted/forretningsadresse i Norge.

For det tilfellet at man kommer til at kravet om fast kontorsted i Norge ikke kan opprettholdes av hensyn til EØS-retten, mener Kredittilsynet at loven bør oppstille krav om fast kontor- eller forretningssted innenfor EØS, slik det med virkning fra 1. januar 2006 er gjort for inkassoforetak, jf. inkassoloven § 5 tredje ledd bokstav c. Dokumentene som gjelder klienter i Norge bør samtidig kreves oppbevart på fast sted i riket på en ordnet og forsvarlig måte, jf. utvalgets forslag (utkastet § 2-1 fjerde ledd nr. 4). Selv om det innføres en regel om at det er tilstrekkelig å ha kontorsted i EØS-området, er det grunn til å anta at norske foretak fortsatt vil ha kontorsted i Norge. Ordningen med tillatelse til avdelingskontor kan antagelig også opprettholdes. Dersom det skulle bli attraktivt å etablere kontorsted i andre land, også for virksomhet som er rettet mot Norge, kan det innledes samarbeid med tilsynsmyndighetene i disse landene.



Når det gjelder utvalgets forslag om å oppheve bestemmelsen om at foretak etter søknad skal gis tillatelse til å opprette avdelingskontor (filial) skriver Kredittilsynet i sin høringsuttalelse:

«Etter nåværende lovgivning skal det etter søknad meddeles tillatelse til å opprette avdelingskontor dersom avdelingen har en faglig leder og foretakets sikkerhetsstillelse omfatter avdelingskontorets virksomhet, jf. emgll. § 2-2 første ledd. Utvalgets flertall mener at innføring av ansvarlig megler for hvert oppdrag vil medføre at det ikke er behov for å opprettholde ordningen med faglig leder ved hvert avdelingskontor, og foreslår å fjerne bestemmelsen.

Dersom denne ordningen likevel opprettholdes, er Kredittilsynet av den oppfatning at det er behov for å kunne trekke tilbake en tillatelse for et avdelingskontor uten at dette får betydning for foretakets bevilling, og foreslår at det inntas i loven en uttrykkelig hjemmel for dette.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementet ser klare fordeler ved at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling har fast kontorsted i Norge. Tilsvarende synes også å ha vært lagt til grunn av utvalget. Et slikt krav letter tilsynet med foretakene og er til fordel for foretakets kunder og interessenter til de eiendommer som foretaket formidler. Det nevnte kravet legger også til rette for en ordning hvor foretakene må søke om særskilt tillatelse forut for opprettelsen av filialer. Dette er etter departementets vurdering en sentral bestemmelse ved at den gir mulighet for et system hvor Kredittilsynet retter sanksjoner, typisk tilbakekall av tillatelse, mot den enkelte filial, i stedet for mot foretaket som sådan.

Etter departementets vurdering er ikke EØS-retten til hinder for at et krav til fast kontorsted videreføres, forutsatt at det fastsettes en dispensasjonsadgang. En tilsvarende løsning er som tidligere nevnt lagt til grunn i revisorloven. Det vises til Ot.prp. nr. 68 (2002-2003) hvor blant annet forholdet til EØS-retten er drøftet. Det foreslås på denne bakgrunn en hovedregel om at foretaket skal ha fast forretningssted i Norge. Videre foreslås at Kredittilsynet i forskrift eller enkeltvedtak skal kunne gjøre unntak fra dette kravet forutsatt at foretakets dokumenter, som gjelder virksomhet i Norge, oppbevares på et fast sted her i riket på en

ordnet og forsvarlig måte. Det foreslås også et krav om at dokumentene i så fall skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn av offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig. Det vises til lovforslaget § 2-5.

Utvalget har foreslått å oppheve dagens regel om at person eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling etter søknad til Kredittilsynet, på visse vilkår, skal meddeles tillatelse til å opprette avdelingskontor (filial). Det er ikke foreslått en ny bestemmelse om adgangen til å opprette filial/ avdelingskontor. Dette har som vist ovenfor bakgrunn i at utvalget tar bort kravet om at virksomheten skal drives fra fast forretningssted.

En rekke foretak driver i dag virksomhet over hele landet med mange filialer/avdelingskontor. Etter departementets vurdering er det fortsatt viktig at Kredittilsynet har kontroll med opprettelsen av slike filialer. At deler av virksomheten drives fra et annet sted enn den øvrige virksomheten er av betydning både for den interne kontrollen i foretaket og for Kredittilsynets kontroll med foretaket. Flere tilsynssaker i den senere tid har dessuten vist at det er en mangel ved gjeldende lov at Kredittilsynet ikke kan rette hensiktsmessige sanksjoner mot den enkelte filial/ avdelingskontor. Å trekke tilbake tillatelsen til et helt foretak på bakgrunn av overtredelser begått av en enkelt filial vil etter omstendighetene være en uforholdsmessig streng reaksjon. Regler om tilbakekall av en tillatelse forutsetter at det fortsatt stilles krav om særskilt tillatelse for hver enkelt filial. Det foreslås på denne bakgrunn at kravet om tillatelse til å opprette filial videreføres. Det vises til lovforslaget § 2-2 første ledd.

De ovenfornevnte tilsynssaker har også vist at det er et problem med gjeldende eiendomsmeglingslov at Kredittilsynet ikke har adgang til å nekte tillatelse til etablering av filial/avdelingskontor av andre grunner enn at foretaket ikke har en faglig leder eller at det ikke er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet. Departementet foreslår på denne bakgrunn at Kredittilsynet skal ha hjemmel til å utøve et skjønn med hensyn til om tillatelse bør gis. Departementets forslag på dette punkt innebærer at Kredittilsynet ved behandlingen av en slik søknad skal se til at lovens vilkår er oppfylt. Kravet til fagansvarlig ved den enkelte filial er sentralt i denne sammenheng. Kredittilsynet vil imidlertid også blant annet måtte vurdere om virksomheten er organisert slik at ledelsen i foretaket har tilstrekkelig kontroll med virksomheten i filialen.

### 5.5.3 Krav til foretakets økonomi

#### Gjeldende rett

Av emgll. § 2-1 første ledd nr. 3 følger at aksjeselskap og allmennaksjeselskap for å få bevilling til å drive eiendomsmegling må ha «fullt innbetalt» aksjekapital, hvilket betyr 100 000/1 000 000 kroner, jf. aksjelovene § 3-1 første ledd. Videre følger det av § 2-1 fjerde ledd nr. 3 at foretak for å få bevilling til å drive eiendomsmegling må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

For eiendomsmeglingsvirksomhet som drives i form av aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, gjelder også aksjeloven og allmennaksjeloven § 3-4. Dette innebærer at selskapene til enhver tid skal ha en «egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet». I tillegg oppstilles i § 2-1 fjerde ledd annet punktum et krav om at foretak som gis bevilling må ha eiendeler som overstiger foretakets samlede forpliktelser.

Krav til sikkerhetsstillelse følger av eiendomsmeglingsloven § 2-5. Av denne bestemmelsen følger også at person eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling etter § 2-1, og advokater som driver eiendomsmegling, må ha en forsikring som dekker det ansvar vedkommende kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten. Av første ledd annet punktum følger at departementet gir nærmere forskrifter om forsikringen, herunder om minstebeløp pr. skadetilfelle. Slike regler er gitt i kapittel 2 i eiendomsmeglingsforskriften. Av § 2-5 annet ledd i eiendomsmeglingsloven følger at departementet i stedet for forsikring kan godta annen betryggende sikkerhet.

#### Utvalgets forslag

I punkt 6.7 i NOU 2006: 1 drøfter utvalget hvorvidt det i eiendomsmeglingsloven bør oppstilles strengere kapitalkrav for eiendomsmeglingsforetak.

Eiendomsmeglingsvirksomhet er ifølge utvalget blitt stadig mer kostnadskrevende. Kostnadene knyttet til blant annet lokaler, ikt-systemer og markedsføring har vært økende. Dette gjelder særlig i forbindelse med etablering av foretak, noe som innebærer at nystiftede selskap i løpet av relativt kort tid kan ha brukt opp startkapitalen. Utvalget viser til at eiendomsmeglingsforetak forvalter betydelige klientmidler (213 milliarder kroner i formidlingsverdi i 2004, ifølge Kredittilsynet). På denne bakgrunn er det i følge utvalget viktig for den allmenne tillit til eiendomsmeglingsforetakene at disse har forsvarlig økonomi. Det kan etter utvalgets syn oppfattes som lite tillitvekkende at foretak

som selv har økonomiske problemer får til sin forvaltning midler som normalt utgjør en privathusholdnings viktigste formue, nemlig boligen.

Utvalget foreslår å videreføres dagens regel om at foretaket må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller og ha eiendeler med verdi som overstiger foretakets samlede virksomhet. Det foreslås også at regelen gis anvendelse for de «nye» typene foretak som etter utvalgets forslag (se punkt 5.2.1) kan få bevilling til å drive eiendomsmegling.

Også kravet i gjeldende § 2-1 nr. 3 om at aksjeselskap og allmennaksjeselskap for å få bevilling må ha «fullt innbetalt» aksjekapital, (100 000/1 000 000 kroner) foreslås videreført. Som i gjeldende lov fremstår dette i utvalgets forslag som et vilkår for å få bevilling.

I relasjon til aksjeselskap og allmennaksjeselskap viser utvalget til aksjelovens krav om at egenkapitalen i det enkelte foretak skal være «forsvarlig» (aksjelovene § 3-4 og stiftelsesloven § 25). Det vises til at dette er en fleksibel norm som etter lovens ordlyd skal vurderes på bakgrunn av virksomhetens risiko og omfang.

Utvalget anser at det bør oppstilles et krav om forsvarlig egenkapital for alle selskapsformer som eiendomsmeglingsvirksomhet kan organiseres i. På denne bakgrunn foreslår utvalget en ny bestemmelse i emgll. § 2-1 fjerde ledd annet punktum om at foretak som nevnt i bestemmelsens første ledd nr. 2 til 5 (alle unntatt enkeltmannsforetak) til enhver tid skal ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket.

Kravet i gjeldende § 2-1 fjerde ledd nr. 1 om at foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmegling må stille sikkerhet som angitt i lovens § 2-5 foreslås videreført. Det foreslås heller ingen endringer i § 2-5.

#### Høringsinstansenes merknader

Bortsett fra *Advokatforeningen* og *Kredittilsynet* er det ingen av høringsinstansene som har merknader til utvalgets forslag til regler vedrørende foretakenes økonomi.

*Advokatforeningen* er enig i at det bør oppstilles et krav om forsvarlig egenkapital for alle foretaksformer som eiendomsmegling kan organiseres i.

*Kredittilsynet* bemerker at krav til forsvarlig egenkapital følger av aksjelovens regler, og en presisering av dette er således bare nødvendig dersom eiendomsmegling fortsatt skal kunne drives i ansvarlige selskap og dersom det åpnes for at kommandittselskaper, stiftelser og utenlandske selskap

skal kunne gis konsesjon. Det vises i denne forbindelse til Kredittilsynets forslag om at foretakene bare skal kunne være organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap (se mer om dette under punkt 5.2.1).

Dersom forslaget om selskapsnøytralt konsesjonssystem blir vedtatt, deler Kredittilsynet utvalgets oppfatning om at det for alle selskapsformer bør innføres krav til forsvarlig egenkapital. Tilsynet kan ikke se noen grunn til at det skal være lempeligere kapitalkrav eksempelvis for ansvarlige selskaper og kommandittselskaper.

Samtidig bemerker Kredittilsynet at det i praksis vanskelig lar seg gjøre å kontrollere hvorvidt et foretak har forsvarlig egenkapital. For at tilsynet skal kunne overprøve styrets vurderinger på dette punktet, må Kredittilsynet ha betydelig informasjon om foretaket. Hvorvidt egenkapitalen er forsvarlig vil blant annet avhenge av fremtidige forventede inntekter for foretaket. Opplysninger om dette er foretakene etter dagens ordning ikke pliktige til å innrapportere til Kredittilsynet. En slik kontroll av alle foretak ville kreve uforholdsmessig store ressurser. Kredittilsynet støtter således at alle foretakskategorier underlegges det samme kravet, men gjør oppmerksom på at håndteringen er krevende for tilsynsmyndigheten, og normalt bare kan forestås av foretakets styre.

#### *Departementets vurdering*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at foretaket må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller og ha eiendeler med verdi som overstiger foretakets samlede virksomhet. Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å videreføre kravet i gjeldende § 2-1 nr. 3 om at aksjeselskap og allmennaksjeselskap for å få bevilling må ha «fullt innbetalt» aksjekapital. Det vises til utvalgets redegjørelse for utviklingen i eiendomsmeulingsbransjen og de krav til selskapets økonomi som dette fører med seg.

Utvalget har foreslått å ta inn i eiendomsmeulingsloven en bestemmelse om at foretaket skal ha forsvarlig egenkapital. Dette for å gjøre bestemmelsen gjeldende ikke bare for aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper som er underlagt en slik regel etter aksjelovene, men også for andre tillatte foretaksformer. Departementet foreslår som nevnt under 5.2.1, at det skal fremgå direkte av loven at tillatelse til å drive eiendomsmeulingsvirksomhet kan gis til aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag. Videre er det foreslått at departementet i forskrift skal

kunne fastsette at eiendomsmeulingsvirksomhet kan drives også i andre foretaksformer. Det vil i så fall etter samme bestemmelse kunne fastsettes krav til blant annet foretakets økonomi. For sistnevnte gruppe foretak er et krav i eiendomsmeulingsloven til forsvarlig egenkapital derfor overflødig. For boligbyggelagene er det imidlertid hensiktsmessig at et slikt krav fremgår av eiendomsmeulingsloven. Departementet slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 2-6

Eiendomsmeulingsvirksomhet som drives av advokat i medhold av advokatbevilling, jf. lovforslaget § 2-1 første ledd nr. 2 drives ofte i enkeltmannsforetak. Kravet om å ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet anses ikke å passe for virksomhet som er organisert på denne måten. Heller ikke kravet om å ha en forsvarlig egenkapital og kravet om å ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser passer for slike foretak. Det foreslås derfor at det fastsettes i § 2-6 annet ledd at advokater som driver eiendomsmeulingsvirksomhet etter lovens § 2-1 første ledd nr. 2 skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Kravet i gjeldende § 2-1 fjerde ledd nr. 1 om at foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmeuling og advokater som driver eiendomsmeuling i medhold av advokatbevilling etter forslaget til § 2-1 første ledd nr. 2 må stille sikkerhet som angitt i lovens § 2-5, foreslås også videreført. Det vises til lovforslaget § 2-7.

#### **5.5.4 Egnethetsvurdering av personer med tilknytning til virksomheten**

##### *Gjeldende rett*

Av eiendomsmeulingsloven § 2-1 femte ledd fremgår at bevilling til å drive eiendomsmeuling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretaket ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Hva som menes med betydelig eierandel er definert i bestemmelsens tredje og fjerde punktum. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående, jf. lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4. Dersom ikke dette kravet er oppfylt følger det av § 2-1 femte ledd første punktum at bevilling kan nektes. Av bestemmelsens annet punktum følger at eiernes egnethet skal prøves også ved etterfølgende erverv.

Det fremgår videre av § 2-1 femte ledd at senere erverv av betydelig eierandel i foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling bare kan gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Melding til Kredittilsynet skal også foreligge før økning av betydelig eierandel i aksjeselskap og allmennaksjeselskap som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent. Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag melding som nevnt i annet eller femte punktum er mottatt, nekte slikt erverv dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Kredittilsynet kan videre i forskrift gi nærmere regler om eiendomsmeglerforetakenes plikt til å gi melding om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

Innholdet i kravet til egnethet er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 96 (2001-2002) om lov om endring i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling. Der heter det under punkt 3.4:

«Som påpekt av Kredittilsynet er den foreslåtte bestemmelsen skjønnsmessig. Hensikten med bestemmelsen er å unngå at personer som på grunn av sin vandel eller tidligere forretningsdrift ikke ville kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling, kan eie et foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet legger i denne forbindelse til grunn at det at en person har vært eller er eier i et foretak, som på grunn av foretakets forretningsførsel ikke ville kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling, og det at en person har vært eller er ansatt med (med)ansvar for den aktuelle forretningsdriften i et slikt foretak, vil kunne virke diskvalifiserende i forhold til den foreslåtte bestemmelsen.»

#### *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslår å videreføre bestemmelsen i § 2-1 femte ledd om at eiere i ansvarlige selskap, skal egnethetsvurderes og at bevilling kan nektes dersom de ikke anses egnet. Det foreslås også en videreføring av den del av bestemmelsen som fastsetter at egnetheten til nye eiere (etterfølgende erverv) skal prøves. Det vises til at bestemmelsen ikke har vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige ettersom det ikke kreves fremleggelse av politiattest. Tilsvarende regel foreslås for kommandittselskap.

Under henvisning til at alle beslutninger i slike selskap som utgangspunkt krever enstemmig beslutning fra samtlige selskapsdeltakere, jf. sel-

skapsloven § 2-12 første ledd sml. § 2-8, foreslår imidlertid utvalget at bestemmelsen endres slik at alle eiere skal egnethetsvurderes uavhengig av hvor stor eierandel disse har.

For aksjeselskap og allmennaksjeselskap foreslås også en videreføring av kravene til egnethetsvurdering av betydelige eiere. Det foreslås imidlertid en lovteknisk omredigering av dette leddet.

Utvalget foreslår videre at det innføres krav om egnethetstest for styremedlemmer og daglig leder i foretakene uavhengig av organisasjonsform. Etter forslaget skal bevilling nektes dersom kravet ikke er oppfylt. I begrunnelsen for forslaget uttaler utvalget blant annet som følger (NOU 2006: 1 på side 58):

«Det er et viktig hensyn bak et foretaksbasert konsesjonssystem at det legger til rette for en vurdering av foretakets samlede organisasjon. Utvalget finner det derfor utilfredsstillende med regler som bare tillater vurdering av egnethet hos faglig leder (heretter «fagansvarlig») og eiere av eiendomsmeglingsforetak med betydelig eierandel. Etter utvalgets oppfatning bør reglene også legges opp til at egnethet hos eventuelle styremedlemmer og daglig leder er et vilkår for konsesjon, slik det for eksempel med virkning fra 1. januar 2006 er gjort for inkassobevilling. Dette har sammenheng med at styret og daglig leder utgjør selskapets ledelse, og blant annet er overordnet fagansvarlig. Kravet om egnethet bør derfor gjelde også for disse. Utvalget mener at dette er et viktig bidrag for å sikre tilliten til god faglig utøvelse av meglingen, da det vil kunne motvirke at styrende organers fokus i for stor grad er rettet mot inntjening på bekostning av eiendomsmeglingsfaglige hensyn. Som grunnlag for egnethetsvurderingen bør det blant annet kreves fremlagt politiattest, se utkastet § 2-1 sjette ledd.»

I motsetning til hva som gjelder for eiere foreslås at styremedlemmer og daglig leder i forbindelse med egnethetsvurderingen skal fremlegge politiattest. Denne delen av forslaget er omtalt i særmerknadene til bestemmelsen på side 148 i innstillingen. Der heter det følgende:

«I sjette ledd foreslås at også styremedlemmer og daglig leder skal egnethetsvurderes. I motsetning til eiere etter femte ledd, skal styremedlemmer og daglig leder fremlegge politiattest. Forskjellen skyldes at de sistnevnte har en annen posisjon i foretaket som gir større innflytelse på beslutninger som tas. Eiere som også er styremedlemmer og/eller daglig leder, omfattes av kravene i sjette ledd. Politiattesten som skal fremlegges er en avgrenset attest som

bare viser strafferettslige reaksjoner for overtredelse av bestemmelser som er oppregnet i loven. De straffbare forholdene som skal inngå i politiattesten antas å være relevant i forhold til utøvelse av eiendomsmevlingsvirksomhet, noe som innebærer at de fleste bestemmelsene gjelder økonomisk kriminalitet. Politiattesten skal ikke være begrenset bakover i tid. Se for øvrig punkt 6.10 foran.»

I utkastet § 2-1 sjette ledd femte punktum foreslås at Kredittilsynet til enhver tid skal kunne kreve at styremedlemmer og daglig leder legger frem ny politiattest. Videre foreslås i samme ledd syvende punktum at departementet i forskrift skal kunne gi utfyllende regler om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten, og om behandlingen av attesten.

Som for eiere, foreslår utvalget en regel om at endringer i styresammensetningen og daglig ledelse skal meldes til Kredittilsynet. Med hensyn til eiere følger det av gjeldende rett, eiendomsmevlingsloven § 2-1 femte ledd, at Kredittilsynet innen tre måneder fra den dag melding om erverv er mottatt, kan nekte ervervet dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnert til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Denne bestemmelsen foreslås videreført.

#### *Høringsinstansenes merknader*

*Hwang Flater Analyse* reiser i sin høringsuttalelse spørsmål ved om krav til ulike rolleinnhavere i eiendomsmevlingsforetakene faktisk er av betydning for kvaliteten på eiendomsmevlingsstjenestene. Det anføres at særskilte krav til eiere og styremedlemmer av eiendomsmevlingsforetak skaper unødvendige restriksjoner. Et godt alternativ til mer detaljerte bransjespesifikke krav til eiere og styremedlemmer, kan ifølge Hwang Flater Analyse være en generell bestemmelse som gir myndighetene mulighet til å nekte bevilling eller trekke bevillingen tilbake, dersom det er grunnlag for å anta at skikkethet eller andre forhold ved eiendomsmevlingsforetakets eiere eller styremedlemmer gjør det tvilsomt at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.

De øvrige høringsinstansene er imidlertid mer positive til utvalgets forslag om å stille krav til egnethet hos foretakets styremedlemmer og daglig leder.

*Advokatforeningen* viser til enkelte eksempler på uakseptable forhold i eiendomsmevlingsforetak og slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag på dette punkt. Dette synes deles av *Asker og*

*Bærum Boligbyggelag, Forbrukerombudet, Handelshøgskolen BI, Kredittilsynet og Notar. Kredittilsynet* viser til at styremedlemmene og daglig leder normalt har større innflytelse på foretakets virksomhet enn en passiv eier.

Flere av høringsinstansene, herunder *Kredittilsynet og Notar*, uttaler også sin støtte til forslaget om at styremedlemmer og daglig leder skal avkrevnes politiattest. Kredittilsynet uttaler imidlertid i relasjon til det tilsvarende forslaget om begrenset politiattest for eiendomsmevlere, at det i størst mulig grad bør være like attester for de egnethetsvurderinger som Kredittilsynet foretar. Tilsynet uttaler i denne forbindelse:

«En ulempe med den avgrensede politiattesten, slik denne brukes på inkassoområdet, er at alvorlige straffereaksjoner, som lengre fengselsstraffer som følge av for eksempel innføring eller besittelse av narkotika, ikke vil fremkomme av attesten. Det kan også være relevant i forbindelse med utstedelse av eiendomsmevlerebrev dersom søkeren har begått en rekke mindre alvorlige straffbare handlinger som ikke er direkte relevante for eiendomsmevlingsvirksomheten, men som samlet vitner om manglende etterlevelse av lover og forskrifter.

Kredittilsynet mener at så lenge den avgrensede politiattesten ikke er innført for andre sentrale tilsynsområder underlagt Kredittilsynet, bør dagens attest opprettholdes. Det kan også nevnes at erfaringer fra inkassoområdet viser at det har vært praktiske problemer knyttet til å innhente korrekt type attest fordi en særlig ordning med avgrenset politiattest er lite kjent innad i politiet.»

*Datatilsynet* er skeptisk til antallet personer som skal fremlegge politiattest og hva denne skal inneholde. Tilsynet utaler i denne forbindelse:

«Det foreslås at styremedlemmer og daglig leder skal legge frem en avgrenset politiattest. Datatilsynet stiller seg undrende til at kapittel 22 om forbrytelse mot liv, legeme og helse og 28 som omhandler skadeverk i straffeloven, anses som relevant i denne forbindelse. I tillegg ønsker tilsynet å stille følgende spørsmål til forslaget: Er det nødvendig at alle medlemmene av styret må fremlegge slik attest? Datatilsynet støtter her mindretallet som har kommet til at det ikke bør fremlegges politiattest for andre ansatte enn de ansvarlige meglere.

I merknadene til bestemmelsen går det frem at politiattesten ikke skal være begrenset bakover i tid. Datatilsynet finner at dette kan være i konflikt med personvernprinsippet om retten til rehabilitering, som følger av person-

verndirektivets (EF 95/46) artikkel. 6 bokstav d og e og personopplysningslovens §§ 11 bokstav e og 27-28, og som også er et kjent prinsipp innen strafferetten.

Hovedtanken bak prinsippet er at enkeltindividet har en rett til rehabilitering/resosialisering. Har en person gjort en forseelse skal man ikke alltid bli hengende med dette resten av livet, men ha muligheter til å kunne starte på nytt. Det er dette som blant annet ligger bak reglene om at opplysninger skal slettes når det ikke lenger er behov for dem eller at opplysningene ikke lenger skal brukes etter en gitt tid. »

*Asker og Bærum Boligbyggelag* stiller spørsmål ved om kravet til politiattest for styremedlemmer er hensiktsmessig i relasjon til Boligbyggelag. Boligbyggelaget uttaler i denne forbindelse:

«Asker og Bærum Boligbyggelag AL er enig i at det innføres regler som sikrer at styrende organer er skikket til å drive foretaket i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.

På den annen side antas for eksempel styremedlemmer i boligbyggelag så vidt fjernt fra meglervirksomheten, at en avveining av hensynet til personvernet burde tilsi at politiattest ikke er nødvendig. Disse styremedlemmer blir valgt på lagets generalforsamling, ofte etter benkeforslag, med et annet hovedsiktemål enn å drive eiendomsmeglervirksomhet, og det kan virke støtende at en foreslått kandidat skal måtte avslå et mulig valg under henvisning til at han nok ikke vil oppnå nødvendig attest. Det bør derfor vurderes om styremedlemmer i selskaper hvor hovedvirksomheten ikke er eiendomsmeglervirksomhet, allikevel kan unntas fra kravet om fremleggelse av politiattest.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at betydelige eiere i eiendomsmeglingsforetak organiserte som aksjeselskap og allmennaksjeselskap skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, og at bevilling kan nektes dersom de ikke anses egnet. Tilsvarende slutter departementet seg til forslaget om å videreføre bestemmelsen om at erverv av betydelig eierandel skal meldes til Kredittilsynet og at tilsynet kan nekte ervervet. Det vises til lovforslaget § 2-8.

Departementet har som nevnt under punkt 5.2.1 foreslått å lovfeste at aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmeglervirksomhet. For andre foretaksformer vil det måtte fastsettes i for-

skrift at disse kan tillates. Det vises til lovforslaget § 2-4. Det kan da samtidig fastsettes eventuelle krav til egnethet hos deltakere og eiere. Når det gjelder boligbyggelag så eies disse av andelseierne og det er ikke praktisk at noen skulle ha betydelig eierandel i et boligbyggelag. Et krav til egnethet for betydelige deltakere/eiere i eiendomsmeglingsforetaket vil derfor ikke få anvendelse for disse.

Med hensyn til norskregistrert utenlandsk foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling har departementet foran under punkt 5.2.1 foreslått at Kredittilsynet i forskrift kan stille krav til foretakets organisering og revisjonsplikt. Det legges til grunn at også denne forskriftskompetansen vil omfatte det å stille krav om prøving av sentrale deltakere/ eieres egnethet lignende det som gjelder for aksjeselskap og allmennaksjeselskap.

Utvalget har også foreslått at det innføres krav om egnethetstest for styremedlemmer og daglig leder i foretakene. Departementet anser som tidligere nevnt at et viktig hensyn bak et foretaksbasert konsesjonssystem er at det legger til rette for en vurdering av foretakets samlede organisasjon. Dette tilsier at også egnetheten til styremedlemmer og daglig leder bør prøves. Disse har betydelig innflytelse over foretakets drift. Ingen av høringsinstansene har gått imot utvalgets forslag på dette punkt. Etter departementets vurdering bør en i denne sammenheng ikke bare vurdere styremedlemmene og daglig leders vandel, men også om deres kompetanse og erfaring er relevant i forhold til den oppgave de skal fylle i foretaket. Tilsvarende følger i dag av børsloven § 3-2 annet ledd. Det foreslås på denne bakgrunn et krav om at styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte. Det vises til lovforslaget § 2-9 første ledd. Forslaget åpner for at Kredittilsynet vil kunne foreta en bred vurdering av personenes bakgrunn. Det vil ikke være en forutsetning at personen har eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn. Hvorvidt personens bakgrunn er relevant må avgjøres ut fra den oppgave vedkommende skal fylle i foretaket og styret. For daglig leder i et stort foretak kan annen kompetanse enn eiendomsmeglerfaglig kompetanse være sentralt, for eksempel økonomisk administrativ bakgrunn. Samtidig er det klart at det også i ledelsen av foretaket må være personer med kompetanse (formell eller real) om eiendomsmeglervirksomhet. Dette må vurderes konkret for det enkelte foretaket.

Utvalget har foreslått at foretaket skal opplyse til Kredittilsynet om skifte av styremedlemmer eller daglig leder, jf. utvalgets lovforslag § 2-1 sjette ledd nest siste punktum. Departementet slutter seg til dette. Det legges til grunn at Kredittilsynet med hjemmel i tilsynsloven § 3 vil kunne gripe inn dersom de aktuelle personene ikke oppfyller lovens krav.

I motsetning til for eiere, foreslår utvalget at styremedlemmer og daglig leder i forbindelse med egnethetsvurderingen skal fremlegge politiattest. Departementet slutter seg til utvalgets forslag. Det vises til at disse personene skal spille en sentral rolle i foretak som forvalter store verdier for sine kunder og tredjemenn. En finner for øvrig lignende krav blant annet i verdipapirhandeloven § 7-2.

Utvalgets forslag om politiattest synes å være utformet etter mønster av inkassoloven § 5 annet ledd annet punktum og sjette ledd. Det er lagt opp til at attesten som skal forelegges er en politiattest etter strafferegistreringsloven av 11. juni 1971 nr. 52 § 5. Etter denne bestemmelsen skal en politiattest vise hvorvidt en person har vært gjenstand for strafferettslige reaksjoner eller for andre tiltak i anledning av straffbare handlinger som han har begått. Nærmere regler om hva som skal fremgå følger av lovens § 6. I utvalgets forslag er det imidlertid, som i inkassoloven § 5, gjort enkelte unntak fra strafferegisterlovens § 6. Blant annet er det lagt opp til at bare reaksjoner for overtredelser av nærmere angitte lovregler skal fremgå. Utvalget av hvilke lovovertrædelser synes å være utformet med tanke på om disse har relevans for den virksomhet foretaket driver. Det er også lagt opp til at de tidsbegrensninger som fremgår av strafferegisterloven § 6 ikke skal gjelde, dvs. at også eldre reaksjoner skal fremgå. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at det bør avgrenses mot overtredelse uten relevans for eiendomsmevlingsvirksomhet. Etter departementets vurdering er det imidlertid mest hensiktsmessig at hvilke overtredelser som skal anmerkes på attesten reguleres i forskrift. Dette gir større fleksibilitet og muligheter for tilpasning i forhold til behov som viser seg i praksis. Det vises til lovforslaget § 2-9.

Datatilsynet har i sin høringsuttalelse anført at det at politiattesten ikke skal være begrenset i tid kan være i konflikt med personvernprinsippet om retten til rehabilitering, som følger av personverndirektivets (EF 95/46) artikkel 6 bokstav d og e og personopplysningslovens §§ 11 bokstav e og 27-28. Etter departementets vurdering tilsier hensynet til brukerne av eiendomsmevlings tjenester og eiendoms markedet generelt at Kredittilsynet får til-

gang til politiattester som ikke er avgrenset i tid. Departementet foreslår derfor at alle strafferettslige reaksjoner på det området som defineres i forskrift skal fremgå av attesten.

Asker og Bærum Boligbyggelag har stilt spørsmål ved om kravet til politiattest for styremedlemmer i boligbyggelag er hensiktsmessig. Departementet viser i denne forbindelse til at det foreslås en bestemmelse om at departementet i forskrift kan unnta eiendomsmevlingsvirksomhet som drives av boligbyggelag fra nærmere angitte bestemmelser i loven.

### 5.5.5 Styrets ansvar for at det blir utarbeidet rutiner for meglingen

#### *Gjeldende rett*

Det er i gjeldende rett ikke stilt krav om at styret skal ha ansvar for at det blir utarbeidet rutiner for meglingen.

#### *Utvalgets forslag*

I utkastet § 2-1 tiende ledd foreslår utvalget en ny bestemmelse om at styret i foretaket skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Med «rutiner for meglingen» menes ifølge utvalget særlig retningslinjer for saksbehandling og klientmiddelhåndtering. Det fremgår av særmerknaden til bestemmelsen på side 149 i utredningen at bekreftelsen skal komme fra styreleder eller annet styremedlem som har fullmakt til å opptre på vegne av styret. Videre fremgår at hensikten med forslaget er å rette styrets oppmerksomhet mot den faglige utøvelsen av meglingen. Utvalget legger til grunn at med mindre Kredittilsynet ber om det, er det ikke behov for at selve rutine vedlegges søknaden om foretaksbevilling. Slik utvalgets lovforslag fremstår synes det imidlertid som om det er et vilkår for å få bevilling at det foreligger en slik bekreftelse.

#### *Høringsinstansenes merknader*

*Hwang Flater Analyse* reiser spørsmål ved hensiktsmessigheten av å detaljregulere den interne organiseringen av foretakene. Selskapet uttaler blant annet følgende i denne forbindelse:

«I den grad organisering av eiendomsmevlingsvirksomheten har betydning for kvaliteten på tjenestene, vil kvaliteten i relativt små og enkle foretak være mer avhengig av den praktiske organiseringen av virksomheten enn av dens legale organisering. Man kan sikkert hevde at ved å ha et velutviklet batteri av lovkrav, vil det være lettere for tilsynet å gripe inn

overfor foretak med avvikende organisering. Men man må hele tiden stille seg spørsmålet om hensiktsmessighet, realistisk virkning/måloppnåelse og bedriftsøkonomiske/samfunnsøkonomiske kostnader ved hvert enkelt lovkrav. Det kan også være en risiko for at detaljerte regler vil virke som en sovepute for offentlig tilsyn og bransjeovervåking. I stedet for å tenke helhetlig virksomhet, kvalitetsmål mv, blir man opptatt av formelle enkeltelemer i organisasjonsmodellen. Å oppnå et godt tilsyn vil imidlertid trolig i større grad være avhengig av at tilsynsarbeidet utøves på en god måte, og at dem som er ansatt til å drive tilsyn, har god kompetanse på bransjen.»

*Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Forbrukerombudet, Kredittilsynet og OBOS*, er alle positive til utvalgets uttalelser om at ansvaret for den faglige utøvelsen av meglingen bør ligge hos foretaket og at styret bør ha større ansvar for dette. Selv om ingen av høringsinstansene uttaler seg konkret vedrørende styrets ansvar for utarbeidelsen av interne rutiner for meglingen, synes forslaget således å ha støtte hos høringsinstansene.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Etter departementets vurdering vil en synliggjøring i regelverket av styrets ansvar for utøvelsen av meglingsvirksomheten kunne bidra til større oppmerksomhet rundt disse spørsmålene i styrene for foretakene. Departementet kan heller ikke se at det foreslåtte kravet om at styret skal bekrefte at det er utarbeidet slike rutiner er særlig belastende for foretakene eller for Kredittilsynet som skal motta bekreftelsen.

Departementet slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag om at styret i eiendomsmeglingsforetak skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Etter departementets vurdering bør imidlertid bestemmelsen utformes som et pålegg til styret om å påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov, og bekrefte at det er gjort. Det vises til lovforslaget § 3-3.

### **5.5.6 Internkontrollforskriften**

#### *Gjeldende rett*

Forskrift av 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av kontrollansvar, dokumentasjon og bekreftelse av den interne kontroll (internkontrollforskriften) er fastsatt i medhold av kredittilsynsloven § 4 første ledd nr. 2, og gjelder for en rekke virksomheter

som er underlagt Kredittilsynets tilsyn. Foretak og personer med bevilling til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, samt advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet er underlagt Kredittilsynets tilsyn men omfattes ikke av nevnte forskrift.

#### *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslår under punkt 6.8 i NOU 2006: 1 at internkontrollforskriften også gjøres gjeldende for eiendomsmeglingsforetak (med unntak av enkeltmannsforetak). Forskriften § 4 pålegger styret og daglig leder et ansvar for internkontrollen i foretaket. Det følger av forskriften at styret har det overordnede ansvaret, og blant annet skal fastsette prinsippene for internkontrollen på de ulike aktivitetsområdene og påse at kontrollen er gjennomført/overvåket og at foretakets internkontroll er dokumentert. Daglig leder skal vurdere aktuell risiko i foretaket, og skal blant annet sørge for selve etableringen av en forsvarlig internkontroll etter de retningslinjer som styret har fastsatt.

I begrunnelsen for forslaget om å gjøre denne forskriften gjeldende for eiendomsmeglingsforetak, viser utvalget til at dette vil innebære at det stilles strengere krav til foretakets styrende organer, også når det gjelder faglige spørsmål. Ifølge utvalget (under punkt 6.8 i innstillingen) må dette forslaget ses i sammenheng med utvalgets forslag til endringer i utformingen av det foretaksbaserte konsesjonssystemet, hvor utvalget i større grad ønsker ansvarliggjøring av styrende organer.

Utvalget går imidlertid ikke inn for at internkontrollforskriften også skal gjøres gjeldende for enkeltpersonforetak. Det vises til at forskriften i stor grad retter seg mot styret og daglig leder, og det gir derfor liten mening å innføre forskriften for enkeltpersonforetak.

#### *Høringsinstansenes merknader*

Som nevnt tidligere er det bred støtte blant høringsinstansene for utvalgets vurdering av at styret i eiendomsmeglingsforetakene i større grad bør ha ansvar for selve eiendomsmeglingsvirksomheten og kvaliteten på de tjenester som tilbys. De eneste innvendinger som fremmes i denne sammenheng er de tidligere nevnte uttalelsene fra Hwang Flater Analyse (se under forrige punkt) om at det ikke er gitt at detaljregulering på dette området faktisk vil heve kvaliteten på tjenestene.

Bare et fåtall av høringsinstansene har uttalt seg konkret om forslaget til å gi internkontrollforskriften anvendelse for eiendomsmeglingsforetak.

*Advokatforeningen* uttaler at den støtter utvalgets forslag på dette punktet.



*Kredittilsynet* er enig i at internkontrollansvaret bør legges til de styrende organer. Det vises til at den senere tids tilsynssaker har vist at det kan være grunn til å legge mer av det meglingsfaglige ansvaret på styret.

Dersom internkontrollen i eiendomsmeglingsforetak skal utvides til å gjelde hele virksomheten, er *Kredittilsynet* enig i at dette mest hensiktsmessig gjøres ved at internkontrollforskriften blir gjort gjeldende også for eiendomsmeglingsforetak. Forskriften er godt innarbeidet, og det finnes praksis hos *Kredittilsynet* for hvordan de ulike bestemmelsene skal tolkes.

*Kredittilsynet* mener imidlertid at det kan reises spørsmål om kravene i forskriften er for omfattende, særlig for mindre foretak. Det uttales i denne forbindelse i høringsbrevet:

«En rekke bestemmelser om internkontroll er innarbeidet i *Kredittilsynets* forslag til forskrifter om kapitalkrav for banker mv. (Basel II). *Kredittilsynet* har tidligere varslet at internkontrollforskriften vil bli gjennomgått etter at Finansdepartementet har fastsatt det endelige regelverket for kapitalkrav. *Kredittilsynet* anser det hensiktsmessig å vurdere de konkrete krav til internkontroll i eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med den nevnte gjennomgangen.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementet anser som nevnt tidligere at tiltak som muliggjør en prøving av foretakenes samlede organisasjon kan bidra til å heve kvaliteten på de eiendomsmeglingstjenester som tilbys i markedet. Å legge til rette for slik kontroll er et av formålene med internkontrollforskriften. Samtidig sikrer de krav som oppstilles i forskriften at foretakene selv foretar en vurdering av sin virksomhet og organisasjon og ulike risikoer knyttet til denne.

*Kredittilsynet* har reist spørsmål ved om kravene i forskriften er for omfattende, særlig for mindre foretak. Samtidig er det opplyst at forskriften vil bli gjennomgått etter at Finansdepartementet har fastsatt det endelige regelverket om kapitalkrav for banker. *Kredittilsynet* anser det hensiktsmessig å vurdere de konkrete krav til internkontroll i eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med den nevnte gjennomgangen. Etter departementet vurdering kan de innvendinger som her reises, ivaretas ved at *Kredittilsynet* i enkeltvedtak kan dispensere fra forskriften, jf. internkontrollforskriften § 6-1.

Departementets slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag om å gi internkontrollforskriften anvendelse for foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Dette fordrer en endring i nevnte forskrift som kan foretas med hjemmel i kredittsinsloven § 4 første ledd nr. 2. Tilsvarende krav som de som stilles i forskriften, bør også kunne oppstilles for norskregistrerte utenlandske foretak med hjemmel i den foreslåtte § 1-2 nr. 3.

#### **5.5.7 Bruk av kontraktsmedhjelpere**

##### *Gjeldende rett*

Spørsmålet om utkontrahering er ikke direkte regulert i eiendomsmeglingsloven. Med mindre noe annet følger av avtalen med oppdragsgiver, følger det av alminnelig kontraktsrettslige prinsipper at en kontraktspart kan benytte kontraktsmedhjelpere for å oppfylle en kontraktsrettslig forpliktelse. Selv om det benyttes en kontraktsmedhjelper, beholder imidlertid den opprinnelige kontraktsparten (prinsipalen) som den klare hovedregel oppfyllesansvaret i henhold til kontrakten. Prinsipalen kan også bli ansvarlig overfor tredjemann for kontraktsmedhjelperens feil i henhold til det såkalte oppdragsgiveransvaret.

Det følger av emgll. § 1-3 at bestemmelsene i emgll. kap. 2 til 5 gjelder for enhver som driver eiendomsmegling mot godtgjørelse med unntak for såkalt aksessorisk megling, jf. emgll. § 1-2 annet ledd. Fra dette kan man slutte at oppgaver som omfattes av lovens saklige virkeområde, ikke kan utkontraheres til andre enn personer eller foretak med konsesjon. Det er ikke holdepunkter for å anta at eiendomsmeglingsloven oppstiller begrensninger i adgangen til å utkontrahere tjenester til foretak eller personer med bevilling.

##### *Utvalgets forslag*

Utvalget viser innledningsvis til at utkontrahering kan bidra til å redusere kostnader gjennom en mer effektiv og oversiktlig drift. Videre vises det til at utkontrahering kan føre til en økt innovasjon i bransjen, og således et mer variert tjenestetilbud.

På den annen side påpeker utvalget at utkontrahering kan føre til en reell pulverisering av ansvaret og vanskeliggjøre *Kredittilsynets* tilsynsarbeid blant annet ved at informasjon må innhentes fra flere foretak for å klarlegge faktum i en sak. Etter utvalgets syn bør reglene om utkontrahering utformes med sikte på å sikre at utsetting av tjenester skjer på en slik måte at lovens krav følges samtidig som muligheten for hensiktsmessig utkontrahering blir redusert i minst mulig grad.

Utvalget uttaler videre i denne forbindelse på side 670 i innstillingen:

«Utvalget mener at brukere av eiendomsmeglingstjenester ikke bør bli skadelidende som følge av at foretaket av ulike årsaker ønsker å sette bort deler av meglingen til annet meglerforetak. Partene i handelen bør derfor, i tråd med det som følger av gjeldende rett, kunne holde seg til foretaket som har utkontraktert meglertjenester til andre meglerforetak.

Utvalget går videre inn for å opprettholde kravet om at konsesjonspliktig virksomhet bare kan utkontrakteres til foretak eller person med bevilling til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Ved den nærmere vurderingen må det her ses hen til om oppgavene som utkontrakteres er eiendomsmegling i lovens forstand, se punkt 5.3.1 foran. Det avgjørende ved denne vurderingen er om et enkelt ledd i forhold til det utkontrakterende foretaket må anses for å falle inn under lovens saklige virkeområde.»

For å ivareta hensynet til å sikre forsvarlig drift og kontroll, foreslår utvalget at departementet gis kompetanse til å fastsette nærmere regler om utkontrahering i forskrift etter mønster av verdipapirfondloven § 2-7 tredje ledd siste punktum og forskrift 8. juli 2002 nr. 798 om forvaltningsselskaper for verdipapirfonds bruk av oppdragstakere (utkontraktering).

#### *Høringsinstansenes merknader*

*Advokatforeningen* uttaler i sin høringsuttalelse at den ikke har innvendinger til utvalgets forslag på dette punkt. *Kredittilsynet* støtter utvalgets forslag om å innføre en hjemmel i eiendomsmeglingsloven for å forskriftsregulere utkontraktering av eiendomsmeglingstjenester.

*Justis- og politidepartementet* uttaler i sin høringsuttalelse at det i bestemmelsen som tillater utkontraktering bør fremgå at oppdragstakerne må oppfylle ikke bare lovens krav, men også krav oppstilt i forskrift.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### *Departementets vurdering*

Departementets slutter seg til utvalgets vurdering med hensyn til at utkontrahering fortsatt bør være tillatt så lenge kontraktsmedhjelperen selv har konsesjon til å drive eiendomsmegling og at dette bør fremgå av eiendomsmeglingsloven. Også advokat som driver eiendomsmegling bør etter lovforslaget § 2-1 første ledd nr. 2 kunne benyttes som oppdragstaker.

Videre slutter departementet seg til utvalgets vurdering av at nærmere regler om utkontrahering kan fastsettes i forskrift. Det vises til lovforslaget § 3-5.

#### **5.5.8 Nærmere krav til søknaden mv.**

##### *Nærmere om forslaget*

I departementets høringsbrev ble det på bakgrunn av aktuelle tilsynssaker reist spørsmål om det bør inntas et krav om at foretakets driftsplan og interne rutiner for organisering skal være vedlagt søknad om bevilling. Hensikten med forslaget var at Kredittilsynet med en slik regel i større grad vil kunne vurdere slike forhold ved behandlingen av foretakets søknad om bevilling. Forslaget ville også sikre at foretaket gjennomgår disse spørsmålene før det sendes søknad om bevilling.

Det fremgår av omtalen i høringsbrevet at dette må ses i sammenheng med utvalgets forslag om å la den såkalte internkontrollforskriften gjelde for eiendomsmeglingsforetak. Videre ble det uttalt at forslaget står i naturlig sammenheng med utvalgets begrunnelse for å opprettholde dagens ordning med foretakskonsesjon.

##### *Høringsinstansenes merknader*

*LO* gir i sin høringsuttalelse støtte til forslaget i høringsbrevet om at det tas inn i loven et krav om at foretakets driftsplan og interne rutiner for organisering skal være vedlagt søknad om bevilling.

*Notar* kan ikke se at det bør være krav om at driftsplan og interne rutiner for organisering skal være vedlagt søknaden om bevilling. Det vises til at dette ville medført at alle endringer vedrørende dette, etter at bevilling er innvilget, også måtte sendes til tilsynet som måtte føre oversikt over dette. Dette synes etter foretakets vurdering unødvendig og i overkant av hva tilsynet bør bruke ressurser på å ha oppdaterte oversikter over.

Heller ikke *OBOS* slutter seg til forslaget i høringsbrevet på dette punkt. Det vises til at utvalget har foreslått at styret i foretak som søker om bevilling til å drive eiendomsmegling skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Etter *OBOS'* vurdering er det naturlig at Kredittilsynet selv vurderer om det anses hensiktsmessig å få kopi av disse rutinene på søknadstidspunktet. *OBOS* viser i den forbindelse til at det på Kredittilsynets nettside er lagt ut en orientering (datert 02.03.06) om hvilke dokumenter som skal vedlegges søknad om å drive eiendomsmegling.

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

*Departementets vurdering*

Som nevnt overfor under punkt 5.5.2 foreslår departementet en ny struktur i eiendomsmeglingsloven slik at det kommer tydeligere frem hva som er vilkår for å få bevilling og hva som er virksomhetskrav. Det fremgår der at søknad om tillatelse

skal inneholde opplysninger som viser at de konkrete kravene til virksomheten er oppfylt. Etter departementets vurdering er en bestemmelse som særskilt fastsetter at foretakets driftsplan og interne rutiner skal vedlegges søknaden om bevilling på denne bakgrunn overflødig.

## 6 Utdannings- og kompetansekrav

### 6.1 Utdannings- og kompetansenivået i bransjen i dag

Eiendomsmeglingslovutvalget fikk i 2005 gjennomført en spørreundersøkelse om utdannings- og kompetansenivået i eiendomsmeglingsbransjen.

Tallene viser at 37 prosent av de ansatte i eiendomsmeglingsbransjen har fullført en bransjespesifikk utdanning (statsautoriserte eiendomsmeglere og eiendomsmeglerkandidater BI). Mange av disse fullførte eiendomsmeglerstudiet da dette var toårig (1991-2001) eller på det tidspunktet utdannelsen ble gjennomført i kursform (frem til 1991). Foruten disse utgjør advokatene 4 prosent, mens det er en relativt stor andel av de ansatte (10 prosent) som mangler enkeltfag på eiendomsmeglerstudiet. Andelen som oppfyller eller er i ferd med å oppfylle kravet til utdanning i gjeldende lov, utgjør ifølge undersøkelsen således til sammen 51 prosent. I den andre enden av skalaen finnes 31 prosent av de ansatte i eiendomsmeglerbransjen som ikke har fullført høyskole- eller universitetsutdanning (inkludert de som ikke har påbegynt slikt studium).

I samme undersøkelse ble det stilt spørsmål om hvor lang bransjepraksis de ansatte i meglerfunksjonen har. «Bransjepraksis» ble definert som «ansettelse i eiendomsmeglingsforetak, eventuelt hos advokat som driver eiendomsmegling, inkludert praksis i nåværende stilling». Svarene viste at 20 prosent av de ansatte i meglerfunksjonen har mellom 0 og 2 års bransjepraksis, 21 prosent har 3-4 år, 23 prosent har 5-7 år, 14 prosent har 8-10 år, 8 prosent har 11-15 år, og de resterende 14 prosent har mer enn 15 års erfaring fra bransjen.

Det vises for øvrig til rapporten, som er et uttrykt vedlegg til utredningen (NOU 2006: 1).

### 6.2 Eiendomsmeglerbrev

#### 6.2.1 Gjeldende rett

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 2-1 at eiendomsmeglerbrev er et vilkår for at en *person* kan få bevilling til å drive eiendomsmegling. Videre er

eiendomsmeglerbrev et vilkår for å kunne være faglig leder etter lovens § 2-1 sjette ledd. Av § 2-3 siste ledd følger at bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene «statsautorisert eiendomsmegler» og «eiendomsmegler».

Vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev er oppstilt i emgll. § 2-3. Av bestemmelsens første ledd følger at eiendomsmeglerbrev utstedes av Kredittilsynet til den som:

1. «har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
1. har minst to års praktisk erfaring,
2. har ført en hederlig vandel,
3. er myndig,
4. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, og
5. ikke har gjort seg skyldig i forhold som etter § 2-9 annet ledd kunne ha ført til at eiendomsmeglerbrevet ville blitt kalt tilbake.»

Av bestemmelsens annet ledd følger at departementet gir nærmere regler om kravene til eksamen og praksis. Dette er gitt i kapittel 1 i forskrift av 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling.

Den eneste studieordningen som dag er godkjent er det treårige eiendomsmeglerstudiet ved handelshøyskolen BI. I perioden 1991 til 2000 var lengden på utdannelsen to år. Før dette ble eksamen avlagt på bakgrunn av kurs. Hovedbegrunnelsen for at studiet i 2000 ble utvidet til tre år, var den betydelige økningen i lovgivning relatert til fast eiendom og hensynet til forbrukerne. Den mertid som ble oppnådd ved tillegg av et tredje studieår, anvendes i hovedsak til fordypning i de samme fag som det ble undervist i på det toårige studiet. Blant annet er undervisning i juss utvidet. Dessuten er etikk integrert i studiet etter utvidelsen.

Når det gjelder kravet om minst to års praktisk erfaring, fremgår det av eiendomsmeglingsforskriftens § 1-12 at vedkommende må ha praksis fra alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten. Forskriften lyder som følger:

«Godkjent praksis, jf. lovens § 2-3 annet ledd, er ansettelse i eller tilsvarende tilknytning til meglerforetak, herunder advokatfirma med tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling.

Arbeidsområdet må dekke alle sider av meglingsvirksomheten. Vikariater og andre tidsbegrensede ansettelsesformer er likestilt med fast ansettelse.

Ansettelse ved eller tilsvarende tilknytning til tinglysingsmyndighet, boligbyggelags salgskontor eller offentlig stilling med eiendomsforvaltning, jordskifte eller lignende, av minst ett års varighet, kan Kredittilsynet etter søknad godkjenne som inntil ett års praksistid.

Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne tilsvarende praksis fra utlandet.»

I Kredittilsynets rundskriv 25/1997 er praksiskravet omtalt nærmere.

Praksisen kan i dag opparbeides både før og etter bestått eiendomsmeglereksamen.

Ettersom mange foretak benytter sentralisert oppgjørsavdeling, har det vist seg å være vanskelig for en del av de ansatte å skaffe seg oppgjørspresis på vanlig måte. Enkelte eiendomsmeglingsforetak/-kjeder har derfor startet egne oppgjørskurs. I Kredittilsynets rundskriv 17/2005 ble kravet til oppgjørspresis presisert på følgende måte:

«Det samlede tidsrommet søkeren har arbeidet med oppgjør, er bare ett av flere momenter i vurderingen. Andre momenter kan være graden av selvstendig arbeid og antall gjennomførte oppgjør. Det vil også bli lagt vekt på at søkeren dokumenterer avlagt og bestått prøve på bakgrunn av gjennomført oppgjørskurs.

Oppgjørskurs som kun består av undervisning i oppgjørsteori eller en kombinasjon av oppgjørsteori og praksisperiode hvor praksisperioden er meget kort, vil imidlertid heretter ikke bli ansett som tilstrekkelig praksis.»

Når det gjelder kravet til hederlig vandel, vises til at søker i forbindelse med søknad om eiendomsmeglerbrev fremlegger i praksis politiattest. I henhold til forvaltningspraksis vil ikke enhver anmerking på politiattesten være til hinder for at eiendomsmeglerbrev utstedes. Som eksempel vil søkere med brudd på veitrafikklovgivningen normalt likevel kunne få meglerbrev.

### 6.2.2 Utvalgets forslag

#### Generelt

Utvalget foreslår å videreføre dagens regel om at personer med eiendomsmeglerbrev kan få bevilning til å drive eiendomsmegling. Dette er nærmere omtalt under punkt 5.2.1. Kravet til faglig leder foreslås erstattet med et krav om fagansvarlig i eiendomsmeglerforetak. Det foreslås at krav til eiendomsmeglerbrev skal være et av flere alterna-

tive vilkår for å kunne være fagansvarlig i et meglerforetak. Dette er nærmere omtalt under punkt 5.3. Videre foreslår utvalget at det innføres et krav om ansvarlig megler for hvert oppdrag. Også her foreslås det at eiendomsmeglerbrev skal være et av flere alternative vilkår for å kunne inneha en slik posisjon. Dette er nærmere omtalt under punkt 5.4.

Utvalget foreslår videre at ordningen med statsautorisasjon av eiendomsmeglere ved tildeling av eiendomsmeglerbrev videreføres. Dette er omtalt under pkt 6.10 i NOU 2006: 1. Der heter det følgende i denne forbindelse:

«Etter utvalgets oppfatning gir autorisasjonen, og retten til å bruke en tittel som gjenspeiler dette, incentiver til å fullføre eiendomsmeglerstudiet og tilegne seg relevant praksis. Ordningen innebærer videre en sikkerhet for at alle som har denne autorisasjonen, har tilfredsstillende til enhver tid lovbestemte krav til utdanning og praksis.»

#### Egnethetskrav

Utvalget foreslår at det inntas ett nytt vilkår i § 2-3 første ledd om at en person for å få eiendomsmeglerbrev, i tillegg til gjeldende vilkår må anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet.

På side 149 i NOU 2006: 1 (under særmerkningene til utkastet § 2-3) viser utvalget til at skikket-hetskrav /egnethetskrav tidligere bare har fremkommet indirekte ved at dette har vært et vilkår for å inndra meglerbrevet i medhold av § 2-9. Det uttales videre at forslaget ikke tar sikte på en realitetsendring i forhold til hvorledes bestemmelsen har vært praktisert.

Utvalget skriver videre følgende om innholdet i egnethetskravet på side 66 i NOU 2006: 1:

«Egnethetsvurderingen må nødvendigvis være skjønnsmessig. Rettssikkerhetshensyn tilsier imidlertid at det er grenser for hvilke forhold som kan vektlegges. Som etter gjeldende rett, må en person som oppfyller minstekravene i loven, normalt anses som egnet. Det er imidlertid særlig straffbare forhold som fremkommer av politiattesten, som kan gjøre en person uegnet. Ettersom attesten foreslås å være ubegrenset bakover i tid, kan det ikke være noen automatikk i at anmerkninger på attesten gjør en person uegnet. Egnetheten må blant annet vurderes ut fra den straffbare handlingens karakter, og hvor langt tilbake i tid det er siden handlingen ble begått. Det kan også legges vekt på om det dreier seg om én eller flere overtredelser. Foruten politiattesten, kan det blant annet legges vekt på eventuell konkursskarantene

eller forhold som Kredittilsynet er blitt kjent med gjennom sin tilsynsaktivitet. Det viser for øvrig til Justis- og politidepartementets uttalelser i Ot.prp. nr. 63 (2004-2005) s. 15-16 om egnethetsvurderingen av aktørene i inkassobransjen. Etter utvalgets oppfatning har uttalelsene for det meste gyldighet også i forhold til personer som søker om eiendomsmeglerbrev.»

Som for daglig leder og styremedlemmer i eiendomsmeglingsforetak, foreslår utvalget et krav om at personer som søker om eiendomsmeglerbrev må fremlegge politiattest. I forslaget til bestemmelse om dette (§ 2-3 første ledd i utvalgets utkast) henvises til utkastet til § 2-1 sjette ledd hvor det er gitt nærmere regler om den aktuelle politiattesten. Der heter det følgende i første til fjerde punktum:

«Bevilling til å drive eiendomsmegling kan nektes dersom styremedlemmer eller daglig leder ikke anses egnet til å drive foretaket i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Styremedlemmer og daglig leder skal legge frem politiattest. Politiattesten, som utstedes etter lov 11. juni 1971 nr. 52 om strafferegistrering, skal bare vise merknader om strafferettslige reaksjoner for overtredelse av straffeloven kapittel 15, 18, 22, 24 til 28 og 31, eiendomsmeglingsloven, konkurranselovgivningen, konkurslovgivningen, regnskapslovgivningen, sammenslutningslovgivningen, skatte- og avgiftslovgivningen og verdipapirlovgivningen. Tidsbegrensningene i strafferegistreringsloven § 6 gjelder ikke.»

Videre fremgår det av syvende punktum at departementet i forskrift kan gi utfyllende regler om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten, og om behandling av attesten.

I begrunnelsen for denne delen av forslaget uttaler utvalget at politiattesten i større grad bør begrense seg til forhold som anses relevante for søknaden om eiendomsmeglerbrev. Videre vises til de vurderinger som er lagt til grunn ved nylig vedtatte endringer i inkassoloven, jf. Ot.prp. nr. 63 (2004-2005 s. 19). Der er det blant annet lagt til grunn at det er best i samsvar med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) artikkel 8 nr. 2 at det gis hjemmel til å innhente en avgrenset politiattest. Det vises også til at det er vanlig ved krav om avgrensede politiattester at det ikke settes noen grense bakover i tid.

Utvalget foreslår videre at Kredittilsynet til enhver tid skal kunne kreve at innehaveren av eiendomsmeglingsbrev legger frem en ny politiattest. Det vises i denne forbindelse til at dette anses nødvendig i forbindelse med vurdering av eventuelt tilbakekall av meglerbrevet etter emgll. § 2-9.

Vilkårene om at personen for å få eiendomsmeglerbrev må ha bestått godkjent eiendomsmeglereksamen, være myndig, likvid, og ikke ha gjort seg skyldig i forhold som etter § 2-9 annet ledd kunne ha ført til at eiendomsmeglerbrevet ble kalt tilbake, foreslås videreført av utvalget. Dagens krav til hederlig vandel foreslås tatt bort fordi dette vil inngå i den egnethetsvurdering som skal foretas etter forslaget.

#### *Praksiskravet*

Utvalget foreslår å videreføre kravet om to års praksis med enkelte endringer. Som nevnt er det lagt til grunn i gjeldende rett at praksisen kan opparbeides både før og etter bestått eiendomsmeglereksamen. Utvalget foreslår en endring på dette punkt. Det foreslås at praksisen skal måtte avvikles «etter eiendomsmeglereksamen».

På side 149 i utredningen under særmerkningene til utkastet § 2-3 uttaler utvalget følgende i denne forbindelse:

«I første ledd første punktum nr. 2 går utvalget inn for at praksiskravet på to år opprettholdes, men at bestemmelsen endres slik at praksistiden bare løper etter at alle eksamener på eiendomsmeglerstudiet er bestått. Det antas at man har bedre forståelse for de praktiske problemstillingene og større nytte av praksisen etter at de teoretiske kunnskapene er tilegnet.»

I begrunnelsen for denne delen av forslaget vises til at det også ved utstedelse av advokatbevilling, kreves at relevant praksis i sin helhet må være gjennomført etter fullført studium, jf. lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5 (domstolsloven) § 220 annet ledd nr. 2.

Samtidig legger utvalget til grunn at loven ikke skal forstås slik at alle elementer i praksisen må være gjennomført etter fullført studium. Praksis fra for eksempel oppgjørarbeid fra før eller under studiet vil ifølge utvalget bli godskrevet selv om praksistiden på to år løper etter at alle eksamener er avlagt.

Det legges videre til grunn av utvalget at all relevant praksis som er gjennomført før loven trer i kraft bør anses som godkjent praksis uavhengig av om denne er opparbeidet før eller etter fullført studium. Dette for at forslaget, som innebærer endring av gjeldende rett, ikke skal medføre inngrep overfor de som har innrettet seg etter nåværende rettstilstand.

I relasjon til vilkåret om praksistid bemerker utvalget videre at stadig flere foretak spesialisere seg på en slik måte at bare enkelte typer formidlinger blir foretatt, typisk leieforddling eller formid-

ling av næringsseiendom. Personer som gjennomfører praksistiden i slike foretak får normalt ikke praktisk erfaring fra alle sider av meglingen. Utvalget uttaler i denne forbindelse på side 77 i utredningen:

«Når det gjelder den spesialisering som har funnet sted i mange eiendomsmeglingsforetak (for eksempel rene utleiemeglere eller næringsmeglere), mener utvalget at det ikke bør være noen automatikk i at søkere som dokumenterer ansettelse eller tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak, oppfyller lovens praksiskrav. Det må vurderes konkret om søkeren har gjennomført praksis fra sentrale ledd i megling. Utvalget mener at Kredittilsynet, som utsteder meglerbrev, bør vurdere å krevne at de som søker om meglerbrev i et søknadsskjema eller lignende må krysse av for/bekreftede at de ledd som anses som sentrale i meglingsoppdraget er gjennomført og innhente attestasjon fra vedkommendes fagansvarlig.»

Når det gjelder det foreslåtte praksiskravet foreslår utvalget at det i § 2-3 annet ledd fastsettes at departementet i enkeltvedtak eller forskrift, kan gjøre unntak fra kravet til praksis. Utvalget peker i denne sammenheng på at utviklingen har gått i retning av at gjennomføringen av oppgjør enten settes bort til en egen avdeling i foretaket eller til andre ordinære meglerforetak. Dette kan gjøre det vanskelig for personer som skal tilegne seg oppgjørpraksis. For de foretak som gjennomfører oppgjør, vil det også kunne innebære en belastning å stå for løpende opplæring av personer som bare skal gjennomføre tilstrekkelig mange oppgjør til å få utstedt meglerbrev. Utvalget uttaler videre i denne forbindelse:

«Til tross for vanskelighetene med å tilegne seg oppgjørpraksis, vil utvalget fremheve viktigheten av å ha gjennomført et visst antall oppgjør før utstedelse av eiendomsmeglerbrev. Å sørge for utveksling av ytelsene, herunder at partenes panthavere oppnår forutsatt sikkerhet for sine utlån, er et svært sentralt ledd i eiendomsmeglingsoppdraget, og det må forventes at statsautoriserte eiendomsmeglere behersker dette. Utvalget erkjenner imidlertid at loven likevel ikke bør oppstille krav som vanskelig lar seg gjennomføre i praksis. Det er heller ikke noe som tyder på at utkontraktering av oppgjørstjenester vil bli mindre utbredt i tiden fremover. Utvalget mener derfor at det bør fremkomme av eiendomsmeglingsloven at tilsynsmyndigheten i enkeltvedtak eller i forskrift kan gjøre unntak fra praksiskravet, se lovutkastet § 2-3 annet ledd. I forbindelse med oppgjør

bør det bare gjøres unntak dersom søkeren kan dokumentere deltakelse i praktisk innrettet oppgjørskurs, som gir kandidaten ferdigheter til å gjennomføre oppgjør. Etter utvalgets oppfatning bør slike kurs avsluttes med en praktisk prøve. For det tilfelle at det blir vanlig å utkontraktere også andre deler av eiendomsmeglingsoppdraget, bør dispensasjonshjemmelen ikke begrenses bare til praksis med oppgjør.»

### 6.2.3 Høringsinstansenes merknader

#### *Eiendomsmeglerbrev*

Ingen av høringsinstansene har innvendinger til utvalgets forslag om å videreføre ordningen med eiendomsmeglerbrev som utstedes av Kredittilsynet.

#### *Innføring av egnethetskrav og videreføring av gjeldende vilkår i § 2-3 første ledd*

Ingen av høringsinstansene har innvendinger til utvalgets forslag om å innføre et krav til egnethet som vilkår for å få eiendomsmeglerbrev.

Når det gjelder forslaget om innføring av ny type politiattest, mener *Kredittilsynet* at det i størst mulig grad bør være like attester for de egnethetsvurderinger som Kredittilsynet foretar. Tilsynet uttaler i denne forbindelse:

«Den foreslåtte attesten for aktørene i inkassobransjen (begrenset til antatt relevante straffereaksjoner, men ikke tidsbegrenset) skiller seg fra de ordinære attestene som benyttes på øvrige tilsynsområder.

En ulempe med den avgrensede politiattesten, slik denne brukes på inkassoområdet, er at alvorlige straffereaksjoner, som lengre fengselsstraffer som følge av for eksempel innføring eller besittelse av narkotika, ikke vil fremkomme av attesten. Det kan også være relevant i forbindelse med utstedelse av eiendomsmeglerbrev dersom søkeren har begått en rekke mindre alvorlige straffbare handlinger som ikke er direkte relevante for eiendomsmeglingsvirksomheten, men som samlet vitner om manglende etterlevelse av lover og forskrifter.

Kredittilsynet mener at så lenge den avgrensede politiattesten ikke er innført for andre sentrale tilsynsområder underlagt Kredittilsynet, bør dagens attest opprettholdes. Det kan også nevnes at erfaringer fra inkassoområdet viser at det har vært praktiske problemer knyttet til å innhente korrekt type attest fordi en særlig ordning med avgrenset politiattest er lite kjent innad i politiet.»

Ingen høringsinstanser har merknader til utvalgets forslag om å videreføre de øvrige vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev.

#### *Praksiskravet*

*Handelshøyskolen BI* og *OBOS* støtter utvalgets forslag om at praksistiden på to år først skal løpe etter at alle eksamener er avlagt (NOU 2006: 1 s. 77). Samtidig presiseres at det er behov for romslige overgangsordninger for alle de som i dag allerede er i praksis og som etter gjeldende regler har startet opptjening av praksis uten ennå å ha bestått eksamen.

*Kredittilsynet* uttaler at tilsynet i utgangspunktet er enig i utvalgets vurdering når det gjelder nytten av praksisperioden etter tilegnet kunnskap fra undervisning. Ifølge tilsynet kan imidlertid forslaget føre til at personer som har praksis fra eiendomsmeulingsbransjen uten å ha meglerutdanning, og som kunne tenke seg å begynne på studiet for å kunne bli ansvarlig megler, vil vegre seg for å begynne på eiendomsmeglerstudiet. Dette kan føre til at det vil ta lengre tid å få personer med meglerbrev ut i markedet. For å motvirke slike uheldige konsekvenser av forslaget, foreslår *Kredittilsynet* at kravet til praksistid opparbeidet etter avlagt eksamen reduseres til ett av de to årene som kreves.

*Notar* stiller seg ikke bak kravet om at praksistiden må opptjenes etter at eiendomsmeglereksamen er bestått. Selskapet anser at et slikt krav er unødvendig og uttaler i denne forbindelse:

«Dersom det fremlagte forslag om at megling kun kan utøves av fagansvarlig, ansvarlig megler, jurist eller registrert megler, så synes det unødvendig at man ikke skal få godkjent den praksis man har opptjent mens man har arbeidet som registrert megler mens man har tatt en eiendomsmeglerutdanning. Som utvalget selv sier i sin utredning, så er det p.t. for få utdannede meglere til å fylle alle stillinger med ansvarlige meglere, og dette vil gjøre at det vil ta enda lenger tid å fylle disse.»

*OBOS* støtter forslaget om at deltakelse på oppgjørspaksiskurs skal kunne erstatte ordinær oppgjørspaksis. Utvalget foreslår at et slikt kurs skal avsluttes med en prøve. *OBOS* mener det bør være et krav for å få godkjent kurset som oppgjørspaksis at kandidaten har bestått prøven (m.a.o. ikke tilstrekkelig bare å avlegge prøven).

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

## **6.2.4 Departementets vurdering**

### *Eiendomsmeglerbrev*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre gjeldende ordning med eiendomsmeglerbrev som utstedes av Kredittilsynet. Det vises til utvalgets begrunnelse for dette som departementet i hovedsak slutter seg til. Det vises til lovforslaget § 4-2.

### *Innføring av egnethetskrav mv.*

Utvalget foreslår at det inntas ett nytt vilkår om at en person for å få eiendomsmeglerbrev, i tillegg til gjeldende vilkår må anses egnet til å drive eiendomsmeulingsvirksomhet. Departementet slutter seg i hovedsak til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punktet. Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens krav om at en person for å få eiendomsmeglerbrev må være myndig og likvid. Et krav om at personen ikke skal ha gjort seg skyldig i forhold som kunne ha ført til at eiendomsmeglerbrevet ville blitt kalt tilbake, er etter departementets vurdering overflødig da dette er forhold som vil bli vurdert i forbindelse med egnethetskravet.

Når det gjelder kravet til politiattest vises til omtalen under punkt 5.5.4.

### *Praksiskravet*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at praksisen skal måtte avvikles etter bestått eiendomsmeulereksamen. Som utvalget legger departementet til grunn at man har bedre forståelse for de praktiske problemstillingene og større nytte av praksisen etter at de teoretiske kunnskapene er tilegnet.

Utvalget har uttalt at loven til tross for det som er sagt ovenfor ikke skal forstås slik at alle elementer i praksisen må være gjennomført etter fullført studium. Praksis fra for eksempel oppgjørarbeid fra før eller under studiet vil ifølge utvalget bli godskrevet «selv om praksistiden på to år løper etter at alle eksamener er avlagt». Etter departementets vurdering bør eventuelle unntak fra kravet til to års praksis etter bestått eiendomsmeulereksamen fastsettes i forskrift, eventuelt i enkeltvedtak med hjemmel i forskrift. Det vises til lovforslaget § 4-2. I hvilken grad personer som er i bransjen i dag skal få godskrevet sin praksis vil måtte vurderes i sammenheng med overgangsregler til endringsloven. Etter departementets vurdering er det grunn til å godkjenne praksis fra utførelse av reelle megler-tjenester.



Praksis som medhjelper etter innføring av endrede regler i tråd med departementets forslag bør etter departementets vurdering *ikke* anses som tilstrekkelig i relasjon til praksiskravet for å få eiendomsmeglerbrev. Det vises i denne sammenheng til punkt 6.4 om eiendomsmeglerfullmektig.

Som nevnt av utvalget er det slik at stadig flere foretak spesialisere seg på en slik måte at bare enkelte typer formidlinger blir foretatt, typisk leieformidling eller formidling av næringsseiendom. Personer som gjennomfører praksistiden i slike foretak får normalt ikke praktisk erfaring fra alle sider av meglingen. Utvalget har foreslått at departementet gis hjemmel til å fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis. Departementet slutter seg til dette forslaget.

### 6.3 Jurister med tillatelse etter eiendomsmeulingsloven

#### 6.3.1 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett er personer med juridisk embetseksamen som ikke har advokatbevilling, ikke gitt noen særstilling i forhold til eiendomsmeulingslovens bestemmelser. Disse kan ikke få personlig bevilling til å drive eiendomsmeuling og de kan heller ikke være faglig leder i et foretak.

#### 6.3.2 Utvalgets forslag

Etter utvalgets vurdering gir juristenes utdanning gode forutsetninger for å håndtere rettsspørsmål som kan oppstå i forbindelse med eiendomsmeuling. Selv om juristene mangler utdanningen innen blant annet markedsføring og salg, er juristutdannelsen etter utvalgets oppfatning et godt teoretisk utgangspunkt for å drive eiendomsmeuling. Dette tilsier etter utvalgets oppfatning at også jurister uten advokatbevilling skal kunne drive eiendomsmeuling.

Samtidig legger utvalget til grunn at jurister for å kunne drive eiendomsmeuling i enkeltpersonforetak eller opptre som fagansvarlig eller ansvarlig megler bør ha praktisk erfaring fra eiendomsmeuling. Utvalget uttaler videre i denne forbindelse under punkt 66 i NOU 2006: 1:

«Som for advokater bør praksisen utgjøre til sammen minst to år. Etter utvalgets oppfatning må innholdet av praksisen være tilsvarende som for statsautoriserte eiendomsmeulere, se punkt 7.10.2.2 nedenfor. Ifølge eiendomsmeulingsforskriften § 1-12 første ledd innebærer dette ansettelse i eller tilsvarende tilknytning til meglerforetak eller hos advokat med tilstrek-

kelig omfattende eiendomsmeuling. Dersom jurist tar annen praksis som tilfredsstillende kravet til å få advokatbevilling, jf. domstoloven § 220 annet ledd nr. 2, kan vedkommende utøve eiendomsmeulingsvirksomhet i medhold av advokatbevillingen. Praksis som verken er relevant i forhold til eiendomsmeulerebrev eller advokatbevilling, bør etter utvalgets oppfatning ikke kvalifisere for adgang til å drive eiendomsmeuling. Etter utvalgets oppfatning er det heller ikke tilstrekkelig å tilegne seg praksis i form av kurs. Det vises imidlertid til punkt 7.10.2.2 nedenfor om praktisk innrettede kurs.»

Etter utvalgets vurdering bør ovennevnte praksiskrav også oppstilles for jurister som er rettsjelpere i medhold av domstoloven § 218 annet ledd nr. 1, dvs. at praksis som rettsjelpere ikke skal kunne godkjennes i relasjon til kravet om 2 års praksis for å få tillatelse til å drive eiendomsmeuling som jurist. Av nevnte bestemmelse i domstoloven følger at personer som har juridisk embetseksamen, men ikke advokatbevilling, kan yte rettsjelp.

Utvalget foreslår at Kredittilsynet gir en særskilt tillatelse til jurister, se utkastet § 2-3 a og merknadene til denne. Slik tillatelse skal i følge utvalgets forslag gi rett til foretaksbevilling for enkeltpersonforetak etter § 2-1 dersom de øvrige krav er oppfylt. Tillatelsen skal også gi rett til å være fagansvarlig og ansvarlig megler i et foretak.

#### 6.3.3 Høringsinstansenes merknader

*Advokatforeningen, Eiendomsmeulereforetakenes Forening, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Handelshøyskolen BI, Norges Boligbyggelag, Notar og OBOS* støtter utvalgets forslag om at Kredittilsynet skal kunne gi tillatelse til jurister med erfaring fra eiendomsmeulingsbransjen til å drive eiendomsmeuling. Disse høringsinstansene støtter også forslaget om at jurister med slik tillatelse skal kunne være ansvarlig megler og fagansvarlig i foretakene.

*Juristenes Rettsjelpereforening* støtter utvalgets forslag om at jurister skal få tillatelse til å drive eiendomsmeuling og at denne skal gi grunnlag for personlig bevilling, samt rett til å være fagansvarlig og ansvarlig megler. Foreningen reiser imidlertid spørsmål ved utvalgets forslag om at praksis som rettsjelpere ikke skal kunne godkjennes i relasjon til kravet om to års praksis. Foreningen omtalte blant annet følgende i denne forbindelse:

«Av lovutvalgets forslag til ny § 2-3 a fremgår det av 1. ledd nr. 1 at Kredittilsynet kan gi tillatelse til å utøve eiendomsmeuling for jurister

dersom vedkommende «har minst to års relevant praktisk erfaring etter embetseksamen, jf. § 2-3 første ledd nr. 2».

Av forslaget § 2-3, 1. ledd nr. 2 er praksiskravet satt til «to års relevant erfaring etter eiendomsmegler eksamen». Hva denne henvisningen sikter til er nærmere beskrevet av utvalget under pkt. 6.12 i utredningen. Her fremgår det at som for advokater bør praksisen utgjøre til sammen minst 2 år og etter utvalgets oppfatning må innholdet av praksisen være tilsvarende som for statsautoriserte eiendomsmeglere. I den anledning henvises det til pkt. 7.10.2.2 i utredningen. Her fremgår det at utvalget mener at Kredittilsynet, som utsteder meglerbrev, bør vurdere å kreve at de som søker om meglerbrev i et søknadsskjema eller lignende må krysse av for/bekreftede at de ledd som anses som mest sentrale i meglingsoppdraget er gjennomført og innhente attestasjon fra vedkommende fagansvarlig.

Ut i fra det ovennevnte forstår en praksiskravet slik at enten må en ha relevant praksis i forhold til domstolloven § 220, 1. og 2. ledd på lik linje med advokater (dommer-, politi- eller advokatfullmektig og lignende) eller en må ha praksis fra et meglerforetak under en fagansvarlig.

Disse kravene til praksisperiode medfører et vesentlig problem for rettshjelperinstituttet. Har en opparbeidet seg praksis som er relevant i forhold til advokatbevilling eller eiendomsmegler, vil en med stor sannsynlighet enten fortsette som advokat eller ren eiendomsmegler, ettersom lønnsomheten her vil generelt være bedre. Dagens praksiskrav, blant annet nedfelt i rundskriv 17/2005 fra Kredittilsynet, vil heller ikke være oppnåelig for rettshjelpere da en ikke vil ha en fagansvarlig som kan attestere på hvilken praksis søker har hatt. Rettshjelpere driver i all hovedsak enkeltmannsforetak uten en mentor. På denne måten vil forslaget med stor sannsynlighet medføre at det bli enda færre rettshjelpere enn i dag og en oppnår ikke en bedre konkurranseeffekt.

Skal det settes krav til praksisperioden bør den som et minimum medføre at en kan fortsette som rettshjelper etter endt praksisperiode, slik at en ønsket konkurranseeffekt for publikum kan oppnås. Dette kan gjøres på en annen måte som allikevel ivaretar begrunnelsene for å begrense adgangen til å drive med eiendomsmegling med konsesjonsvilkår.

Hovedbegrunnelsen for adgangsrestriksjonen er at meglingen skal skje på betryggende måte, samtidig som ukyndige og useriøse aktører holdes bort. Juristenes rettshjelperforening er av den oppfatning at rettshjelpere vil være kyndige og seriøse i for av sin utdanning og

sitt virke, og at megling kan skje på betryggende måte som ved aksessorisk handel som foregår i stor utstrekning også i dag. En kan dermed ikke se at det burde settes krav til praksisperiode for rettshjelpere, da en er kvalifisert gjennom sin utdanning.

Henvisningen i § 2-3 a, 1. ledd nr. 1 i utvalgets forslag til § 2-3 første ledd nr. 2 bør derfor utgå. Dersom kravet til relevant praksis bindes opp mot at en må være ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, vil det medføre at en godt kvalifisert gruppe jurister som allerede arbeider delvis innefor området vil også i fortsettelsen vil være forhindret fra å tilby befolkningen et tilbud innenfor eiendomsmegling. Skal det settes praksiskrav bør i så fall praksiskravet kunne oppnås som rettshjelper. Dersom enkelte søker har kompetansemangler må dette kunne rettes ved eventuelle praktisk rettet kurs. Det tør påstås at de fleste rettshjelpere vil ha en mer relevant praksis i egen bedrift i forhold til eiendomsmegling enn det mange advokater har i praksisperioder som politifullmektig og dommerfullmektig. Dersom ikke lovverket er tilpasset den praktiske virkelighet, vil en kun få en papirbestemmelse som egentlig ikke endrer noe særlig på den situasjonen en har i dag.

Nå har den lovgivende myndighet en sjelden anledning til å virkelig vise at en ønsker å gjøre noe med situasjonen i eiendomsmeglingsbransjen. Innenfor et område hvor forbrukere må betale kr. 70-90.000,- for et eiendomsmeglingsoppdrag, vil rettshjelperne kunne tilby en sårt tiltrengt konkurranse. Mange av rettshjelperne er videre lokalisert i områder av landet hvor rettshjelpstilbudet er dårlig utbygd, på denne måten vil også eiendomsmeglingstjenester få en bedre geografisk spredning. Dersom rettshjelpere kan drive med eiendomsmegling vil dette også styrke rettshjelpstilbudet generelt, og særlig i distriktene, ved at rettshjelperne vil få flere bein å stå på.»

Også *Opøien Consulting*, som driver juridisk rådgivning som registrert rettshjelper, anfører at rettshjelpere bør likestilles med advokater. Det vises i høringsuttalelsen til at ordningen med registrerte rettshjelpere ble innført for å skape en konkurranse til advokatenes drifts og prismonopol, men synes glemt når det gjelder tilpasning i øvrig lovgivning.

*Kredittilsynet* går imot forslaget om å åpne for at jurister som ikke har advokatbevilling gis tillatelse til å drive eiendomsmegling. Tilsynet skriver følgende om dette i sin høringsuttalelse:

«Kredittilsynet viser til at det treårige eiendomsmeglerstudiet inneholder fag som en

eiendomsmegler presumptivt vil kunne ha bruk for i forbindelse med utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet. I studiet inngår flere fag som ikke er en del av juristutdanningen, blant annet markedsføring, økonomi, regnskap og oppgjør. Det er i dag god søkning til studiet. Kredittilsynet mener at utvalgets forslag om å gi tillatelse til jurister vil kunne undergrave eiendomsmeglerutdannelsen. Kredittilsynet kan heller ikke se at det er et behov for slik utvidelse, som vil komplisere strukturen i bransjen. I den grad forslaget er fremmet med henvisning til at advokater har adgang til å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, mener Kredittilsynet at dette ikke er tilstrekkelig som begrunnelse.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

### 6.3.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at personer med juridisk embetseksamen skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling på linje med personer med eiendomsmeglerbrev. Som utvalget legger departementet avgjørende vekt på at advokater med bevilling etter domstolsloven kan drive eiendomsmeglingsvirksomhet etter gjeldende rett, og at jurister med to års praktisk erfaring (etter nærmere regler i forskrift) må anses like kvalifiserte som advokatene til å utføre meglings tjenester. Etter departementets vurdering vil forslaget kunne virke positivt på konkurranseforholdene i eiendomsmeglingsbransjen.

Utvalgets forslag, som departementet slutter seg til, innebærer at juristene gis en særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven til å drive eiendomsmegling og at disse i kraft av denne kan være ansvarlig megler og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak.

I utvalgets forslag er det lagt til grunn at juristene må ha minst to års relevant praksis etter embetseksamen. Etter departementets vurdering bør nærmere krav til praksis fastsettes i forskrift. Dette tilsvarer vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev i lovforslaget § 4-2. Det foreslås derfor at praksiskravet for jurister i lovteksten utformes etter mønster av bestemmelsen om eiendomsmeglerbrev.

Juristenes Rettshjelperforening og Opøien Consulting har argumentert for at praksis som rettshjelper bør godkjennes i relasjon til kravet om to års praksis og at rettshjelperne i større grad bør likestilles med advokater.

Etter departementets vurdering bør dette spørsmålet vurderes ved fastsettelsen av forskrift om praksiskravet. Utvalget har lagt til grunn at slik praksis ikke bør godkjennes. Det er imidlertid ikke gitt noen nærmere begrunnelse for dette og bortsett fra de som selv driver slik virksomhet, er det ingen av høringsinstansene som har drøftet dette spørsmålet. Departementet har i utgangspunktet vanskelig for å se hvorfor ikke slik praksis skal kunne godkjennes når advokater med tilnærmet samme praksis kan drive eiendomsmeglingsvirksomhet i eget foretak og være faglig leder og ansvarlig megler i et foretak, uten å ha særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven. Spørsmålet bør imidlertid vurderes nærmere og en vil derfor komme tilbake til dette ved fastsettelse av forskrifter til bestemmelsen.

Det vises for øvrig til fremstillingen under punkt 5.2.2 hvor departementet drøfter om eiendomsmeglingsvirksomhet mot godtgjørelse bør kunne drives av foretak som driver rettshjelps virksomhet etter domstolsloven § 218 annet ledd nr. 1.

### 6.4 Eiendomsmeglerfullmektig

Utvalget har foreslått å videreføre som et vilkår for å få eiendomsmeglerbrev at søker skal ha minst to års praktisk erfaring. Det er foreslått en endring i forhold til gjeldende rett slik at praksisen skal opparbeides etter bestått eiendomsmeglereksamen. Et tilsvarende krav til praksis er foreslått av utvalget for personer med juridisk embetseksamen som søker om tillatelse etter eiendomsmeglerloven til å drive eiendomsmegling, jf. utvalgets utkast § 2-3a. Departementet har sluttet seg til utvalgets forslag på disse punkt.

I utvalgets forslag var det lagt opp til at ansvarlige meglere skal kunne benytte seg av medhjelpere, omtalt som «utøvende meglere». Utvalget var delt med hensyn til hvilken kompetanse en skulle kreve for medhjelperne, men ingen av medlemmene mente at disse skulle måtte ha mer formell kompetanse enn et kurs på ca 400 timer. Departementet går imidlertid inn for at den som er utpekt som ansvarlig megler for et oppdrag selv skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, se nærmere omtale i punkt 6.6. Eventuelle medhjelpere skal bare kunne utføre mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

Sistnevnte type arbeidsoppgaver kan ikke anses tilstrekkelige som praksis i forhold til søknad om eiendomsmeglerbrev eller tillatelse for

jurist til å drive eiendomsmegling. Etter departementets vurdering er personer som har fullført eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen kvalifisert til selv å utføre de vesentlige elementene i et eiendomsmeglingsoppdrag forutsatt at dette skjer under tilsyn av en ansvarlig megler. Det foreslås på denne bakgrunn at bestemmelsen om at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentlige elementene i et meglingsoppdrag, ikke skal være til hinder for at oppdraget, herunder disse oppgavene, utføres av en person med eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen under tilsyn av en ansvarlig megler. Som nevnt under punkt 6.10 vil disse kunne benytte tittelen «eiendomsmeglerfullmektig». Videre foreslås det at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av person med eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen.

## 6.5 Krav til medhjelpers kompetanse

### 6.5.1 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett har faglig leder ansvar for at, de øvrige ansatte i foretaket har den nødvendige kompetanse til å løse de oppgaver de får tildelt, jf. forskrift 20. mars 1999 nr. 177 om eiendomsmegling § 5-1 første ledd. Det er imidlertid verken i eiendomsmeglingsloven eller forskrifter til denne oppstilt formelle krav til kompetanse hos andre ansatte enn faglig leder.

### 6.5.2 Utvalgets forslag

Som nevnt vurder punkt 5.4 går utvalget inn for at det for hvert oppdrag skal utpekes en ansvarlig megler. Et samlet utvalg går videre inn for at ansvarlig megler skal kunne gjøre bruk av medhjelpere. Utvalget er imidlertid delt med hensyn til hvilke krav som skal stilles til disse medhjelperne. Dette omtales i punkt 7.10.4 i NOU 2006: 1. Det vises også til § 2-1 niende ledd i utvalgets lovutkast. Et flertall i utvalget anser at det bør stilles formelle kompetansekrav også til medhjelperne, men har ulikt syn på hvor omfattende kravet skal være. Et mindretall i utvalget går ikke inn for å oppstille bestemte kompetansekrav til disse medhjelperne.

I begrunnelsen for sitt forslag om at det skal stilles formelle kompetansekrav til medhjelpere legger flertallet vekt på at mangelfull meglerfaglig kompetanse av bransjen selv har vært fremhevet som den vesentligste forklaringen på feil. Videre vises at store deler av oppdragsutførelsen skjer ute

hos kundene og består i muntlig kommunikasjon mellom megler og kunde, hvor megleren også i betydelig grad driver rådgivning. Flertallet finner heller ikke å kunne se vekk fra at «det spiller en viss rolle for bransjens noe svake omdømme i publikumsbevissthet at meglerne kan utføre en så vidt krevende tjeneste uten at det stilles minstekrav til kvalifikasjonene til disse yrkesutøverne, annet enn til deres faglige leder». Flertallet uttaler videre i denne forbindelse (NOU 2006: 1 på side 78):

«Grøstad, Høiland, Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg mener på denne bakgrunn krav til økt kompetanse for de utøvende meglerne vil føre til økt tillit til bransjen og, ikke minst, økt kvalitet på eiendomsmeglingstjenestene. Disse medlemmer av utvalget mener derfor at det for alle utførende meglere i eiendomsmeglingsforetakene og hos de advokater som driver eiendomsmegling, bør stilles bestemte kvalifikasjonskrav. I praksis innebærer dette at det må fastsettes et minstekrav til personer som ikke allerede har fullført eiendomsmeglerstudiet eller har avlagt juridisk embetseksamen.»

Ifølge flertallet vil en skjerpelse av kompetansekrav i bransjen neppe føre til økte kostnader i form av høyere pris på tjenestene. Det vises her til en rapport innhentet av utvalget fra Sentio AS og SSØ (se mer om denne ovenfor) hvor det konkluderes slik:

«Vi tror ikke at økte kompetansekrav vil føre til særlig prisoverveltning på meglerhonorarene. Det skyldes at en stor del av bransjen benytter avlønning i form av provisjoner. Økt lønn vil dermed i meget stor grad avspeile produktivitetssøkninger. Etter vår oppfatning er det lite sannsynlig at økte kompetansekrav vil føre til en betydelig omgåelse av kompetansereguleringen.

Siden forbrukerne (særlig boligkjøper, men også enkelte grupper på salgssiden) er å anse som den svake part i eiendomsmeglingsmarkedet, vil vi fremheve at økte kompetansekrav kan ha gunstig fordelingsmessig effekt for denne gruppen.»

Selv om disse utvalgsmedlemmene er enige om behovet for økt kompetanse, er det likevel noe uenighet om hvor omfattende kunnskaper som er nødvendig for å kunne gjennomføre forsvarlig praktisk megling. Medlemmene har også ulike syn på bruken av titler for denne gruppen.

Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg foreslår at de aktuelle medhjelperne, i utredningen kalt «utøvende meglere» bør ha fullført et studium på 400 timer. Det foreslås at disse skal kunne få en

særskilt tillatelse fra Kredittilsynet som registrert megler og at denne skal kunne kalles tilbake på visse vilkår. Dette forslaget er kommet til uttrykk i § 2-3 b i utvalgets lovutkast.

Grøstad og Høiland mener at det bør være tilstrekkelig at det for utførende meglere innføres et krav om at disse må ha gjennomført og bestått en prøve som viser at vedkommende har et bestemt kunnskapsnivå på områdene praktisk eiendomsmegling og eiendomsmeglingsjuss.

I begrunnelsen for forslaget om et studium på ca. 400 timer og innføring av betegnelsen registrert megler, skriver førstnevnte gruppe følgende i NOU 2006: 1 på side 79 og 80:

«Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg er av den oppfatning at det er av avgjørende for eiendomsmeglingstjenestenes kvalitative innhold at den enkelte som faktisk megler overfor publikum, selv har tilstrekkelig meglerfaglig kompetanse. Det er således ikke ønskelig at ansatte uten formell meglerfaglig kompetanse skal få ta hånd om hele eller deler av oppdrag overfor publikum. Som nevnt ovenfor er eiendomsmeglingsoppdraget av selvstendig natur. Store deler av oppdragsutførelsen foregår ute hos kundene, og en vesentlig del av denne består i muntlige kommunikasjon mellom megler og kunde, hvor meglere i utstrakt grad gir råd, som forbrukerne normalt vil følge.

En av de viktigste grunnene til å gjennomføre revisjon av eiendomsmeglingsloven var å øke kvaliteten på eiendomsmeglingstjenestene. I tillegg til å stille strengere krav til styre og daglig leder, må det settes krav til utdanning og kompetanse for alle som ønsker å jobbe aktivt med eiendomsmegling. Det er ikke mulig å sikre en kvalitativt god nok tjeneste, dersom den enkelte som faktisk megler ikke selv har tilstrekkelig meglerfaglig kompetanse. At en ansvarlig megler har ansvaret, vil ikke kunne sikre det faglige nivået alene dersom de som faktisk megler ikke har grunnleggende kompetanse. I salgsprosessen, når meglingen ofte går raskt og meglere blir avkrevd et svar fra partene der og da, er det viktig at den som tar hånd om meglingen har tilstrekkelige kunnskaper til selv å svare på de fleste spørsmål.

Ny teknologi legger også til rette for at eiendomsmeglere i stadig økende grad kan utføre oppdragene sine uten å være på kontoret. Dette tilsier også at den meglerfaglige kompetansen hos den enkelte megler er meget viktig. Vi lever dessuten i et utdannings- og kompetansesamfunn, hvor krav til mer utdanning blir viktigere innenfor de fleste yrker, og hvor de som skal velge utdanning er innforstått med de økende krav til kompetanse.

Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg er således av den oppfatning at et kompetanseløft hos de utøvende meglere vil bidra til at kvaliteten på megler-tjenestene bedres, tilliten til bransjen øker, samt at konkurransen vil skje på mer like vilkår enn i dag.

Det er imidlertid ikke gitt at alle som faktisk megler skal behøve å ha en treårig utdanning. Den utøvende meglere må innen fagene jus, etikk og markedsføring ha tilnærmet lik utdanning som de som gjennomfører det treårige studiet. Vedkommende må også ha bestått en eksamen som dokumenterer grunnleggende forståelse for oppgjør.

Utøvende meglere som ikke har gjennomført full eiendomsmeglerutdanning, må ha hjelp til å foreta oppgjøret for å gjennomføre hele oppdraget. Den faglige kompetansen vil imidlertid være på et slikt nivå at ansvarlig megler ikke trenger å bruke like mye tid på en slik utøvende megler i forhold til en som ikke er utdannet. Krav til meglerfaglig kompetanse til alle er derfor ressursbesparende i forhold til dagens modell, hvor det må påregnes bruk av betydelig tid til oppfølging og kvalitetssikring av det arbeidet som utføres av ansatte i meglerforretningene.

Utdannelsen for å bli utøvende megler passer både for de som vil jobbe som megler før de velger å gjennomføre full utdanning og for de som allerede har annen utdanning og praksis, og som ønsker å gå inn i eiendomsmegleryrket uten i første omgang å ha ambisjoner om å bli statsautorisert eiendomsmegler. Disse vil da ha mulighet til å velge en kortere utdanning. Ved å stille krav til gjennomført utdanning før man kan utføre et oppdrag, vil bransjen kun bestå av aktører som har villet satse både tid og penger før man begynner i bransjen. Dette vil kunne resultere i økt anseelse til meglere.

Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg legger til grunn at den utøvende megler bør ha fullført et studium på ca. 400 timer. De som gjennomfører et slikt kortere studium, bør få tittelen «registrert megler» etter at tilsynsmyndigheten har kontrollert hvorvidt vedkommende har hederligandel. Dersom en registrert megler ønsker å bli ansvarlig megler, må vedkommende gjennomføre den resterende delen av det treårige studiet samt praksistiden på to år.

Det anses nødvendig at undervisningsopplegg og prøve skjer i regi av en utdanningsinstitusjon med studieplan og eksamenskrav som Kredittilsynet har godkjent, dvs. etter samme mønster som i eiendomsmeglingsforskriften § 1-1 om eiendomsmeglereksamen. Innholdet i fagplanene må være slik at den registrerte megler får godkjent fagene eller deler av disse

dersom vedkommende ønsker å fullføre eiendomsmeglerstudiet for å bli utdannet eiendomsmegler på et senere tidspunkt.

Videre må det etableres en fleksibel overgangsperiode av en viss lengde for meglere uten tilstrekkelige formelle kvalifikasjoner som allerede befinner seg i bransjen ved bestemmelsens ikrafttreden. Disse bør kunne få fortsette i bransjen ved å gjennomføre en prøve etter samme modell som det Grøstad og Høiland foreslår nedenfor, dvs. basert på et kurs på 100-150 timer. Realkompetanse vil på denne måten bli godskrevet, og disse vil også få tittelen «registrert megler». Som andre registrerte meglere må disse arbeide under en ansvarlig megler. Bestått prøve etter denne modellen vil ikke gi rett til fritak for noe fag på eiendomsmeglerstudiet. Overgangsperioden behøver ikke settes lenger enn til to år etter lovens ikrafttredelse.

Kravet om prøve etter samme modell må også gjennomføres for visningsassistenter.

Det anses nødvendig at også dette undervisningsopplegget og prøve skjer i regi av en utdanningsinstitusjon med studieplan og eksamenskrav som Kredittilsynet har godkjent, dvs. etter samme mønster som er beskrevet i eiendomsmeglingsforskriftens § 1-1 hva angår eiendomsmeglereksamen.»

Grøstad og Høiland mener at kompetansekravet ikke må være for omfattende, men likevel ha et innhold som sikrer en viss kunnskapsmessig minimumskompetanse hos megleren. De uttaler i denne forbindelse i NOU 2006: 1 på side 80-81:

«Det foreslås at det for kategorien utførende meglere innføres et krav om at disse må ha gjennomført og bestått en prøve.

Egnethetsprøven skal bestå i at megleren avlegger prøve som viser at vedkommende har et bestemt kunnskapsnivå på områdene praktisk eiendomsmegling og eiendomsmeglingsjuss. En ser her for seg som mønster, emner innenfor fagene «Juss for eiendomsmeglere I» og «Eiendomsmegling I» som inngår som moduler i det andre året på BI's eiendomsmeglerstudium. I hver av disse modulene foreleses det i dag 84 timer, dvs. til sammen 168 timer. Imidlertid mener en at temaomfanget i disse modulene kan modereres for det omhandlede formål. Det bør vurderes kritisk hvilke kunnskaper som er av så vidt grunnleggende art at en utførende megler ikke kan utøve forsvarlig eiendomsmegling uten å ha kunnskap i disse emnene. Betegnelsene «kjennskap», «grundig kjennskap» og «forståelse» indikerer de forskjellige kunnskapsnivåene i universitets- og høyskolesystemet. Det er

ikke påkrevd at nivået som skal legges til grunn for en prøve ligger høyere enn «kjennskap».

Det antas således at omfanget av et kurs som kan danne grunnlag for avleggelse av prøve, antydningvis bør ligge et sted mellom 100 og 150 timer. Det anses nødvendig at undervisningsopplegg og prøve skjer i regi av en utdanningsinstitusjon med studieplan og eksamenskrav som Kredittilsynet har godkjent, dvs. etter samme mønster som er beskrevet i eiendomsmeglingsforskriftens § 1-1 hva angår eiendomsmeglereksamen.

Det er viktig å presisere at det bak vurderingene som ligger til grunn for forslaget om prøve og innholdet av en slik prøve, er lagt stor vekt på at prøven skal være obligatorisk for alle uførende meglere i bransjen (dog med de nevnte unntak) uansett lengden av tidligere erfaring. Prøven bør relativt lett kunne bestås av de som har bransjefartstid av noe omfang. Det forutsettes ikke krav om obligatorisk deltakelse i de kursene som leder frem til prøven. Dekning av nødvendige kostnader ved å arrangere kurs og arrangere og godkjenne egnethetsprøven, må kunne kreves fra deltakerne.

Videre må det etableres en fleksibel overgangsperiode av en viss lengde for de som allerede befinner seg i bransjen ved bestemmelsens ikrafttreden. Det forhold at de som har en viss erfaring fra bransjen uten alt for store problemer bør kunne gjennomføre prøven, taler for at overgangsperioden ikke behøver å settes lenger enn til to år etter lovens ikrafttredelse.

Prøven bør ikke fremstå som et attraktivt alternativ til eiendomsmeglerstudiet. Det må være en så vidt stor avstand her at de fleste som vil inn i og virke i eiendomsmeglingsbransjen, vil velge å gjennomføre eiendomsmeglerstudiet. Således skal heller ikke bestått egnethetsprøve berettige til noen lovmessig tittel. Videre bør ikke bestått prøve gi rett til fritak for noe fag på eiendomsmeglerstudiet.

Trolig vil det også være et incitament til å gjennomføre et fullverdig meglerstudium at det kun er de statsautoriserte eiendomsmeglerne (med bestått eiendomsmeglereksamen), i tillegg til advokater og jurister med to års relevant praksis, som kan være ansvarlige meglere på et oppdrag. Personer som kun har bestått en egnethetsprøve, må arbeide under den ansvarlige megleren. Det vises i denne forbindelse til utvalgets vurdering i punkt 6.5.6 foran.

Ved innføring av kompetansekrav bør det legges vekt på at det ikke må oppstå en ubalanse mellom kost/nytte. Det bør tilstrebes at prøven ikke stiller større krav enn at forbrukere skal bli betjent av meglere med dokumentert grunnleggende kunnskap om lover og regler.»

Et mindretall i utvalget (Bråthen, Roll-Matthiesen og Rosén) mener at det ikke bør stilles formelle krav til medhjelpernes kompetanse. Dette begrunnes som følger på side 781 i innstillingen:

«Det er et overordnet mål for regulering av eiendomsmeulingsvirksomhet at reguleringen skal legge til rette for betryggende eiendomsandel. Lovgivningen må imidlertid også legge opp til en kostnadseffektiv modell, som ikke sementerer en organisering av eiendomsmeulingsvirksomhet som kanskje ikke vil være den mest effektive på sikt.

Det legges også vekt på at tiltak som utvalget har foreslått med sikte på en betryggende eiendomshandel, må ses i sammenheng. Det henvises her til forslaget om etablering av en egnethetsvurdering som ikke bare omfatter større eiere og fagansvarlig, men også styremedlemmer og daglig leder, jf. utkastet § 2-1 sjettede ledd. Utvalget går her inn for en klargjøring av at styret/daglig leder har det overordnede ansvaret for eiendomsmeulingsfaglige spørsmål - altså en klargjøring av det som i dag omtales som forholdet mellom daglig og faglig leder. Forslaget om å innskjerpe tittelbruken for å klargjøre den faglige bakgrunnen for den som utfører oppgaver i forbindelse med eiendomsmeulingen, er også av betydning, jf. mindretallets standpunkt i punkt 7.10.6 nedenfor.

Bråthen, Roll-Matthiesen og Rosén ønsker ikke en lovgivning som detaljregulerer den faglige kompetansen til de personer som skal utføre forskjellige deler av et eiendomsmeulingsoppdrag. Ordningen med en ansvarlig megler skal bidra til at det er en kompetent person som har det overordnede ansvar for det enkelte oppdrag, og skal fremstå som ansvarlig overfor oppdragsgiver, interessenter og oppdragsgivers medkontrahent. Loven bør imidlertid ikke avskjære den ansvarlige megler fra å bruke kvalifiserte medhjelpere.

Det vil antagelig i flere år fremover være for få kvalifiserte meglere til å dekke etterspørselen under et system med strenge utdanningskrav til de personer som skal utføre forskjellige deler av oppdraget. Slike krav ville kunne gå utover tilbudet av eiendomsmeulingstjenester i distriktene, og det vil sementere den modellen for organisering av eiendomsmeulingsforetak som hittil har vært den mest typiske. Det er dessuten vanskelig å skille ut enkelte deler av oppdraget som skal kunne utøves av andre enn ansvarlig megler. Om lovgivningen skulle detaljregulere kravene til utdanning hos de personer som skal utføre forskjellige deler av eiendomsmeulingsoppdraget, vil det være fare for omgåelse. Et slikt system gir videre redusert fleksibilitet på et område hvor dette er særlig viktig på bakgrunn av store sprik i type opp-

drag, geografi og markeder. Mindretallet stiller seg dessuten tvilende til om et slikt system kan gjennomføres uten at det øker prisene på eiendomsmeulingstjenester, i hvert fall i deler av landet der konkurransen er liten.

Et krav om obligatorisk eiendomsmeulerutdannelse til den som utfører den praktiske meulingen, er også et lite treffsikkert virkemiddel for å heve kvaliteten på eiendomsmeulings-tjenester. Riktignok vil et krav om eiendomsmeulerutdannelse gi grunnlag for en antakelse om høyere kvalitet på eiendomsmeulingen, men det gir ingen garanti for dette. Mindretallet mener også at flere av elementene i meulingen godt kan utføres av personer med annen kompetanse enn eiendomsmeulerutdannelse, og det finnes i dag mange personer med slik kompetanse som gjør en utmerket jobb i forbindelse med eiendomsmeulingen. Samtidig har flere av de som i dag arbeider som statsautoriserte eiendomsmeulere, atskillig mindre formell utdanning enn det som kreves under dagens eiendomsmeulerutdannelse. En innføring av krav til eiendomsmeulerutdannelse ville nødvendiggjøre omfattende overgangsordninger som kan medføre betydelige overgangsproblemer.»

### 6.5.3 Høringsinstansenes merknader

Høringsinstansene legger som utvalget til grunn at de ansvarlige meglere skal kunne benytte seg av medhjelpere.

Instansene er imidlertid som utvalget delt med hensyn til spørsmålet om hvilke krav som skal stilles til medhjelpernes kompetanse.

*Advokatforeningen* og *Handelshøyskolen BI* slutter seg til forslaget fra mindretallet i utvalget som ikke ønsker en lovgivning som «detaljregulerer den faglige kompetansen til de personer som skal utføre forskjellige deler av et eiendomsmeulingsoppdrag». *Advokatforeningen* anser en slik regulering som overflødig og viser til de øvrige forslagene fra utvalget til organisering av foretakene. *Handelshøyskolen BI* anfører at det ikke er påkrevd å innføre krav til lovpålagt utdanning for alle som utøver eiendomsmeuling. Særlig går BI imot forslaget om at medhjelperne skal ha en utdanning på ca. 400 timer. Det anføres at dette forslaget vil kunne få en negativ effekt for utdanningsnivået i bransjen. Videre uttales i denne forbindelse:

«Handelshøyskolen BI er på denne bakgrunn uenig i det forslag til innføring av et «kort-studium» på ca. 400 timer/ca. 1 år, som det største mindretallet i Eiendomsmeulingslovutvalget går inn for. Forslaget innebærer at man kun skal avlegge eksamen i enkelte fag på eien-

domsmeglerstudiets 2. år. Eiendomsmeglerstudiet er som nevnt i punkt 7 foran, 3-årig og de enkelte fag bygger på tidligere års fag, slik at fag videreføres over flere år eller at fag har en nær indre sammenheng. En utvelgelse av enkeltfag fra det 3-årige integrerte studium, er ikke faglig sett forsvarlig. Å ta 2.års fag uten å ha kompetanse på 1.års nivå, er ikke mulig uten at 2.års fagene måtte endres betydelig. Som nevnt består det nåværende eiendomsmeglingsstudium av en rekke fag som alle anses som viktige for utøvelsen av eiendomsmeglingsprofesjonen, og studiemodellen er utarbeidet i samråd med bransjen og under hensyn til de behov som bransjen har påpekt.

Handelshøyskolen BI vil videre peke på at et slikt utvalg av fag/kurs som det største mindretallet går inn for, vil innebære en betydelig fare for at en rekke studenter ikke lenger tar en fullverdig 3-årig utdanning, dersom de gjennom en 1-årig utdanning vil kunne ta de enkeltfag som er autorisert som «viktige». Det finnes allerede under dagens studiemodell en lang rekke studenter som sliter med å fullføre hele studiet, og som i en årrekke opererer med ett eller flere «hengefag». Svært mange av disse studentene vil etter vår oppfatning under en modell som foreslått at det største mindretallet, ikke fullføre studiet, men vil nøye seg med de enkeltfag som inngår i den 1-årige utdanningen.

Etter Handelshøyskolen BIs oppfatning vil forslaget som fremmes av det største mindretallet i Eiendomsmeglingslovutvalget, derfor sannsynligvis ha den motsatte effekt av den som er tilsiktet, og vil medføre at kompetansen blant de som arbeider i bransjen blir senket.»

Det bemerkes for øvrig fra BIs side at forbrukerne ikke vil klare å skjelle mellom en fullverdig utdannet statsautorisert eiendomsmegler og den foreslåtte registrerte megler. Blant annet vises til at media i dag ikke skjeller mellom en utdannet eiendomsmegler og en ikke-utdannet megler.

*Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Kredittilsynet, Norges Boligbyggelag og OBOS støtter forslaget fra den delen av flertallet som går inn for at medhjelperne skal måtte avlegge en prøve, men at disse ikke skal måtte gjennomføre et nærmere angitt studium og få tittelen registrert megler. Eiendomsmeglerforetakenes Forening uttaler at foreningen er opptatt av at det skal stilles krav til kompetanse. Vurderingen av hvilket nivå denne kompetansen skal ligge på, og om det skal være obligatorisk å delta i organisert utdanning eller være tilstrekkelig å dokumentere sin kompetanse gjennom å bestå en eksamen, må i følge foreningen vurderes opp mot økte kostnader og negative kon-*

kurransmessige virkninger. Foreningen uttaler videre i denne forbindelse:

«EFF er derfor kritisk til at man skal kreve at personer som skal drive eiendomsmegling skal gjennomføre et obligatorisk studium. For å dokumentere at man har den tilstrekkelige kompetansen må det være tilstrekkelig å bestå en eksamen. Dette fremstår også som det mest kostnadseffektive for den enkelte og for samfunnet.

På bakgrunn av dette mener EFF at det er tilstrekkelig å oppstille eksamenskrav til en slik prøve. Disse bør fastsettes av Kredittilsynet. Kredittilsynet må også fastsette regler for eksamen, og gi godkjenning til de som skal gis adgang til å gjennomføre en slik egnethetsprøve.

EFF kan ikke se at det er grunnlag for å regulere hvem som skal ha adgang til å drive kurs eller annen form for organisert opplæring. Her bør det være opp til den enkelte om vedkommende ønsker å lese på egen hånd eller delta på et kurs. For større foretak og kjeder og organisasjoner bør det være adgang til å organisere kurs. Dette vil gi grunnlag for konkurranse mellom kurstilbyderne og dermed holde kostnadene nede.

Det vil her også være et poeng at personer med annen relevant utdanning kan fremstille seg for prøven og på denne måten dokumentere sin kompetanse. Det vil med en slik ordning ikke være nødvendig med særlige fritaksregler m.v.

Dersom det i tillegg til eksamenskrav stilles krav til godkjent studieplan, og at denne eksamen skal kunne godkjennes som deleksamen ved det 3-årige eiendomsmeglingsstudiet innebærer dette at både undervisning og eksamen må gjennomføres på høyskolenivå. Dette vil begrense antall tilbydere sterkt, i dag er det bare Handelshøyskolen BI som tilbyr undervisning i eiendomsrelaterte emner på dette nivået.

Når det gjelder innholdet av eksamenskravene og omfanget av et kurs som skal gi tilstrekkelig kompetanse er EFF enig at dette bør baseres på Jus for eiendomsmeglerI/Eiendomsmegling I som det undervises i på meglerstudiet i dag. Omfanget bør reduseres noe slik at man får et pensum det er mulig å gjennomgå med 100-150 timer undervisning.»

*Kredittilsynet gir uttrykk for et lignende syn i sin høringsuttalelse hvor det heter blant annet:*

«Prinsipielt er Kredittilsynet av den oppfatning at det er et behov for å endre regelverk slik at det oppnås bedre muligheter for å forhindre uønskede personer i eiendomsmeglingsbransjen. I så måte er det etter Kredittilsynets opp-



fatning formålstjenlig å lovfeste vandelskrav for alle som utfører oppgaver som ledd i eiendomsme­gling. Dette kombinert med et krav om å dokumentere minimumskunnskaper ved en gjennomført og bestått prøve for alle som arbeider med eiendomsme­gling, vil etter Kredittilsynets oppfatning kunne øke tilliten til bransjen generelt.

(...)

Når det gjelder omfanget av kompetansekravet, er Kredittilsynet enig med mindretallet i at det bør være relativt stor avstand mellom kompetansekrav til medhjelpere og ansvarlige meglere, slik at det ikke fremstår som et attraktivt alternativ å velge bort eiendomsme­glerutdannelsen. Kredittilsynet finner det også rimelig at personer som i dag har lang erfaring som meglere eller oppgjørsmedarbeidere, men som er uten formell utdanning, skal kunne fortsette sitt arbeide, uten å måtte følge obligatorisk undervisning. Kredittilsynet støtter derfor de nevnte medlemmers forslag om gjennomføring og bestått prøve for å kunne utføre arbeid som ledd i eiendomsme­gling. Etter Kredittilsynets oppfatning bør det være tilstrekkelig at det sikres et visst minstekrav, men ikke for omfattende, til kompetanse for medhjelpere utover ansvarlige meglere. I tilknytning til det som er nevnt ovenfor om oppgjørsarbeid, vil Kredittilsynet foreslå egen oppgjørsprøve etter samme modell.

Den største fraksjonen i utvalget har foreslått at tillatelse til å opptre som registrert megler skal gis av Kredittilsynet. Det legges opp til en egnethetsvurdering av personen, som må fremlegge vandelsattest. Kredittilsynet er av den oppfatning at en slik ordning vil være svært resursskrevende å administrere. Det vises til siste kapittel i høringsuttalelsen hvor det antas at antall registrerte meglere vil kunne utgjøre et sted mellom 1500 og 2500 personer. Ressursbehovet vil være størst i forbindelse med etablering av ordningen, men det vil også kreves betydelige ressurser til løpende egnethetsvurderinger. Kredittilsynet støtter derfor fraksjonen som går inn for ikke å lovfeste egnethetsvurdering for andre enn fagansvarlige personer, ansvarlige meglere, medlemmer av styret og daglige ledere og eiere.

Kredittilsynet er videre ikke enig i den største fraksjonens forslag om registrerte meglere. Utover ovennevnte ressurshensyn, finner Kredittilsynet det uheldig med to kategorier offentlig godkjente meglere, og sett fra publikums side vil det kunne være vanskelig å skille mellom disse. Det er Kredittilsynets oppfatning at dagens utdanning på bachelor-nivå er et attraktivt studium med vekst i antall studenter. Mulighet for godkjenning som megler på et

lavere nivå, vil således kunne føre til at mange vil nøye seg med dette, slik at kompetansenivået i bransjen totalt sett på sikt vil reduseres.

Kredittilsynet vil imidlertid gi uttrykk for at det fra tid til annen kan være behov for å utestenge enkelte personer fra eiendomsme­glingsbransjen på lik linje med eiere, jf. bestemmelsen om egnethetsvurdering av eiere i emgll. § 2-1 femte ledd. Slik systemet er i dag, og som vil fortsette dersom man ikke innfører et opplegg med registrerte meglere som skal godkjennes av Kredittilsynet, vil for eksempel straffedømte personer eller personer som har vært involvert i kritikkverdige forhold som eventuelt har forårsaket inndragelse av foretaksbevilling fortsatt kunne være ansatt som megler i et eiendomsme­glingsforetak. Kredittilsynet antar imidlertid at forslaget om å legge ansvaret for internkontroll til foretakets styrende organer i betydelig grad vil kunne bøte på dette.»

Også *Norges Boligbyggelag* viser til at det enkleste og mest kostnadseffektive vil være at medhjelperne må bestå en prøve slik at vedkommendes kunnskap kan kontrolleres og dokumenteres. Regler for en slik prøve bør etter boligbyggelagets oppfatning fastsettes av Kredittilsynet.

OBOS uttaler følgende i sin høringsuttalelse på dette punkt:

«OBOS er imidlertid kritisk til forslaget om at medhjelperne skal gjennomføre et obligatorisk studium på ca. 400 timer, og mener at det må være tilstrekkelig at disse medhjelperne dokumenterer sin kompetanse ved å bestå en eksamen. Ved et slikt system får også personer med annen relevant utdanning mulighet til å dokumentere sin kompetanse. En ytterligere fordel med en slik ordning er at det ikke vil være nødvendig med særlige fritaksregler m.v. For øvrig fremstår dette som den mest kostnadseffektive ordningen både for den enkelte kandidat og for samfunnet. OBOS mener det er naturlig at Kredittilsynet fastsetter regler for eksamen, herunder hvem som skal kunne avholde eksamen. OBOS kan ikke se at det er grunnlag for å regulere hvem som skal ha adgang til å drive kurs eller annen form for organisert opplæring. Det bør for øvrig være opp til den enkelte kandidat om vedkommende ønsker å delta på kurs.»

Også analyseforetaket *Hwang Flater AS* stiller spørsmål ved behovet for å innføre et krav om registrert megler i tillegg til ansvarlig megler. Dersom en skulle innføre et krav til formell kompetanse anser foretaket at dette bør være meget begrenset, anslagsvis 15 studiepoeng. Som et alternativ fremhever foretaket følgende:

«Et alternativ til å lovfeste minimum kvalifikasjonskrav til alle som har meglerfunksjoner, vil være å legge opp til at bransjen selv ordner opp i dette. Det er neppe noen grunn til å betvile at så vel styret som daglig leder, fagansvarlig og ansvarlig megler vil se nytten av god meglerfaglig kompetanse i alle ledd i foretaket. Forståelsen for nytten av god kompetanse og krav til økt kompetanse innad i foretaket vil helt sikkert øke etter hvert som stillingene som ansvarlig megler besettes med personer med høy formell kompetanse. I tillegg til den innsats som foretakene selv vil gjøre for å heve kompetansen i alle ledd, vil bransjeorganisasjonene kunne spille en viktig rolle ved å fastsette/anbefale bransjestandarder og ved å tilby kursing av dem som har utdanning på et lavere nivå enn det som kreves for ansvarlig megler.»

Det er imidlertid også en rekke høringsinstanser som støtter forslaget fra medlemmene som går inn for et krav om at medhjelperne må ha fullført et studium på 400 timer og at disse skal få tittelen registrert megler.

Blant annet støttes dette av *Barne- og likestillingsdepartementet*, *Forbrukerombudet*, *Forbrukerrådet*, *Huseiernes landsforbund* og *Norges Eiendomsmeglerforbund*.

*Barne- og likestillingsdepartementet* uttaler i sin høringsuttalelse at et krav om en utdanning på 400 timer vil føre til økt kvalitet på eiendomsmeglertjenestene ved at kundebehandlere, visningsassistenter og andre som faktisk utøver eiendomsmegling og møter publikum har nødvendige faglige kvalifikasjoner. Innføring av tittelen «registrert megler» antas av departementet å ville virke tillitsskapende og klargjørende overfor publikum.

*Forbrukerombudet* viser også til den viktige rollen som den som utfører meglertjenester har i å svare på spørsmål og gi råd til partene.

*Forbrukerrådet* uttaler innledningsvis at en anser det som gledelig at et flertall i utvalget ser behovet for å stille formelle kompetansekrav til de som utfører praktisk megling. Det vises til at eiendomsmegling langt på vei utføres som et personlig oppdrag og at det derfor er uheldig at selve gjennomføringen i praksis overføres til en megler som i mange tilfeller ikke har noen bransjespesifikk utdanning. Forbrukerrådet støtter videre utvalgets betraktninger om at bransjens noe svake omdømme nok kan skyldes dagens beskjedne kvalifikasjonskrav for å utøve en så vidt krevende tjeneste, særlig tatt i betraktning de store verdiene det her er snakk om forbrukerne. Etter Forbrukerrådets oppfatning er forslaget om et studium på 400 timer og at de som gjennomfører et slikt kortere studium får tittelen «registret megler» mest hen-

siktsmessig. Dette støttes også av *Huseiernes Landsforbund* som anser det som viktig at kurset må bestå av et ikke ubetydelig antall timer. Sistnevnte legger til grunn at slik markedet er i dag, med mange aktører og hard konkurranse mellom meglerforetakene, vil et slikt krav i liten grad føre til økte kostnader for forbrukerne.

*Forbrukerrådet* foreslår avslutningsvis et særskilt kurs på 100-150 timer for visningsassistenter. Det legges til grunn at sistnevnte kurs må være tilstrekkelig til å sikre at visningsassistentene har nødvendig kompetanse til å kunne håndtere visningene på en faglig forsvarlig måte slik at interessentene sikres en korrekt og relevant informasjon så tidlig som mulig i prosessen.

*Norges Eiendomsmeglingsforbund* støtter som nevnt tidligere forslaget om innføring av en ansvarlig megler og at denne skal kunne benytte seg av medhjelpere med mindre kompetanse enn det som kreves for å være ansvarlig megler. Forbundet uttaler likevel i sin høringsuttalelse at manglende kompetanse hos den utøvende megleren bare delvis kan avhjelpes ved en tett oppfølging av en person med full kompetanse opparbeidet gjennom utdanning og praksis. Det beste tiltak for å gi forbrukeren trygghet ville etter forbundets oppfatning være å stille fulle kompetansekrav til alle i megling. Eiendomsmeglerforbundet støtter likevel forslaget fra de medlemmene i utvalgets som går inn for et utdanningskrav på 400 timer og bruken av betegnelsen «registrert megler». Det uttales videre i denne forbindelse:

«Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget. På denne måten kan vi sikre nødvendig kompetanse hos medhjelperne og en registrering, slik at vi kan sile ut uegnede medhjelpere slik at de ikke kommer inn i bransjen og «avskilte» eller irttesette medhjelpere etter uakseptabel opptreden på tilsvarende måte som for statsautoriserte eiendomsmeglere.

En forutsetning for vår støtte til forslaget er at kompetansekravet for eksamen, som etter annet ledd skal fastsettes av departementet, blir så vidt omfattende at medhjelperen har en slik grad av kunnskap innen faget at han forstår å stille de nødvendige spørsmål og i samarbeid med den ansvarlige megleren kan gi de rette svar og finne de beste løsninger for kundene.

Norges Eiendomsmeglerforbund er her enig med utvalgsmedlemmene Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg, som angir et studium på 400 timer (ca 60 vekttall) som rett nivå for å bli godkjent som registrert megler. Godkjent fagplan for disse studiene bør, så langt det lar seg gjøre, legges opp slik at kandidatene kan nyttiggjøre seg utdannelsen dersom de

senere ønsker å gå videre med en full eiendomsmeglerutdanning.

Norges Eiendomsmeglerforbund anser det viktig at en legger opp til overgangsregler der de som i dag er i bransjen uten formell kompetanse, kan få godskrevet sin realkompetanse, men at de i tillegg gjennomfører et kurs i størrelsesorden 150 timer med hovedvekt på juss for eiendomsmeglere og eiendomsmegling på linje med det som er foreslått for medhjelpere av utvalgsmedlemmene Grøstad og Høiland. Disse medlemmenes forslag er imidlertid alt for beskjedent som generelt utdanningskrav for registrerte meglere til å sikre det mål som er satt for utvalgsarbeidet, nemlig å gi forbrukeren «en berettiget trygghet enten han er på kjøper- eller selgersiden.»

Disse medlemmers forslag har også en stor svakhet i og med at deres krav til medhjelperne ikke skal gi rett til en tittel slik foreslått i lovutkastet. Dermed mister man et viktig incitament for de som i dag er i bransjen som meglere uten formell kompetanse, til å oppnå tittelen «registrert megler». Man mister også den viktige registreringen hos Kredittilsynet som nevnt ovenfor.»

Når det gjelder forslaget fra mindretallet i utvalget om at det ikke skal stilles formelle kompetansekrav til medhjelperne uttaler *NEF* blant annet følgende:

«Utvalgsmedlemmene Bråthen, Roll-Matthiesen og Rosén vil ikke stille konkrete kompetansekrav til medhjelper. Norges Eiendomsmeglerforbund kan vanskelig se at dette standpunkt harmonerer med utvalgets mandat å styrke forbrukerens interesser. Det blir hevdet av disse utvalgsmedlemmer, men ikke dokumentert, at kompetansekrav til medhjelper vil øke prisene på meglertjenester. Kompetansekrav anses av disse medlemmer som et lite treffsikkert virkemiddel.

I dagens system er det vanskelig å se ulik prising ut fra den kompetanse som megleren faktisk har. Det er heller ikke dokumentert at dagens «meglere» uten formell kompetanse har lavere lønn enn sine statsautoriserte kolleger. Dette skyldes nok at lønssystemet for den klart største del er bygget på provisjon, hvor det ikke graderes etter formell kompetanse og konkurransesituasjonen i bransjen. Bedre kompetanse i alle ledd bør motsatt føre til en gjennomføring av hvert enkelt oppdrag på kortere tid, med mindre behov for justeringer og feilopprettinger. Dette er kostnadsbesparende og gir i tillegg en bedre ytelse til forbruker.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 6.5.4 Departementets vurdering

Omfattende krav til kompetanse må som utgangspunkt antas å ville bidra til høy kvalitet på eiendomsmeglingstjenestene. På den annen side er formell kompetanse ingen garanti mot at det blir gjort feil, og samfunnsøkonomiske hensyn taler imot at det stilles større krav til kompetanse hos den som skal utføre en oppgave enn det som er nødvendig.

Etter departementets vurdering er det hensiktsmessig å sette visse formelle krav til medhjelpernes kompetanse. Et slikt krav vil medføre at personer som ønsker å arbeide i bransjen må investere tid og krefter for å få mulighet til dette. Dette kan bidra positivt til hvem som rekrutteres til bransjen, og til at terskelen for å opptre på en måte som gjør at en ikke lenger får fortsette i bransjen blir noe høyere.

Utvalgets mindretall, som går imot at det stilles formelle krav til medhjelpernes kompetanse, har anført at dette kan gå ut over tilbudet av eiendomsmeglingstjenester i distriktene og føre til økte priser på tjenestene. Etter departementets vurdering vil dette avhenge av hvor omfattende krav som stilles.

Departementet går inn for at ansvarlig megler skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, jf. nærmere omtale nedenfor i punkt 6.6. Dette innebærer at medhjelperne skal utføre mer rutinemessige og tekniske oppgaver knyttet til meglingsoppdraget. Som følge av dette kan kravene til medhjelpernes kompetanse etter departementets vurdering reduseres i forhold til det som er lagt til grunn av den største delen av flertallet i Eiendomsmeglingslovutvalget (utdanning på 400 timer og registrering som megler). Disse la etter det departementet kan se til grunn at medhjelperne skulle kunne utføre store deler av meglingen selv, under veiledning og kontroll av ansvarlig megler.

Etter departementets vurdering er det mest hensiktsmessig at kravene til medhjelpernes kompetanse sikres ved at det stilles krav om at disse må ha gjennomført og bestått en prøve som viser at vedkommende har et bestemt kunnskapsnivå på områdene praktisk eiendomsmegling og eiendomsmeglingsjuss. Det bør ikke stilles som vilkår at medhjelperne har gjennomført kurs eller utdanning forut for prøven. Et slikt vilkår ville medføre unødig ressursbruk da en må anta at blant annet personer med erfaring fra bransjen ikke vil ha behov for undervisning for å kunne gjennomføre og bestå prøven. Det foreslås at departementet gis hjemmel til å fastsette krav til medhjelpernes kompetanse i forskrift.

Departementet finner ikke å kunne slutte seg til forslaget fra den største delen av flertallet om at medhjelperne skal registreres hos Kredittilsynet og kunne benytte tittelen registrert megler. Departementets forslag til arbeidsfordeling innebærer at tittelen «megler» på disse personene vil være villedende. Selve meglingen skal utføres av ansvarlig megler. At ansvaret for denne gruppen personer i foretaket begrenses, gjør behovet for en registreringsordning mindre. I denne sammenheng må en også se hen til kostnadene ved en registreringsordning som ifølge Kredittilsynet ville være betydelige. Når det gjelder uttalelsen fra Norges Eiendomsmeglerforbund om at det er behov for en ordning hvoretter personer som opptre i strid med regelverket kan «avskiltes», viser departementet til at de aktuelle personene vil være ansatt i foretakene. Som departementet foreslår blant annet under punkt 5.5, skal styrene i foretakene ha et større ansvar for den daglige virksomheten i foretakene, herunder internkontrollen, enn tilfellet er i dag. Departementet legger til grunn at foretakene selv vil treffe tiltak overfor ansatte som ikke utfører sitt yrke i tråd med regelverket.

Det foreslås på denne bakgrunn en bestemmelse om at bare personer som har bestått eksamen godkjent av Kredittilsynet kan benyttes som medhjelper (herunder visningsassistent), for ansvarlig megler i forbindelse med gjennomføring av meglingsoppdrag. Det vises til lovforslaget § 4-4.

Behovet for utarbeidelse av en slik eksamen og at de aktuelle personer skal kunne forberede seg til og avlegge denne, gjør det nødvendig med en overgangsperiode før denne bestemmelsen kan tre i kraft.

## **6.6 Arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere**

### **6.6.1 Gjeldende rett**

Det finnes i dag ingen lovregulering av forholdet mellom ansvarlig megler og medhjelpere, siden begrepet ansvarlig megler ikke finnes i gjeldende lov.

### **6.6.2 Utvalgets forslag**

Ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere er omtalt av utvalget under punkt 6.5.6 i utredningen. Det er enighet i utvalget om at ansvarlig megler har instruksjonsmyndighet overfor medhjelpere i eiendomsmeglingsfaglige spørsmål. Andre enn ansvarlig megler kan ikke opptre

på en slik måte at det kan oppfattes som om disse er ansvarlig for formidlingsoppdraget.

Et samlet utvalg legger også til grunn at den nærmere arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere, vil avhenge av hvilken kompetanse medhjelperen har og hva oppdraget går ut på. Arbeidsfordelingen vil derfor variere fra oppdrag til oppdrag. Det vises til at eiendomsmegling spenner over en rekke forskjellige transaksjonstyper knyttet til ulike rettigheter til fast eiendom, hvor eiendommenes karakter og oppdragets art varierer betydelig. Ansvarlig megler må foreta en forsvarlig utvelgelse av hvilke medhjelpere som skal brukes i det enkelte oppdrag, og må følge disse opp på en faglig betryggende måte. Det er ikke tilstrekkelig at den ansvarlige megler stoler på at de som utfører oppgaver for seg, følger foretakets rutiner og i ettertid kontrollerer at rutinene er fulgt. Ansvarlig megler skal ta del i den utøvende meglingen, noe som blant annet innebærer at vedkommende må følge opp det enkelte oppdrag og være tilgjengelig både for oppdragsgiver, interessenter og medhjelperne. Dersom en ansvarlig megler ikke har foretatt forsvarlig utvelgelse av sine medhjelpere, eller ikke følger opp oppdraget eller medhjelperne på en tilstrekkelig måte, kan det bli aktuelt å rette sanksjoner mot vedkommende. Utvalget uttaler at det også kan være aktuelt å inndra foretakets bevilling.

Når det gjelder spørsmålet om hvor aktiv rolle ansvarlig megler skal ha i forbindelse med utførelsen av det enkelte oppdrag, mener et flertall (Bråthen, Grøstad, Høiland, Roll-Matthiensen og Rosén) at spørsmålet må underlegges en dynamisk tilnærming, for å unngå samfunnsøkonomisk tap som følge av at oppgaver ikke kan løses av de som faktisk har tilstrekkelige forutsetninger for det. Det presiseres imidlertid at den ansvarlige megler skal ha en mer aktiv rolle i forbindelse med utførelsen av oppdraget enn det som kreves av faglig leder i det nåværende systemet.

Mindretallet (Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg), som ønsker et system med «registrerte meglere», mener også at den ansvarlige megler skal ha en mer aktiv rolle i forbindelse med utførelsen av oppdraget enn det som kreves av faglig leder i det nåværende systemet, men vil peke på at den faglige kompetansen til den registrerte megleren vil være på et slikt nivå at ansvarlig megler normalt ikke trenger å bruke like mye tid på en slik utøvende meglers arbeid i forhold til en som ikke er utdannet.

Utvalget har vurdert om det bør settes et «tak» for hvor mange medhjelpere en ansvarlig megler kan ha. På bakgrunn av de store variasjonene mel-

lom blant annet eiendomsmeglingsforetakene og medhjelpenes kompetanse og erfaring, mener utvalget at det ville gi et for rigid system å oppstille et slikt «tak» i loven. Sammenlignet med gjeldende ordning antar imidlertid utvalget at ingen ansvarlig megler kan gjøre bruk av så mange medhjelpere som enkelte faglige ledere i dag har ansvaret for. Med tanke på muligheten for at det skulle oppstå problemer som følge av misbruk av den fleksibilitet som utvalget går inn for, ved at ansvarlig megler har et så stort antall medhjelpere at den ansvarlige megler i realiteten ikke selv har oppdraget, foreslår utvalget en forskriftshjemmel som gjør det mulig å fastsette forholdstallet mellom ansvarlig megler og antall medhjelpere, se utkastet § 2-1 åttende ledd annet punktum.

Utvalget foreslår videre at ansvarlig meglers navn må fremkomme av både oppdragsavtalen, annonse og salgsoppgave. Dette for at oppdragsgiver og andre interessenter skal vite hvem som er ansvarlig megler for oppdraget. Den ansvarlige megler må undertegne oppdragsavtalen. Det skal også fremkomme av oppdragsavtalen hvem som skal brukes som medhjelper(e). Navnet på både ansvarlig megler og medhjelper(e) skal etter forslaget også fremkomme i all skriftlig korrespondanse med kjøper og selger. Ved skifte av ansvarlig megler og medhjelper(e) innenfor samme foretak, skal oppdragsgiver gis skriftlig beskjed. Utvalget legger imidlertid til grunn at et saklig og forsvarlig skifte av personer, ikke gir oppdragsgiveren grunnlag for å si opp oppdraget uten å betale et «rimelig vederlag» for utført arbeid.

### 6.6.3 Høringsinstansenes merknader

*Notar* har i sin høringsuttalelse, som nevnt under punkt 5.4, gått imot forslaget om at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. I begrunnelsen for sitt syn på dette punkt har selskapet omtalt arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere. Blant annet uttaler selskapet:

«For det andre er det ikke nok personer som oppfyller kravene til ansvarlig megler i bransjen p.t. og ansvarlig megler vil derfor måtte påta seg flere oppdrag enn det som er normalt pr megler i dag og benytte seg av medhjelpere til deler av jobben. Dette vil føre til en utvanning av oppdraget og vil gjøre det vanskeligere for ansvarlig megler å holde kontrollen – noe som er i mot hensikten med endringene i loven.

For det tredje vil det nesten uten tvil, medføre en økt kostnad for forbruker ved at det må være to personer tilknyttet et hvert oppdrag.»

*Fornyings- og administrasjonsdepartementet og Konkurransetilsynet* har i sin høringsuttalelse uttalt at kravene som stilles til eiendomsmeglingsvirksomhet ikke må bli av et slikt omfang at det skapes unødige etableringshindringer som igjen vil ramme forbrukerne i form av svekket konkurranse. Nye og mer omfattende reguleringer bør ifølge Konkurransetilsynet knyttes nært opp til den markedssvikt reguleringen er ment å løse. Dette fordi reguleringer, blant annet krav til kompetanse, kan føre til begrensninger i markedsadgang. En form for markedssvikt som i følge Konkurransetilsynet kan medføre at det foreligger et reguleringsbehov er at andre enn den som yter tjenesten og kunden blir berørt. Dette er tilfelle ved eiendomsmegling hvor tjenesten kjøpes av oppdragsgiver men hvor interessenter til eiendommen absolutt blir berørt av kvaliteten på tjenestene.

Flere av høringsinstansene omtaler medhjelperne som «utøvende megler» og synes således å mene at medhjelperne bør kunne utføre betydelige deler av oppdraget. *Barne- og likestillingsdepartementet* uttaler blant annet følgende i sin høringsuttalelse:

«Departementet vil støtte synspunktene til fraksjonen som går inn for at utøvende meglere, herunder visningsassistenter, skal ha gjennomført et studium på minimum 400 timer. Dette vil, slik departementet ser det, føre til økt kvalitet på eiendomsmeglingstjenestene ved at kundebehandlere, visningsassistenter og andre som faktisk utøver eiendomsmegling og møter publikum har nødvendige faglige kvalifikasjoner. I mange tilfeller vil publikum ha behov for råd og veiledning om boligkjøpet for eksempel på visning. Det er da viktig at den som gir slike råd har visse kvalifikasjoner. Vi er også enig i at det bør opprettes en lovbeskyttet tittel som «registrert megler» eller liknende. Det er grunn til å anta at dette vil virke tillitskappende og klargjørende overfor publikum..»

*Eiendomsmeglerforetakenes Forening* gir uttrykk for tilsvarende synspunkter.

*Forbrukerombudet* er opptatt av at ansvarlig megler, til tross for at vedkommende kan benytte medhjelpere, selv skal følge sine oppdrag. Etter ombudets oppfatning er det viktig at det gis klare signaler om at ansvarlig megler ikke kan benytte seg av så mange medhjelpere at vedkommende i realiteten ikke utfører nødvendig kontroll med måte oppdraget utføres på. Ombudet støtter derfor forslaget om at departementet skal kunne regulere dette i forskrift. På den annen side fremgår det av uttalelsen fra Forbrukerombudet i relasjon til kompetansekrav for medhjelperne, at det legges til

grunn at medhjelperne skal kunne utføre «praktisk megling» og det at vedkommende skal svare på spørsmål fra og gi råd til partene fremheves som et argument for at kompetansekravene til medhjelperen bør være på 400 timers utdanning.

*Kredittilsynet* uttaler i sin høringsuttalelse at dersom medhjelperne bare skal bestå en prøve, slik tilsynet selv går inn for, bør ansvarlig megler følge eventuelle medhjelpere ganske tett. Graden av oppfølging, vil ifølge Kredittilsynet være avhengig av medhjelperens kompetanse og oppdragets art slik utvalget peker på i utredningen. Etter Kredittilsynets oppfatning bør ansvarlig megler ha sin daglige arbeidsplass i foretakets lokaler og være til stede i normalarbeidstiden. Kredittilsynet uttaler samtidig at en «finner det rimelig at personer som i dag har lang erfaring som meglere eller oppgjørsmedarbeidere, men er uten formell kompetanse, skal kunne fortsette sitt arbeide, uten å måtte følge obligatorisk undervisning».

*Norges Eiendomsmeglerforbund* uttaler på sin side at det særlig i forbrukerforhold på noe sikt bør være krav til at alle som deltar i deler av eiendomsmeglingen overfor forbrukere har en 3-årig utdanning. I forhold til forslaget om bruk av medhjelpere som er registrerte meglere presiserer forbundet at det er viktig at ansvarlig megler gis tilstrekkelig tid til å følge opp den enkelte sak han har ansvar for. Forbundet uttaler videre:

«Forutsetningen for at denne ordningen skal oppfylle hensikten bak dette lovarbeidet er at departementet samtidig med lovens ikrafttredelse utarbeider detaljerte forskrifter som mer detaljert angir ansvarlig meglers oppgaver og ansvar.

Det forutsettes også at eiendomsmeglingsforetakene legger forholdene til rette for at ansvarlig megler kan oppfylle kravene han er pålagt. I dette ligger at ansvarlig megler må få tilstrekkelig tid til å følge opp sine oppdrag og at oppgavene og ansvaret som ansvarlig megler avlønnes slik at arbeidet blir prioritert.

Det er også en forutsetning at ansvarlig megler er til stede i lokalene til foretaket/filialen i nødvendig utstrekning slik faglig leder i dag plikter i hht forskriftens § 5-2, også dette må nedfelles i forskriftene. Tilstedeværelse for ansvarlig megler er viktig både for å følge de oppdrag han har ansvaret for og arbeidet til de medhjelpere han eventuelt benytter, men ikke minst for at forbrukeren kan nå den som vil få eller har påtatt seg ansvaret for et salgsoppdrag.»

*Sparebankforeningen* er i sin høringsuttalelse opptatt av at de som møter forbrukerne må ha god

kompetanse. Foreningen uttaler i denne forbindelse:

«Sparebankforeningen mener det er viktig at det sikres kvalitet i alle ledd i et eiendomsmeglingsoppdrag. Spesielt viktig er det at de som møter forbrukerne har god kompetanse. For eksempel kan det for en forbruker, i en hektisk visnings- og budsituasjon, være lite tilfredsstillende at visningsassistenter ikke nødvendigvis har kompetanse til å svare på spørsmål under visning, men må henviser til megler dagen deretter. Det er således gode grunner som taler for flertallets forslag. På bakgrunn av uttalelsene fra utvalgets mindretall, mener imidlertid Sparebankforeningen at det her er behov for overgangsregler slik at bla. distriktenes tilgang til eiendomsmeglingstjenester sikres. Vi viser også til at flere eiendomsmeglingsforetak vil kunne ha små filialer hvor det ikke er mulig eller hensiktsmessig at alle støttefunksjoner er fysisk tilstede kontinuerlig. Det er på denne bakgrunn også behov for å kunne gjøre unntak fra kravene ut fra virksomhetens art og størrelse. Dette bør også fremgå av lovteksten. Mye taler også for at de nærmere regler om dette fastsettes i forskrift.»

*Advokatforeningen* uttaler at selv om det i utgangspunktet vil virke for rigid å sette et tak for hvor mange medhjelpere en ansvarlig megler kan benytte seg av, kan det være hensiktsmessig med en forskriftshjemmel som gjør det mulig å fastsette forholdstallet mellom ansvarlig megler og antall medhjelpere, dersom utviklingen skulle gjøre dette ønskelig.

#### 6.6.4 Departementets vurdering

Departementet går inn for at ansvarlig megler skal kunne benytte medhjelpere, jf. drøftelse i punkt 6.5. Neste spørsmål blir etter dette hvorvidt arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelperne skal reguleres i lov eller forskrift, og i så fall hvordan arbeidsfordelingen skal være.

Etter departementets vurdering er det behov for å si noe nærmere om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere enn det som fremgår av utvalgets utredning og forslag. Utvalgets forslag er etter departementets vurdering noe upresist med hensyn til arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelperne. For at regelverket skal være praktikabelt og legge til rette for klare ansvarsforhold, er det etter departementets syn behov for klarere retningslinjer om ansvarsfordelingen. Departementet har også lagt en viss vekt på det som er påpekt av eventuelle

høringsinstanser, nemlig at utvalgets forslag i for stor grad kan føre til dobbeltarbeid.

Etter departementets vurdering bør de vesentligste elementene i meglingen håndteres av en megler med full kompetanse. Blant annet bør ansvarlig megler etter departementets vurdering godkjenne prospektet og øvrige opplysninger av betydning som gis til partene, gjennomføre budrunden og godkjenne kontrakten mellom partene før den undertegnes.

Som nevnt av utvalget bør ansvarlig megler også være tilgjengelig for oppdragsgiver, interessenter og medhjelpere, i tillegg til at vedkommende bør foreta utvelgelsen av sine medhjelpere og avgjøre hvilke oppgaver i tilknytning til det enkelte oppdrag disse skal utføre. Når det gjelder visninger legger departementet til grunn at slike vil kunne gjennomføres av medhjelpere forutsatt at det fremkommer uttrykkelig for interessenter til eiendommen at vedkommende er medhjelper, ikke eiendomsmegler. Visningsassistentens oppgave vil være å vise frem eiendommen, men ikke å gi opplysninger om denne ut over det som fremgår av prospektet. Visningsassistenten kan heller ikke gi råd til partene. Hvorvidt ansvarlig megler selv skal gjennomføre visningen eller kan overlate denne oppgaven til en medhjelper, vil måtte avtales med oppdragsgiver.

Etter departementets vurdering bør ikke medhjelperne ha en så omfattende rolle i meglingen at det er riktig å omtale disse som utøvende meglere. Meglingen skal ansvarlig megler stå for. Medhjelperen kan bistå med å hente inn opplysninger, utføre det tekniske arbeidet knyttet til meglingen og for øvrig utføre konkrete arbeidsoppgaver av lignede karakter etter instruks fra ansvarlig megler.

Den innskjerping som her foreslås i forhold til utvalgets forslag hvor medhjelperne omtales som «utøvende meglere», er etter departementets vurdering nødvendig for å oppnå en reell kompetanseheving i bransjen. Utvalgets forslag innebærer at personer med få formelle kvalifikasjoner fortsatt skal kunne utføre vesentlige deler av et meglingsoppdrag. Dette innebærer i realiteten lite nytt i forhold til dagens system hvor ufaglærte meglere står for gjennomføringen av oppdraget, men kan be faglig leder om bistand.

På bakgrunn av drøftelsen overfor foreslår departementet at det i bestemmelsen om ansvarlig megler stilles krav om at denne skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Det foreslås at departementet i for-

skrift skal kunne gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere.

Det har i høringsrunden vært påpekt at det ikke finnes tilstrekkelig mange personer som oppfyller kravene for å bli ansvarlig megler i dag. Det vil i forbindelse med ikraftsetting av loven måtte utarbeides overgangsregler. Ved fastsettelse av overgangsregler må en vurdere hvor mange personer som har formelle kvalifikasjoner og i hvilken grad personer som arbeider i bransjen i dag, som i kraft av sin erfaring har betydelig realkompetanse, skal kunne være ansvarlig megler. Departementet legger til grunn at den heving av kravene til formell kompetanse som nå foreslås, forutsetter overgangsregler som hensyntar situasjonen for de som har sitt arbeid i bransjen i dag, men er uten formell kompetanse.

## 6.7 Medhjelpere tilknyttet oppgjørsfunksjonen i foretakene

### 6.7.1 Utvalgets forslag

Som nevnt under punkt 6.5.2 foreslår et flertall i utvalget at det skal stilles formelle krav til medhjelpernes kompetanse. Personer som kun har en oppgjørsfunksjon i eiendomsmeglingsforetaket og personer som ivaretar generelle backoffice-funksjoner, skal imidlertid ifølge det samme flertallet ikke være omfattet av dette kvalifikasjonskravet. Det vises til at gjennomføring av oppgjør krever en høy grad av spesialisering, og foretakene synes i dag å ha en betryggende og sikker håndtering av denne delen av oppdraget. I utvalgets utkast til § 2-1 niende ledd er dette kommet til uttrykk ved at det er gjort unntak fra kompetansekravet for oppgaver som inngår i oppgjørsfunksjonen.

### 6.7.2 Høringsinstansenes merknader

*Hwang Flater Analyse* uttaler i sin høringsuttalelse at det nok er grunnlag for utvalgets vurdering av at regnskaps- og oppgjørsfunksjonen er mindre utsatt for faglig svikt enn arbeidsoppgaver som innebærer salg og juridiske vurderinger. Ifølge selskapet finnes et empirisk belegg for å hevde dette. Hwang Flater mener imidlertid at denne begrunnelsen ikke i seg selv er tung nok for å gjøre unntak fra kravet om meglerfaglig kompetanse. Under henvisning til at oppgjørsfunksjonene/regnskapsfunksjoner ikke forutsetter samme meglerfaglige kompetanse som annet arbeid knyttet til meglingsoppdrag, og at en må kunne anta at daglig leder og

faglig leder vil utøve sitt ansvar og se til at regnskaps- og oppgjørsfunksjonen er besatt med riktig kompetanse, slutter selskapet seg likevel til utvalgets forslag på dette punkt.

*Kredittilsynet* er på den annen side skeptisk til det foreslåtte unntaket for oppgjørsmedhjelpere. Tilsynet uttaler i denne forbindelse:

«Flertallets begrunnelse for dette er at gjennomføring av oppgjør krever en høy grad av spesialisering, og foretakene synes i dag å ha en betryggende og sikker håndtering av denne delen av oppdraget. Kredittilsynet har også inntrykk av at mange oppgjørsmedarbeidere som mangler formell meglingsfaglig kompetanse, likevel har nødvendig kvalifikasjoner til å ha ansvar for oppgjør. Men selv om denne funksjonen synes å fungere tilfredsstillende hos de fleste i dag, kan de endringer det legges opp til i lovforslaget bidra til et tilbakeskritt, dersom oppgjørsdelen blir nedprioritert kompetansemessig. Senere tilsynserfaringer har også påvist kritikkverdige forhold knyttet til oppgjør, særlig i tilknytning til prosjektsalg.

Når det gjelder den nærmere forståelsen av lovforslagets § 2-1 syvende til niende ledd, kan det være noe tvil om hvordan disse bestemmelsene skal tolkes i tilknytning til oppgjørsfunksjoner. Kredittilsynet legger følgende forståelse til grunn: I de tilfeller oppgjøret settes bort til eget foretak, vil dette foretaket, måtte ha minst én fagansvarlig person som enten er statsautorisert eiendomsmegler, advokat eller jurist som er godkjent. I tillegg må hvert enkelt oppgjørsoppdrag ha en ansvarlig megler, som i praksis vil kunne være fagansvarlig person.

I de tilfeller oppgjøret foretas i en egen oppgjørsavdeling i foretaket, kan det reises spørsmål om hvorvidt ansvarlig megler på oppdraget, er ansvarlig for å følge oppdraget helt ut til og med oppgjøret, jf. forslaget § 2-1 åttende ledd. Det er imidlertid foreslått en forskriftshjemmel som vil kunne benyttes til nærmere regulering av dette.

I praksis vil vi anta at i de fleste rene oppgjørsforetak vil oppdragsansvarlig megler være foretakets fagansvarlige person, med mindre det i forskrift reguleres for eksempel en begrensning i antall oppdrag hver enkelt ansvarlig megler til en hver tid kan påta seg. Dette vil i så fall innebære at i slike rene oppgjørsforetak vil det vesentligste oppgjørsarbeidet bli utført av personer uten formell kompetanse innen eiendomsmegling.

Når det gjelder foretak med egen oppgjørsavdeling, vil en løsning hvor ansvarlig megler må følge oppdraget gjennom oppgjøret være vanskelig å organisere for mange, da oppgjørsfunksjonen ofte er sentralisert og således loka-

lisert et annet sted enn der meglingen finner sted. Lovforslaget stiller ingen krav til kompetanse eller egnethet til avdelingsleder og medhjelpere for øvrig på oppgjørsavdelingen. Kredittilsynet finner dette lite betryggende når medarbeiderne i en slik avdeling blant annet vil ha ansvar for å formidle store pengebeløp og sørge for sikker og korrekt hjemmelsoverføring, herunder innfrielse av pengeheftelser, samt avgivelse og oppfyllelse av inneståelseserklæringer til banker og låneinstitusjoner. I tillegg innebærer oppgjørsarbeidet ofte kompliserte vurderinger av panterettslige problemstillinger og tinglysningsspørsmål, og det må av og til ved utbetaling til selger tas stilling til kompliserte formuesrettslige problemstillinger der det er flere rettighetshavere til eiendommen (arv, ektefelleskifte, sameiere m.v).

I lys av at Kredittilsynet har lagt til grunn at arbeid med oppgjør er en viktig og sentral del av eiendomsmeglingsarbeidet, og av den grunn har hatt en relativt streng praktisering av kravet til oppgjørspraksis for å få eiendomsmeglerbrev, er den signaleffekten forslaget fremmer etter vår oppfatning prinsipielt uheldig. Kredittilsynet er av den oppfatning at det bør stilles krav til kompetanse og egnethet hos medarbeidere som arbeider med oppgjør på lik linje med medhjelpere som arbeider med salg.»

På bakgrunn av det som her er sagt fremmer Kredittilsynet forslag om en egen oppgjørspørve.

For øvrig er det ingen høringsinstanser som har hatt merknader til denne delen av forslaget fra utvalget.

### 6.7.3 Departementets vurdering

Utvalget legger til grunn at personer som kun har en oppgjørsfunksjon i eiendomsmeglingsforetaket har behov for en annen kompetanse enn personer som bistår med andre oppgaver i relasjon til meglingen. Utvalget mener derfor det ikke er behov for å stille særskilte krav til kompetanse hos disse personene fordi «foretakene synes i dag å ha en betryggende og sikker håndtering av denne delen av oppdraget».

Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse gått imot utvalgets forslag på dette på punkt. Blant annet viser tilsynet til at selv om denne funksjonen synes å fungere tilfredsstillende hos de fleste i dag, kan de endringer det legges opp til i lovforslaget bidra til et tilbakeskritt, dersom oppgjørsdelen blir nedprioritert kompetansemessig. Senere tilsynserfaringer har også påvist kritikkverdige forhold knyttet til oppgjør, særlig i tilknytning til prosjektsalg. I lys av at arbeid med oppgjør er en viktig og



sentral del av eiendomsmeulingsarbeidet har tilsynet foreslått at det stilles krav til kompetanse og egnethet hos medarbeidere som arbeider med oppgjør på lik linje med medhjelpere som arbeider med øvrige elementer av megingen. Dette kan ifølge tilsynet gjennomføres ved at det stilles krav om at personer som arbeider med oppgjør i foretakene skal ha bestått en egen oppgjørspørve. Departementets slutter seg til Kredittilsynets vurdering og forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 4-4 annet ledd om at medarbeidere som arbeider med oppgjør skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføringen av oppgjør.

## 6.8 Medhjelpere tilknyttet næringsmeulingsoppdrag

### 6.8.1 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår ikke unntak fra kravet til ansvarlig megler for hvert oppdrag i relasjon til næringsmeuling. For foretak som ikke påtar seg oppdrag fra forbrukere foreslås imidlertid et unntak fra kravet til medhjelpernes kompetanse (som er foreslått av et flertall i utvalget jf. ovenfor). Dette begrunnes med at disse i overveiende grad opererer i et profesjonelt marked, hvor kjøper/selger, utleier/leietaker som regel vil ha gode forutsetninger for å ivareta sine interesser og vurdere kvalifikasjonene til de ansatte i meglerforetaket. Forslaget er kommet til uttrykk i utvalgets utkast til § 2-1 niende ledd hvor det er gjort unntak fra kompetansekravet for foretak som ikke påtar seg oppdrag fra forbrukere. En definisjon av «forbrukere» er inntatt i utvalgets forslag til § 1-3 tredje ledd hvor det heter at «(m)ed forbruker menes fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet».

### 6.8.2 Høringsinstansenes merknader

*Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Kredittilsynet og OBOS* sier seg enig i forslaget om unntak for «rene næringsmeulingsforetak (foretak som ikke påtar seg oppdrag fra forbrukere)». *Handelshøyskolen BI* er imot et krav til medhjelpernes kompetanse, men uttaler at dersom dette innføres vil ulempene ved et slikt krav til en viss grad avbøtes ved at det ikke gjelder for «næringsmeuling».

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

### 6.8.3 Departementets vurdering

Utvalget har foreslått at kravet til medhjelpernes kompetanse ikke skal gjelde for foretak som ikke påtar seg oppdrag fra forbrukere. Departementet har gått inn for at det i forskrift skal kunne fastsettes nærmere regler, herunder unntak for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål, jf. nærmere omtale i punkt 4.9. Det er samme sted antydnet at det kan være aktuelt å fastsette unntak fra regelverket om hvilken kompetanse meglerne skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere. Spørsmål om unntak fra krav til medhjelpernes kompetanse vil også kunne vurderes i denne sammenheng. Departementet slutter seg derfor ikke til utvalgets forslag på dette punkt.

## 6.9 Etterutdanning

### 6.9.1 Gjeldende rett

Dagens eiendomsmeulingslov med forskrifter inneholder ikke krav til etterutdanning. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller imidlertid krav til etterutdanning for sine medlemmer, dvs. de statsautoriserte eiendomsmeglerne, de med eiendomsmeglerbrev. Også for advokater er det slik at advokatenes forening, Den Norske Advokatforening, stiller krav om etterutdanning for sine aktive medlemmer.

### 6.9.2 Utvalgets forslag

Etter utvalgets oppfatning er det viktig at alle som driver med aktiv eiendomsmeuling, er faglig oppdatert og kan gjennomføre megingen i samsvar med gjeldende regelverk. Utvalget har imidlertid delt seg i spørsmålet om det skal foreslås å innføre et lovkrav til obligatorisk løpende etterutdanning for alle som utøver eiendomsmeuling.

Flertallet (de samme som mener at det bør stilles formelle kompetansekrav også til personer som ikke er ansvarlige meglere, men som deltar i megingen) mener at alle som utfører eiendomsmeulingsfaglige oppgaver i loven skal pålegges å gjennomføre etterutdanning, jf. utkastet § 2-3 c.

Mindretallet (Bråthen, Roll-Matthiesen og Rosén) mener at det er naturlig å stille krav om etterutdanning for fagansvarlige og ansvarlige meglere, men finner ikke grunn til å oppstille krav om obligatorisk etterutdanning for medhjelperne,

ettersom mindretallet ikke går inn for formelle utdanningskrav for disse.

### 6.9.3 Høringsinstansenes merknader

Samtlige høringsinstanser som har uttalt seg om denne delen av forslaget, herunder *Advokatforeningen*, *EFF*, *Forbrukerrådet*, *Huseiernes Landsforbund*, *Kredittilsynet*, *NEF*, *NBBL* og *OBOS*, støtter utvalgets forslag om obligatorisk etterutdanning for personer som omfattes av lovens krav til formell kompetanse.

### 6.9.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets og høringsinstansenes vurdering av at alle som driver med aktiv eiendomsmegling bør være faglig oppdatert. Etter departementets forslag vil alle som utøver eiendomsmegling være underlagt krav til formell kompetanse. Det foreslås i § 4-6 i lovforslaget et krav om personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3 (tillatelse til jurist) skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet. Tilsvarende krav foreslås for medhjelpere etter § 4-4. Det er foreslått enkelte tekniske endringer i forhold til utvalgets forslag, blant annet for å få frem at kravet til etterutdanning bare gjelder for de som faktisk driver slik virksomhet.

## 6.10 Tittelbruk

### 6.10.1 Gjeldende rett

Av § 2-3 siste ledd følger at bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene «statsautorisert eiendomsmegler» og «eiendomsmegler».

### 6.10.2 Utvalgets forslag

Et samlet utvalg går inn for å videreføre beskyttelsen av tittelen «eiendomsmegler». Denne skal etter forslaget bare kunne benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev.

Videre går et samlet utvalg inn for at også tittelen «megler», samt andre titler som i forbindelse med eiendomsmegling kan forveksles med de beskyttede titlene, beskyttes. Disse titlene skal etter forslaget fra utvalget kunne benyttes av de som har eiendomsmeglerbrev, samt advokater og jurister med tillatelse etter den foreslåtte § 2-3a.

Et flertall i utvalget foreslår en videreføring og beskyttelse av tittelen «statsautorisert eiendoms-

megler». Et mindretall foreslår imidlertid at tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» ikke videreføres. I begrunnelsen for sitt forslag uttaler mindretallet følgende på side 83 i innstillingen:

«I dag kan denne tittelen bare benyttes av personer som har fullført eiendomsmeglerstudiet og opparbeidet minst to års praksis fra megling. Dette er en etablert ordning, hvilket i seg selv til en viss grad taler for å opprettholde den. På den annen side er tittelen egnet til å virke forvirrende. Dette skyldes flere forhold. For det første vil publikum kunne oppfatte denne tittelen slik at den gir et signal om at innehaveren har høyere kompetanse enn øvrige som kan kalle seg eiendomsmegler. For det andre, og dette er et generelt poeng, kan en slik tittel gi et signal om at denne gruppen har en tilknytning til staten, som øvrige eiendomsmeglere ikke har. Det vises dessuten til den forenkling og klargjøring av tittelbruk som har skjedd i advokatbransjen. På bakgrunn av dette, foreslår mindretallet at denne tittelen ikke bør videreføres.»

Det presiseres i særmerknadene til bestemmelsen på side 150 i innstillingen at betegnelsen «meglerassistent» ikke er beskyttet. Forslaget er ifølge utvalget heller ikke til hinder for bruk av titlene «Bachelor i eiendomsmegling» og «Eiendomsmeglerkandidat».

De utvalgsmedlemmene som foreslår innføring av «registrerte meglere», foreslår videre at også denne tittelen beskyttes i loven.

### 6.10.3 Høringsinstansenes merknader

Ingen av høringsinstansene har innvendinger til utvalgets forslag om å videreføre eiendomsmeglingslovens bestemmelse om at bare den som har eiendomsmeglerbrev har rett til å bruke tittelen «eiendomsmegler».

For det tilfelle at det innføres en ordning med registrerte meglere påpeker *Notar* at disse ikke oppfyller kravene til å bruke tittelen «megler». Det bør i følge selskapet vurderes en annen tittel på disse, evt. at paragrafen omtaler dette forhold. Også *OBOS* og *NBBL* legger i sin høringsuttalelse til grunn at eventuelle registrerte meglere bør kunne benytte tittelen «megler». *NBBL* legger for øvrig til grunn at i tillegg til at tittelen «megler» beskyttes for denne gruppen bør en begrensning seg til å beskytte tittelen «eiendomsmegler» for statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og jurister med tillatelse.

*Advokatfelleskapet Tetzsch & Co* og *EFF* deler ikke oppfatningen til *Notar* og *OBOS* på dette

punkt. Etter deres vurdering vil det å tillate bruken av tittelen megler og andre titler som kan forveksles med denne være uheldig i forhold til forbrukerne. Disse kan bli forledet til å tro at vedkommende har større kompetanse innenfor eiendomsmegling enn det vedkommende faktisk har. Det anføres også av Advokatfelleskapet Tetzsch & Co at det vil være «et hån mot de utdannede eiendomsmevlere og de studentene som legger store menneskelige ressurser, tid og penger i et studieløp over 3 og med den av Eiendomsmevlingslovutvalget foreslåtte 2 års etterfølgende praksis». Dersom personer som har bestått egnethetsprøven gis rett til tittelen «registrert megler» kan dette ifølge EFF bidra til å undergrave tittelen «megler» og «statsautorisert eiendomsmevler».

*Hwang Flater Analyse* argumenterer for at den tittelen som bør beskyttes er tittelen «ansvarlig megler». Selskapet uttaler videre i denne forbindelse:

«Det bør være en balansegang mellom det at tittelen skal reflektere en faktisk faglig kvalifikasjon og det at tittelen skal oppfattes intuitivt riktig av uprofesjonelle aktører, typisk vanlige boligkjøpere. Hvis en person er kvalifisert til å være ansvarlig megler, synes det rimelig både ut i fra et kvalifikasjonskrav og ut i fra den praktiske virkelighet i møtet med kunden at denne personen kan kalle seg eiendomsmevler.

Det følger av ovennevnte og av våre anbefalinger i avsnitt D) at tittelen «eiendomsmevler» bør kunne brukes av alle som oppnår kompetanse som ansvarlig megler, også av andre enn dem som er statsautoriserte eiendomsmevlere. Dette må være uproblematisk, da en eiendomsmevler som har statsautorisasjon og som ønsker å presisere dette, kan benytte tittelen statsautorisert eiendomsmevler.»

*Justis- og politidepartementet* slutter seg til mindretallets forslag om å ikke beskytte tittelen «statsautorisert eiendomsmevler».

*Norges Eiendomsmevlerforbund* argumenterer imot forslaget fra mindretallet om å oppheve tittelen «statsautorisert eiendomsmevler». Foreningen uttaler videre i denne forbindelse:

«Det er vanskelig å se en god begrunnelse for mindretallets synspunkt.

Eiendomsmevling kan i dag drives av utdannede eiendomsmevlere og advokater. Utvalget foreslår at også jurister med relevant erfaring kan være ansvarlig mevlere og at medhjelpere med en kortere utdanning kan delta i mevlerarbeidet og gis «tittelen registrert mevler».

Det vil da i enda større grad enn tidligere være nødvendig å vise oppdragsgiver hvilken bakgrunn vedkommende har for å utføre sin del av mevlerarbeidet. Forbrukeren må så selv kunne velge om han ser seg tjent med å velge en eiendomsmevler, advokat eller jurist som ansvarlig mevler. I tillegg må han vite hvilken fagbakgrunn den har som utfører mevleroppdraget. Å fjerne den godt innarbeidede og klart definerte tittel statsautorisert eiendomsmevler nå fremstår som et skritt i feil retning, både for forbruker og bransjen.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 6.10.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til forslaget fra utvalget om fortsatt lovbeskyttelse av betegnelsen «eiendomsmevler». Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å beskytte tittelen mevler og andre titler som kan forveksles med «eiendomsmevler» og «mevler», dersom disse brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmevling. Som påpekt av utvalget er det i dag vanskelig skille mellom faglærte og ufaglærte eiendomsmevlere fordi sistnevnte gruppe også benytter tittelen mevler. Dette vil en unngå ved å lovbeskytte tittelen mevler og andre titler som kan forveksles med «eiendomsmevler» og «mevler» dersom disse brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmevling. Sammen med forslaget om at bare ansvarlige mevlere med omfattende faglige kvalifikasjoner kan være ansvarlig for gjennomføringen av et mevlingsoppdrag, vil dette forslaget bidra til at forbrukerne beskyttes mot at personer i eiendomsmevlingsbransjen fremstår som mer kompetente enn de er. Det vises til omtalen under punkt 5.4 og 6.6.

Bakgrunnen for presiseringen av at titlene bare lovbeskyttes når de anvendes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmevling, er at tittelen «mevler» er vanlig i andre bransjer. Denne kan derfor ikke reserveres for en gruppe personer i eiendomsmevlingsbransjen.

Departementet slutter seg ikke til utvalgets forslag om å videreføre lovbeskyttelse av tittelen statsautorisert eiendomsmevler.

Det er ikke foreslått noen tilleggsvilkår for «statsautoriserte eiendomsmevlere» i forhold til «eiendomsmevlere», men tilleggsbetegnelsen «statsautorisert» kan gi forbrukere et feilaktig inntrykk av at slike eiendomsmevlere er mer kvalifisert enn alminnelige eiendomsmevlere. Departementet legger for øvrig til grunn at tittelen «stats-

autorisert eiendomsmegler» gir inntrykk av at slike meglere har en særskilt tilknytning til staten det ikke er reelt grunnlag for. På denne bakgrunn anser departementet det nødvendig å forby eiendomsmeglere å benytte tittelen «statsautorisert» i tilknytning til sin tittel. Departementet tar sikte på å foreta en tilsvarende opprydning når det gjelder tittelbruk i andre deler av finanslovgivningen.

Forslaget om å reservere tittelen eiendomsmegler for personer med eiendomsmeglerbrev er i tråd med utvalgets forslag. Departementet har vurdert om denne tittelen også burde kunne benyttes av jurister med tillatelse til å drive eiendomsmegling og advokater. Dette fordi disse personene er gitt rett til å utøve de samme oppgaver som personer med eiendomsmeglerbrev. Etter departementets vurdering er det imidlertid grunn til å reservere tittelen eiendomsmegler for personer med eiendomsmeglerbrev. Dette gir veiledning til forbrukere som har en oppfatning med hensyn til om megler for oppdraget skal ha eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn, eller om vedkommende skal være jurist eller advokat.

Tittelen megler og andre titler som kan forveksles med denne bør etter departementets vurdering kunne benyttes av personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse til å rive eiendomsmegling og advokater. Dette er i overensstemmelse med utvalgets forslag og det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak slutter seg til.

Utvalget har på side 83 i NOU 2006:1 gitt uttrykk for at titlene «Bachelor i eiendomsmegling» og «Eiendomsmeglerkandidat» fortsatt skal kunne benyttes av personer med bestått eiendomsmeglereksamen. Departementet har ikke innvendinger til at disse titlene benyttes i andre sammenhenger. Etter departementets vurdering vil disse titlene imidlertid ikke kunne benyttes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingstjenester da de kan forveksles med tittelen «megler» og «eiendomsmegler». Som fremgår under punkt 6.4 foreslår departementet at personer med eiendomsmeglereksamen og jurister som ikke ennå oppfyller kravet om to års praksis, skal kunne arbeide som megler under tilsyn av en ansvarlig megler. Det foreslås at personer som innehar en slik stilling gis rett til å benytte tittelen «eiendomsmeglerfullmektig». At personer med eiendomsmeglerutdanning i tillegg til «eiendomsmeglerfullmektig» opplyser at vedkommende har Bachelor i eiendomsmegling eller opplyser at vedkommende er Eiendomsmeglerkandidat (for å vise hvilken bakgrunn vedkommende har), anses ikke å være problematisk. Personer som ikke har en slik fullmektigposisjon, men som for eksempel arbeider som medhjelper til en ansvarlig megler eller innehar en annen stilling i eiendomsmeglerforetak, vil imidlertid ikke kunne benytte de nevnte titlene i sammenheng med utøvelsen av sitt arbeid uten å komme i konflikt med den foreslåtte bestemmelsen om titler som kan forveksles med eiendomsmegler- eller megler tittelen.

## 7 Meglers uavhengighet

### 7.1 Innledning

---

Utvalget legger på side 84 i NOU 2006: 1 til grunn at det

«som hovedregel [må] sondres mellom meglerens uavhengighet og meglers plikt til å dra omsorg for begge parter interesser i handelen. Meglers uavhengighet gjelder først og fremst det forhold at megleren ikke skal ha utenforliggende interesser som kan virke inn på oppdragsutførelsen.»

Det overordnede kravet til meglerens uavhengighet har fått uttrykk i flere konkrete regler som begrenser meglerens nærings- og disposisjonsfrihet. Reglene som begrenser eiendomsmeglerens egenhandel behandles under punkt 7.2. Generelt bemerkes at eiendomsmeglingsloven omtaler «egenhandel» som de situasjoner hvor megler kjøper eller selger eiendom gjennom det foretaket vedkommende er ansatt i. Dersom megler kjøper eiendom gjennom et annet foretak, omtales ikke dette som «egenhandel». Det bemerkes at dette er annerledes i verdipapirhandelloven, hvor «egenhandel» omfatter alle de situasjoner en megler kjøper eller selger finansielle instrumenter for egen regning, uavhengig av om dette skjer gjennom et eget foretak eller ikke. Dersom en eiendomsmegler kjøper eller selger eiendom gjennom et annet foretak, vil imidlertid dette kunne rammes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, se nedenfor.

Selv om eiendomsmeglerforetaket og dets ansatte mv. utfører det som tradisjonelt anses som «eiendomsmegling» (og derfor opererer i samsvar med virksomhetsreglene nevnt nedenfor), kan det etter omstendighetene oppstå tvil om vedkommendes uavhengighet. Dette gjelder blant annet de situasjoner hvor eiendomsmeglerforetaket og/eller de ansatte mottar fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget. Utvalgets forslag til regulering av slike forhold omtales nedenfor under punkt 7.3.

Forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet retter seg både mot eiendomsmeglerforetaket og nærmere bestemte personer som arbeider i

foretaket. Disse reglene vil behandles under punkt 7.4. Et sentralt formål med disse reglene, er å unngå at foretakene – og personer ansatt i foretakene – skal drive annen virksomhet som kan svekke deres uavhengighet. Disse reglene forbyr blant annet at foretakene og deres ansatte driver med handel i fast eiendom (uavhengig av om dette skjer gjennom eget foretak eller ikke). I tillegg omfatter forbudet en rekke andre aktiviteter som etter omstendighetene kan svekke tilliten til foretakets og de ansattes uavhengighet. Felles for disse aktivitetene er at de anses å være en annen virksomhet enn eiendomsmegling.

### 7.2 Forbud mot egenhandel

---

#### 7.2.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 2-12 andre ledd første punktum lyder som følger:

«Dersom personer som nevnt i første ledd har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal vedkommende eller foretaket nekte å ta oppdraget eller si dette fra seg så snart slik interesse oppstår.»

Bestemmelsen ble innført ved lov 13. desember 2002 nr. 76 og erstattet tidligere § 3-1 tredje ledd. Sistnevnte lød som følger:

«Om megleren eller noen som står megleren nær, har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks få opplysning om dette.»

Endringen i 2002 innebar med andre ord at en opplysningsplikt ble erstattet med et forbud med dispensasjonsadgang, se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 96 (2001-2002) og Innst. O. nr. 10 (2002-2003).

Forbudet gjelder etter bestemmelsens første ledd «eiendomsmeglere og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet, ansatte i foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige virksomheten uten å være ansatt.» Det samme gjelder «i forhold til nærstående av personer som nevnt i første ledd» jf. bestemmelsens andre ledd andre punktum.

Begrepet personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, tilsvarer ordlyden i den tidligere bestemmelsen i § 3-1 tredje ledd. Begrepet er nærmere omtalt i NOU 1987: 14 s. 65, hvor det blant annet uttales:

«De interesser det kan være tale om, er av forskjellig slag. At megleren kan ha en personlig interesse i handelen, er mest aktuelt hvis han er i slekt eller familie med kjøper eller selger, eller med noen som har en økonomisk interesse for øvrig i handelen. Et eksempel på et tilfelle hvor megleren etter utkastet ville ha hatt opplysningsplikt, finnes i saken i RG-1985-835 Stavanger byrett. Økonomisk interesse i handelen har megleren først og fremst hvor han selv er kjøper eller selger, eller hvor han har krav på en bestemt andel i kjøpesummen (ut over vanlig meglervederlag). Har megleren pant i eiendommen, må han regnes å ha økonomisk interesse i handelen, iallfall hvor panteretten har utsatt prioritet, men normalt også ellers.

Skal megleren ha vederlag i form av provisjon, vil vederlagets størrelse avhenge av kjøpesummen, men dette er ikke en relevant økonomisk interesse i handelen i denne sammenhengen. Meglerens rett til provisjon må uansett regnes som kjent for partene.

Det kan ikke forlanges at megleren skal opplyse om absolutt enhver interesse han måtte ha i handelen, også helt ubetydelige interesser. Men i og med at megleren bare trenger å opplyse om den aktuelle interessen, og således ikke må avstå fra oppdraget, kan kravene gjøres forholdsvis strenge. Noen nærmere kvalifikasjon i retning av at interessen må være «fremtredende», «betydelige» e.l. skulle derfor ikke være påkrevet.»

Av § 2-12 tredje ledd første punktum følger det at Kredittilsynet i forskrift kan gi utfyllende regler om bestemmelsen i andre ledd, herunder fastsette hvem som er nærstående. Kretsen av nærstående er presisert i eiendomsmeglingsforskriften § 8-3. Personkretsen ble noe utvidet ved endringsforskrift av 16. februar 2006 nr. 172. Bestemmelsen lyder etter denne som følger:

«Som noens nærstående i lovens § 2-12 annet ledd menes:

- a) ektefelle eller en person som vedkommende bor sammen med i ekteskapsliknende forhold, mindreårige barn, samt mindreårige barn til en person som vedkommende bor sammen med i ekteskapsliknende forhold og som bor hos vedkommende,
- b) slektninger i opp- og nedstigende linje, som ikke er omfattet av bokstav a, og søsken,

- c) ektefelle til, eller en person som bor sammen i ekteskapsliknende forhold med, noen som er nevnt i bokstav b,
- d) selskap hvor vedkommende selv eller noen som er nevnt i bokstav a-c, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.»

Videre følger det av eiendomsmeglingsloven § 2-12 tredje ledd andre punktum at Kredittilsynet i forskrift eller enkeltvedtak kan fastsette unntak fra forbudet mot egenhandel i andre ledd. Dette er gjort i forskrift 20. mars 1990 nr. 177 (forskrift om eiendomsmegling) § 8-4 første ledd. Bestemmelsen ble noe endret ved forskrift 16. februar 2006 nr. 172 og lyder som følger:

«Lovens § 2-12 annet ledd (forbud mot egenhandel) gjelder ikke for:

- a) ansatte i andre avdelinger/ filialer i meglerforetak, boligbyggelag og bank enn den avdelingen/ filialen som utfører oppdraget,
- b) ansatte som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling i boligbyggelag og bank uten separate avdelinger,
- c) oppdrag som kun gjelder oppgjør for nærstående som nevnt i § 8-3 bokstav b og c,
- d) ansatte i boligbyggelag, hvor tildeling av ny bolig skjer til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget.

Videre følger det av forskriften § 8-4 andre ledd (tilføyd ved endringsforskrift 16. februar 2006 nr. 172) at:

«Dersom meglerforetaket i det samme oppdraget har påtatt seg å selge flere enheter og nærstående som nevnt i § 8-3 bokstav b og c inngir kjøpstilbud på en enhet, gjelder lovens § 2-12 annet ledd kun i forhold til denne enheten.»

## 7.2.2 Utvalgets forslag

Utvalget går inn for å videreføre et forbud mot egenhandel for ansatte i eiendomsmeglerforetak. Samtidig foreslår utvalget flere endringer i gjeldende bestemmelse. Det uttales i denne forbindelse på side 86 i NOU 2006: 1:

«Utvalget vil imidlertid foreslå flere endringer i bestemmelsen, og har i den forbindelse lagt vekt på at bestemmelsen skal omfatte de tilfeller hvor det er en potensiell fare for, eller mistanke om, at egeninteresse kan influere på oppdragsutførelsen. Samtidig er det lagt vekt på at bestemmelsen skal være forutberegnelig og enkel å praktisere ved at den åpner for minst mulig tolkningstilv, i tillegg til at regelen ikke

skal slå urimelig ut overfor brukere av eiendomsmeglingstjenester.»

For det første foreslås et absolutt forbud for alle med en viss tilknytning til et eiendomsmeulingsforetak mot å kjøpe eller selge eiendom gjennom foretaket de er tilknyttet. I forhold til gjeldende rett er kretsen av personer som anses tilknyttet foretaket i denne sammenheng foreslått utvidet. Utvalget uttaler i denne forbindelse:

«Etter ordlyden i emgll. § 2-12 omfattes ikke personer som istedenfor å være ansatte i et eiendomsmeulingsforetak, er selvstendige oppdragstakere. Utvalget mener at det ikke foreligger argumenter som taler for å skille mellom disse to gruppene, og foreslår derfor at det innføres i ordlyden at egenhandelsforbudet også gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til foretaket som ansatte. Som følge av utvalgets forslag om at jurister med tilstrekkelig praksis skal kunne drive eiendomsmeulingsvirksomhet, nevnes også disse uttrykkelig i bestemmelsen.»

Personene som omfattes er etter dette:

«Eiendomsmeulere, jurister og advokater som selv driver eiendomsmeulingsvirksomhet, advokatfullmektiger som utfører meuling for advokater, ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmeulingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften »

Utvalget uttaler følgende i tilknytning til denne delen av forslaget på side 87 i innstillingen:

«Lovendringen innebærer at det ikke lenger blir aktuelt for foretaket å si et oppdrag fra seg; de personer som ovenfor er nevnt, kan ikke i noe tilfelle kjøpe/leie gjennom foretaket, og forslaget innebærer således en innskjerping i forhold til gjeldende rett for disse personers vedkommende. Når det gjelder salg mv. gjennom foretaket for disse personene, foretas ingen endring av gjeldende rett; det kan fremdeles ikke inngås oppdrag om å selge mv. fast eiendom for disse.»

Videre foreslås en tilsvarende regel i forhold til disse personenes nærmeste nærstående, dvs. nærmeste nærstående av de som har den nevnte tilknytning til foretaket. I denne sammenheng er gruppen av nærstående foreslått definert som ektefelle eller person som vedkommende bor sammen med i ekteskapslignende forhold, samt mindreårige barn av vedkommende og mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som vedkommende bor sammen med, jf. utvalgets lovut-

kast § 2-12 første ledd annet punktum. Dette er en snevrere krets enn de som i dag er definert som nærstående i eiendomsmeulingsforskriften.

For den øvrige krets av nærstående som i gjeldende rett er nevnt i eiendomsmeulingsloven, dvs. mer fjerne nærstående, foreslås et forbud mot at foretaket mottar oppdrag fra disse. Bestemmelsen er imidlertid ikke til hinder for at disse melder seg som interessenter i oppdrag foretaket har for andre, jf. utvalgets lovutkast § 2-12 annet ledd. Den sistnevnte gruppen av nærstående består etter utkastet § 2-12 annet ledd av:

«1. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd første punktum,

2. foretak hvor personer som nevnt i første ledd første punktum eller annet ledd nr. 1, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.»

Utvalget uttaler på side 87-88 i innstillingen at forslaget innebærer en innskrenkning av forbudet, ettersom situasjoner som for øvrig berører meglere «personlige eller økonomiske interesse» kan falle utenfor. Det vil si at det kan tenkes at meglere har personlig eller økonomisk interesse i et oppdrag foretaket er ansvarlig for. For tilfeller hvor slik interesse foreligger eller oppstår foreslår utvalget en bestemmelse om at partene straks skal få opplysninger om dette. Det er ikke i lovforslaget fastsatt hvem som skal være ansvarlig for at slike opplysninger blir gitt. I omtalen av bestemmelsen på side 88 uttales at bestemmelsen pålegger meglere / foretaket en plikt til å gi slike opplysninger.

I særmerknadene til bestemmelsen på side 154 i NOU 2006: 1 fremgår det at vurderingstemaet «personlig eller økonomisk interesse» er ment å forstås på samme måte som tidligere.

I særmerknadene uttales også at dersom nærstående som nevnt i annet ledd opptrer som interessent i en handel hvor foretaket opptrer som meglere, gjelder plikten til å gi opplysninger om dette etter bestemmelsens fjerde ledd.

Forslaget til ny § 2-12 innebærer at utvalget skiller mellom «to former for egenhandel». Bakgrunnen for utvalgets forslag fremgår av omtalen på side 86-87 i innstillingen:

«Regelen i emgll. § 2-12 retter seg i dag både mot den situasjonen at eksempelvis en ansatt ønsker å selge egen eiendom gjennom foretaket vedkommende arbeider i, og mot den situasjon at vedkommende selv ønsker å kjøpe eiendom gjennom foretaket. Den delen av bestem-

melsen som i praksis går ut på at foretaket skal nekte å påta seg oppdrag fra ansatte eller disses nærstående har utvalget inntrykk av at ikke har skapt større problemer i praksis. Den andre delen av bestemmelsen, som innebærer at foretaket må si oppdraget fra seg når ansatte eller disses nærstående ønsker å kjøpe eiendom til salgs gjennom foretaket, har etter det utvalget erfarer derimot skapt vesentlige ulemper, først og fremst for selgerne. Ofte kommer ikke spørsmålet om personlig eller økonomisk interesse på spissen før en av de ansatte eller deres nærstående tilkjennegir at de ønsker å legge inn bud på den aktuelle eiendom. At foretaket, som da har arbeidet lenge med oppdraget, må si dette fra seg og at et nytt foretak normalt må påta seg å gjennomføre resten av oppdraget, ofte i en allerede påbegynt budrunde, kan være både uheldig og upraktisk. Særlig uheldig kan dette ramme selgeren, som må inngå oppdrag med en ny megler underveis i prosessen. I praksis har det også vist seg at det ikke inngås nytt oppdrag, men at den aktuelle megleren og oppdragsgiver gjennomfører handelen på egen hånd. Dette er betenkelig overfor oppdragsgiver, og særlig dersom situasjonen oppstår tidlig i salgsprosessen.»

Videre uttales det følgende:

«Gjeldende bestemmelse fordrer også at megleren eller foretaket må ta stilling til om megleren «har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder». Utover de tilfellene hvor megleren, eller de som i forskriften er definert som nærstående, kjøper/selger eller leier/leier ut eiendom gjennom foretaket, kan det som nevnt i foregående punkt oppstå usikkerhet knyttet til hvilke situasjoner som omfattes av den skjønnsmessige bestemmelsen. Dette gjelder både hvor kvalifisert interessen må være og i hvilken grad interessene for personer som står megleren nær, uten å være definert som nærstående, kan sies å være av «personlig interesse» for megleren. Oppregningen av nærstående er således i praksis ikke helt uttømmende. Tatt i betraktning at konsekvensene av at forbudet kommer til anvendelse er så vidt store, er det etter utvalgets oppfatning som nevnt viktig at forbudet i minst mulig utstrekning åpner for tolkningstil. Etter den tidligere rettstilstanden kunne tvil knyttet til om det forelå en «personlig eller økonomisk interesse» bli avhjulpet ved å opplyse om forholdet uten at foretaket måtte si hele oppdraget fra seg.»

Utvalget har reist spørsmål ved om egenhandelsforbudet i motsetning til i dag ikke bare skal gjelde for personer tilknyttet eiendomsmeglingsfo-

retaket, men også for selve foretaket. Utvalget stilte seg avvisende til dette, med følgende begrunnelse, jf. NOU 2006: 1 s. 88:

«Forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet innebærer at eiendomsmeglingsforetak ikke kan opererer i eiendomsmarkedet for egen regning, [ ]. Foretaket kan kjøpe eller leie lokalene virksomheten drives fra, og følgelig også selge lokalene dersom foretaket skal flytte. Etterlevelse av forbudet mot å engasjere seg i annen virksomhet innebærer at det vil være få potensielle egenhandelstilfeller for eiendomsmeglingsforetak, og utvalget mener at det derfor ikke er hensyn som tilsier et særskilt egenhandelsforbud for foretakene.»

Når det gjelder unntak fra forbudet mot egenhandel foreslår utvalget å innta unntak som følger av forskriftens § 8-4 i selve lovteksten, jf. utkastet § 2-12 tredje ledd. Utvalget foreslår således å videreføre unntakene i forskriften i dag om at forbudet bare gjelder for ansatte i den avdelingen som utfører oppdraget, og bare for personer som utfører ledd i megling i boligbyggelag og bank som ikke har separate avdelinger.

Utvalget foreslår også å videreføre det tidligere unntaket fra egenhandelsforbudet for oppdrag som kun gjelder oppgjør. Sistnevnte unntak ble gitt ved endringsforskrift 16. februar 2006, dvs. etter at utvalget avga sin innstilling, og er begrenset slik at det bare gjelder oppgjør for nærstående som nevnt i forskriftens § 8-3 første ledd bokstav b og c. Det vil si at oppdrag som gjelder oppgjør for megleren selv eller dennes aller nærmeste nærstående, jf. § 8-13 første ledd bokstav a, rammes av egenhandelsforbudet.

Forslaget går altså ut på å innta unntak som følger av forskriftens § 8-4 i selve lovteksten, jf. utkastets § 2-12 tredje ledd. Ordlyden er imidlertid ikke helt ut identisk. Utkastets § 2-12 tredje ledd nr. 1 lyder «andre fysisk atskilte avdelinger» der forskriftens § 8-4 første ledd bokstav a kun lyder «andre avdelinger».

Endelig er Kredittilsynet i utkastets femte ledd gitt kompetanse til både «å gi utfyllende regler, og i forskrift eller enkeltvedtak fastsette unntak fra første og annet ledd».

### 7.2.3 Høringsinstansenes merknader

En rekke av høringsinstansene har kommet med merknader til utvalgets forslag.

*OBOS* uttaler i sin høringsuttalelse at:

«Slik eiendomsmeglingsvirksomheten er organisert i mange foretak i dag, vil et ubetinget



egenhandelsforbud ramme for vidt. OBOS mener derfor det er bra at det presiseres i loven hvilke unntak fra egenhandelsforbudet som gjelder, og at det gis en hjemmel for dispensasjon i enkelttilfeller.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* reiser spørsmål ved om ytterligere skjerping av reglene for egenhandel vil bedre den nødvendige tillit til eiendomsmeglere og bedre forbrukernes trygghet i særlig grad. Forbundet uttaler videre i denne forbindelse:

«Uansett hva en mener om dette vil det ikke kunne lages spesielle regler mot enhver form for «egenhandel» eller annen atferd som kan svekke tilliten til eiendomsmeglere. Det må gjøres avgrensninger i forbudet for nærstående slik at de ikke blir ugjennomførbare og rammer mange handler som det er liten grunn til å forby.»

Forbundet anser derfor at opplysningsplikt bør velges fremfor forbud i større utstrekning enn utvalget legger opp til. Det anføres videre at skjerping av Kredittilsynets kontroll med at reglene etterleves, er et langt bedre tiltak både på kort og lang sikt.

Når det gjelder kretsen av pliktsubjekter i utkastets § 2-12 første ledd, uttaler NEF at «registrerte meglere» bør nevnes særskilt på samme måte som de øvrige persongruppene, jf. nærmere omtale av denne personkretsen i kapittel 6.

*Kredittilsynet* slutter seg til utvalgets vurdering i sin høringsuttalelse, dog med enkelte unntak. Kredittilsynet foreslår å innarbeide de innstramminger som ble vedtatt i forskrift 16. februar 2006 vedrørende oppgjørsoppdrag i lovteksten.

Videre peker Kredittilsynet på at:

«utvalgets forslag innebærer at ansatte mv. kan kjøpe foretakets eiendom gjennom selskap de selv eller ektefelle/barn har innflytelse i, men vil da ha en meldeplikt etter utkastets § 2-12 fjerde ledd. Kredittilsynet har ingen innvendinger mot dette, og anser at oppdragsgivers interesse blir tilstrekkelig ivaretatt ved opplysningsplikten. Dersom den ansatte selv er involvert i et selskap, kan dette uansett rammes av forbudet mot annen næringsvirksomhet.»

*Sparebankforeningen* peker i sin høringsuttalelse på at den har merket seg at utvalgets forslag forbyr kjøp og salg «gjennom» eget eiendomsmeglingsforetak. Foreningen skriver videre i denne forbindelse:

«Etter hva vi kan se synes bestemmelsen ikke å forby at en megler, eller annen ansatt i meglingsforetaket, kontraherer direkte med for eksempel selger utenom meglingsvirksom-

heten, selv om meglingsforetaket har oppdraget som sådant. Vi er usikre på om dette er til-siktet, eventuelt om dette er tenkt ivaretatt gjennom bestemmelser om god meglerskikk og plikt til å opplyse om egeninteresse.»

Sparebankforeningen slutter seg for øvrig til utvalgets forslag til unntaksbestemmelser, og at Kredittilsynet i enkelttilfeller skal kunne gjøre unntak fra disse. Generelt bemerker foreningen at:

«Sparebankforeningen er enig med utvalgets overordnede vurdering om at bruk av megler bygger på tillit og at det er viktig at megler ikke har egeninteresse i oppdraget utover krav på vederlag. Sparebankforeningen finner derfor på prinsipielt grunnlag å kunne støtte utvalgets forslag til forbud mot egenhandel og forslag om opplysningsplikt om egeninteresse (§ 2-12). Sammenligningen med reglene i verdipapirhandeloven om ansattes egenhandel og reglene om verdipapirforetakets egenhandel og bestemmelser om interessekonflikter, synes her nærliggende.»

*AL Norske Boligbyggelags Landsforbund* bemerker i sin høringsuttalelse at:

«eiendomsmeglingsforskriftens bestemmelse om egenhandel [er] søkt innkorporert i loven. Lovens bestemmelse må derfor sees i sammenheng med endringene i forskriften som trådte i kraft 1. mars 2006. Etter forskriften gjelder for eksempel ikke bestemmelsene om egenhandel for ansatte i boligbyggelag hvor tildeling av ny bolig skjer til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget. Denne bestemmelsen må tas inn i lovens § 2-12 eller det må presiseres i forarbeidene at dette ikke er eiendomsmegling slik at boligbyggelagene kan utføre tildeling av nye boliger.»

*Asker og Bærum Boligbyggelag AL* slutter seg i sin høringsuttalelse til at forbudet mot egenhandel bør rekke langt. Boligbyggelaget påpeker imidlertid at det lett vil

«oppstå problemer der eiendomsmegleren benytter oppdragstakere, jfr. utkastets forslag til § 2 – 2 (2).»

Det uttales videre i denne forbindelse:

«Vedkommende oppdragstaker skal tilfreds- stille lovens krav til bevilling. Hvis oppdragstaker for eksempel alene skal forestå oppgjøret, jfr. utkastets § 1 - 1 (2), kan det oppstå problemer forbundet med hvor langt egenhandelsforbudet rekker. Dette sees ikke drøftet av utvalget. Oppdragstaker vil her komme inn etter at bud er avgitt, men det bør fremgå av loven at

vedkommende da ikke kan gjennomføre oppgjøret.»

Høringsinstansene hadde for øvrig ingen merknader til utvalgets forslag.

#### 7.2.4 Departementets vurdering

Etter departementets vurdering viser utviklingen i eiendomsmeglingsbransjen at det er behov for en målrettet og effektiv regulering av egenhandel. Regulering av egenhandel tar i første rekke sikte på å sikre meglers uavhengighet, hindre uheldige og svikaktige disposisjoner, og generelt bidra til publikums tillit til at megler ivaretar interessene til både oppdragsgiver og interessenter på en god måte. I de fleste tilfeller vil oppdragsgiver være selger av en eiendom, mens interessenter er potensielle kjøpere.

Utvalgets forslag innebærer en innstramming i forhold til gjeldende rett på viktige punkter. På andre punkter innebærer det en viss oppmykning. Departementet viser til fremstillingen av utvalgets forslag ovenfor i 7.2.2, og slutter seg i hovedsak til utvalgets vurderinger og konklusjon. Dette innebærer at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretaket/ advokatvirksomheten, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak/ virksomheter, som normalt deltar i den daglige driften, ikke kan kjøpe eller selge egen eiendom gjennom foretaket/ virksomheten. Forbudet foreslås å gjelde tilsvarende for nære nærstående av personer som nevnt. Disse er nærmere angitt i lovforslaget § 5-3 annet ledd. Departementet har til forskjell fra utvalget foreslått at også foretak hvor personer som nevnt i § 5-3 første og annet ledd, alene eller sammen har innflytelse av et visst omfang, skal anses som nærstående. Det er etter departementets vurdering ikke grunn til at for eksempel en ansatt i et foretak skal kunne «organisere seg bort» fra forbudet mot egenhandel ved å opprette et selskap og handle gjennom dette.

Som nevnt av utvalget på side 87 i NOU 2006: 1 bør forbudet mot egenhandel ikke kunne omgås ved at foretaket sier fra seg oppdraget. Etter departementets vurdering bør dette klargjøres i lovteksten i større grad enn det som er gjort i utvalgets forslag til lovtekst. Det vises til lovforslaget § 5-3 første ledd hvor dette er hensyntatt. Det presiseres at det ikke er meningen å ramme tilfeller hvor eiendommen tidligere har vært omsatt gjennom foretaket vedkommende er tilknyttet. Bestemmelsen er bare ment å ramme tilfeller hvor det er den pågående eiendomsoverdragelse foretaket har hatt som oppdrag å være mellommann for. Hensikten med formuleringen «har hatt» er å hindre omgå-

else ved at foretaket sier fra seg et oppdrag for at en person med tilknytning til foretaket skal kunne tre inn som part i transaksjonen. Som nevnt av utvalget skaper det store vanskeligheter for oppdragsgiver dersom oppdragstaker trekker seg fra oppdraget, gjerne sent i prosessen, av slike grunner.

Etter departementets vurdering bør også foretaket ha et ansvar for at personer med slik tilknytning til foretaket som nevnt i forslaget § 5-3 første og annet ledd ikke handler gjennom dette. Det foreslås derfor en ny bestemmelse i forhold til utvalgets forslag om at foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf § 2-1, ikke kan formidle bud eller på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor personer som nevnt i § 5-3 første og annet ledd er part. Det vises til lovforslaget § 5-3 tredje ledd.

Etter departementets vurdering er disse tiltakene viktige for å legge til rette for tillit til den ansatte og foretaket vedkommende er ansatt i.

Mer perifere nærstående bør imidlertid stå i en annen stilling, og i likhet med utvalget anser departementet at slike bør kunne delta i budprosesser med videre i relasjon til oppdrag foretaket har påtatt seg for andre. Foretaket skal imidlertid ikke kunne motta oppdrag fra denne kretsen av nærstående.

Utvalget har gått inn for at egenhandelforbudet ikke skal omfatte foretaket selv. Det er vist til at forbudet mot at foretaket driver annen næringsvirksomhet er tilstrekkelig i denne sammenheng. Etter departementets vurdering vil ikke foretaket kunne formidle egen eiendom uten at dette går på bekostning av tilliten til foretakets uavhengighet. Foretaket bør heller ikke kunne tre inn som kjøper i et oppdrag det selv har påtatt seg. Etter departementets vurdering bør egenhandelforbudet derfor utvides slik at det også retter seg mot foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf § 2-1 første ledd. Det vises til lovforslaget § 5-3 fjerde ledd.

Som utvalget anser departementet at unntak fra egenhandelforbudet i størst mulig grad bør fremgå av lovteksten. Det foreslås enkelte endringer i forhold til utvalgets forslag. Blant annet anser departementet at ansatte i avdelinger som kun forestår oppgjør bør unntas fra forbudet. En regel om at disse ikke kan handle noen av de eiendommer som formidles av foretakets andre avdelinger vil være urimelig inngripende. Det vil i disse tilfellene imidlertid kunne være aktuelt med opplysningsplikt etter bestemmelsen i § 5-3 syvende ledd. Der heter det at partene straks skal gis opplysning om det dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får

personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder.

I likhet med utvalget foreslår departementet at det i forskrift eller enkeltvedtak skal kunne fastsettes nærmere regler om egenhandel, samt gjøres unntak fra bestemmelsen om forbud mot egenhandel. Slike utfyllende regler vil kunne bidra til økt forutberegnelighet dersom bestemmelsene viser seg å reise vanskelige tolkningsspørsmål, jf. forslaget § 5-3 åttende ledd.

### **7.3 Inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingsoppdraget**

#### **7.3.1 Gjeldende rett**

Gjeldende eiendomsmeglingslov § 4-1 første ledd andre punktum fastsetter at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale meglerens vederlag. Bestemmelsen ble innført i 1989 og hadde sin bakgrunn i at det frem til dette tidspunktet var vanlig at kjøper betalte meglers vederlag. For nærmere omtale av denne bestemmelsen vises til punkt 8.2 om hvem som skal betale meglers vederlag. Gjeldende lov har imidlertid ingen bestemmelser som etter sin ordlyd retter seg mot meglers adgang å motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdrag.

Kravet til god meglerskikk og meglers uavhengighet, jf. emgll. § 3-1, setter imidlertid grenser for adgangen til å motta slike inntekter og fordeler.

God meglerskikk vil være til hinder for at megler mottar inntekter eller fordeler fra kontraktsmedhjelpere av en slik art eller i et slikt omfang at det går ut over meglers omsorgsplikt overfor sin oppdragsgiver, interessenter eller oppdragsgivers medkontrahent.

#### **7.3.2 Utvalgets forslag**

Utvalget behandler under punkt 8.6 i NOU 2006: 1 spørsmålet om meglerforetak, herunder de enkelte som arbeider i foretakene, skal kunne motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som brukes i forbindelse med gjennomføringen av det enkelte eiendomsmeglingsoppdraget. Det presiseres i utredningen at det en tar sikte på i denne sammenheng er «tjenester som i de fleste tilfeller er nødvendige for å benytte seg av for gjennomføringen av megleroppdraget», for eksempel tjenester fra takstmenn, annonsemedier, interiørrådgivere og fotografer.

Utvalget er delt i sitt syn på om megler skal kunne motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av oppdrag.

Utvalgets flertall (Bråthen, Grøstad, Moestue, Roll- Matthiesen, Rokhaug, Rosén og Sanne) går inn for at mottak av slike inntekter mv. bør forbyes. Flertallet skriver i denne sammenheng følgende på side 88 i NOU 2006: 1:

«Det sentrale innhold i kravet om meglers uavhengighet er at megleren under utøvelsen av eiendomsmeglingen utelukkende skal ha hensynet til selger og kjøper/interessenter for øye. For eksempel skal megleren i sin rådgivning til selgeren om opplegget for salgsarbeidet ikke fremme andre interesser enn det som tjener nettopp denne selgeren. Det bør heller ikke kunne oppstå mistanke om at megleren arbeider for å fremme andre interesser. Et forhold som typisk kan være egnet til å svekke tiliten til meglers uavhengighet og bransjens anseelse, er at megleren har økonomiske incentiver som kan tenkes å gå på tvers av partenes interesser. Flertallet foreslår på denne bakgrunn at det lovfestes et generelt forbud mot dette, se utkastet § 2-6 annet ledd. Forbudet vil for eksempel omfatte mottak av returprovisjon fra takstmenn, annonsemedier, interiørrådgivere og fotografer.»

Utvalgets flertall skriver i den sammenheng følgende på side 82 – 83 i utredningen:

«Bestemmelsen må ses i sammenheng med behandlingen av forslaget om lovfesting av et generelt krav til meglers uavhengighet i punkt 8.4 foran, hvor det blant annet vil være i strid med denne bestemmelsen å inngå eksklusivtetsavtaler om annonsering. Selv om dette er forbudt, er det ikke noe i veien for at foretakene fremforhandler volumrabatter, slik de også gjør i dag, men de skal ikke kunne motta returprovisjon eller andre fordeler fra annonsemediet som følge av forhandlingene. Flertallet kan ikke se at et forbud mot mottak av provisjoner vil kunne svekke konkurransen i annonsemarkedet eller føre til at mindre foretak vil få en vanskeligere konkurransesituasjon enn i dag, slik mindretallet hevder.

Når det gjelder eventuelle håndteringskostnader, så som kostnader til ikt-systemer, fakturering og inndriving av utestående utlegg, samt dekning av tap for utlegg, vil dette måtte dekkes gjennom meglervederlaget som oppdragsgiveren skal betale. Flertallet mener at forbudet mot returprovisjon mv., sammen med flertallets forslag i punkt 9.8.2 nedenfor om at vederlag og utlegg i oppdragsavtalen blant annet må oppgis hver for seg, samlet sett vil

bidra til økt gjennomsiktighet og øke bransjens anseelse.»

Utvalgets flertall går derfor inn for å forby megleren å motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av meglingsoppdraget, jf. forslaget § 2-6 andre ledd. I samme bestemmelse foreslås et generelt forbud mot at megler mottar inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utførelsen av dette. Dette er nærmere omtalt under punkt 9.6 om hvem som skal betale meglers vederlag.

I merknadene til de enkelte bestemmelser, uttales det på side 151 i utredningen at:

«Bestemmelsen rammer både kontant vederlag og vederlag i form av naturalytelser, herunder egenreklame i annonsemedier. Inntekter fra annen virksomhet enn eiendomsmegling, så som formidling av eierskifteforsikringer og lån, faller ikke inn under bestemmelsen her, men reguleres av forbud mot å drive annen virksomhet enn eiendomsmegling etter tredje ledd. Bestemmelsen gjelder ikke for rabatter eller fordeler meglerforetaket får i forbindelse med selve driften av foretaket som sådan, eksempelvis mottak av stordriftsfordeler ved innkjøp av data- og kopimaskiner.»

Med megleren menes her både foretak og personer, jf. NOU 2006: 1 side 151.

Utvalgets mindretall (Høiland og Tandberg) anser at megleren i stedet for et forbud skal pålegges en opplysningsplikt om slike inntekter og fordeler. På side 89 i utredningen uttaler mindretallet følgende:

«meglerforetakene eller megleren bør kunne motta inntekter fra tjenesteytere som brukes i forbindelse med gjennomføringen av det enkelte oppdrag under forutsetning av at kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at meglerforetaket eller megleren mottar inntekter for formidlingen fra tjenesteyteren. Mindretallet kan ikke se at opptreden i samsvar med en slik regel er egnet til å svekke tilliten til megleren eller svekke bransjens anseelse.

Megleren formidler i disse tilfellene et produkt eller tjeneste, og får en viss betaling av selger for å ha skaffet kunden. Inntektene formidleren mottar går blant annet til å dekke kostnadene ved å formidle produktet. Slike inntekter gis gjerne basert på volum, men det er også andre viktige momenter som kommer inn her. Meglerforetaket påtar seg for eksempel når det gjelder annonsering, å utforme disse selv (gjelder både avis- og nettannonsering). I denne forbindelse har meglerforetaket kostnader knyttet til ikt-systemer. Det samme gjelder i forbindelse med fakturering og innkreving av

annonsekostnadene. Foretaket har normalt det hele og fulle ansvar for påløpte annonsekostnader overfor annonsemediet. En slik ordning innebærer at meglerforetaket påtar seg en likviditetsbelastning og et rentetap, samt et ikke ubetydelig delkredereansvar med fare for tap for foretaket. Oppdragsgiver på sin side nyter godt av en rentefri betalingsutsettelse. For mange oppdragsgivere vil dette være en stor fordel, da fortløpende fakturering av for eksempel annonsekostnader før handel er avsluttet ofte vil være en betydelig likviditetsbelastning. Det vil være uaktuelt for meglerforetakene å påta seg delkredereansvaret uten å kunne sikre seg en viss inndekning av kostnadene knyttet til dette. Inntektene innebærer således et rimelig påslag til dekning av håndteringskostnader basert på innsats og risiko ved salg av produkter. Dette er ikke egnet til å svekke tilliten til megleren eller meglerbransjen.

Mindretallet mener at et absolutt forbud slik flertallet går inn for, vil hindre en effektiv arbeidsfordeling mellom tilbydere av tjenester for gjennomføringen av meglingen og meglerne. Effektiv arbeidsfordeling vil bidra til lavere kostnader for brukerne av eiendomsmeglingstjenester. Mindretallet tror at meglernes avtaler med annonsemediene i tillegg virker skjerpene på konkurransen mellom tjenesteyterne. De eneste som et eventuelt lovforbud er til fordel for, er større, etablerte tjenesteytere, så som annonsemedier.»

Mindretallet uttaler videre at:

«Flertallets forslag skal blant annet hindre enhver kobling mellom meglerforetak og annonsemedier med det formål å hindre at meglerforetaket anbefaler/markedsfører et annonsemedium fremfor andre fordi foretaket har inntekter fra det mediet som anbefales. Så lenge det både er full åpenhet om prisen på tjenestene og full valgfrihet om valg av tjenesteleverandør, mener mindretallet at begrunnelsen for et lovforbud mot mottak av håndteringskostnader ikke slår til.»

Når det gjelder inntekter fra annonseringsmedier, uttaler mindretallet følgende på side 89 – 90 i utredningen:

«Et viktig konkurranseparameter er kostnadene til bruk av megler, herunder hva det koster å annonsere. De fleste oppdragsgivere er i dag svært opptatt av de totale kostnadene ved salg av egen bolig, men også de enkelte kostnadselementer (annonsepris, andre utlegg, vederlag mv.). Mindretallet understreker i denne forbindelse at det som betyr noe for oppdragsgiver, er hvilke tjenester han eller hun får

(i hvilket medium annonsen skal stå, størrelse og utformingen av annonsen, antall innrykk mv.) og hva oppdragsgiver faktisk skal betale for annonsen. Oppdragsgiver har full adgang til å sammenligne hva de forskjellige meglerforetakene tilbyr av tjenester og til hvilken pris, og vil følgelig raskt kunne danne seg en oppfatning om for eksempel en foreslått annonsepakke er økonomisk gunstig eller ikke. Nedenfor i punkt 9.8.2 foreslår utvalget en innskjerping av emgll. § 3-2 hvor det klart fremgår at oppdragsavtalen skal inneholde et samlet spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg. Dersom dette forslaget blir vedtatt, vil det med andre ord bli enda enklere for oppdragsgiver å sammenligne tilbud fra forskjellige meglerforetak. For øvrig står det oppdragsgiver selv sagt fritt å bestille annonse direkte i det annonsemediet vedkommende måtte ønske. Det er ikke slik at de fremforhandlede inntektene ville ha tilfalt oppdragsgiver dersom det ikke var inngått en avtale om mottak av slike inntekter. Det må kunne legges til grunn at de fleste slike avtaler hvor megler mottar inntekter også har elementer som gjør at annonseringen blir rimeligere for oppdragsgiver enn dersom oppdragsgiver selv skulle bestilt annonsen. Det kan for eksempel være fordeler i form av lavere pris for én standardannone eller annonsepakker hvor det gis rabatt ved flere innrykk. Dersom sluttbrukerne ikke oppfatter annonsemediene som konkurransedyktige, vil meglerne bli tvunget til enten å få annonsemediet til å redusere prisnivået til sluttbruker eller å skifte til et annet annonsemedium. Mindretallet mener at de enkelte meglerforetakene har større forhandlingsmakt overfor annonsemediene enn hva den enkelte oppdragsgiver vil ha. Dette skyldes blant annet godt innarbeidede rutiner, stort volum og egne datasystemer som håndterer annonseproduksjonen.

Formelt sett vil et lovforbud gi like konkurransevilkår for alle meglerforetak. Dersom meglerforetakene, etter en eventuell innføring av forbud mot håndteringsinntekter, fortsatt skulle finne det hensiktsmessig å fremforhandle annonseavtaler med aviser, vil det i det alt vesentlige være volum (antall solgte annonser) som vil være forhandlingskortet for meglerforetakene. Reelt sett betyr dette at det vil være de store meglerforetakene og meglerkjedene som er interessante for avisene. De mindre meglerforetakene vil ikke ha den samme forhandlingsmakt, og vil derfor neppe kunne fremforhandle like gunstige avtaler på vegne av oppdragsgiverne. Med det foreslåtte lovforbudet risikerer man med andre ord en restrukturering i bransjen der de mindre fore-

takene enten blir tvunget inn i de større kjedene eller må avvikle virksomheten.»

### 7.3.3 Høringsinstansenes merknader

*Forbrukerombudet* og *Kredittilsynet* slutter seg til flertallets forslag.

*Forbrukerrådet* skriver i den sammenheng at:

«Forbudet vil omfatte mottak av returprovisjoner fra f.eks takstmenn, annonsemedier, fotografer mv. Forbrukerrådet vil fremheve argumentasjonen til flertallet der det pekes på at det sentrale innhold i kravet om meglers uavhengighet er at megleren, under utøvelsen av eiendomsmeglingen, utelukkende skal ha hensynet til selger og kjøper for øye. Det kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og bransjens anseelse dersom meglere har eller får økonomiske interesser som kan tenkes å gå på tvers av partenes interesser.»

*Barne- og likestillingsdepartementet* støtter og flertallets syn og uttaler at slike inntekter og/eller fordeler:

«kan...blant annet virke prisdrivende og skape uheldige avhengighetsforhold at deler av eiendomsmeplerens inntekter er basert på returprovisjoner fra ulike samarbeidspartnere. Dette gjelder særlig dersom slik godtgjørelse kommer fra takstmenn. På dette området er kravet til nøytralitet og uavhengighet særlig viktig. Returprovisjon er også et problem i forhold til annonsering, hvor det etter det departementet kjenner til, kan være betydelige beløp som tilbakebetales megleren. Annonsekostnadene belastes likevel oppdragsgiveren fullt ut.»

*Huseiernes Landsforbund* slutter seg også til flertallets vurdering og:

«mener at det er behov for et forbud mot at meglere gis økonomiske eller andre fordeler fra formidling av ulike tjenestetyper i forbindelse med salg. Selger må kunne ha tillit til at megler, kun med selve salget for øye, gir rådgivning for eksempel i forbindelse med bruk av interiørstylist, fotograf, valg av annonsemedium osv. Det vil absolutt svekke tilliten til meglers rådgivning på dette området, dersom han selv tjener på formidlingen.»

*LO* støtter også flertallets forslag og bemerker i denne sammenheng at et forbud er:

«riktig utfra et syn om at det er i forbrukernes interesse å unngå en monopolsituasjon for de største aktørene.

Videre mener *LO* at det uttrykkelig skal fremgå av loven at foretak og ansatte ikke kan motta inntekter eller andre fordeler fra tjeneste-

ytere som benyttes i forbindelse med eiendomsmeglingen. (...) Det er ikke tilstrekkelig at foretakene skal kunne formidle nevnte tjenester mot godtgjørelse dersom kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at meglerforetaket eller megleren mottar inntekter for formidlingen fra tjenesteyteren («flagging».)»

*Norges Takseringsforbund* bemerker følgende i sin høringsuttalelse:

Takseringsorganisasjonene ser behov for sterkere regulering av eiendomsmeglerbransjen og boligomsetningen spesielt. En ser med bekymring på en utvikling der problemstillinger knyttet til uavhengighet og yrkesetikk stadig oftere settes på dagsorden gjennom konkrete saker i media. Eiendomsmeglerbransjen og takseringsbransjen har en felles utfordring i å gjøre boligomsetningen tryggere for forbrukerne og dette må ivaretas gjennom klar fordeling og rendyrking av de enkelte aktørers roller.

Utviklingen mot kjededannelse (ofte med utspring i en finansinstitusjon) og stadig større aktører på meglersiden, samt økningen i meglers tilbud av mer eller mindre beslektede varer og tjenester er, etter takseringsorganisasjonenes syn, uheldig og med direkte negativ innvirkning på meglers uavhengige stilling. Et godt eksempel på dette er den siste tids diskusjon i media om for tette bånd mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Saken har vært foranlediget av enkelte meglerforetaks krav om at takstmenn, som absolutt betingelse for å få takstopdrag gjennom megleren, skal inngå bindende avtaler med meglerens avtalepartnere innen eierskifteforsikring. Formålet med dette er eierskifteforsikringsselskapets ønske om kontroll med takstrapportene som leveres. Ved at eiendomsmeglerne kobler takstmannen til forsikringsselskapet, innebærer dette en fare for at rapportene utformes på en måte som forskyver risiko fra selger til kjøper og derved bidrar til en lavere risiko for selskapets eierskifteforsikring. De nevnte eksempler viser med tydelighet at det er behov for et forbud mot inntekter eller andre fordeler fra andre enn meglers oppdragsgiver slik utvalget har foreslått i ny § 2-6 2.ledd. Etter vår mening bør dette forbudet fortolkes strengt.

Det er takseringsbransjens syn at enhver avtale inngått direkte mellom takstmenn og eiendomsmeglere, meglers samarbeidspartnere eller andre aktører i markedet for boligomsetning vil være betenkelig. Innføring av «ordninger», stilltiende eller via konkrete avtaler mellom meglerforetak, takstmenn og eierskifteforsikringsselskaper, vil sterkt begrense forbrukerens mulighet til en uavhengig takse-

ring ved omsetning av boliger. Norges Takseringsforbund og NITO Takst mener dette vil være til stor skade for forbrukeren, og især vil boligkjøper være den tapende part i bolighandelen. Bindinger mellom meglerforetak og eierskifteforsikringsselskaper vil, i seg selv, kunne virke som en pådriver for at selger må tegne eierskifteforsikring. Dette er ikke egnet for å styrke meglers uavhengige stilling.

Norges Takseringsforbund uttaler derfor at det:

«støtter således flertallets forslag om lovfestelse av et generelt forbud mot inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver og er enig i at dette kan bidra til større gjennom-siktighet og økt anseelse for bransjen. Takseringsorganisasjonene mener også at formuleringen «andre fordeler» også må omfatte markedsmessige, organisatoriske eller andre besparende effekter megleren får av å formidle slike tjenester. Dette kan for eksempel være den fordel meglerforetak har ved å kunne formidle en rimeligere eierskifteforsikring enn konkurrentene eller besparelsen meglerforetaket får ved at en profesjonell aktør har påtatt seg selgers ansvar etter Avhendingsloven.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* slutter seg på sin side til utvalgets mindretall. Forbundet uttaler i denne forbindelse:

«Norges Eiendomsmeglerforbund er enig [med mindretallet] i at det med en slik opplysningsplikt er vanskelig å se at slike inntekter skulle svekke tilliten til meglerens uavhengighet. Megleren/foretaket utfører ofte en god del av presentasjonen av tjenestene og har kontraheringskostnadene som ellers måtte belastes forbruker av tjenesteyteren. Det er ikke rimelig at disse tjenesteytere skal ha «gratis» arbeid fra megleren, som igjen må dekke inn sine kostnader med dette i det alminnelige vederlaget, uavhengig av om kunden benytter seg av disse tjenestene eller ikke...

Megleren har i dag innrettet sine megler-systemer for å benytte eksterne tjenesteytere. De er ofte også involvert i faktureringen av tjenestene. Dette og at meglerforetakene kan fremforhandle gunstige tilbud på vegne av flere forbrukere, gir en svært effektiv omsetningsform som forbrukeren nyter godt av. Et godt eksempel her er fremveksten av markedspakker. Her har eiendomsmeglerne fremforhandlet gunstige vilkår for annonsering av eiendommene med ulikt omfang tilpasset de objektene som skal selges. Pakkene er utarbeidet på bakgrunn av eiendomsmeglernes erfaring og pris avtalt ut fra meglerforetakenes totale kjøp av slike pakker. Dette er en klar fordel for forbru-

ker og svært mange oppdragsgivere etterspør nettopp dette produktet. I og med at oppgjør også for disse tjenestene gjerne foretas etter at salg er gjennomført, vil det ligge en likviditetsbelastning med tilhørende rentetap samt et ansvar for manglende betaling hos sluttbrukeren.

...  
Meglerens arbeid og likviditetsbelastning må han kunne ta seg betalt for av oppdragsgiver. Det kan ikke være riktig å laste dette over på forbrukere som ikke benytter tjenestene som tilbys, eller kjøper disse tjenester fra andre.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i at det må hegnes om meglerens tillit, men dette må ikke gjøres på en slik måte at forbrukeren blir skadelidende i den forstand at han vil få tilleggstjenester med en dårligere kvalitet og til en dyrere pris enn når formidlingen går gjennom megler. Det er vanskelig å se at en formidling av tjenester, i full åpenhet mht at dette får megleren betalt for av tjenesteyter, er egnet til å svekke tillit til meglerne. Slik åpenhet er det allerede i dag uten at det er registrert negative reaksjoner fra oppdragsgiverne.»

*Eiendomsmeglerforetakenes forening* støtter også mindretallet, og gir i sin høringsuttalelse uttrykk for at et slikt forbud «innebærer en betydelig begrensning i eiendomsmeglerforetakets inntektsmuligheter.

Foreningen uttaler videre i denne sammenheng at:

«I dag har eiendomsmeglere mulighet til å få deler av sine inntekter gjennom salg av andre produkter, dette gir eiendomsmeglerforetak tilleggsinntekter som for små foretak kan være av stor betydning. Det vises her særlig til hensynet til foretak i distriktene... EFF støtter her mindretallets forslag hvor hensynet til tilliten til eiendomsmegler ivaretas gjennom en skriftlig varslingsplikt.

Et sentralt hensyn i forbindelse med alle typer regulering er at inngrepet i handlefriheten ikke må gå lengre enn det som er absolutt nødvendig for å sikre de interessene man ønsker å verne. Slik vi ser det vil en plikt til skriftlig å orientere om at eiendomsmegleren mottar godtgjørelse fullt ut ivareta hensynet til eiendomsmeglers uavhengighet. Det er vanskelig å se at et absolutt forbud mot at eiendomsmeglere får inntekter fra salg av andre produkter vil styrke tilliten vesentlig mer enn en plikt til å orientere skriftlig om forholdet. EFF er for øvrig enig i mindretallets begrunnelse når det gjelder kostnadsdekning og konkurransesituasjonen...»

*NOTAR* stiller seg også bak mindretallets forslag og går imot et forbud. I sin høringsuttalelse gir selskapet følgende begrunnelse:

«At megler har gode avtaler, er med å gi oppdragsgiver gode avtaler, samt gjør at provisjonen kan holdes på et lavere nivå.»

OBOS slutter seg også til mindretallet og sier følgende i sin høringsuttalelse:

«OBOS mener at mindretallets forslag om en skriftlig varslingsplikt fullt ut ivaretar hensynet til eiendomsmeglers uavhengighet. Det sentrale er - som påpekt av mindretallet - at så lenge det både er full åpenhet om prisen på de enkelte tjenester og full valgfrihet om valg av tjenester, foreligger det ikke noen reell begrunnelse for et lovforbud. OBOS er for øvrig enig i mindretallets begrunnelse om at et absolutt forbud vil føre til at kostnadene for brukerne av eiendomsmeglingstjenester blir høyere enn nødvendig.»

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund støtter mindretallets syn, og skriver følgende i sin høringsuttalelse:

«Etter NBBLs syn er det viktig at meglerne er uavhengig. I bransjen i dag finnes det imidlertid ulike ordninger der meglerne mottar inntekter fra andre enn oppdragsgiver. Etter NBBLs syn er det ikke nødvendig med et absolutt forbud mot slike inntekter. Etter vårt syn vil et forslag om skriftlig varslingsplikt, som foreslått av utvalgets mindretall, ivareta hensynet til meglernes uavhengighet. Det avgjørende er at det er full åpenhet om priser og full valgfrihet med hensyn til valg av leverandør.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

#### 7.3.4 Departementets vurdering

Departementet vil innledningsvis bemerke at det er en nær sammenheng mellom spørsmålet om inntekter eller andre fordeler eiendomsmegler mottar fra andre tjenesteytere og spørsmålet om forbud mot å drive annen næringsvirksomhet. Departementet viser til at forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet og forbudet mot å motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere, begge søker å ivareta hensynet til meglers uavhengighet. Samtidig er det ingen klar grense mellom tilfeller der megler mottar vederlag eller en annen fordel fra tjenesteytere, og der megler må anses å drive annen næringsvirksomhet. Det vises for øvrig til nærmere omtale av uavhengighetsreglene under punkt 7.1.

Det er enighet i utvalget om at inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingsoppdraget ikke skal kunne virke inn på meglers stilting som uavhengig mellommann, jf. NOU 2006: 1 side 88 – 89 og side 151. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering på dette punkt.

Utvalget er imidlertid delt når det gjelder spørsmålet om hvordan dette hensynet skal ivaretas. Flertallet ønsker et forbud mot at megler kan motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføring av oppdraget. Mindretallet går inn for at slike inntekter skal utløse en skriftlig opplysningsplikt.

Dersom megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføring av oppdraget, vil megler få et incentiv til å anbefale bruk av vedkommendes tjenester, uavhengig av den enkelte kundes reelle behov. I slike situasjoner vil det derfor kunne oppstå tvil om meglers uavhengighet. Etter departementets vurdering vil ikke en opplysningsplikt om at megler mottar slike inntekter, være tilstrekkelig for å ivareta meglers uavhengighet. Det vises blant annet til at forbruker vil være prisgitt meglers profesjonelle råd om bruk av tjenesteytere, og det kan ikke forventes at forbruker vil kunne avhjelpe potensielle og reelle uavhengighetsproblemer i kraft av sine valg. Dette tilsier at slike returprovisjoner mv. bør forbys, med mindre det kan påvises særlige grunner som tilsier en annen løsning.

Mindretallet fremhever blant annet at meglere ved innkjøp av tjenester i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget påtar seg en kredittrisiko og et likviditetstap, og at meglere bør kompenseres for dette i form av returprovisjon. Departementet vil bemerke at alle tjenesteytere som ikke kan fakturere sine ytelser løpende påtar seg både kredittrisiko og likviditetstap i den grad innsatsfaktorer som er nødvendig for deres tjenesteytelse må betales. Departementet kan ikke se særlige hensyn som skulle tale for at eiendomsmeglere har behov for særlig vern mot eksponering for en slik kredittrisiko.

Mindretallet peker også på at meglere ofte har innrettet sine systemer slik at tjenesteytelser som er nødvendige for gjennomføringen av oppdraget utføres av megler og tjenesteyter i et integrert samarbeid. En slik forretningsmodell innebærer ifølge mindretallet en effektiv arbeidsdeling som virker skjeppende på konkurransen. Norges Eiendomsmeglerforbund skriver i denne forbindelse at

«Megleren/foretaket utfører ofte en god del av presentasjonen av tjenestene og har kontrahe-

ringskostnadene som ellers måtte belastes forbruker av tjenesteyteren. Det er ikke rimelig at disse tjenesteytere skal ha «gratis» arbeid fra meglere, som igjen må dekke inn sine kostnader med dette i det alminnelige vederlaget, uavhengig av om kunden benytter seg av disse tjenestene eller ikke.»

Departementet vil bemerke at flertallets forslag hviler på hensynet til å sikre meglers uavhengighet, og at forholdet til tjenesteytere ikke er eller blir av en slik art at dette kan gå på bekostning av oppdragsgiver eller potensielle kjøpere. Hvordan meglere konkret har valgt å utforme sitt innkjøp av eksterne tjenester nødvendige for gjennomføringen av oppdrag med tanke på arbeidsfordeling, er etter departementets vurdering ikke relevant i vurderingen av om megler kan motta inntekter eller fordeler fra slike tjenesteytere.

Etter departementets vurdering foreligger det derfor ikke særlige grunner som tilsier at returprovisjon til eiendomsmegler fra andre tjenesteytere fortsatt bør tillates. Departementet slutter seg på denne bakgrunn til flertallets vurdering og konklusjon. Flertallet har foreslått å innta bestemmelsen i § 2-6 andre ledd. Departementet finner det hensiktsmessig å innta forbudet mot at megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere i en egen bestemmelse, jf. lovforslaget § 5-4.

## 7.4 Adgang til å engasjere seg i annen virksomhet

### 7.4.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 2-6 begrenser adgangen eiendomsmeglingsforetak og visse fysiske personer tilknyttet slike foretak har til å drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling.

Av § 2-6 første ledd følger at:

«Person eller selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd kan ikke drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling.»

Avgjørende for begrensningen er dermed definisjonen av begrepet eiendomsmegling og grensen til «annen næringsvirksomhet». Hva som menes med «eiendomsmegling» er omtalt i eiendomsmeglingslovens § 1-1, jf. nærmere omtale i kapittel 4.

Av § 2-6 andre ledd følger at:

«En eiendomsmegler som selv driver eller er ansatt i meglerforetak, må ikke selv drive eller være ansatt hos person eller foretak som driver annen næringsvirksomhet, eller være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representant-



skap i foretak som driver annen næringsvirksomhet.»

Bestemmelsen er i praksis tolket slik at virksomhetsbegrensningen bare omfatter ansatte som er eiendomsmeglere i lovens forstand (jf. § 2-3).

Kompetanse til i det enkelte tilfelle eller ved forskrift å gjøre unntak fra § 2-6 første og andre ledd er delegert Kredittilsynet, jf. res. 16. juni 1989 nr. 386 og vedtak 1. februar 1990. Kredittilsynet har lagt til grunn en liberal dispensasjonspraksis, jf. NOU 2006: 1 s. 91. Kredittilsynet har praktisert bestemmelsen slik at det gis tillatelse til virksomhet som ikke innvirker på eiendomsmeglerens evne til å opptre som nøytral mellommann.

For advokater som driver eiendomsmegling gjelder spesialbestemmelsen i § 2-6 fjerde ledd, se nærmere omtale i Innst.O. nr. 92 (1988-1989). Bestemmelsen slår fast at en advokat som driver eiendomsmegling ikke skal «påta seg oppdrag hvor hans personlige økonomiske interesser kan komme i konflikt med klienters interesser eller ha innflytelse på vedkommendes uavhengige stilling.»

#### 7.4.2 Utvalgets forslag

Utvalget skriver følgende på side 91 – 92 i NOU 2006: 1:

«Utvalget mener at forbudet mot annen næringsvirksomhet for foretak med bevilling etter emgl. § 2-1 første ledd kombinert med en dispensasjonsadgang, bør opprettholdes. Dette innebærer at det fortsatt skal kunne gis unntak fra forbudet i enkeltvedtak og i forskrift. Etter utvalgets oppfatning ville det by på problemer å regulere uttømmende i loven hva slags annen virksomhet det er kurant at foretakene driver med, og det er mest hensiktsmessig at særskilte unntak fortsatt kan fastsettes i forskrifts form.»

Når det gjelder behovet for en dispensasjonsadgang, legger utvalget til grunn på side 92 i NOU 2006: 1 at:

«Behovet for dispensasjonsadgangen ligger, [...], i at det kan tenkes annen virksomhet enn eiendomsmegling som likevel har naturlig sammenheng med meglingen, eller annen virksomhet eller deltakelse i virksomhet som er ubetenkelig ut fra de hensyn som ligger bak bestemmelsen, og som derfor kan tillates. Ved dispensasjonsbehandlingen må det således foretas en vurdering opp mot behovet for å sikre meglerens uavhengige stilling slik at partenes interesser ikke blir skadelidende. For-

valtningsmyndigheten må foreta en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfellet.»

Når det gjelder de ansatte i foretakene og andre fysiske personer med tilknytning til foretakene foreslår utvalget også en videreføring av forbudet mot å drive annen virksomhet. Dagens dispensasjonsadgang foreslås imidlertid tatt bort. I stedet for denne foreslås en begrensning av forbudet mot annen næringsvirksomhet som er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen. Videre foreslås et uttrykkelig forbud mot at de aktuelle personene direkte eller indirekte driver handel med fast eiendom. I begrunnelsen for denne delen av forslaget vises det til at endringen kan være ressursbesparende for Kredittilsynet. Videre vises det til at bestemmelsen kan utfylles gjennom nærmere regler i forskrift.

Om det uttrykkelige forbudet mot direkte eller indirekte å drive handel med fast eiendom skriver utvalget blant annet følgende på side 95–96 i NOU 2006: 1:

«En aktivitet som det av hensyn til tilliten til meglerens uavhengighet ikke gis tillatelse til [...], er at eiendomsmeglere for egen regning driver som spekulanter i eiendomsmarkedet, eller er tilknyttet foretak som opererer i eiendomsmarkedet. Sett hen til dette faktum og at forslaget om utvidelse av personkretsen ville medføre at Kredittilsynet måtte ta stilling til en lang rekke dispensasjonssøknader – i mange tilfeller søknader om engasjementer i annen virksomhet som det er uproblematisk å være engasjert i – foreslår utvalget en bestemmelse om at de ovennevnte personene direkte eller indirekte ikke kan drive handel med fast eiendom, og for øvrig ikke engasjere seg i virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen. Det vises til utkastet § 2-6 fjerde ledd.

...  
Den del av bestemmelsen som fastsetter at megleren «ikke direkte eller indirekte» kan «drive handel med fast eiendom», er naturligvis ikke til hinder for å eie bolig- og fritidseiendom til egen bruk. Det som primært forbyr, er at megleren direkte eller indirekte deltar aktivt i eiendomsmarkedet ved kjøp og salg. I dag knyttes vurderingen opp mot å «drive» annen «næringsvirksomhet», mens forslaget taler om «direkte eller indirekte drive handel med». På tross av den endrede ordlyden, har det i all hovedsak vært meningen å videreføre gjeldende rett på dette punkt. Det vil fremdeles bero på en skjønnsmessig vurdering hvorvidt en aktivitet av denne art er i samsvar med bestemmelsen, og det må også i denne vurde-

ringen legges betydelig vekt på formålet med bestemmelsen.

Utvalget går også inn for å utvide kretsen av fysiske personer med tilknytning til meglerforetaket som omfattes av forbudet mot å drive annen virksomhet. Utvalget går videre inn for å likestille advokater som driver eiendomsmegling med andre fysiske personer som gjør dette. At gjeldende § 2-6 er begrenset til kun å omfatte statsautorisert megler ansatt i meglerforetak gir etter utvalgets vurdering bestemmelsen «en uheldig og ubegrunnet avgrensning.» Utvalget legger til grunn at formålet med bestemmelsen, som er å sikre at megleren forblir en uavhengig mellommann og sikre tilliten til meglerbransjen generelt, har like mye sin berettigelse i forhold til andre som arbeider med eiendomsmegling. Forslaget til utvidet personkrets følger av utkastets § 2-6(4) første punktum, og omfatter «Eiendomsmeglere, jurister og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet, ansatte og personer med tilvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften,». Videre følger det av utkastet til § 2-6 fjerde ledd andre punktum at det samme gjelder for advokatfullmektiger som utfører megling for advokater. Det presiseres i § 2-6 fjerde ledd tredje punktum at forbudet i første punktum bare gjelder for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

Blant annet for å lette tilsynsmyndighetenes arbeid, foreslår utvalget videre i § 2-6 femte ledd en bestemmelse om at foretakene skal føre register over faste eiendommer som helt eller delvis tilhører personer med tilknytning til foretaket som nevnt i forslagetets fjerde ledd. Det samme gjelder for annen virksomhet disse er engasjert i. Utvalget uttaler i denne forbindelse på side 96 i NOU 2006: 1:

«De enkelte personer som arbeider i foretakene, plikter således å gi sin arbeidsgiver informasjon om dette. Det må foretas en forhånds-vurdering av kjøpet/salget eller den annen virksomhet vedkommende ønsker å være engasjert i. I denne forbindelse vil det være naturlig å konsultere ledelsen i foretaket. For foretakene kan det være svært uheldig at personer som arbeider der, driver med kjøp og salg i eiendomsmarkedet eller er engasjert i annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen. De senere års medieoppslag viser hvor uheldig dette er for meglerbransjens anseelse, men også for det enkelte foretak, som kanskje ikke har kjent til

hva den ansatte har vært engasjert i. Forslaget slår fast foretakenes rett og plikt til å føre kontroll med ansattes engasjementer utover meglingen. Formentlig vil bestemmelsen virke preventivt.»

Det foreslås for øvrig at det i forskrift skal kunne gis nærmere regler om hva et slikt register skal inneholde.

Når det gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet drevet av advokater, skriver utvalget følgende på side 95 i NOU 2006: 1:

«For advokater som har valgt å drive med eiendomsmegling, kan utvalget ikke se at det er særlige hensyn som skulle tilsi et unntak, gitt at det fremkommer at disse kan drive rettshjelpvirksomhet. Det samme gjelder advokatfullmektiger som på vegne av advokaten opptrer som megler. Regelen foreslås for øvrig å gjelde for jurister, som etter utvalgets forslag blant annet skal kunne drive eiendomsmegling i enkeltpersonforetak dersom de har relevant praktisk erfaring. Unntatt fra forslaget er personer som ikke utfører ledd i megling.»

Utvalget foreslår også enkelte endringer som er felles for reglene om foretaket og regelen om fysiske personer med tilknytning til foretaket

For det første går utvalget inn for å endre ordlyden slik at forbudet gjelder det å «engasjere seg i annen virksomhet». Ifølge utvalget er bakgrunnen for dette blant annet at formålet og omfanget mv. av virksomheten ikke trenger å være avgjørende for om det kan reises spørsmålsteget ved tilliten til meglers uavhengige stilling. Om den nærmere forståelsen av dette uttrykket i relasjon til bestemmelsen om fysiske personer med tilknytning til foretaket skriver utvalget blant annet (NOU 2006: 1 på side 95):

«Det samme gjelder bruken av ordlyden «engasjere seg i», som blant annet dekker det å ha eierinteresser i eller drive, være ansatt eller oppdragstaker i annen virksomhet, så vel som å være medlem av styre eller bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen virksomhet.»

I tillegg endres ordlyden fra å rette seg mot annen «næringsvirksomhet» til å omfatte annen «virksomhet». I begrunnelsen for denne delen av forslaget skriver utvalget følgende på side 95 i NOU 2006: 1:

«Begrepet «virksomhet» er ment å tolkes vidt, hvor formålet bak bestemmelsen må vektlegges betydelig i vurderingen. Det samme gjelder bruken av ordlyden «engasjere seg i», som blant annet dekker det å ha eierinteresser i

eller drive, være ansatt eller oppdragstaker i annen virksomhet, så vel som å være medlem av styre eller bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen virksomhet.»

Utvalget ble i mandatet bedt, i forbindelse med meglers uavhengighet, særskilt å vurdere behovet for regulering av meglers uavhengighet i forhold til finansielle tjenesteytelser. I tillegg har utvalget foretatt en nærmere vurdering av forholdet til visse typer annen virksomhet som er særlig aktuelle å regulere i en fremtidig forskrift om adgangen til å engasjere seg i annen virksomhet. Disse virksomhetsformene er særlig aktuelle i forhold til annen virksomhet drevet av meglerforetak, men vil også «gjelde i forhold til de personer som omfattes av bestemmelsen» (jf. NOU 2006: 1 s. 95).

Utvalget står samlet om at visse kategorier av slike tilleggsaktiviteter er uproblematiske ved siden av meglerrollen.

Det gjelder for det første forretningsførsel for gårdeiere, taksering av fast eiendom og bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer, «slik dette fremkommer av eiendomsmeulingsforskriftens § 8-1 i dag.» Utvalget presiserer imidlertid at det ikke kan «foretas taksering av eiendommer som foretaket har i oppdrag å formidle.» (jf. NOU 2006: 1 s. 92). Utvalget er videre enig om at meglerforetak fremdeles bør kunne tilrettelegge for syndikering av eiendomsaksjeselskaper, så fremt foretaket får konsesjon etter verdipapirhandelloven og dispensasjon fra forbudet for verdipapirforetak mot å drive annen næringsvirksomhet, jf. vphl. § 8-3. Utvalget anser det også uproblematiske at meglerforetak driver bistand ved gjennomføring av seksjonering, og ved stiftelse av borettslag. Når det gjelder bistand ved innløsning av festetomter uttaler utvalget på side 92 i NOU 2006: 1 at det ikke kan se at formålet bak emgll. § 2-6 er til hinder for at foretakene skal kunne yte slik bistand, og mener derfor at dette bør kunne gjøres under forutsetning av at det stilles en sikkerhet som dekker eventuelt ansvar megleren pådrar seg i forbindelse med arbeidet. I tillegg anser utvalget at foretakene bør kunne formidle rengjøringstjenester, flyttetjenester og formidling av strømprodukter mot godtgjørelse. Endelig legger utvalget til grunn at meglerforetak kan drive formidling av innbo- og villaforsikringer. Utvalget legger til grunn at dette er typiske produkter som tilbys etter av handelen er kommet i stand, og hvor det etter utvalgets oppfatning ikke er fare for tilliten til meglers uavhengighet.

Utvalget står også samlet om at visse kategorier tilleggsaktiviteter også i fremtiden bør forbys. Det gjelder for det første at meglerforetak opererer i eiendomsmarkedet for egen regning eller driver med eiendomsutvikling, jf. omtale ovenfor om et eksplisitt lovforbud mot dette. Videre legger utvalget til grunn i NOU 2006: 1 side 92, at meglerforetak ikke skal kunne tilby

«eksempelvis bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester, samt drive rådgivning i denne forbindelse. Foretakene kan for eksempel ikke ansette finanskonsulenter til å rådggi og selge produkter levert av en samarbeidende bank. Det samme gjelder andre produkter som kan være egnet til å utsette kundene for tap.»

Når det gjelder visse andre tilleggsaktiviteter er imidlertid utvalget delt i sitt syn.

For det første gjelder det kredittformidling. Flertallet (Bråthen, Grøstad, Moestue, Roll-Mattiesen, Rokhaug, Rosén og Sanne) stiller seg negativt til at eiendomsmeglerforetak skal kunne drive slik virksomhet, og skriver på side 92 i NOU 2006 at slik

«formidlingsvirksomhet kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og svekke eiendomsmeulingsbransjens anseelse.»

Flertallet har derimot særlig lagt vekt på at:

«låneformidling typisk er en tjeneste som formidles før handelen er kommet i stand, og hvor megleren som oftest får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglerens rådgivning overfor selgere under budgivning ved at vedkommende kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til.» Det legges til grunn at mistanken om dette alene kan være nok til å svekke tilliten til megleren.»

Mindretallet (Høiland og Tandberg) anser imidlertid at foretakene fremdeles bør gis adgang til å formidle lån under forutsetning av at kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at meglerforetaket eller megleren mottar inntekter for formidlingen av tjenesten. Det legges til grunn at dette ikke er egnet til å svekke tilliten til megleren som uavhengig mellommann.

For det andre er utvalget delt når det gjelder spørsmålet om utleieforvaltning knyttet til oppdrag hvor megler har formidlet leieretten. Med utleieforvaltning forstår utvalget «blant annet å ta hånd om all korrespondanse mellom leietaker og utleier

også etter at leiekontrakt er inngått mv., yte bistand til innkreving av husleie og iverksette tiltak ved mislighold fra leietakers side.» (jf. NOU 2006: 1 s. 93 første spalte).

Flertallet (Grøstad, Høiland, Rosén, Sanne og Tandberg) mener slik virksomhet bør være tillatt. I begrunnelsen for sitt syn uttaler flertallet blant annet følgende på side 93 i NOU 2006: 1:

«I praksis har det vist seg at den personlige kontakten som eiendomsmegleren og leietakeren får i forbindelse med inngåelse av leiekontrakten, er med på å redusere konfliktrisiko dersom leietaker misligholder leieavtalen. Dersom eiendomsmeglingsforetak ikke skal få bistå med utleieforvaltning, ville alternativet være at leietaker måtte forholde seg til et annet foretak som ikke ville kjenne til historikken rundt inngåelse av leiekontrakten. Erfaringene knyttet til at foretakene driver med utleieforvaltning er gode, og det er få klager knyttet til forvaltningen.»

Flertallet kan heller ikke se at slik bistand er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmegleren.

Mindretallet (Bråthen, Moestue, Roll-Mathiesen og Rokhaug) stiller seg negativt til at meglere skal få drive slik virksomhet. De uttaler i denne sammenheng på side 93 i NOU 2006: 1:

«Mindretallet finner det prinsipielt uheldig at megler går fra å være mellommann til partsrepresentant. Det er ikke gitt at partene forstår hvor mellommannsoppdraget slutter og forvaltningsoppdraget starter. En fremtidig rolle som representant for en av partene, kan også få innvirkning på utførelsen av selve formidlingsarbeidet i det enkelte tilfellet. Og selv om megleren ivaretar omsorgsplikten for begge parter, kan det å tilby leieforvaltning være ødeleggende for tilliten til både eiendomsmeglerforetaket og bransjen generelt.»

For det tredje er utvalget delt når det gjelder spørsmålet om eiendomsmeglingsforetak skal kunne ha eierinteresser i annonsemedier. Flertallet mener at dette i utgangspunktet bør være forbudt, men at det bør kunne gis dispensasjon fra forbudet med hjemmel i den foreslåtte § 2-6 sjette ledd. Flertallet uttaler i denne forbindelse på side 93 i NOU 2006: 1:

«her er [det] kryssende hensyn som gjør seg gjeldende. Flertallet ønsker på den ene side ikke å hindre effektiv konkurranse og produktutvikling på området. På den annen side er det viktig at det ikke gis tillatelse til eierskap i virksomhet som kan være egnet til å svekke tilliten til meglerens uavhengighet. Flertallet mener at tilsynsmyndigheten ved søknadsbehandlingen

må vurdere de kryssende hensyn som her gjør seg gjeldende. For eksempel kan konkurransemessige hensyn tilsi at det bør gis tillatelse til å eie konkurrerende boligaviser. Det kan i denne forbindelse, som ellers, være aktuelt å stille vilkår for tillatelsen.»

Mindretallet (Høiland og Tandberg) legger vekt på konkurransemessige hensyn. De uttaler i denne sammenheng på side 94 i NOU 2006: 1 at eiendomsmeglingsforetakene gjennom eierinteresser i annonsemedier har bidratt til å redusere annonseprisene til fordel for kundene. Det vises til at konkurransen i markedet for boligannonser har økt kraftig de senere år. Videre uttaler mindretallet (NOU 2006: 1 side 94):

«Mindretallet mener det er ubetenkelig at foretakene selv eier hele eller deler av et annonsemedium, under forutsetning av at kunden gis skriftlig opplysning om at slikt eierskap eksisterer og at kunden gis full valgfrihet med hensyn til hvor annonsering skal skje.»

For det fjerde står utvalget delt når det gjelder formidling av eierskifteforsikring. Flertallet (Bråthen, Grøstad, Moestue, Roll-Mathiesen, Rokhaug, Rosén og Sanne) uttaler på side 94 i NOU 2006: 1 at det er

«avgjørende at en slik forsikring normalt tilbys før handelen er kommet i stand og gjelder en forsikring som har betydning for den informasjon om eiendommen som megleren har ansvaret for å bringe frem. Dersom megleren mottar godtgjørelse for hver forsikring som formidles, vil dette kunne føre til at megleren ikke foretar en objektiv og uhildet orientering om produktet.»

Flertallet anser derfor at meglere bare kan forestå slik formidling, dersom foretakene ikke mottar godtgjørelse for dette.

Utvalgets mindretall (Høiland og Tandberg) kan ikke se at det er betenkelig i forhold til mellommannens uavhengighet at det mottas inntekter for formidling av eierskifteforsikringer dersom kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at meglerforetaket eller megleren mottar inntekter for formidlingen fra forsikringsselskapet. Det vises til at eiendomsmeglerforetakene også på dette området har bidratt til økt konkurranse.

#### 7.4.3 Høringsinstansenes merknader

Utvalgets forslag om videreføring av virksomhetsbegrensningen for eiendomsmeglingsforetak får støtte fra *Eiendomsmeglerforetakenes forening*,

*Finansnæringens hovedorganisasjon, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet og Huseiernes landsforbund.*

*Konkurransetilsynet* bemerker generelt om virksomhetsbegrensninger at:

«Regler for organisering av virksomhetene kan begrense utvikling av strukturen i bransjen og nye tjenester. I tillegg kan reguleringer legge begrensninger på aktørenes atferd slik at konkurranseintensiteten reduseres. Etter tilsynets mening vil det være uheldig dersom de reguleringene som foreslås i unødige grad bidrar til å begrense konkurransen.»

*Fornyings- og administrasjonsdepartementet* skriver i denne sammenheng følgende:

«I markedet for kjøp og salg av boliger, er det vanskelig for kundene å vurdere kvaliteten på eiendomsmeglertjenesten. Normalt er det ikke profesjonelle aktører som selger og kjøper bolig, og manglende informasjon om egenskaper ved boligen gjør det vanskelig for kjøperen å verdsette boligens kvalitet. Det har derfor avgjørende betydning for effektiviteten i markedet at det tilbys eiendomsmeglertjenester av god kvalitet. Utvalget har derfor foreslått flere tiltak for å heve kompetansen, sikre meglerens uavhengighet og gi klarere rammer for meglerforetakenes virksomhet. Samtidig må kravene som stilles til eiendomsmeglervirksomhet ikke bli av et slikt omfang at det skapes unødige etableringshindringer som igjen vil ramme forbrukerne i form av svekket konkurranse.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

Når det gjelder virksomhetsbegrensning for fysiske personer tilknyttet meglerforetak, har flere høringsinstanser kommet med merknader.

*Kredittilsynet* skriver i denne sammenheng at det:

«stiller seg positiv til utvalgets forslag om å begrense forbudets materielle innhold, og ser at tilsynsmyndighetens forvaltningsarbeid når det gjelder søknader om dispensasjoner vil forsvinne. Imidlertid åpner loven for vanskelige grensedragninger når det gjelder vurderingen av virksomhet som «er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen», og å "drive handel med fast eiendom», noe som vil kunne øke antall henvendelser om tolkningssspørsmål knyttet til bestemmelsen.»

*Norges eiendomsmeglerforbund* uttaler følgende:

«I første ledd foreslås

Megleren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til meglerens uavhengighet.

Hadde det vært foreslått .... som svekker tilliten til megleren uavhengighet, hadde det vært enkelt å være enig. Når skjønnstemaet «egnet til» tas inn blir det straks vanskelig.»

Videre skriver forbundet om fysiske personer tilknyttet meglerforetak at:

«Någjeldende § 2-6 omhandler personer med forskjellig kompetanse, men som alle driver med eiendomsmegling, helt forskjellig mht å drive annen næringsvirksomhet. Bestemmelsen har latt hensyn til den som yter eiendomsmeglertjenesten gå foran forbrukerens interesser. Norges Eiendomsmeglerforbund støtter det forslag som fremmes som en riktig og viktig utvidelse av kretsen som omfattes av forbudet mot deltagelse i annen næring som kan svekke tilliten til bransjen.»

*Huseiernes Landsforbund* bemerker i denne sammenheng at

«Når det gjelder meglers adgang til å engasjere seg i annen virksomhet mener vi at dette bør være som før; at utgangspunktet er totalforbud men med mulighet til å søke dispensasjon. Vi mener at dette må praktiseres restriktivt, og uansett slik at dispensasjon ikke gis der engasjementet kan være egnet til å svekke eiendomsmeglerens uavhengighet.»

*NOTAR* stiller seg bak utvalgets forslag når det gjelder virksomhetsbegrensning, og særlig utvidelsen av kretsen fysiske personer tilknyttet meglerforetak som er omfattet av bestemmelsen:

«[Utkastets § 2-6 tredje og fjerde ledd] erstatter det gamle forbudet mot «annen næringsvirksomhet» som kun gjaldt statsautoriserte eiendomsmeglere og Notar stiller seg bak forslagene da det er flott at man får en hjemmel som gjelder alle som utøver ledd i megling og som er direkte rettet mot tilliten til meglers uavhengighet. Det gamle forbudet rammet alt av annen virksomhet og ble både for omfattende samt at det kun rammet en liten del av de som utøver megling.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

Når det gjelder advokaters og juristers adgang til å drive rettshjelpsvirksomhet, jf. utkastets § 2-6 fjerde ledd siste punktum, stiller *Kredittilsynet* seg negativt til utvalgets forslag. *Kredittilsynet* skriver følgende i denne sammenheng:

«Kredittilsynet vil særlig kommentere utvalgets forslag når det gjelder advokaters og juristers adgang til å drive rettshjelpsvirksomhet, jf. utkastets § 2-6 fjerde ledd siste punktum. Etter det Kredittilsynet kjenner til er rettshjelpsvirk-

somhet, slik dette er definert i domstolloven § 218, snevrere angitt enn den rådgivningsvirksomhet advokater normalt driver. Kredittilsynet vil ikke gå inn for en innskrenkning i forhold til gjeldende lovgivning på dette punktet.»

*Advokatforeningen* har ikke innvendinger til utvalgets forslag med hensyn til advokaters adgang til å drive annen næringsvirksomhet. Det presiseres i høringsuttalelsen at en forutsetter at fortolkningen av begrensningen skjer i lys av at advokater som driver eiendomsmegling fortsatt også skal kunne drive rettshjelpsvirksomhet.

Når det gjelder aksessoriske aktiviteter som utvalget har vurdert, har en rekke høringsinstanser kommet med merknader.

Kredittilsynet skriver i sin høringsuttalelse at det:

«oppfatter at de vurderinger flertallet har lagt til grunn for de enkelte virksomhetstyper i det vesentlige bygger på at hensynet til meglers nøytralitet er vektlagt fremfor hensynet til effektiv konkurranse og produktutvikling. I tillegg til dette har Kredittilsynet i sine vurderinger lagt vekt på hensynet til tilliten til meglerbransjen generelt. Kredittilsynet slutter seg til flertallets vurdering når det gjelder kredittformidling, eierskap i annonsemedier, formidling av eierskifteforsikringer og utleieforvaltning, herunder også i forhold til utleieoppdrag foretaket har hatt forut for forvaltningsoppdraget.

Når det gjelder adgangen til fortsatt å bistå ved annonsering (eller mekanisk formidling) av eiendommer, må dette sees i sammenheng med Kredittilsynets innstilling i spørsmålet om utenlandsmegling.»

*Forbrukerrådet* skriver i denne sammenheng at det:

«støtter videre flertallets forslag om at foretakene ikke bør kunne formidle lån, og heller ikke motta godtgjørelse for formidling av eierskifteforsikringer og den nylig etablerte kjøperforsikring. Når det gjelder låneformidling, er dette også en tjeneste som formidles før handelen er kommet i stand, og hvor megleren som oftest får vederlag fra finansinstitusjonen, men bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke rådgivningen fra megler i forhold til selgere under budgivningen ved at denne kan tenkes å anbefale selger å akseptere bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til. Dette er som utvalget påpeker kanskje ingen hyppig forekommende situasjon, men Forbrukerrådet er enig med utvalget i at muligheten for at slikt kan forekomme er egnet til å svekke tilliten til at megleren kun har partenes interesser i handelen for øye.

Utvalgets flertall går inn for at foretak som formidler eierskifteforsikring i forbindelse med oppdragsinngåelsen ikke bør kunne motta godtgjørelse for denne formidlingen. Vi er enig i flertallets nærmere begrunnelse her. Forbrukerrådet mener at dette også bør gjelde ved formidling av kjøperforsikring. I og med at megler i dag gjerne får en godtgjørelse for hver forsikring han formidler, vil dette kunne føre til at megleren ikke foretar en objektiv og uhildet orientering om eiendommen han formidler.»

*Landsorganisasjonen i Norge* uttaler i denne sammenheng at:

«[Fler]tallets foreslag om at eiendomsmeulingsforetak ikke lenger bør kunne formidle lån, eller eierskifteforsikringer dersom de mottar godtgjørelse for det, er etter LOs syn riktig utfra et syn om at det er i forbrukernes interesse å unngå en monopolsituasjon for de største aktørene.

...Det vil også være en styrking av forbrukernes stilling dersom det inntas en bestemmelse om at forvaltningsmyndigheten må foreta en vurdering i det enkelte tilfellet, hvor hensynet til tilliten til meglers uavhengighet må vurderes opp mot konkurransemessige hensyn når det gjelder spørsmålet om eierskap i annonsemedier.»

Når det gjelder formidling av lån, uttaler *Konkurransetilsynet* som følger:

«Boliglån er et sentralt produkt for norske banker. Eiendomsmeglerforetak utgjør en viktig distribusjonskanal for bankene ved salg av boliglån, både direkte gjennom egne eiendomsmeulingsforetak eller gjennom distribusjonsavtaler med uavhengige eiendomsmeulingsforetak...

Dersom eiendomsmeuglerne ikke lenger kan formidle lån, så vil bankenes insentiv til å drive eiendomsmeulingsforetak bli redusert. Dette kan redusere mulighetene til å ekspandere bankvirksomheten, som kan ha negative konkurransemessige konsekvenser i boliglånsmarkedet. I tillegg kan det innebære at det etableres færre eiendomsmeulingsforetak, noe som kan redusere konkurransen i markedet for eiendomsmeuglertjenester.

På den andre siden kan et forbud mot formidling av lån gjennom eiendomsmeuglere innebære at flere av kundene vurderer flere långivere før de tar opp boliglån. Dette kan være en fordel for banker som ikke har, eller bare i begrenset grad har, distribusjon gjennom eiendomsmeuglere.

Konkurransetilsynet vil uansett bemerke at forslaget om å forby formidling av lån kan ha konkurransemessige konsekvenser som bør

vurderes grundig før det eventuelt gjennomføres.»

*Fornyings- og administrasjonsdepartementet* bemerker i sin høringsuttalelse at

«Dersom megleren har inntekter i forbindelse med formidling av andre tjenester til sin klient, vil megleren kunne ha økonomiske incentiver som går på tvers av partenes interesser. Når det gjelder formidling av lån, er dette en tjeneste som formidles før handelen er kommet i stand, og hvor megleren som oftest får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. På denne bakgrunn ønsker flertallet i utvalget å forby meglerne å formidle lån. Mindretallet mener derimot at meglere fremdeles bør gis adgang til å formidle lån mot at kundene skriftlig gjøres oppmerksom på at megleren mottar inntekter for formidlingen. Konkurransetilsynet har uttalt seg kritisk til et forbud mot å formidle lån, da dette kan ha negative virkninger for nyetablering i bankmarkedet.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet ber om at forslaget om å forby formidling av lån blir vurdert nærmere i lys av konkurransemessige konsekvenser i markedet for utlån til personkunder. Slike virkninger er ikke berørt i utredningen, da utvalget først og fremst har vært opptatt av virkningen på meglerens uavhengighet. Forbudet mot at eiendomsmeglere får formidle lån kan ramme de ulike lånetilbydere ulikt, noe som bør vurderes nærmere før et slikt forbud innføres. For eksempel kan virkningen av forbudet bli at de banker som ikke tilbyr eiendomsmegler tjenester, mister en viktig distribusjonskanal for sine boliglån og dermed stilles ugunstig i konkurransen mot de aktørene som har egen eiendomsmegler tjeneste. På den annen side kan et forbud mot å formidle lån også bidra til at kundene vurderer flere tilbydere av boliglån og kan dermed styrke konkurransen om bankkundene.

Lån til bolig er for bankene et nøkkelprodukt i konkurransen om personkundene, og tilgangen til boligkunder vil derfor være avgjørende for å sikre ønsket nyetablering i bankmarkedet. Fornyings- og administrasjonsdepartementet slutter seg til Konkurransetilsynets henstilling om at de konkurransemessige virkningene i bankmarkedet vurderes grundig før et slikt forbud eventuelt innføres.»

*Eiendomsmeglerforetakenes Forening* uttaler at:

«dagens regelverk som gir eiendomsmeglere adgang til å forestå kredittformidling som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning, forvaltning av utleieboliger etter forutgående utleieoppdrag, adgang til eierskap i annonsemedier og adgang til å formidle eierskifteforsikringer

bør videreføres. I den utstrekning det kan oppstå tvil om meglers rolle kan dette best ivaretas med en skriftlig varslingsplikt. EFF vil særlig peke på at et forbud mot at eiendomsmeglingsforetak eier annonsemedier helt eller delvis vil hindre effektiv konkurranse. I dag utgir mange eiendomsmeglingsfoetak egne annonseaviser, eiendomsmeglingsforetak er medeiere i nettstedet som formidler slike annonser m.v. Det legges her til grunn at dette vil bidra til mindre konkurranse og gi de store etablerte annonsemediene større muligheter til å dominere markedet.

Også når det gjelder vederlag for formidling av lån, salg av eierskifteforsikring og forvaltning av utleieboliger mener EFF at det på bakgrunn av dagens praksis ikke er påvist at dette skader tilliten til eiendomsmegler som uavhengig mellommann. For bidra til ytterligere åpenhet rundt disse spørsmålene bør det i stedet for et forbud innføre en plikt til megler om skriftlig å orientere om forholdene.»

Når det gjelder utvalgets vurderinger av annen virksomhet som bør tillates, uttaler *Norges eiendomsmeglerforbund* at:

«Eierskifteforsikring er et annet slikt produkt som neppe ville blitt tilbudt i denne formen om ikke den ble formidlet via megler. Når tjenestene går via megler vil han også gjennom sin erfaring over tid sikre seg den tjenesten som er best i forhold til pris og seriøse og mindre bra tjenesteytere vil bli luket ut. Dette er særlig i forbindelse med omsetting av fast eiendom der forbruker er inne med relativt lange mellomrom og uten mulighet til å skaffe seg sitt eget erfaringsgrunnlag.

Fremveksten av et slikt produkt og tilsvarende tilbud vil ikke skje i tilstrekkelig omfang uten at meglernes har en godtgjørelse for sitt arbeid med disse produktene.

Meglerens arbeid og likviditetsbelastning må han kunne ta seg betalt for av oppdragsgiver. Det kan ikke være riktig å laste dette over på forbrukere som ikke benytter tjenestene som tilbys, eller kjøper disse tjenester fra andre.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i at det må hegnes om meglerens tillit, men dette må ikke gjøres på en slik måte at forbrukeren blir skadelidende i den forstand at han vil få tilleggstjenester med en dårligere kvalitet og til en dyrere pris enn når formidlingen går gjennom megler. Det er vanskelig å se at en formidling av tjenester, i full åpenhet mht at dette får megleren betalt for av tjenesteyter, er egnet til å svekke tillit til meglernes. Slik åpenhet er det allerede i dag uten at det er registrert negative reaksjoner fra oppdragsgiverne.»

Når det gjelder formidling av eierskifteforsikringer uttaler *Finansnæringens Hovedorganisasjon* at den:

«merker seg flertallets syn, men vil vise til at det i lov 10. juni 2005 nr. 41 om forsikringsformidling er etablert et eget regelverk for forsikringsformidling som vil regulere den situasjonen som er omtalt her (aksessorisk forsikringsvirksomhet). Vi anser det mest hensiktsmessig at også salg av eierskifteforsikring gjennom eiendomsmegler reguleres i henhold til dette regelverket. FNH mener derfor ut fra en helhetsvurdering at megler bør kunne motta godtgjørelse for formidling av eierskifteforsikring.»

Når det gjelder formidling av lån bemerker FNH at:

«Vi har imidlertid vanskelig for å se at formidling av lån under full åpenhet med hensyn til meglers avtaler med långiver, er egnet til å svekke tilliten til megler eller bransjens anseelse. Slik åpenhet ivaretas ved mindretallets forslag om at megleren skriftlig plikter å gjøre kunden oppmerksom på at megleren mottar godtgjørelse. Etter hva vi erfarer har det heller ikke vært registrert praktiske og konkrete behov som tilsier at meglere skal forby å formidle lån. Etter en helhetsvurdering har FNH derfor kommet til at megler fortsatt bør kunne motta godtgjørelser for låneformidling.»

*Sparebankforeningen* uttaler at:

«at eiendomsmeglingsforetak har en naturlig tilknytning til bank og finanskonsern. Sparebankforeningen har på denne bakgrunn særlig merket seg at utvalgets flertall, viser til at meglingsforetakene ikke skal kunne tilby «bankinnskuddsprodukter med tilknyttede tilleggstjenester, samt drive rådgivning i denne forbindelse»...

Sparebankforeningen er enig i at eiendomsmeglingsforetakene ikke selv skal kunne drive bankvirksomhet. Dette må imidlertid ikke være til hinder for at eiendomsmeglingsforetakene skal kunne formidle slike tjenester eller henvise kunden til en bestemt bank. Banken vil mao være ansvarlig for bankvirksomheten som drives under bankkonsesjonen. Dette er et vel kjent system også fra andre områder, for eksempel verdipapirhandel, forsikring og verdipapirfond.

Som utvalgets mindretall påpeker, kan forholdet til formidling lån mv. også løses ved at det opplyses særskilt om dette, jf utvalgets forslag til regler om plikt til å opplyse om mulige interessekonflikter. Til dette kommer også at megler må ha en særlig grunn for ikke å anbefale høyeste bud, jf. at også andre budgivere må

ha finansieringen i orden. Låneformidling antas videre, også for en kunde, å være helt naturlig for eiendomsmeglingsvirksomhet som er knyttet til et finanskonsern eller annen type samarbeidende bankgruppe. Sparebankforeningen viser også til at utvalgets forslag til lovbestemmelse er en rettslig standard og at forholdet til bank også må kunne vurderes konkret ut fra om virksomhetens tillit i det enkelte tilfelle svekkes. Utvalget har også påpekt at låneformidling neppe er et praktisk problem. En bør derfor, etter Sparebankforeningens syn, være svært tilbakeholden med å forby låneformidling når det ikke kan påvises et konkret og praktisk behov. Ut fra samme begrunnelse bør det også være mulig å formidle eierskifteforsikringer.»

Videre anser Sparebankforeningen at hensynet til:

«meglere uavhengighet ikke må strekkes så langt at dette hindrer en naturlig tilknytning til bank (-grupperinger) og finanskonsern. Bla. må det være tillatt med samlokalisering, henvisning og formidling av lån, forutsatt at nærmere organisatoriske krav og hensyn ivaretas. Dette er forhold som bankene og finanskonsernene er godt kjent med. Også dette spørsmålet kan ivaretas innenfor en overordnet bestemmelse om forsvarlig organisering.»

*Norske Boligbyggelags Landsforbund* har følgende merknad til utvalgets forslag:

«Dagens regelverk bør etter NBBLs syn videreføres, slik at det vil kunne være mulig for meglerforetak å eie annonsemedier, formidle eierskifteforsikringer uten eller mot godtgjørelse m.v. For å bidra til åpenhet rundt denne virksomheten kan det innføres en plikt for meglere til skriftlig å orientere om forholdene.»

Når det gjelder spørsmålet om anledningen til å ha eierinteresser i annonsemedier uttaler *NOTAR* at:

«et slikt forbud vil etter Notar sitt syn ramme forbrukerne. Det er et kjent problem at noen aviser har nærmest monopol på eiendomsannonser – særlig sentralt på Østlandet, men også mange andre steder i landet, og at prisen på annonser derfor er uforholdsmessig høy. Et forbud mot at meglerkjedene har egne aviser, vil medføre at man blir tvunget til å benytte seg av de etablerte aviser / annonsemedier og vil hindre fri konkurranse på dette område. Et slikt forbud vil ikke gagne forbrukerne og Notar kan ikke se at dette vil bli en fordel for forbrukerne - tvert i mot.



Notar ser heller ikke at eierskap i annonsemedier kan skape tvil om meglers lojalitet eller sette bransjen i et dårlig lys. Alle meglere er interessert i å selge enhver bolig raskest mulig og vil derfor annonsere på den måten som megler og kunden mener vil gi best respons og som når flest i målgruppen.»

OBOS skriver i sin høringsuttalelse at:

«Det er uenighet i utvalget om dagens regelverk som gir eiendomsmeglere adgang til å forestå kredittformidling som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning, forvaltning av utleieboliger etter forutgående utleieoppdrag, adgang til eierskap i annonsemedier og adgang til å formidle eierskifteforsikringer mot godtgjørelse bør videreføres. OBOS mener at dagens regelverk bør videreføres. I den utstrekning det kan oppstå tvil om meglers rolle, kan dette best ivaretas med en skriftlig varslingsplikt.

OBOS vil særlig peke på at et forbud mot at eiendomsmeglingsforetak eier annonsemedier helt eller delvis vil hindre effektiv konkurranse. I dag utgir mange eiendomsmeglingsforetak egne annonseaviser, og eiendomsmeglingsforetak er medeiere i nettsteder som formidler slike annonser m.v. Et forbud mot slikt eierskap vil bidra til mindre konkurranse og gi de store etablerte annonsemediene større muligheter til å dominere markedet.

Også når det gjelder vederlag for formidling av lån, salg av eierskifteforsikring og forvaltning av utleieboliger, mener OBOS at det på bakgrunn av dagens praksis ikke er påvist at dette skader tilliten til eiendomsmegler som uavhengig mellommann. For å bidra til ytterligere åpenhet rundt disse spørsmålene, bør det i stedet for et forbud innføres en plikt til megler om skriftlig å orientere om forholdene.»

OBOS slutter seg også til mindretallet og anser at «en skriftlig varslingsplikt fullt ut ivaretar hensynet til eiendomsmeglernes uavhengighet.»

*Forbrukerforsikring AS* uttrykker støtte for forslaget om «en generell plikt til å ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet». Selskapet understreker i sin høringsuttalelse at

«[Utkastets § 2-6] 2. ledd gjelder forbud mot at megler mottar inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgivere og vil være til hinder for såkalte «kick backs» eller provisjoner for salg av blant annet eierskifteforsikringer. Forbrukerforsikring støtter ikke denne delen av lovforslaget, da dette kan medføre et hinder for at både kjøpere og selgere av bolig kan tegne forsikring ror handelen.»

Forbrukerforsikring uttaler i denne sammenheng at:

«Det omsettes ca. 100.000 boliger årlig i Norge, og de siste årene har én av fem boligkjøpere fremmet krav til eierskifteforsikringsselskaper. Hvert år ender mer enn 300 av sakene mot disse selskapene i rettsapparatet. Vi ser derfor tydelig viktigheten av å sikre både selger og kjøpers interesser når en bolig skifter eier, slik utvalget ønsker...

Gjennom å forby ved lov at meglere kan motta godtgjørelse for formidling av boligkjøperforsikring, vil man redusere kjøpers mulighet til å tegne forsikring og dermed fjerne en mulighet til å sikre kjøpers interesser. Dette ville altså svekke kjøpers situasjon snarere enn å styrke den...

Meglerens arbeid med å undersøke forhold ved eiendommen, innhente opplysninger og videreformidle relevante opplysninger til kjøpere vil altså gjøres på akkurat samme måte, uavhengig av om en boligkjøperforsikring tegnes i ettertid eller ikke. Snarere enn å være en risiko for kjøper med hensyn til objektivitet, vil en megler som selger boligkjøperforsikring være opptatt av å sikre at alle opplysninger kommer på bordet, slik at en selger ikke senere må svare for meglers manglende oppfylling av omsorgsplikten.

Boligkjøperforsikringen distribueres i dag kun via eiendomsmeglere. Forbrukerforsikring er av

den oppfatning at meglers kostnader og det ekstraarbeid formidlingen innebærer, bør kunne kompenseres uten at dette utgjør en risiko for hvordan eiendomsmeglernes primære oppgaver utføres. Vår forsikring bidrar til å sikre også kjøpers rettigheter, noe som er i tråd med utvalgets intensjon om å sikre begge parter. Et lovforbud mot et slikt salg vil svekke kjøpers stilling. Forbrukerforsikring mener utvalgets intensjon kan ivaretas uten et lovforbud. En annen sak er at kjøper og selger bør opplyses om at megler mottar godtgjørelse for distribusjon av forsikringen, slik at det er full åpenhet om dette.»

*Norges takseringsforbund* skriver i denne sammenheng at:

«Takseringsbransjen er enig med utvalgets flertall i at det bør være forbud mot at meglerforetakene mottar godtgjørelse for formidling av forsikringer og støtter dette forslaget. Takseringsbransjen mener videre at slik formidling av forsikring bør ligge utenfor hva eiendomsmeglerforetak skal kunne tilby sine oppdragsgivere, da det ikke er en naturlig del av meglervirksomheten og er egnet til å skape interesse-

konflikter mellom partene i transaksjonen. Det fremkommer videre at slik virksomhet også er underlagt krav om registrering, egnethet og kvalifikasjoner i lov av 10. juni 2005 om forsikringsformidling, noe som styrker denne oppfatningen. Takseringsbransjen støtter utvalgets flertall i at formidling av lån kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og at eiendomsmeglerforetak således ikke bør kunne formidle lån.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

Når det gjelder registreringsplikten i utkastets § 2-6 femte ledd, reiser *Datatilsynet*

«spørsmål ved hvorvidt det er riktig at arbeidsgiver skal få overført noe av kontrollansvaret for at denne form for misbruk ikke skjer. Tilsynet savner en nærmere redegjørelse for hvordan kontroll skjer i dag, og for hva man vil vinne ved å velge en slik løsning. Det er utvilsomt at den foreslåtte løsning vil gå på bekostning av personvernet. Det er også vesentlig, men ubehandlet i høringsnotatet, hvem som skal ha ansvar for å oppdatere opplysningene og hvordan man kan sikre at kvaliteten på registeret til enhver tid er tilfredsstillende. Det samme gjelder hvilken rolle nærstående til de som skal kontrolleres vil få, herunder om det i tillegg skal registreres opplysninger om disse personene?»

*Norges eiendomsmeglerforbund* skriver imidlertid i denne sammenheng at

«Kravet til registrering av eiendommer som tilhører de personer som omfattes av bestemmelsen er et nødvendig virkemiddel for å sikre kontroll med at forbudet i fjerde ledd overholdes.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

#### 7.4.4 Departementets vurdering

Etter departementets syn er det avgjørende for tilliten til eiendomsmeglerforetakene at foretakene ikke skal kunne drive med annen virksomhet som kan svekke deres uavhengighet. Tilsvarende gjelder for ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretakene, samt eiere og tillitsvalgte i foretakene. I dag er adgangen til å drive annen virksomhet regulert i lovens § 2-6. Det vises til omtale av gjeldende rett foran under punkt 7.4.1.

Utvalget foreslår viktige lovregler for å presisere hva eiendomsmeglerforetak og deres ansatte kan drive med, og hva de ikke skal kunne drive med. I det følgende behandles først virksomhetsbegrensninger for eiendomsmeglerforetakene, og

deretter reglene om ansattes adgang til å drive annen næringsvirksomhet.

Når det gjelder *eiendomsmeglerforetak*, foreslår utvalget for det første en teknisk endring i gjeldende lovforbud mot at eiendomsmeglerforetak driver annen virksomhet enn eiendomsmegling, blant annet ved at forbudet mot å «drive annen næringsvirksomhet» endres til et forbud mot å «engasjere seg i annen virksomhet». Når det gjelder utvalgets forslag om å erstatte begrepet «drive» med «engasjere seg i», synes bakgrunnen å være et ønske om å innføre en lavere terskel for når en aktivitet faller inn under virksomhetsbegrensningen. Departementet tviler på om vil være noen slik realitetsforskjell mellom begrepene, og viser for øvrig til at begrepet å «engasjere seg i» vil kunne åpne opp en rekke avgrensningsspørsmål. Departementet foreslår derfor å beholde begrepet «drive», men åpne for at det i forskrift gis nærmere regler om hvilken terskel som skal gjelde for at en aktivitet faller inn under forbudet. En slik løsning vil etter departementets syn gi en mer presis angivelse av virksomhetsbegrensningen.

Etter departementets syn er det i tillegg nødvendig å foreta ytterligere endringer i lovbestemmelsens struktur, for å få en mer treffsikker og hensiktsmessig regel. Både gjeldende rett og utvalgets forslag er utformet som et absolutt forbud mot å drive/engasjere seg i annen virksomhet enn eiendomsmegling, med mindre annet følger av forskrift eller enkeltvedtak. Etter departementets vurdering er dette en lite hensiktsmessig reguleringsform, siden slike forskrifter /enkelvedtak vil måtte (forutsatt at det dreier seg om noe annet enn eiendomsmegling) nevne alle situasjoner hvor eiendomsmeglerforetakets uavhengighet ikke vil trues. De situasjoner som truer foretakets uavhengighet vil imidlertid ikke nevnes i forskriften, men vil måtte utledes av en tolking av den generelle lovbestemmelsen. Departementet foreslår i stedet at loven utformes slik at eiendomsmeglerforetak bare kan drive annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, jf. lovforslaget § 5-1. Nærmere regler om hvilke aktiviteter som kan true foretakets integritet og uavhengighet kan gis i forskrift, jf. lovforslaget § 5-1 tredje ledd. Etter departementets vurdering vil en slik løsning være mer målrettet enn dagens ordning og utvalgets forslag. Det vises for øvrig til at en tilsvarende reguleringsform, som den departementet nå foreslår, anvendes i en rekke andre lover på finansmarkedsområdet, som verdipapirhandeloven, verdipapirregisterloven og børsloven.

Utvalget har foreslått at advokater skal omfattes av det samme forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet som ansatte i eiendomsmeglingsforetak. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak bør omfattes av samme forbud som andre ansatte i foretaket. Det vises til nærmere omtale av dette nedenfor. Etter departementets vurdering bør det midlertid også fremgå at advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet etter forslaget til § 2-1 første ledd nr. 2, dvs. i medhold av egen advokatbevilling, omfattes av forbudet. Det bør samtidig presiseres at forbudet ikke er til hinder for at advokaten driver rettshjelpsvirksomhet forutsatt at denne ikke er egnet til å svekke tilliten til advokatens integritet og uavhengighet som mellommann ved transaksjonen som omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Utvalget går i tråd med mandatet nærmere inn på hvilke andre aktiviteter enn eiendomsmegling et eiendomsmeglerforetak bør kunne drive med.

Et enstemmig utvalg går for eksempel inn for at meglerforetak fortsatt bør kunne drive med forretningsførsel for gårdeiere mv, taksering av eiendom foretaket ikke har i oppdrag å formidle, syndikering av eiendomsaksjeselskaper, formidling av rengjørings- og flyttetjenester. I slike tilfeller mener utvalget at tilliten til meglers uavhengighet ikke er truet. Utvalget er også samlet i sitt syn om at meglerforetak fortsatt ikke skal operere i eiendomsmarkedet for egen regning.

Utvalget er imidlertid delt i sitt syn når det gjelder andre tilleggstenester. Dette gjelder blant annet låneformidling, om foretakene bør kunne ha eierinteresser i annonsemedier og formidling av eierskifteforsikringer. Flertallet mener slike tilleggstenester kan reise tvil om meglerforetakets uavhengighet, mens mindretallet mener det bør være tilstrekkelig at kundene gjøres skriftlig oppmerksomme på meglerforetakets engasjementer.

Departementet viser til at nærmere regler om hvilke andre aktiviteter enn eiendomsmegling foretakene skal kunne drive med, etter lovforslaget vil gis i forskrift. Et utkast til slik forskrift vil sendes på alminnelig høring, og den endelige avgrensning av tillatte aktiviteter vil måtte skje i tilknytning til fastsettelsen av slik forskrift. Departementet vil derfor ikke nå konkludere endelig i forhold til de konkrete aktivitetene utvalget drøfter i forhold til virksomhetsbegrensningen. Utvalgets drøftelse har imidlertid belyst en rekke praktisk viktige spørsmål, og deres drøftelse og høringsinstansenes foreløpige merknader vil danne et viktig utgangspunkt i det fremtidige forskriftsarbeidet. Departementet vil imidlertid allerede nå varsle at

en i det fremtidige forskriftsarbeidet, vil legge vesentlig vekt på hensynet til meglers uavhengighet.

Når det gjelder *ansatte mv. i eiendomsmeglingsforetak*, går et enstemmig utvalg inn for å utvide kretsen av fysiske personer som omfattes av lovforslaget mot å drive annen virksomhet enn eiendomsmegling, til også å omfatte advokater, jurister og andre personer i foretaket som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

Etter departementets vurdering er det av stor betydning for tilliten til det enkelte eiendomsmeglerforetak og eiendomsmeglerbransjen generelt, at personer som arbeider med eiendomsmegling er underlagt strenge regler om adgangen til å drive annen virksomhet. Dagens ordning som bare omfatter statsautoriserte eiendomsmeglere, er lite hensiktsmessig i så måte. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag om å utvide personkretsen som skal omfattes av virksomhetsbegrensningen til også å omfatte advokater, jurister og andre personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling. Også eiendomsmeglerfullmektiger som omtalt under punkt 6.4 foreslås omfattet av bestemmelsen.

Når det gjelder definisjonen av hva som er «eiendomsmeglingfremmed» virksomhet, foreslår utvalget for det første et forbud mot at disse personene skal kunne drive med annen næringsvirksomhet som er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen. Bestemmelsen skal kunne utfylles gjennom forskrift. For det andre foreslår utvalget at det lovfestes et uttrykkelig forbud mot at slike personer driver med handel i fast eiendom.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at ansatte mv pålegges et generelt forbud mot å drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, jf. lovforslaget § 5-2 første ledd. Bestemmelsen er generell, men vil kunne utfylles gjennom forskrift, jf. lovforslaget § 5-2 tredje ledd. En slik forskrift vil i tillegg til å regulere enkeltaktiviteter også kunne angi hva som menes med å «drive» en annen virksomhet. I tillegg til forskriftskompetansen bør departementet også kunne gjøre unntak fra forbudet ved enkeltvedtak.

Utvalget foreslår for øvrig at det presiseres i loven at direkte eller indirekte handel med fast eiendom alltid vil være forbudt for personer som omfattes av virksomhetsbegrensningen. Departementet slutter seg til dette, og viser til at dette forbudet er av en så stor betydning at det bør fremgå klart av loven. Utvalget synes å legge til at forbudet ikke er til hinder for at vedkommende erverver og

eier bolig- og fritidseiendom til egen bruk, eller driver langsiktig sparing i fast eiendom (jf. hhv. side 96 og 152 i NOU 2006: 1). Etter departementets vurdering vil langsiktig sparing i fast eiendom etter omstendighetene kunne omfattes av det generelle forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, og/eller det eksplisitte forbudet mot å drive handel i fast eiendom. De nærmere grenser bør fastsettes gjennom praksis og forskrift. Det vises også til forslaget om at departementet i enkelttilfeller skal kunne gjøre unntak fra disse reglene.

Utvalget har foreslått at foretaket skal ha plikt til å «føre register over faste eiendommer som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i fjerde ledd og annen virksomhet disse er engasjert i.» jf. utkastets § 2-6 femte ledd. Utvalget skriver på side 152 i utredningen at:

«Foretakene gis en rett og plikt til å føre kontroll med ansattes engasjementer utover meglingen. Forslaget letter Kredittilsynets arbeid, som mer effektivt kan føre kontroll med at bestemmelsens fjerde ledd overholdes.»

Departementet antar at et register over fast eiendom som eies av ansatte mv. i eiendomsme-glerforetak, vil kunne ha en viktig tilsynsmessig funksjon. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag, slik at loven legger til rette for at det opprettes et slikt register. De nærmere regler om registeret bør imidlertid fastsettes i forskrift. Enkelte av de spørsmål Datatilsynet tar opp i sin høringsuttalelse kan eventuelt vurderes nærmere i tilknytning til utarbeidelsen av slik forskrift, jf. lovforslaget § 5-2 annet ledd.

## 8 Oppdraget – forholdet mellom megleren og oppdragsgiveren

### 8.1 Prinsippet om fritt meglervalg

#### 8.1.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 3-4 har overskriften «Fritt meglervalg og forbud mot kobling». Det følger av bestemmelsens første ledd første punktum at:

«I avtale om annet enn eiendomsmegling kan det ikke settes som vilkår at megleroppdrag gis til bestemt megler.»

På side 42 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) skriver departementet følgende i denne sammenheng:

«Som det fremgår av de alminnelige merknader i avsnitt 5.2 legger departementet vekt på at en eiendomsmegler fremstår som nøytral. Dersom andre typer tjenester knyttes for nært til meglertjenestene kan dette hensyn bli skadelidende. I lovutkastet vil reglene om god megler-skikk, forbudet mot annen næringsvirksomhet og opplysningsplikten bidra til å motvirke uheldige utslag.

Etter gjeldende lov vil en urimelig sammenblanding mellom eiendomsmegling og annen virksomhet kunne rammes av kravet til god forretningsskikk. Enkelte tilfelle vil også kunne rammes av mer generelle rimelighetstandarder som avtaleloven § 36 og prisloven §§ 18 og 23.

Som nevnt under avsnitt 3.3.3 er departementet av den oppfatning at det i enkelte tilfelle kan være en fordel at kundene blir tilbudt andre tjenester i tilknytning til eiendomsmeglingen. Det må imidlertid fullt ut tilligge kunden å vurdere om tilbudet er fordelaktig og om det bør aksepteres. Det skal ikke skje noen tvungen sammenkobling mellom eiendomsmegling og andre tjenester.

Første ledd forbyr at det ved avtale om annet enn eiendomsmegling «settes som vilkår at megleroppdrag gis til bestemt foretak». Regelen fastslår prinsippet om det frie meglervalg. Utvalget uttalte om begrunnelsen for denne regel (utredningens s 71-72):

«Bestemmelsen om det frie meglervalg skal i første rekke beskytte oppdragsgiveren mot urimelige avtaler, men bestemmelsen vil

også motvirke eventuelle forsøk på konkurransevridninger ved at dominerende posisjoner på andre felter enn eiendomsmegling utnyttes for å skaffe kunder til meglervirksomheten. Det må for eksempel være en nokså selvsagt forutsetning for at banker i det hele tatt skal kunne drive eiendomsmegling, at det ikke kan knyttes vilkår om megleroppdrag til långivning eller andre banktjenester.»

Departementet mener det kan ha betydning at lovutkastet gir en klar regel om det frie meglervalg. Første ledd vil ramme enhver klausul om at et oppdrag forutsettes gitt til et bestemt meglerforetak, når en slik klausul er knyttet til en annen type avtale, dvs avtale om noe annet enn eiendomsmegling. Regelen innebærer at ingen i rettslig forstand må akseptere å benytte en bestemt megler. F eks kan en bank ikke gyldig stille som vilkår for å yte kreditt i forbindelse med et huskjøp, at en omsetning skjer gjennom bankens eiendomsmeglings-selskap.»

Når det gjelder virkningene av en slik kobling, lyder bestemmelsens første ledd andre punktum som følger:

«Er slikt vilkår satt, er avtalen for øvrig likevel bindende.»

Departementet presiserer i denne sammenheng på side 42 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) at:

«En klausul i strid med forbudet i første ledd vil være ugyldig - dette følger av uttrykksmåten «kan det ikke settes som vilkår». Annet punktum fastslår imidlertid at en slik ugyldig klausul ikke berører gyldigheten av resten av avtalen. Mao vil en låneavtale el fortsatt være gyldig selv om et vilkår om megleroppdrag faller bort pga bestemmelsen om fritt meglervalg.»

#### 8.1.2 Utvalgets forslag

Utvalget slutter seg til de hensyn Falkanger-utvalget uttaler ligger til grunn for denne regelen i NOU 1987: 14, og foreslår derfor ingen endringer i § 3-4 om fritt meglervalg og forbud mot kobling.

### 8.1.3 Høringsinstansenes merknader

*Notar* uttaler følgende i sin høringsuttalelse:

«Notar ber departementet om å vurdere å gjøre en presisering av denne paragrafen, evt. komme med en forskrift. Det er dessverre et problem at det er mye kobling mellom bankenes låneavdelinger og de samme bankens eiendomsmegleravdelinger.

Det er vanlig at det stilles som betingelse for å gi en utbygger et byggelån, at salget av prosjektet må skje via bankens egen megleravdeling.

Videre finnes det mange eksempler på at de ansatte i bankenes megleravdeling må forplikte seg til å formidle et vist antall lånekunder. Det finnes til og med eksempler på kjeder som har i sine franchise-avtaler med meglerbutikker at de som er ansatt for å drive eiendomsmegling kan sies opp dersom de ikke formidler nok lånekunder til banken.

Det er også banker som nekter å bidra til frivillige salg av overbeheftede eiendommer med mindre kunden sier opp oppdraget hos den megleren de allerede samarbeider med og gir oppdraget til bankens egen megleravdeling.

Dette hindrer den frie konkurransen mellom eiendomsmeglerne og er ikke i forbrukernes interesse og departementet anmodes derfor om å ta tak i problemstillingen og presisere i loven hva som betraktes som kobling, evt. komme med en forskrift vedr dette.»

*Norges Takseringsforbund* kommer med følgende betraktning i sin høringsuttalelse:

«Utviklingen mot kjededannelse (ofte med utspring i en finansinstitusjon) og stadig større aktører på meglersiden, samt økningen i meglers tilbud av mer eller mindre beslektede varer og tjenester er, etter takseringsorganisasjonenes syn, uheldig og med direkte negativ innvirkning på meglers uavhengige stilling.»

De øvrige høringsinstansene har ikke kommet med merknader på dette punkt.

### 8.1.4 Departementets vurdering

Departementet vil innledningsvis understreke betydningen av et klart og effektivt forbud mot kobling av meglertjenester og andre tjenester (koblingssalg). Et slikt forbud er viktig for å legge til rette for effektiv konkurranse meglerforetakene imellom. Prinsippet om fritt meglervalg er i dag formulert som et forbud mot koblingssalg, rettet mot andre enn megler selv. Det setter etter departementets vurdering grenser for i hvor stor grad forbudet effektivt kan presiseres i eiendomsmeglingslovgivningen.

Det fremgår av uttalelsene i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) at en urimelig sammenblanding mellom eiendomsmegling og annen virksomhet etter gjeldende rett før eiendomsmeglingsloven av 1989 ville kunne rammes av kravet til eiendomsmegler om å utvise god forretningsskikk. Departementet legger til grunn at dette også vil være tilfelle etter gjeldende retts krav til god meglerskikk. Etter departementets vurdering bør prinsippet om fritt meglervalg presiseres i et forbud for oppdragstaker i avtalen om eiendomsmeglingsoppdrag mot å inngå slik avtale dersom avtalen er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling jf. forslaget § 6-3 tredje ledd.

Departementet vil for øvrig bemerke at koblingssalg etter omstendighetene er forbudt etter markedsføringsloven § 4 (lov 16. juni 1972 nr. 47).

## 8.2 Hvem som skal betale meglers vederlag

### 8.2.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 4-1 første ledd andre punktum ble innført ved eiendomsmeglingsloven av 1989 og lyder som følger:

«Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale meglers vederlag, herunder utlegg.»

Eiendomsmeglingsloven av 1938 § 13 slo fast at meglers vederlag skal betales «ifølge kutyme eller avtale - enten av kjøper og selger med en halvpart hver eller av kjøper eller selger alene.» I praksis var det vanligste frem til 1989 at kjøper alene betalte meglers vederlag. Det fremgår av blant annet Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) at bakgrunnen for lovendringen var hensynet til å oppnå en mest mulig effektiv konkurranse. Dette fordi oppdragsgiver er den som velger eiendomsmegler.

### 8.2.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å videreføre dagens regel om at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale meglers vederlag, herunder utlegg. Det uttales i denne sammenheng på side 97 i NOU 2006: 1:

«Etter utvalgets syn er den gjeldende regelen best egnet til å fremme konkurransen mellom eiendomsmeglere. Som påpekt av Prisdirektoratet i Ot. prp. nr. 59 (1988-89) s. 29, vil oppdragsgiver på selgersiden «ha større oppfordring til å vurdere hvilken megler han ønsker å velge ut fra priskrav og dyktighet.»

### 8.2.3 Høringsinstansenes merknader

*Forbrukerrådet* bemerker i sin høringsuttalelse at det

«er enig med utvalget i å videreføre gjeldende bestemmelse i emgll. § 4-1 som nedlegger forbud mot at andre enn oppdragsgiver skal kunne betale meglerens vederlag, herunder utlegg. Det antas fra utvalget at regelen er best egnet til å fremme konkurransen mellom eiendomsmeglere, siden oppdragsgiver på selgersiden vil ha større oppfordring til å vurdere hvilken megler han ønsker å velge ut fra priskrav og dyktighet. Vi støtter videre utvalget i at det ikke bør foretas endringer i nåværende forbud mot at meglers vederlag kan deles med kjøper eller selger.»

De øvrige høringsinstansene har ikke merknader på dette punkt.

### 8.2.4 Departementets vurdering

Utvalget går inn for å videreføre dagens regel om at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiver skal betale meglers vederlag. Etter departementets vurdering er hensynet til effektiv konkurranse like aktuelt i dag som det var ved lovrevisjonen i 1989. Departementet viser også til Forbrukerrådets høringsuttalelse.

Departementet slutter seg derfor til utvalgets vurdering og konklusjon, jf. forslaget § 7-2 fjerde ledd.

## 8.3 Om meglers vederlag skal kunne fastsettes som provisjon

### 8.3.1 Gjeldende rett

Gjeldende eiendomsmeglingslov inneholder verken preseptoriske eller deklarasjoniske regler om beregningen av eller størrelsen på meglers vederlag. Det er derfor i utgangspunktet opp til partene å avtale disse sidene av meglers vederlag for oppdraget.

Utvalget uttaler i denne forbindelse på side 108 i NOU 2006: 1 at

«det i dag [er] vanligst å avtale provisjonsbetaling, foruten at det kreves dekning av utlegg. I tillegg til dette er det ikke uvanlig at eiendomsmegleren lager ulike «pakker», «gebyrer», «honorar», som innehar større eller mindre elementer av fortjeneste. Eksempler på vederlag av denne kategorien er markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, etableringsgebyr og garantiforsikring. En del meglerforetak har også praksis for å ta seg særskilt betalt for

avholdelse av visninger. I praksis forekommer også «inneståelsesgebyr» etc.»

Avtaleloven § 36 og ulovfestede avtalerettslige prinsipper setter likevel grenser for størrelsen på meglers vederlag. Avtale om meglers vederlag må også gjøres innenfor rammene av emgll. § 4-1 første ledd, som krever at ikke «andre enn oppdragsgiveren skal betale meglerens vederlag, herunder utlegg.»

Før gjeldende eiendomsmeglingslov trådte i kraft, var eiendomsmeglerens vederlag provisjonsbasert, og beregnet etter satser fastsatt av departementet. Provisjonen var degressiv, slik at prosent-satsen ble lavere når kjøpesummen oversteg visse nivåer. Før dette fulgte det av eiendomsmeglingsloven av 1931 og 1938 at vederlaget måtte beregnes som en prosentdel av kjøpesummen.

### 8.3.2 Utvalgets forslag

Utvalget har i forbindelse med regulering av meglers vederlag delt seg i et flertall og et mindretall. Dette gjelder både spørsmålet om adgang til å avtale vederlag basert på progressiv provisjon og vederlag basert på flat provisjon.

Flertallet går inn for å videreføre dagens ordning med avtalefrihet om meglers vederlag innenfor rammen av alminnelige avtalerettslige ugyldighets- og lempingsregler, både når det gjelder progressiv og flat provisjon. I begrunnelsen for sitt syn viser flertallet til at gjeldende eiendomsmeglingslov etter grundige overveielser i forarbeidene har etablert et konsistent system basert på at det er avtalefrihet med hensyn til fastsettelsen av meglers vederlag, men med provisjon som den sentrale metode for dette. På side 98 og 99 i NOU 2006: 1 er følgende sitert fra NOU 1987: 14 side 41 – 43:

«Den vanlige form for vederlag ved eiendomsmegling [...] er provisjon, dvs. vederlag beregnet som en prosentdel av omsetningssummen. Dette er også den vederlagsformen som normalt benyttes ved annen megling enn eiendomsmegling.

At provisjon er den utbredte formen for meglervederlag, betyr likevel ikke at det er vanlig med lovbestemmelser som påbyr provisjon som eneste tillatte form for vederlag. Det kan nevnes at den nye loven om verdipapirhandel ikke har tvingende regler om vederlaget (kurtasjen), bortsett fra at Kongen er gitt hjemmel til å fastsette forskrifter for fastsettelsen av vederlaget ved kjøp og salg av mindre verdipapirposter. For eiendomsmeglingens vedkommende er det for de land som det her er sammenlignet med, Danmark ved siden av Norge

som har tvingende bestemmelser om provisjon. Dette har rimelig nok sammenheng med at Danmark også har offentlig regulering av satsene for meglerens vederlag.

Provisjonsformen har som tidligere nevnt nær sammenheng med prinsippet om at megleren har risikoen for at handel kommer i stand («no cure no pay»). Etter gjeldende rett har oppdragsgiveren ingen plikt til å slutte handel selv om megleren skaffer et tilbud som i og for seg skulle være tilfredsstillende for oppdragsgiveren. Megleren kan med andre ord bli stående uten vederlag for sin innsats selv om oppdraget er utført på beste måte. Til gjengjeld er provisjonssatsene i prinsippet fastsatt slik at vederlaget for de tilfellene hvor handel kommer i stand og provisjon kan beregnes, skal kunne kompensere for de feilslåtte oppdragene. Fra oppdragsgiverens synspunkt innebærer dette at han må betale for mer enn meglerens arbeid med det enkelte oppdraget når handel først kommer i stand, mot at han slipper å betale vederlag der meglingen ikke fører til resultat. Sammenhengen mellom provisjonsformen og prinsippet om meglerens risiko for at handel kommer i stand, er så nær at det sistnevnte prinsippet ikke tas opp til særskilt drøftelse her.

Provisjonens særpreg i forhold til andre former for vederlag er at omfanget av vederlaget bestemmes av omsetningssummen og ikke av meglerens innsats. Dette er en vanlig måte å fastsette vederlag på ved omsetning av formuesgoder, også utenom området for megling. Stikkord her er betegnelser som kommisjon, avanse og forhandlerrabatt. Provisjonsformen fremhever meglerens rolle mer som mellommann i omsetningen enn som tjenesteyter overfor oppdragsgiveren.

Når provisjonsformen har vært bortimot enerådende ved eiendomsmegling (og annen megling), er nok dette i noen grad tradisjonsbestemt, men det tyder også på at denne formen for vederlag byr på ikke uvesentlige fordeler.

Fra oppdragsgiverens side sett kan det være gunstig at vederlag bare skal betales når handel kommer i stand. Dette medfører for det første at oppdragsgiveren kan velge å forkaste de oppnådde tilbud uten større kostnader. For det andre er det praktisk for både kjøper og selger at kostnaden ved meglingen kan sees i sammenheng med kjøpesummen, for eksempel ved finansiering.

At meglerens vederlag øker med verdien av det omsatte objektet, har trolig sammenheng med en utbredt forestilling om at dette er «rimelig», men det ligger nok også en økonomisk realitet i at kjøper og selger kan tolerere større kostnader ved omsetning av verdifulle eiendommer.

Provisjonsformen gir megleren sammenfallende interesse med en oppdragsgiver på selgersiden i å oppnå best mulig pris for eiendommen. Det er da også mest vanlig at oppdraget kommer fra selgeren, men det ligger i det som er sagt, at provisjonsformen er mindre hensiktsmessig ved kjøpsoppdrag. Her vil megler og oppdragsgiver så å si få motstridende interesser med hensyn til vederlaget; provisjonen blir lavere jo bedre meglerens innsats for oppdragsgiveren er.

Det kan reises visse innvendinger mot provisjon som vederlagsform. Generelt sett kan det føre til bedre utnyttelse av samfunnets ressurser dersom kostnadene ved en tjeneste bæres av den som forbruker tjenesten (jfr. diskusjonene omkring «gebyrer»). Provisjonsordningen innebærer som nevnt en viss omfordeling ved at meglerkostnadene i all hovedsak belastes de oppdragene der handel kommer i stand.

Videre kan det pekes på at provisjonsordningen gjør megleren direkte interessert i at eiendommen blir solgt til høyest mulig pris. Til en viss grad kan dette stå i motsetning til ønsket om at megleren skal være en «nøytral» mellommann som begge parter i handelen kan ha tillit til. Det kan også spørres om ikke provisjonsordningen kan bidra til å presse eiendomsprisene i været ved at de kyndige aktørene på markedet, meglerne, tjener på et høyt prisnivå. Hvorvidt og i hvilken grad dette slår til, er likevel vanskelig å si noe bestemt om. Ved salgsoppdrag - som er de vanligste - vil megleren for øvrig i alle fall ha plikt til å arbeide for den best mulige pris på eiendommen.

Også etter flertallets vurdering synes provisjon totalt sett å være en tjenlig form for vederlag innen eiendomsmeglingen. En kan likevel ikke se bort fra at det i enkelte tilfelle kan være behov for å avtale andre former for vederlag. Tenker en seg som eksempel at noen byr ut en eiendom for å «prøve» markedet, uten alvorlige planer om å selge, kan det synes riktigere at vedkommende selv bærer kostnaden ved dette enn at kostnaden skal belastes de oppdragene som fører til omsetning.

Blir satsene friggitt, er det heller ikke nødvendig på grunn av en offentlig regulering å opprettholde provisjon som obligatorisk vederlagsform. Tvert imot kan det sies å være best i samsvar med det ønsket om avtalefrihet og konkurransemuligheter som ligger bak en oppheving av den offentlige reguleringen, at også formen for vederlag kan gjøres til gjenstand for forhandling.

Flertallet er etter dette blitt stående ved at det ikke er tilstrekkelig grunn til å gi ufravike-



lige lovbestemmelser om at eiendomsmeglers vederlag skal beregnes som provisjon.»

Flertallet viser videre til at provisjon er den sentrale form for vederlagsberegning ved alle former for megling. Videre vises til at som en del av eiendomsmeulingslovens samlede regulering inngår at oppdragsgiver, dersom ikke annet er avtalt, ikke skal betale dersom handel ikke er kommet i stand, og at provisjonsvederlaget først forfaller når bud på eiendommen er akseptert. Flertallet påpeker videre at etter det de kjenner til er det ikke dokumentert særlige svakheter ved provisjon som beregningsmåte for eiendomsmeplers vederlag. Det finnes ifølge flertallet ingen holdepunkter for at megler skulle gjøre en dårlig jobb med kontraktsarbeidet, overleveringen av eiendommen eller oppgjør fordi provisjonen allerede er forfalt til betaling ved selgers aksept av bud. Etter dette foretar flertallet en sammenligning av et system med provisjonsbasert vederlag og et vederlagssystem basert på fastpris og timepris. Ved sammenligningen ses det på betydningen for oppdragsgivers interesser, meplers uavhengighet og omsorgsplikt, samt hvilken beregningsmåte som er minst konfliktfremmende.

Ved sin vurdering i forhold til *oppdragsgivers interesser* antar flertallet at det for den enkelte oppdragsgiver særlig er fem forhold som har spesiell betydning:

- systemet for fastsettelsen av meplers vederlag bør gi størst mulig forutberegnelighet
- selgers eventuelle salgsbeslutning skal ikke påvirkes av hensynet til meplers vederlag
- meplers vederlag bør gi ham eller henne et incitament til å arbeide for å oppnå den best mulige prisen
- måten meplers vederlag beregnes på, bør ikke medføre større likviditetsbelastninger for selger
- meplers vederlag bør fastsettes på en måte som gir det beste grunnlaget for prissammenligning.

Flertallet anser at provisjonssystemet gir den *forutberegnelighet* som ligger i at meplers krav på provisjonsvederlag utgjør en på forhånd avtalt prosent av salgssummen, samtidig som det normalt ikke skal betales provisjon dersom handel ikke kommer i stand. Provisjonssystemet gjør det derimot ikke mulig å angi med sikkerhet den nøyaktige størrelsen på meplers vederlag. Det vises videre til at etter provisjonsmodellen påløper ikke ekstra kostnader til megler selv om gjennomføringen av oppdraget skulle bli mer tid- og arbeidskrevende for

megler enn forventet. Særlig kan dette være en fordel ved tungsolgte objekter og i et generelt nedadgående marked. Der meplers vederlag er avtalt til en fast pris, har oppdragsgiver enda større mulighet til å forutberegne vederlaget enn ved provisjon, ettersom det vil fremgå av oppdragsavtalen nøyaktig hvor stort meplers vederlag vil bli. Er det imidlertid avtalt fast pris for arbeid opp til et bestemt antall timer, men med timepris for overskytende arbeid, reduseres forutberegneligheten.

Flertallet anser det som viktig for oppdragsgiver at *beslutningen om salg skal kunne treffes uten hensyn til meplers vederlag*. Det vises til at et vederlagssystem der meplers rett til provisjon beror på om handel faktisk kommer i stand, og hvor betalingen er knyttet til et tidspunkt når selgeren normalt har krav på salgssummen, i denne forbindelse har åpenbare fordeler for oppdragsgiver. Et system med timepris ville for selger stille vedkommende overfor valget mellom å akseptere et bud som er lavere enn forventet, eller å gå ytterligere én eller flere runder med visninger mv., noe som vil medføre økte kostnader.

Videre anses det som viktig for oppdragsgiver at *vederlagssystemet innebærer et incitament for megler til å arbeide for at det oppnås den best mulige prisen for eiendommen*. Det legges til grunn at provisjon virker på denne måten ved at meplers vederlag øker i takt med prisen. I tilknytning til fastpris-kontrakter uttaler flertallet at jo større vekt megler legger på omsetningshastighet og volum, desto mer sannsynlig er det at megler, med vederlag avtalt til et fast beløp, vil anbefale en pris som ligger under det oppdragsgiver kunne ha oppnådd ved å vente med å selge. Heller ikke vederlagsberegning med utgangspunkt i timepris gir ifølge flertallet megler noe incitament til å arbeide for høyest mulig pris. Meplers interesse består derimot i å bruke tid avpasset i forhold til timebetalingen på oppdraget.

For øvrig anser flertallet at det er viktig for oppdragsgiver med et vederlagssystem som *ikke medfører større likviditetsbelastning for vedkommende*. Provisjon som forfaller til betaling ved aksept av bud, har normalt liten likviditetsbelastning for oppdragsgiver, ved at salgssummen gir mulighet for å betale meplervederlaget. Forutsettes det at vederlag fastsatt som en fast pris også forfaller ved aksept av bud, medfører ikke denne formen for vederlagsberegning noen større likviditetsbelastning enn provisjon. Dette kan imidlertid ifølge flertallet lett bli tilfellet ved et timebasert vederlagssystem. Det vises til at ved timeregistrering vil det fortløpende påløpe merverdiavgift på de registrerte timene. Merverdiavgiften må megler betale

ved hver avgiftstermin, i alt seks pr. år. Flertallet har vanskelig for å se for seg et system som avskjærer megler fra å avtale løpende fakturering slik at han eller hun får penger til å betale merverdiavgiften.

At vederlagssystemet legger til rette for *konkurranse om megleroppdragene* anser flertallet også som viktig for oppdragsgiver. Det legges til grunn at selgeres mulighet for å sammenligne priser har stor betydning for konkurransen. Der meglers vederlag beregnes som provisjon, ligger forholdene ifølge flertallet godt til rette for prissammenligninger. Provisjonssatsene kan sammenlignes. Det samme gjelder der meglers vederlag er fastsatt som en fast pris. Meglervederlag som fastsettes med utgangspunkt i medgått tid, gir derimot ifølge flertallet dårlig grunnlag for prissammenligning. Riktignok kan man sammenligne timepris. Dette gir imidlertid ifølge flertallet ikke en sikker indikator på hvilken megler som til syvende og sist er rimeligst. Det vil antallet brukte timer gjøre.

Et annet forhold som fremheves av flertallet i relasjon til oppdragsgivers interesser i vederlagssystemet er at dersom vederlaget fastsettes ut fra timepris, vil de faktiske kostnadene ved det enkelte oppdrag bli belastet vedkommende oppdragsgiver. Vederlag fastsatt som provisjon er derimot basert på en vurdering av gjennomsnittlig timeforbruk mv. Det skjer dermed en omfordeling mellom oppdragsgivere ved at oppdrag som gir megler et overskudd, sammenlignet med den medgatte tid, subsidierer merforbruk av tid på andre oppdrag. Dette kan betraktes som en svakhet ved provisjonssystemet. Trolig vil det samme gjelde der vederlaget er fastsatt som en fast pris. Sett fra oppdragsgivers synsvinkel har denne omfordelingen imidlertid positive virkninger. Det enkelte oppdragsgivere betaler «for mye» sammenlignet med meglers tidsforbruk ved å selge oppdragsgivers eiendom, kan betraktes som en slags forsikringspremie for at oppdragsgiver slipper å betale for medgått tid dersom eiendommen ikke skulle bli solgt i løpet av oppdragsperioden, eller om den skulle vise seg å være mer tungsolgt enn forventet. Denne pulveriseringen av kostnadene ved eiendomsmeglingsoppdrag er etter flertallets oppfatning til fordel for oppdragsgivere med tungsolgte objekter, og er særlig viktig i et nedadgående marked. Flertallet ønsker ikke å frata selgere av objekter som er vanskelig å selge denne muligheten, men mener at slike selgere har spesielt beskyttelsesverdige interesser. Etter flertallets oppfatning er det heller ikke urimelig at omfordelingen skjer med utgangspunkt i prisen som oppnås for eiendommen

Flertallet kan heller ikke se at provisjonssystemet, slik det praktiseres i forbindelse med eiendomsmegling, er en trussel mot meglers *uavhengighet og omsorgsplikt*. Det uttales i denne forbindelse (NOU 2006: 1 på s. 102):

«Sett hen til eiendomsmeglingslovens detaljerte regler om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen, medfører et provisjonsbasert vederlag ingen nevneverdig risiko for at opplysninger som loven krever fremlagt, blir skjult for kjøperen. Sett i lys av eiendomsmeglernes plikter etter eiendomsmeglingsloven, kan ikke flertallet se at et provisjonsbasert vederlag gir megler interesse i å unnlate å formidle prisdempende informasjon for dermed å få et høyere vederlag.

Skulle vederlaget derimot fastsettes med utgangspunkt i timepris, ville dette etter flertallets oppfatning ikke sikre at megler i større grad ivaretar sin omsorgsplikt. Det kan ikke utelukkes at meglere som opererer på basis av timepris, kan bli fristet til å bruke mer tid på oppdragene enn nødvendig. Det kan med andre ord være en risiko for at megleren blir mindre effektiv ved timebasert enn ved provisjonsbasert avlønning. Særlig for meglere med få oppdrag, vil det kunne være fristende å råde oppdragsgiver til å forsøke en ny visningsrunde i stedet for å anbefale et bud noe under takst/prisantydning. Tendensen til større timeforbruk vil nok bli størst i et nedadgående marked med få oppdrag. Man risikerer også at megler påtar seg stadig flere oppgaver, herunder oppgaver som det kanskje ikke er naturlig eller nødvendig at megler utfører, for å kunne begrunne antall registrerte timer.

Provisjonsbetaling gjør også at megleren lettere vil kunne gi kjøperen råd og veiledning enn der det er avtalt timepris. Dersom det i forbindelse med salget eller etterpå skulle oppstå spørsmål som megleren må håndtere, er det oppdragsgiver som må betale for den ekstra tiden som måtte medgå. Det fremstår imidlertid ikke som rimelig om selgeren skulle betale for ekstra tid som påløper ved meglerens veiledning til en – kanskje – vanskelig kjøper, for eksempel i forbindelse med kjøperens uberettigede reklamasjoner som følge av påståtte feil eller mangler ved eiendommen. Ved en provisjonsbasert avlønning vil det derimot ikke påløpe ytterligere meglerkostnader i slike tilfeller.»

I relasjon til spørsmålet om hvilke beregningsmåter som er *minst konfliktfremmende* legger flertallet til grunn at siden meglers vederlag både ved provisjon og fast pris vil være avtalt på forhånd, vil konflikter om meglers vederlag her stort sett bli

spørsmål om det er grunnlag for vederlagsreduksjon. Der vederlaget fastsettes som timepris, ligger forholdene etter flertallets oppfatning til rette for atskillige konflikter om megler har brukt mer tid enn nødvendig. Det pekes i denne forbindelse til at praksis fra Klagenemnda/Reklamasjonsnemnda viser at oppdragsgivere har liten forståelse for hvor mye tid som faktisk medgår til salg av fast eiendom.

Oppsummeringsvis uttaler flertallet at det ikke ønsker at loven skal avskjære en måte å beregne meglers vederlag som er så lite konfliktfremmende som provisjon. Dersom det vedtas et forbud mot provisjonsbetaling, antar flertallet at det utvikles systemer for vederlagsberegning som har mange fellestrekk med et provisjonssystem. Det uttales i denne forbindelse (NOU 2006: 1 på side 103):

«Det er sannsynlig at det ved forbud mot provisjonsvederlag vil bli en utvikling der oppdragsgiver krever fastpris, enten på hele eller deler av oppdraget. De færreste oppdragsgivere vil ta risikoen på å gi et timebasert oppdrag uten å vite hva det maksimalt vil koste. Etter flertallets oppfatning vil et timebasert vederlagssystem med sterkt innslag av fastpris i praksis fungere omtrent som gjeldende provisjonssystem. Vederlaget vil, som i dag, utgjøre en prosentandel av eiendommens antatte verdi. De eneste forskjellene fra et provisjonsbasert system er at selve prosentsatsen ikke vil bli oppgitt, og at vederlaget ikke vil bli endelig fastsatt ut fra hva eiendommen faktisk blir solgt for.»

Flertallet mener på denne bakgrunn at bruk av provisjonsbetaling ikke bør forbys.

Utvalgets mindretall (Moestue, Rokhaug, Roll-Matthiesen og Rosén) går inn for å forby avtaler om provisjonsbasert vederlag i forbrukertilfelle. Dette gjelder vederlag som er basert på både progressiv og flat provisjon. Mindretallet finner støtte for et slikt forbud i flere forhold.

For det første legger mindretallet på side 103 i NOU 2006: 1 vekt på at

«Eiendomsmegleren påtar seg en innsatsforpliktelse. Megleren skal arbeide for å få til en handel. Ytelsens art taler derfor ikke for at det er naturlig å knytte vederlaget til resultatet av denne innsatsen. Megleren kan ha gjort en strålende innsats uten at handel kommer i stand, eller kommer i stand til en pris oppdragsgiver fullt ut er fornøyd med. Og motsatt, megleren kan ha gjort en mangelfull innsats, selv om oppdragsgiver oppnår en god pris. I forhold til for eksempel attraktive byleiligheter, vil meglers innsats relativt sett gjennomgående

ha mindre å si for den pris som oppnås, enn ved mer tungsolgte objekter. Videre er eiendomsmarkedet historisk nokså konjunkturavhengig, og prisen vil for en stor del være avhengig av den generelle markedsutviklingen. Som mål på meglers innsats er derfor provisjonsbetaling lite treffsikkert. Oppdragsgiverens interesse i å kunne måle meglers innsats, og samfunnets interesse i at oppdragsgiveren foretar en vurdering av meglers innsats, taler for å legge bedre til rette for at partene velger en vederlagsopptjening som er basert på spesifisert fakturering av hva som faktisk er gjort. Det sikrer oppdragsgiveren et bedre grunnlag for å vurdere om det er grunn til å kreve vederlagsjustering.»

For det andre viser mindretallet til at hensikten med innføring av § 4-1 første ledd andre punktum om at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiver skal betale vederlag, var at en ønsket å øke oppdragsgivers prisbevissthet og derigjennom fremme konkurransen i markedet for meglertjenester. Mindretallet anser at provisjonsbetaling har flere kjennetegn som kan virke mot dette formålet.

Forbrukere har etter mindretallets vurdering gjennomgående dårligere forutsetninger for å vurdere verdien av eiendommen enn det megler har. En grunnleggende forutsetning for at oppdragsgiver skal kunne bruke provisjonsbetaling fornuftig er ifølge mindretallet at han/hun kjenner verdien av eiendommen som skal selges. Mindretallet uttaler videre i denne sammenheng i NOU 2006: 1 på side 103 – 104:

«I forhold til profesjonelle oppdragsgivere kan det forventes at de er i stand til å gjøre seg opp en kvalifisert oppfatning av dette. Det samme kan imidlertid ikke forventes av forbrukere, som per definisjon sjelden har befattning med eiendomsmarkedet. Disse blir i mange tilfeller prisgitt meglers og eventuelt takstmannens vurdering av objektets markedsverdi, når de skal vurdere hva vederlaget mest sannsynlig vil beløpe seg til. En del forbrukere vil ha god oversikt over markedet, men det gjelder langt fra alle, og disse vil ha vanskelig for å foreta en realistisk og selvstendig vurdering av hva den endelige vederlagssummen vil bli ved bruk av provisjonsbetaling.»

Det legges altså til grunn at oppdragsgiveren vil kunne ha vanskeligheter med å vurdere meglers presentasjon av innslagspunkt for provisjonen, og at dette kan føre til sviktende prisdannelse i markedet. For det andre legger mindretallet til grunn at bruk av timesatser vil utvide prissammenligningsgrunnlaget. Ved bruk av provisjonssatser

vil meglere normalt kreve å få ta en befaring på eiendommen før de gir et tilbud. Ved å tvinge frem økt bruk av timesatser kan forbrukere lettere orientere seg ut fra prisforskjeller oppgitt for eksempel på nettsider eller telefon før de tar kontakt med en eller flere meglere for å forhandle nærmere. Et slikt system kan gjøre det lettere å sammenligne mange meglerforetak.

Mindretallet legger også til grunn at en dreining mot bruk av timefakturerer vil øke forbrukerens bevissthet om hva megleren skal gjøre, noe som igjen kan føre til at meglerens plikter, i større grad enn tilfellet er i dag, kontraktfestes og tilpasses behovene i det enkelte oppdrag. Det er ifølge mindretallet grunn til å anta at timefakturerer bedre vil synliggjøre den enkelte meglers evne til å tilpasse arbeidet til behovet i hvert enkelt oppdrag, og således danne grunnlag for en bedre prisdannelse.

For det fjerde bemerker mindretallet at det i tillegg til meglers vederlag strengt tatt, ofte kreves dekning av utlegg eller ulike «pakker» som innebærer «større eller mindre elementer av fortjeneste». Denne utviklingen er ifølge mindretallet interessant av flere grunner:

«For det første medfører den et skår i den kanskje viktigste grunnen forbrukere har til å velge provisjon, nemlig at plikten til å betale vederlag først inntreder dersom handel kommer i stand. For det andre viser den at meglerne har et behov for å sikre seg en viss minimumsinntekt. Disse faste vederlagspostene vil for øvrig ofte ligge på et nivå som tilsvarer det megleren normalt vil kunne kreve som rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp, jf. emgll. § 3-3 fjerde ledd. For det tredje avtegner utviklingen et mønster hvor visse vederlagselementer gjøres til «faste kostnader», mens andre, typisk bistand med visning, anses som variable poster. Det siste er etter mindretallets syn uttrykk for at kjøp av eiendomsmeglingstjenester er egnet for å skje helt eller delvis etter regning, hvor visse elementer normalt vil påløpe i de fleste oppdrag, og således kan faktureres som mer eller mindre faste kostnader med den forutberegneligheten dette gir, mens andre elementer vil avhenge av utviklingen i oppdraget. Forbrukernes interesse i å ha størst mulig forutberegnelighet med hensyn til vederlagets størrelse, kan dermed ivaretas på en god måte ved at det avtales et minimumsvederlag som skal dekke de faste vederlagselementene, mens det oppgis timepris for arbeid som etter sin art vanskelig vil kunne forhåndsberegnes og et estimat over sannsynlig timeforbruk. Her kan man også avtale en ytre ramme, som megleren ikke kan overskride. Alternativt kan

man avtale en fastpris dersom handel kommer i stand, og eventuelt et lavere vederlag dersom det ikke blir sluttet noen handel. Også der hvor det avtales fastpris, er det imidlertid grunn til å kreve at megleren redegjør for hva tjenesten består av og sannsynlig timeforbruk på tidspunktet for oppdragsinngåelsen. Ved avslutning av oppdraget bør forbrukeren gis en oversikt over medgått tid brutt ned på de ulike arbeidsoppgavene.»

Mindretallet viser videre til at det ofte er anført som et argument for provisjonsbetaling at det er rimeligere for oppdragsgiver enn for eksempel å velge fastpris eller timefakturerer. Mindretallet utelukker ikke at dette kan være tilfelle i en del oppdrag. Samtidig er det ifølge mindretallet en risiko for at meglerens innsats daler både kvantitativt og kvalitativt som følge av at økonomien i oppdraget utvikler seg i negativ retning i forhold til det han hadde regnet med da han påtok seg det. Samtidig vises til at meglere ofte vil ønske å kalkulere inn en buffer når provisjonsnivået fastsettes. Mindretallet gir etter dette et eksempel på et oppdrag og viser hvorledes henholdsvis provisjonsbetaling og betaling etter timepris kan slå ut:

«Et eksempel som tar utgangspunkt i et alminnelig provisjonsnivå ved salg av en toroms leilighet i Oslo på to prosent av salgssummen, som fort kan vise seg å komme opp i to millioner kroner, gir også en interessant pekepinn på hvor mange timer å tusen kroner megleren vil kunne fakturere. 40 timer vil etter mindretallets vurdering normalt ligge langt over det man vil kunne fakturere som faktiske arbeidstimer i slike oppdrag. Mindretallet mener at det ikke er grunn til å anta at meglerhonorarene generelt sett vil stige dersom man forbyr bruk av provisjonsbetaling. For det store volumet av oppdrag, er det tvert i mot grunn til å forvente en viss nedgang.»

Flertallet har påpekt at provisjonsbetaling kan generere en fordelingseffekt som fører til at de oppdragsgiverne som må betale vederlag, dekker inn tap megleren lider i oppdrag som ikke fører frem til at handel sluttet. Denne effekten svekker ifølge mindretallet begrunnelsen for emgll. § 4-1 første ledd annet punktum, nemlig å styrke oppdragsgivers prisbevissthet og derigjennom fremme konkurranse. Mindretallet stiller også spørsmål ved rimeligheten av at oppdragsgivere betaler for andre oppdragsgivere gjennom denne omfordelingen av meglers inntjening.

Flertallet har anført at provisjonsbetaling er gunstig for oppdragsgiver fordi det gir megleren en egeninteresse i å oppnå høyest mulig pris. Også

mindretallet anser at dette er riktig til en viss grad. Samtidig vises til at det for megleren også er viktig å ha et størst mulig samlet salgsvolum. Megleren vil derfor ikke ha like sterk interesse som oppdragsgiver i å oppnå høyest mulig pris. Dersom megleren kan få til et salg til en pris noe under forhåndsvurderingen av markedet, hvor alternativet er å gå på en ny runde med annonser og visninger, kan hensynet til omsetningshastighet og volum ifølge mindretallet tilsi at han anbefaler en pris som ligger under det oppdragsgiver realistisk kunne ha oppnådd ved å vente med å slutte handelen.

Mindretallet legger også til grunn at kombinasjonen av oppdragsgiverens interesse i å oppnå høyest mulig pris med meglerens egeninteresse i høyest mulig provisjon, ikke er ubetenkelig i forhold til meglers rolle som mellommann. Det uttales i denne forbindelse i NOU 2006: 1 på side 105:

«Megleren kan bare opptre lojalt overfor oppdragsgiveren i den grad han eller hun ikke setter medkontrahentens berettigede forventning om nøytralitet i fare, se nærmere Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (2005) s. 124. For interessenter er det viktig å kunne stole på at megleren sørger for innhenting, kontroll og videreformidling av relevant informasjon om eiendommen. Med provisjonsbetaling følger en egeninteresse i å unnlate å formidle prisdempende informasjon. Dette kan imidlertid motvirkes noe gjennom klare, objektive regler om hva slags informasjon som skal formidles. Slik regulering har man i dag i emgll. § 3-6. Fordi eiendom i utpreget grad er en specieytelse, er det i tillegg behov for skjønnsmessige regler om meglers opplysningsplikt, jf. emgll. § 3-1 og § 3-7 og utvalgets forslag til nytt første ledd i § 3-6, se utkastet. Stilt overfor slike mer skjønnspregede regler, vil provisjonsinteressen kunne virke forstyrrende når megleren skal vurdere hvor langt han plikter å undersøke og formidle informasjon om eiendommen.»

Mindretallet anser også at muligheten til snarlig å få utbetalt hele vederlaget kan virke forstyrrende på megler i forbindelse med budgivning.

Det erkjennes fra mindretallets side at noen av de uheldige effektene ved bruk av provisjonsbetaling i forhold til interessenter kan motvirkes ved å innføre et krav om at megleren plikter å opplyse hva slags avtale om provisjon han har. For profesjonelle aktører vil denne informasjonen kunne brukes for å vurdere meglerens uavhengighet konkret og eventuelt knytte til seg andre rådgivere. Samtidig viser mindretallet til at det er en forutsetning etter gjeldende lov at det ikke skal være behov for å benytte øvrige rådgivere, og denne forutsetnin-

gen bør i hvert fall fortsatt legges til grunn i forhold til forbrukere. Forbrukere har ifølge mindretallet også mindre forutsetninger for å vurdere betydningen av provisjonsavtalen.

Det er foretaket som mottar vederlaget for et oppdrag. Utvalget viser imidlertid til at avlønningene i foretakene også for en stor del er provisjonsbasert. Dette må ifølge mindretallet ses i sammenheng med den omfattende bruken av provisjonsbetaling, og mindretallet legger til grunn at de uheldige følgene av provisjonsbetaling som følge av dette for en stor del forplanter seg i foretakene og ned til de utøvende meglerne.

Mindretallet er på denne bakgrunn kommet frem til at provisjonsbetaling bør forbys i forbrukerforhold. I næringsforhold bør det etter mindretallets vurdering fortsatt være full avtalefrihet.

### 8.3.3 Høringsinstansenes merknader

*Norges Eiendomsmeglerforbund* stiller seg bak flertallets vurdering om at avtalefriheten bør opprettholdes i avtaler om vederlag i forbrukertilfelle. I sin høringsuttalelse uttaler forbundet blant annet:

«Vi vil særlig understreke at fastpris eller timepris ikke generelt vil føre til lavere priser for forbruker. En timebasert beregningsmåte, evt kombinert med en fast minstepris, som nok ville bli det vanlige, ville gi dyrere priser for tungsolgte objekter, vanskeligere å sammenligne prisene og liten forutberegnlighet for det endelige vederlaget.»

Forbundet uttaler videre i denne forbindelse:

«Vi har forbrukere som klager over at tjenestene er for dyre, det har en i alle yrker. Det er imidlertid ikke registrert noe ønske fra forbrukerne om en annen måte å beregne vederlaget på. Tvert i mot får meglerne ikke sjelden krav om at provisjonen skal regnes etter progressive provisjonssatser, fordi selger mener at megleren da strekker seg lenger for å oppnå den aller høyeste pris markedet kan gi.

I de aller fleste tilfeller vil sluttprisen ikke være så langt unna forventningen til at det har særlig betydning for oppdragsgiver. Blir den vesentlig høyere enn forventet kan det ha sammenheng med meglerens innsats og det er under enhver omstendighet midler til å dekke tillegget.

Vederlag fastsatt som en kombinasjon av fast grunnpris og en bergning etter medgatte timer vil gi forbruker en mindre mulighet til å sammenligne priser og dermed svekke konkurransen. Det vil gi liten forutberegnlighet på vederlagets størrelse og liten mulighet for forbruker til å kontrollere timeforbruket.

Det er vanskelig å se at det skal være en fordel for forbruker at han ikke kan inngå avtaler om vederlaget fastsatt etter provisjonsprinsippet. Dersom det er slik at noen forbrukere ønsker fastpris/timepris vil det med dagens harde konkurranse, ikke være vanskelig å få avtale om slik vederlagsberegning.»

Også *Eiendomsmeglerforetakenes Forening* støtter flertallets forslag om fortsatt avtalefrihet, og uttaler i sin høringsuttalelse:

«EFF mener at det må opprettholdes full avtalefrihet i forbindelse med fastsettelse av eiendomsmegleres vederlag, herunder retten til å avtale provisjon. Vi registrerer at det er et mindretall i utvalget som ønsker å forby provisjonsavtaler i forbindelse med inngåelse av eiendomsmeglingsoppdrag. EFF kan ikke se at det her fremkommer argumenter som gir grunnlag for å endre dagens ordning med fri fastsettelse av vederlaget. Herunder ønsker EFF at dagens adgang til å avtale progressive provisjoner videreføres.»

*Konkurransetilsynet* støtter i sin høringsuttalelse flertallets syn og understreker at:

«Eiendomsmeglerne konkurrerer blant annet på parametre som opplevd kvalitet, omdømme i markedet og pris. Konkurransetilsynet oppfatter det slik at et økende antall boligselgere innhenter tilbud fra flere meglere, og som presser meglerne på pris og andre vilkår. I en slik situasjon bør også kjøperne av tjenesten ha avtalefrihet i forhold til vederlagets størrelse og hvordan dette skal betales.»

*Handelshøyskolen BI* slutter seg i sin høringsuttalelse til flertallets forslag, og mener at betaling av meglertjenester i form av provisjon, bidrar til konkurranse og forutberegnelighet for forbrukeren.

Også *Kredittilsynet* slutter seg til flertallets konklusjon. Tilsynet uttaler blant annet følgende i sin høringsuttalelse:

«Kredittilsynet ser at i en del tilfeller er ordningen med provisjonsbetaling egnet til å stille spørsmål ved meglers nøytralitet. Særlig gjør dette seg gjeldende der provisjonsbetaling er kombinert med at den enkelte meglers avlønning er direkte avhengig av vederlaget for meglingsoppdraget. Basert på klagesaker og erfaringer fra tilsyn, viser det seg å være mange tilfeller der megleren ikke har tatt seg tid til å innhente nødvendig informasjon om eiendommen, men Kredittilsynet er usikker på om det er sammenheng mellom provisjonsbetaling og meglers avlønningssystem og eventuelt utelatelset av å gi prisdempende, men nødvendig informasjon om objektet. Kredittilsynet finner

ikke disse hensyn tungtveiende nok til å gripe inn i avtalefriheten på dette området, hvor provisjonsbetaling har lang tradisjon. Kredittilsynet har også lagt betydelig vekt på at konsekvensene for utviklingen av prisnivået på meglertjenester ikke er tilstrekkelig utredet, noe som taler mot å gjøre inngrep i avtalefriheten på dette området.

Etter Kredittilsynets vurderinger er anvendelsen av progressive satser i større grad enn lineær provisjon egnet til å reise spørsmål om meglers egeninteresse i prisen som oppnås for objektet kan bli for høy, og dessuten påvirke megleren til å prisvurdere eiendommen lavt for å oppnå høyest mulig vederlag dersom terskelen («knekkpunktet») for den progressive satsen settes til prisantydning. Disse hensyn kan etter Kredittilsynets vurdering tale for å forby progressive provisjonssetter i forbrukerforhold. Kredittilsynet har imidlertid inntrykk av at foretakene normalt holder seg innenfor de retningslinjer som er gitt på dette området, jf. bl.a Kredittilsynets rundskriv nr 51/1990. Det er videre Kredittilsynets inntrykk at mange oppdragsgivere selv foreslår denne formen for vederlag, med en relativt lav grunnprovisjon og et incitament til å oppnå en høyere pris enn det som legges til grunn som utgangspunkt. Det er videre Kredittilsynets inntrykk at de fleste oppdragsgivere selv har innsikt i prisnivået for sin eiendom.

Kredittilsynet anser at gjeldende og foreslått regelverk for eiendomsmegling, samt alminnelige avtalerettslige ugyldighetsregler i tilstrekkelig grad oppstiller grenser for avtalefriheten på dette området, og gir tilslutning til utvalgets flertall som ikke ønsker å lovfeste et forbud mot progressive provisjoner.»

*Norske Boligbyggelags Landsforbund, OBOS og Sparebankforeningen i Norge* slutter seg også til flertallets vurdering i sine høringsuttalelser.

*Forbrukerombudet* viser til Kredittilsynets rundskriv nr. 51/1990 og legger til grunn at provisjonsbasert vederlag ikke er et problem. Ombudet støtter imidlertid mindretallets forslag om å forby bruk av progressive provisjoner i forbrukerforhold.

*Forbrukerrådet* på sin side slutter seg til mindretallets vurdering også når det gjelder forbud mot provisjonsbasert vederlag. Rådet uttaler i denne forbindelse:

«Beregningsmåten vil av naturlige årsaker medføre at megleren har en direkte interesse i at eiendommen blir solgt til høyest mulig pris. Megler vil her ha sammenfallende interesse med oppdragsgiver ... dette vil kunne stå i motsetning til ønsket om at megleren skal være en

«nøytral» mellommann, som begge parter i handelen kan ha tillit til. ...

Forbrukerrådet mener at enkelte av flertallets begrunnelser for provisjonsordningen er for dårlig fundert. Meglerforetakenes motivasjon vil være høyest mulig fortjeneste, og foretakene vil forsøke å innrette sin salgsvirksomhet optimalt i forhold til dette. Det er lite trolig at et meklerforetak vil utsette et sikkert salg nå, for om mulig å kunne oppnå en usikker høyere provisjon på et senere tidspunkt. Totalfortjeningen øker ved antall omsetninger.»

Videre uttaler Forbrukerrådet:

«Ved en vederlagsopptjening som er basert på spesifisert fakturering av hva som faktisk er gjort, etter mønster fra håndverkertjenesteloven, vil det sikre oppdragsgiveren et bedre grunnlag for å vurdere jobben som er gjort, og om det vil være mulig å kreve vederlagsjustering. ... En økt bruk av timefakturering vil sannsynligvis øke forbrukernes bevissthet om hva megleren skal gjøre, noe som både kan bedre prissammenligningsgrunnlaget, som etter vår oppfatning vil gjøre det lettere for forbrukerne å orientere seg i markedet, og dermed legge til rette for en bedre konkurransesituasjon. Dermed vil timefakturering trolig øke forbrukernes bevissthet om hva megleren skal gjøre, noe som igjen kan føre til at meglerens plikter i større grad enn i dag, kontraktfestes og tilpasses behovene i det enkelte oppdrag, noe vi ser som meget viktig for den enkelte forbruker.»

*Barne- og likestillingsdepartementet* støtter også mindretallets konklusjon og uttaler i denne sammenheng:

«Departementet er enig med mindretallet i at meglerne ikke bør ha adgang til å fastsette vederlaget som andel av salgssummen. Dette fører i mange tilfeller til at provisjonen kommer i fullstendig misforhold til det arbeid som er gjort, og den tid som er medgått. Bakgrunnen for dette er at det i mange tilfeller er liten sammenheng mellom salgsobjektets pris og meglerens arbeidsinnsats. Det kan derfor bli uforholdsmessig dyrt å selge, særlig dersom det er tale om verdifulle objekter.

Departementet mener imidlertid at man bør vurdere å gå lenger enn bare å innføre et forbud mot å fastsette provisjonen som en andel av boligens salgssum. Et slikt forbud kan tenkes å bli systematisk omgått ved at megleren i stedet krever en tilsvarende høy fastpris. Dersom fastprisen også blir relatert til salgsobjektens verdi, har man i realiteten oppnådd lite med et slikt forbud.

Etter departementets syn bør eiendomsme-glerens provisjon fastsettes med utgangspunkt

i en rimelig og synbar pris i forhold til den tid som medgår til det enkelte oppdrag. Megleren kan for eksempel gi et bindende prisoverslag ved inngåelsen av oppdragsavtalen og, etter at oppdraget er gjennomført, utarbeide en oppstilling over hvilke oppgaver som er utført, antall timer som er medgått, timeprisen, utlegg til annonsering mv. På denne måten vil oppdragsgiveren kunne kontrollere at vederlaget står i et rimelig forhold til det arbeid som er gjort med hensyn til pris pr. tidsenhet og utførte oppgaver. Dette vil legge til rette for sunn konkurranse og gi publikum bedre muligheter til å sammenlikne ulike pristilbud. I tillegg vil god informasjon til markedsaktørene om priser og andre relevante forhold bidra til å holde kostnadene på et riktig nivå. Det kan her vises til forskriften om prisopplysning for tjenester (forskrift 1997:1382) samt reglene om salærberegning for advokater som er basert på disse hensynene.»

*LO* slutter seg i sin høringsuttalelse til mindretallets konklusjon og bemerker i denne sammenheng at:

«... adgangen til provisjonsbetaling [utgjør] et betydelig problem ved formidling av eiendom. Det kan både virke prisdrivende i forhold til den generelle prisutviklingen i markedet, og kvalitetsforringende i forhold til bistanden partene får, spesielt ved tungt salgbare objekter.

Et annet moment, er at inntekt basert på provisjon kan virke hemmende på likestillingen mellom kvinner og menn, ved at en vesentlig del av inntekten til megleren for sterkt avhenger av variabel omsetningsmengde og resultat av salg. Sterkt variabel lønn slår negativt ut i forhold til at trygdeytelser i forbindelse med fødsel mv. som baseres på lønnsinntekt for visse perioder.»

*Den Norske Boligbørs AS* slutter seg til mindretallets forslag, og uttaler i sin høringsuttalelse:

«Provisjonsbaserte godtgjørelser har lite for seg i en eiendomshandel. Meglerforetakene har argumentert med at bruken av provisjonsbasert godtgjørelse øker meglerens motivasjon for å oppnå en høy pris for boligen. DNBB finner det i utgangspunktet merkelig at meglere ikke har gode nok holdninger til at denne motivasjonen er der uansett. Samtidig medfører det ikke riktighet at en provisjonsbasert lønn øker meglerens motivasjon til å oppnå høyest mulig pris. Så snart det første budet er mottatt av selger, vil megler jobbe for å få et bud selger kan akseptere raskest mulig. Dette fordi eksempelvis 2 prosent av et nytt salg alltid vil gi megleren mer enn 2 prosent av en eventuell budgivning.»

*Norges Takseringsforbund* slutter seg også i sin høringsuttalelse til mindretallets vurdering. Forbundet uttaler i denne sammenheng:

«I forbrukerforhold bør det vurderes å erstatte dagens ordning med et system der honoraret fastsettes som en fast pris for hele oppdraget eller en timepris basert på faktisk medgått tid. En fast pris på meglerens ytelser vil medføre forutsigbarhet for forbrukeren.»

### 8.3.4 Departementets vurdering

Etter gjeldende rett er det opp til partene å avtale hvordan meglers vederlag skal beregnes. I dag er den vanligste formen at meglers vederlag utgjør en prosentsats av salgssummen (provisjon), foruten at det kreves dekning av utlegg til annonsering med videre.

Høringsinstansene er i likhet med utvalget delt i spørsmålet om provisjonsbetaling (herunder progressiv provisjon), jf nærmere ovenfor i punkt 8.3.3.

Departementet slutter seg til flertallets vurdering av at avtalefriheten er det naturlige utgangspunkt ved vurderingen av om avtaler om vederlag for eiendomsmeglingstjenester skal lovreguleres. Begrensninger i denne avtalefriheten må begrunnes i tungtveiende hensyn, og begrensningene bør ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta slike hensyn.

I likhet med utvalgets flertall vil ikke departementet foreslå et generelt forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold. Etter departementets vurdering innebærer det fordeler for mange forbrukere å kunne avtale provisjonsbetaling. Særlig vises til at oppdragsgiver ved denne vederlagsformen vil kunne regne ut på forhånd hva vederlaget vil beløpe seg til sett i forhold til salgssummens størrelse. Ved salg av mindre attraktive eiendommer kan det ta lang tid å få gjennomført et salg. Timebetaling kan i slike tilfeller medføre at forbruker føler seg tvunget til å selge raskt for å redusere meglerregningen. I perioder med et svakt eiendomsmarked kan dette bli aktuelt for mange oppdragsgivere. Departementet vil også peke på at provisjon som vederlagsform også legger til rette for en enkel prissammenligning mellom ulike meglerforetak. (Dersom beregningen ikke kompliseres av at provisjonen kombineres med ulike pakker med fastpris for enkelte tjenester.)

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.

*For det første* vil departementet legge til rette for at forbrukerne i større grad skal få klar og relevant prisinformasjon før oppdragsavtale inngås. Dette er også det sentrale formålet med forskrift 28. november 1997 om prisopplysning for tjenester, gitt med hjemmel i lov 16. juni 1972 nr. 47 om kontroll med markedsføring og avtalevilkår (markedsføringsloven). Nevnte forskrift innebærer blant annet at det skal informeres om hvordan prisen på tjenester blir beregnet, og dette skal gjøres på en måte som er lett synlig for kunden. Etter departementets vurdering må det kunne legges til grunn at forskriften gjelder direkte ved forbrukeres kjøp av eiendomsmeglingstjenester, men en antar det er behov for å konkretisere hvordan forskriftens prinsipper skal gjennomføres ved kjøp av denne type tjenester. Dette fremgår av lovforslaget § 7-1. Departementet foreslår at det inntas nærmere regler om dette i forskrift, jf. forslaget § 7-1 annet punktum.

*For det andre* foreslår departementet at forbruker alltid skal gis et konkret skriftlig tilbud basert på timepris, slik at dette alternativet alltid synliggjøres på en klar måte i forbrukerforhold. En slik ordning innebærer at forbruker gis et mer reelt valg mellom provisjon eller en timebasert vederlagsform. Megler vil etter forslaget måtte angi en timepris og et overslag over antatt tidsbruk. Etter omstendighetene vil et oppdrag kunne ta lengre tid enn beregnet. Departementet foreslår at megler skal gi et varsel til oppdragsgiver dersom medgått tid vesentlig overstiger det som er angitt i overslaget. Risikoen for at oppdraget tar lenger tid enn beregnet vil imidlertid ligge hos oppdragsgiver, med mindre det finnes særskilt grunnlag for å hevde noe annet (for eksempel basert på læren om bristende forutsetninger). Departementet antar at timepris kan være et godt alternativ for forbrukere som anser den aktuelle eiendommen for å være lettsolgt. Etter at oppdraget er utført, vil dessuten forbruker etter departementets forslag ha krav på en spesifisert oversikt over antall timer som faktisk har gått med til oppdraget, jf. nærmere nedenfor om dette. Regelen fremgår av lovforslaget § 7-2 andre ledd. De nærmere regler om et slikt system må gis i forskrift, jf. forslag til § 7-2 femte ledd.

*For det tredje* foreslås strengere krav til prisopplysning og spesifisering av megleroppdraget i opp-



dragsavtalen. Et slikt krav skal gjelde uavhengig av vederlagsform, dvs uavhengig av om forbruker velger provisjon eller timepris. Departementet slutter seg i denne forbindelse til flertallets forslag om at meglers vederlag og det samlede utlegg skal fremgå av oppdragsavtalen. Dette fremgår av lovforslaget § 6-4, jf. også nærmere omtale nedenfor i kapittel 8.5.

*For det fjerde* foreslås at megler skal legge frem et regnskap til oppdragsgiver etter at oppdraget er utført, hvor det skal gis en spesifisert oversikt over antall timer med videre som er medgått til utførelsen av oppdraget. Et slikt krav skal gjelde uavhengig av vederlagsform, dvs uavhengig av om forbruker velger provisjon eller timepris. Det vises til at en slik regel følger av håndverkertjenesteloven § 36, også i de tilfeller det er avtalt fastpris. Regelen fremgår av lovforslaget § 7-2 tredje ledd. De nærmere regler om dette må gis i forskrift, jf. lovforslaget § 7-2 femte ledd.

*For det femte* bør det etter departementets vurdering i større grad enn i dag fremgå for potensielle kjøpere og andre interessenter hva slags vederlagsavtale som er inngått mellom megler og oppdragsgiver. Større åpenhet om slike avtaler vil bidra til økt bevissthet om vederlagsstrukturens betydning for meglers insentiver, og økt konkurranse meglerforetakene i mellom. Departementet vil derfor foreslå at oppdragsavtalens bestemmelser om vederlag skal gjengis i salgsoppgaven. Dette fremgår av lovforslaget § 6-7 annet ledd nr fjorten, jf. også nærmere omtale nedenfor i punkt 9.2.

*For det sjette* vises til at Kongen i henhold til gjeldende § 4-1 siste ledd kan gi «nærmere forskrifter om meglers vederlag» dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det. Hjemmelen har hittil ikke vært benyttet. Departementet fremmer i denne proposisjonen en rekke tiltak som tar sikte på å skape økt prisbevissthet blant forbrukere. Departementet legger til grunn at disse tiltakene bør få virke en tid, og deretter bør det vurderes om tiltakene får den ønskede effekt. Dersom tiltakene ikke får den ønskede effekt, vil departementet vurdere bruk av denne forskriftshjemmelen for eventuelt å innføre ytterligere tiltak. Det vises til lovforslaget § 7-2 femte ledd.

Utvalget drøfter særlig om avtaler om progressiv provisjon (det vil si avtale om at provisjonssatsen øker ved økende salgssum) bør forbyes i forbrukerforhold. Etter departementets vurdering reiser slike avtaler særskilte problemer. Loven legger opp til at megler skal være en mellommann som

skal ha omsorg for begge parter interesser. Det er akseptert at megler skal skaffe oppdragsgiver best mulig pris, men det kan for eksempel ikke skje på bekostning av kjøpers krav på opplysninger om eiendommen. Etter departementets vurdering kan progressiv provisjon gi megler en for stor interesse i salgssummen og således være problematisk i forhold til kravet om meglers uavhengighet. Progressiv provisjon skaper videre et særlig problem i forhold til takst/verdivurdering. En avtale om at megler skal få en høyere provisjonssats dersom salgssummen overstiger takst/verdivurdering, kan gi megler incentiv til å sette verdivurderingen for lavt. Det er ikke rimelig å forvente at forbrukere vil kunne overprøve takst eller prisvurdering. Det er dermed grunn til i disse tilfellene å fravike det alminnelige utgangspunkt om avtalefrihet. Departementet vil på denne bakgrunn foreslå et forbud mot progressiv provisjon i forbrukerforhold. Dette fremgår av lovforslagets § 7-2 første ledd, jf. § 1-3.

## **8.4 Forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag, oppdragsgivers tilbakeholdsrett og meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i midler på klientkonto**

### **8.4.1 Innledning**

Departementet vil bemerke at man kun etter forfallstidspunktet kan tale om at vederlag holdes tilbake. Når dette forfallstidspunktet fritt kan avtales, vil tilbakehold kun være en hensiktsmessig gjensidighetsvirkning der forfall inntreer samtidig med eller etter forfallstidspunktet for realytelsen – i dette tilfellet meglingstjenesten. Det er kun etter forfallstidspunktet for realytelsen at oppdragsgiveren kan vurdere om denne er forsinket eller mangelfull.

Ettersom forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag er sentralt i forhold til spørsmålet om oppdragsgivers tilbakeholdsrett, behandles disse spørsmål samlet. Utvalget har i sammenheng med spørsmålet om tilbakeholdsrett reist spørsmål ved meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i innstående på klientkonto. Spørsmålet er av utvalget behandlet som et spørsmål om motregningsadgang. Departementet vil imidlertid bemerke at det her er tale om meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i betrodde midler, og ikke motregning i tradisjonell forstand. Dette spørsmålet drøftes avslutningsvis i underpunktene nedenfor.

### 8.4.2 Gjeldende rett

Forfallstidspunktet for meglers vederlagskrav er regulert i eiendomsmeglingsloven § 4-1 første ledd første punktum. Bestemmelsen lyder som følger:

«Megleren kan kreve vederlag av oppdragsgiveren på de vilkår og i det omfang som er avtalt i oppdraget, jf. § 3-2.»

Forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag kan dermed fritt avtales innenfor rammen av gjeldende ugyldighetsregler.

Dersom det er avtalt provisjonsbasert vederlag, følger det imidlertid av emgll. § 4-3 at, dersom ikke annet er avtalt, provisjon forfaller til betaling «når handel er kommet i stand». Handel anses for å ha kommet i stand når partene er endelig bundet, jf. emgll. § 4-2 fjerde ledd.

Oppdragsgivers tilbakeholdsrett er ikke lovregulert, men følger av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

Når det gjelder meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i innstående på klientkonto, er regler om betrodde midler fastsatt i eiendomsmeglingsforskriften kapittel 3, i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-4 andre ledd. Forskriften § 3-5 fjerde ledd lyder som følger:

«Klientkonto kan bare disponeres av meglerforetakets faglige leder eller den person eller foretak han gir skriftlig fullmakt. Uttak fra klientkonti kan bare foretas for beløp som utbetales til klient eller for klients regning og for meglerforetakets tilgodehavende hos vedkommende klient hvor det er adgang til motregning. Dersom beløpet gjelder meglerforetakets vederlag/provisjon, skal klienten underrettes.»

Bestemmelsen må ses i sammenheng med hovedregelen i forskriften § 3-3 første ledd:

«Midler som en klient innbetaler til meglerforetaket (klientmidler), er vedkommende klients midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt eller utvetydig forutsatt.»

Det følger av dette at meglers eventuelle adgang til å dekke sitt vederlagskrav i midler på klientkonto må følge av avtalen mellom oppdragsgiver og megler.

### 8.4.3 Utvalgets forslag

Utvalget er delt i synet på om gjeldende rett bør videreføres på dette punktet. Et flertall i utvalget (Bråthen, Høiland, Roll-Matthiesen, Tandberg og Sanne) går inn for å videreføre gjeldende rett med hensyn til oppdragsgivers tilbakeholdsrett. Et mindretall i utvalget (Grøstad, Moestue, Rokhaug og

Rosén) går imidlertid inn for å styrke oppdragsgivers tilbakeholdsrett.

Flertallet skriver blant annet følgende i begrunnelsen for sitt syn på side 110-11 i NOU 2006: 1:

«Sett hen til at eiendomsmegling er et mellommannsoppdrag, er det etter flertallets oppfatning naturlig at tilbakeholdsretten må spille en beskjeden rolle. Tradisjonelt er tilbakeholdsretten en misligholdsbeføyelse som kan utøves av begge parter i et kontraktsforhold. Skulle oppdragsgiver uberettiget holde vederlaget tilbake, ville det således være naturlig om også eiendomsmegler hadde rett til å holde sin ytelse tilbake ved å stanse arbeidet med oppdraget. Dette ville imidlertid åpenbart kunne gå utover oppdragsgivers medkontrahent. En forholdsmessig tilbakeholdelse av eiendomsmeglerytelse ville for øvrig være vanskelig å tenke seg.

Flertallet legger imidlertid større vekt på at loven ikke må legge opp til et system som innbyr til tvister, og som er prosessøkonomisk u hensiktsmessig. En regel som i større grad legger opp til at oppdragsgiver kan holde vederlaget tilbake, vil etter flertallets oppfatning utvilsomt være prosessøkonomisk uheldig. Der oppdragsgiveren holder vederlaget tilbake, ville Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester settes ut av spill i forhold til å behandle tvisten. Dette har blant annet sammenheng med at eiendomsmegler ikke har rett til å bringe saker inn for Reklamasjonsnemnda, og det finnes heller ingen sanksjonsmidler i forhold til oppdragsgivere som ikke vil rette seg etter Reklamasjonsnemndas vedtak. Der oppdragsgiver utøver sin tilbakeholdsrett uten å være berettiget til dette, eller holder tilbake mer enn en forholdsmessig del, må megler bruke vanlige inndrivelsesmåter for å få sitt tilgodehavende. Tvisten kan dermed havne i de ordinære domstoler, med de belastninger dette innebærer. Oppdragsgiver som uberettiget har utøvet tilbakeholdsretten, eller holdt tilbake mer enn en forholdsmessig del, og som således taper saken, vil normalt være forpliktet til å betale både egne og motpartens saksomkostninger i henhold til vanlige sivilprosessuelle regler. Kostnadene vil i slike tilfeller bli vesentlig høyere både for samfunnet og den enkelte enn et system som legger opp til at oppdragsgiver billig og uten risiko for å dekke motpartens saksomkostninger kan få avklart sin rettsstilling gjennom Reklamasjonsnemnda.»

Mindretallet ønsker imidlertid å synliggjøre i eiendomsmeglingsloven at oppdragsgiver har en slik sanksjonsmulighet overfor meglere. De foreslår å fastsette i eiendomsmeglingsloven at «oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av

vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra meglerens side».

Mindretallet skriver følgende i begrunnelsen for sitt forslag:

«Tilbakeholdsretten er en alminnelig sanksjon ved mislighold som har stor praktisk betydning. Ved å holde tilbake hele eller deler av egen ytelse, veltes søksmålsbyrden over på motparten. Det er således en svært effektiv sanksjon som har et betydelig potensial i forhold til å sikre privatrettslig håndhevelse av brudd på eiendomsmeglingsloven. Et viktig praktisk eksempel hvor tilbakeholdsretten kan være av stor betydning, er generell misnøye med meglerens saksbehandling. Oppdragsgiver har for eksempel måttet rette opp feil og svakheter i annonsetekster, holdt visninger på egenhånd i strid med forutsetningene, opplevd at eiendommen ble lagt sent ut på Internett (tett opp til visning), at megleren hadde med seg for få prospekter på visning osv. I slike tilfelle vil det kunne være grunnlag for å kreve et forholdsmessig prisavslag. Ofte vil det imidlertid være tale om så små summer for den enkelte oppdragsgiver at det ikke er prosessøkonomisk forsvarlig å bringe saken inn for retten.»

Et forhold som ifølge mindretallet vanskeligjør tilbakeholdsrett er om meglers vederlag allerede er betalt. For å sikre at tilbakeholdsretten i forbrukerforhold blir reell, foreslår mindretallet derfor et forbud mot avtaler om forskuddsbetaling i forbrukerforhold. Det presiseres at dette innebærer at det ikke kan kreves vederlag for annet enn utført arbeid.

Mindretallets forslag må forstås slik at forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag er det tidspunkt da tjenesten som vederlaget knytter seg til er utført, samt at det ikke kan avtales at vederlag skal betales før dette tidspunktet. Dette forutsetter en endring av dagens regel i § 4-3 om når provisjonen forfaller til betaling. Forslaget må ses i sammenheng med at de fleste medlemmene i dette mindretallet har gått inn for et forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold, jf. pkt. 8.3 ovenfor.

I næringsforhold foreslår mindretallet at gjeldende rett videreføres, dvs. at det foreligger avtalefrihet mht forskuddsbetaling, men at vederlaget, hvor dette er provisjonsbasert, forfaller når handel er kommet i stand.

For å sikre oppdragsgivers mulighet til tilbakeholdelse i vederlaget foreslår mindretallet et forbud mot at megleren, uten oppdragsgivers sam-

tykke, dekker sitt vederlagskrav i innestående på klientkonto. Dette kravet skal sikre at oppdragsgiver får en reell mulighet til å utøve sin tilbakeholdsrett. Ifølge mindretallet er en slik regel nødvendig for å sikre oppdragsgiveren en mulighet til å foreta en samlet vurdering av meglerens innsats før vedkommende betaler ut vederlaget eller meddeler at han eller hun ønsker å holde tilbake hele eller deler av dette som følge av mislighold fra meglerens side.

#### 8.4.4 Høringsinstansenes merknader

*Norges eiendomsmeglerforbund* slutter seg til flertallets syn om å videreføre gjeldende rett, og skriver i denne sammenheng følgende:

«Som flertallet peker på forutsetter tilbakeholdsrett tradisjonelt en gjensidig rett hos partene. Det alt vesentlige av meglerarbeidet må utføres før vederlaget forfaller og det vil derfor ikke være noen slik tilsvarende mulighet for megleren til å holde tilbake sin ytelse.

Med en obligatorisk reklamasjonsnemnd slik utvalget foreslår vil heller ikke behovet være særlig stort i det oppdragsgiver rimelig og enkelt kan få prøvet et eventuelt krav på nedsett vederlag.»

Mindretallets forslag om å lovfeste tilbakeholdsretten får støtte fra *Barne- og likestillingsdepartementet*, *Forbrukerrådet*, *Kredittilsynet* og *LO*.

Når det gjelder et forbud mot å avtale forskuddsbetaling, skriver *Forbrukerrådet* følgende:

«Vi ser i likhet med mindretallet at det er uheldig at en oppdragsgiver i mange tilfeller vil være avskåret fra å kunne utøve tilbakeholdsrett i egen ytelse ved mislighold fra meglerens side. Tilbakeholdsretten er en virkningsfull sanksjonsmulighet på andre lovområder. Det er en effektiv sanksjon som medfører at søksmålsbyrden veltes over på motparten, og bidrar til å sikre at privatrettslige rettigheter kan håndheves overfor brudd på eiendomsmeglingsloven. Vi ser gjennom vår deltakelse i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglings-tjenester at forbrukerne i dag mangler denne sanksjonsmuligheten, der budet er akseptert og kravet på betaling forfalt. Særlig gjør dette seg gjeldende ved generell misnøye med meglerens saksbehandling og håndtering av oppdraget. Dette kan f.eks dreie seg om slurv i salgsoppgaven, forbrukeren har måttet avholde visningene selv i strid med avtalen, at megleren hadde med seg for få prospekter på visningen osv. I like tilfeller vil forbrukeren kunne ha krav på et forholdsmessig prisavslag etter mønster fra f. eks forbrukerkjøpsloven og

håndverkertjenesteloven. Denne muligheten er ikke tilstede der beløpet alt er betalt inn. I tillegg vil det ofte være snakk om så vidt beskjedne summer at det ikke er forsvarlig ut fra prosessøkonomiske hensyn å gå til domstolene med sitt krav.»

*Kredittilsynet* skriver i denne sammenheng følgende:

«Kredittilsynet ser at mindretallets forslag får konsekvenser for eiendomsmeglingsforetakenes likviditet. Imidlertid er det etter Kredittilsynets vurdering ikke grunnlag for eiendomsmeglingsforetak skal ha bedre posisjon for realisering av vederlaget enn andre næringsdrivende. Kredittilsynet legger også vekt på at dette vil kunne redusere omfanget av «slurv» når det gjelder meglers utførelse av oppdraget.»

Når det gjelder forbud mot motregning i klientmidler, skriver *BLD* følgende:

«Muligheten for megleren til å motregne sitt vederlagskrav i dette beløpet vil også gi oppdragsgiveren en svak posisjon ved en eventuell tvist om vederlagets størrelse. Departementet er derfor enig i at slik forskuddsbetaling bør forbys.»

*Forbrukerrådet* støtter at det i forbrukerforhold innføres forbud mot at megleren skal kunne motregne i klientmidler tilhørende oppdragsgiveren før samtykke er gitt av vedkommende.

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

#### 8.4.5 Departementets vurdering

Departementet vil bemerke at tilbakeholdsrett i mange tilfeller er en effektiv avtalerettslig gjensidighetsvirkning. Et samlet utvalg anser at tilbakeholdsretten også bør kunne anvendes i forhold til avtaler om eiendomsmegling, og departementet slutter seg til denne utredningen.

Som utvalgets mindretall påpeker, er den imidlertid i dag kun i begrenset grad egnet som sanksjon for oppdragsgiver ved mangelfull ytelse fra meglers side. Dette skyldes at megler typisk vil ha rett til å dekke sitt tilgodehavende i oppdragsgivers klientkonto (i kraft av oppdragsavtale inngått på forhånd), uten at oppdragsgiver må gi eksplisitt samtykke til dette i den aktuelle situasjonen. Oppdragsgiver vil derfor sjelden kunne holde midler tilbake, selv om han eller hun er misfornøyd med meglers innsats.

For å legge bedre til rette for at oppdragsgiver skal kunne benytte seg av tilbakeholdsrett når utvalgets mindretall fremmer et forslag bestående

av tre elementer. For det første foreslås det å lovfeste oppdragsgivers tilbakeholdsrett.

Kjøpers tilbakeholdsrett er lovregulert på visse andre områder. Det gjelder for eksempel håndverkertjenesteloven (lov 16. juni 1989 nr. 63) §§ 11 jf. 13 og § 23, kjøpsloven (lov 13. mai 1988 nr. 27) § 42 og forbrukerkjøpsloven (lov 21. juni 2002 nr. 34) §§ 20 og 28.

Etter departementets vurdering vil en lovfesting kunne bevisstgjøre forbrukere om denne praktisk viktige sanksjonsmuligheten. Departementet slutter seg derfor til mindretallets vurdering og konklusjon på dette punkt, jf. lovforslaget 7-4 annet ledd.

For det andre foreslår mindretallet, for å gjøre tilbakeholdsretten til et mer kurant sanksjonsmiddel innenfor avtaler om eiendomsmegling, å forby avtaler om forskuddsbetaling i forbrukertilfelle. Departementet slutter seg til mindretallets forslag, men foreslår at dette i stedet kommer til uttrykk ved en lovbestemmelse som fastsetter at vederlaget forfaller til betaling når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Bestemmelsen bør etter departementets vurdering kunne fravikes også i forbrukerforhold. Det vises til at en tilsvarende regel følger av håndverkertjenesteloven § 37, jf. lovforslaget § 7-4 første ledd.

For det tredje har mindretallet foreslått et krav om samtykke fra oppdragsgiver for at megler skal kunne dekke sitt vederlagskrav i innestående på klientkonto. Forslaget er gitt følgende ordlyd:

«I forbrukerforhold kan megleren motregne forfalt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, såfremt det først er rettet en forespørsel om det til oppdragsgiveren og denne har samtykket til at motregning kan skje.»

Departementet slutter seg til mindretallets forslag på dette punkt, og viser til at en effektiv tilbakeholdsrett for oppdragsgiver forutsetter at megleren ikke (uten etter avtale) kan dekke sitt vederlagskrav i midler som oppdragsgiver har betrodd megler, jf. også ovenfor om dette. Det vises til lovforslaget § 7-4 tredje ledd.

## 8.5 Oppdragsavtalen

### 8.5.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 3-2 første ledd krever at avtale om eiendomsmeglingsoppdrag «skal inngås på blankett fastsatt av departementet». Det følger av bestemmelsens første ledd nr. 1 til 7 at avta-

ledokumentet skal inneholde følgende opplysninger:

1. meglerens og oppdragsgiverens navn og adresse,
2. handelens karakter (salg, kjøp, utleie, leie eller annet),
3. ved salgsoppdrag, hvilken eiendom handelen gjelder,
4. hva som er avtalt om meglerens vederlag, herunder hva megleren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,
5. hva som er avtalt om meglerens rett til å kreve dekning av utlegg, jf. § 4-4,
6. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,
7. meglerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall om de nærmere betingelser for denne retten.

Departementet er ved bestemmelsens andre ledd gitt kompetanse til å kreve at avtaledokumentet skal inneholde ytterligere opplysninger ved fastsettelse av ny blankett. Kompetansen er delegert Kredittilsynet, jf. forskrift 17. mars 1998 nr. 1566. Det er ikke vedtatt slike krav til ytterligere opplysninger.

Virkningene av brudd på kravene til oppdragskjemaet i første ledd er regulert i tredje ledd. Eiendomsmegler kan ikke bygge noe krav på avtalen overfor oppdragsgiver, hverken hva gjelder vederlag eller dekning av utgifter. Oppdragsgiver kan forholde seg til avtalen og kreve den gjennomført. Megler har imidlertid rett til å si opp avtalen, jf. emgll. § 3-3 tredje ledd.

### 8.5.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår at krav til oppdragsavtalens form og innhold ikke skal gjelde utenfor forbrukerforhold. Dette er omtalt i NOU 2006: 1 under pkt. 5.3.8.4 hvor det er lagt til grunn at avtalepartene utenfor forbrukerforhold bør ha full frihet til å inngå avtale med det innhold de måtte ønske og uten hensyn til de krav som stilles til oppdragets form. Strengere regler om oppdragets form og innhold passer ifølge utvalget dårlig i forhold til næringsmegling der partene har andre behov og forutsetninger enn i forbrukerforhold. Hvorvidt avtale om oppdrag er inngått må derfor avgjøres ut fra alminnelige avtalerettslige regler. Det foreslås derfor at bestemmelsen om oppdragsavtalen ikke skal gjelde i næringsforhold, jf. utkastet § 1-3 tredje ledd.

For forbrukerforhold foreslår utvalget å fjerne kravet til at avtale om eiendomsmeglingsoppdrag

skal inngås på offentlig fastsatt blankett og å erstatte det med et krav til at avtalen skal inngås skriftlig. Utvalget skriver i denne sammenheng følgende på side 107 i NOU 2006: 1:

«Både fordi eiendomsmeglingsoppdrag kan være av så vidt forskjellig art og at en rekke forhold bør avklares før oppdraget påbegynnes, bør det etter utvalgets oppfatning fortsatt oppstilles et krav om at oppdragsavtalen skal være skriftlig for å være bindende. Selv om loven et stykke på vei regulerer både meglers plikter og forholdet til oppdragsgiver, vil det fortsatt være rom for betydelig avtalefrihet. Muntlige avtaler medfører økt risiko for en rekke tvister, både underveis og i ettertid, når det gjelder gjennomføringen av oppdraget og hva som er avtalt vedrørende utlegg og vederlag. Kravet om skriftform foreslås videreført også for fornyelse av eiendomsmeglingsoppdrag.»

I tillegg til kravet om at avtale inngås skriftlig, ønsker utvalget å opprettholde og dels utvide kravet til hvilke opplysninger som må fremgå av den skriftlige avtalen, jf. utkastets § 3-2. Det er i begrunnelsen for denne delen av forslaget særlig vist til at oppdragsavtalen er en viktig avtale for oppdragsgiver, samtidig som det er en avtale de fleste sjelden inngår. Loven bør derfor søke å sikre at sentrale spørsmål fremgår av avtalen på en tilstrekkelig klar måte. Utvalgets forslag til lovbestemmelse på dette punkt lyder som følger:

#### «§ 3-2. Oppdragsavtalen

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. meglerens og oppdragsgiverens navn og adresse,
2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),
3. hvilken eiendom oppdraget gjelder,
4. hva som er avtalt om meglerens vederlag, herunder hva megleren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,
5. hva som er avtalt om meglerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder størrelsen på utleggene,
6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg,
7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,
8. meglerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall om de nærmere betingelser for denne retten,
9. om andre meglere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget,
10. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 2-11,

11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle registrerte meglere som skal arbeide med oppdraget.

(2) Dersom det skal benyttes oppdrags-taker som nevnt i § 2-2 annet ledd, skal oppdragstakerens navn og adresse opplyses.

...

(4) Avtalen skal undertegnes av oppdrags-giver og ansvarlig megler.

(5) Skifte av ansvarlig megler eller regis-trert megler, skal skriftlig opplyses til oppdragsgiver.»

I tredje ledd foreslås en bestemmelse om at megler før oppdragsavtalen inngås plikter å innhente legitimasjon fra oppdragsgiver, jf. lov 20. juni 2003 nr. 41 om tiltak mot hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger mv. (hvitvaskingsloven) § 5. Denne delen av forslaget har sin begrunnelse i at utvalget anser at meglers plikter i størst mulig grad skal fremgå av eiendomsmeglingsloven, jf. NOU 2006: 1 side 155.

Når det gjelder spesifisering av priser i avtalen, viser utvalget til dagens praksis med «pakker», «gebyrer» eller «honorarer» som innehar større eller mindre elementer av fortjeneste. Utvalget er skeptisk til denne praksisen, og uttaler følgende på side 109 i NOU 2006: 1:

«Etter utvalgets oppfatning er det uheldig dersom det tilsløres hva som er meglerens vederlag ved salget, og utvalget slutter seg til oppfatningen i Kredittilsynets rundskriv 18/2002. Den utviklingen som man har sett eksempler på i den senere tid, med «pakker», «gebyrer» eller «honorar» i tillegg til det øvrige vederlaget, er lite ønskelig. I mange tilfeller kreves dette selv om det ikke inngår utlegg i disse «pakkene» mv. Dette har neppe noen annen forklaring enn at det å ta vederlag ut av det «ordinære» vederlaget innebærer at denne kan settes lavt, noe som vil kunne ha betydning i konkurransen med andre foretak.»

Et samlet utvalg foreslår som vist ovenfor at det skal fremgå av oppdragsavtalen hva som er avtalt om meglers vederlag. Videre foreslås det at det skal fremgå hva som er avtalt om meglerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder størrelsen på disse, samt at det skal gis et samlet spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlag og de samlede utlegg. Fordi utvalget er delt i sitt syn på om det skal nedlegges forbud mot provisjonsbasert vederlag for eiendomsmeglingsoppdrag i forbrukerforhold, er utvalget også delt mht. utformingen av kravet til at prisen skal spesifiseres i avtalen, jf. side 109 i utredningen:

«Utvalgets flertall (Bråthen, Grøstad, Høiland, Sanne og Tandberg), som ikke ønsker å forby bruken av provisjonsbetaling, mener at foretak som velger å tilby resultatorientert vederlag (provisjon), bør sørge for at alt vederlag inngår i provisjonen. For mindretallet (Moestue, Rokhaug, Roll-Matthiesen og Rosén) som ønsker å forby provisjonsbetaling i forbrukerforhold, innebærer dette at disse «pakkene» mv. ikke kan komme som et tillegg til time- eller fastprisen. Bakgrunnen for utvalgets standpunkt her, er at den blanding som i dag finner sted, er egnet til å villed, noe som kan være lite lojalt overfor kontraktsparten (oppdragsgiver).»

Utvalget går også inn for å endre virkningene av at avtalen ikke oppfyller de krav til form og innhold som følger av lov og forskrift. I denne sammenheng uttaler utvalget på side 109 i utredningen at:

«Det store antallet tvilsspørsmål som den nåværende regel i emgll. § 3-2 tredje ledd har gitt opphav til, var neppe forutsett da lovbestemmelsen ble gitt. Regelen samsvarer heller ikke med den tradisjonelle norske oppfatningen av betydningen av formfeil. Videre er emgll. § 3-2 tredje ledd uten treffsikkerhet i forhold til å ramme andre feil og svakheter ved eiendomsmeglingsoppdraget, og den kan gi en tilfeldig fordel for oppdragsgiver som slipper å betale vederlag til eiendomsmegleren og dekke utlegg som eiendomsmegleren faktisk har hatt i anledning oppdraget.

Utvalget foreslår at det bør innføres et krav om skriftlighet for at bindende avtale skal kunne anses for å foreligge. Dette innebærer at det må være nedfelt en skriftlig avtale som har et innhold som gjør den tilstrekkelig til at man kan bygge rettsvirkning på den i henhold til alminnelige minstekrav til hva som kreves av avtalers innhold for å være bindende.»

Utvalget foreslår på denne bakgrunn at virkningene av brudd på innholdskravene oppregnet i loven, må avgjøres ut fra alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper.

Det bemerkes videre fra utvalgets side at offentligrettslige følger av at eiendomsmeglingsforetak inngår mangelfulle oppdragsavtaler, er et forhold som må håndheves av tilsynsmyndighetene. Bruk av oppdragsavtaler i strid med lov og forskrift, vil kunne føre til sanksjoner overfor foretaket og ansvarlig/fagansvarlig megler.

### 8.5.3 Høringsinstansenes merknader

Utvalgets forslag vedrørende oppdragsavtalens form, innhold og virkningene av mangler ved

dette, får støtte fra *Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Forbrukerrådet, Jernbaneverket, Handelshøyskolen BI, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Notar eiendom AS og OBOS.*

*Kredittilsynet* slutter seg også til utvalgets forslag. Tilsynet ønsker imidlertid på ett punkt en utvidelse, og uttaler i den sammenheng følgende:

«Kredittilsynet vil foreslå at oppdragsavtalen i tillegg til meglerforetakets og oppdragsgivers navn og adresse også skal inneholde meglerforetakets organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens fødselsnummer, eventuelt organisasjonsnummer der oppdragsgiver er et foretak, jf forslag nedenfor. Dette er i dag inntatt i det fastsatte oppdragsskjemaet, og Kredittilsynet anser dette som nødvendig for en entydig identifisering av både meglerforetaket og oppdragsgiver. Kredittilsynet vil presisere at det med «meglerens navn» i forslaget menes meglerforetakets navn i Foretaksregistret. Grunnen til dette er Kredittilsynets erfaring med at det i stadig større grad opereres med kjedenavn og merkenavn i markedsføringen, herunder annonser, salgsoppgaver m.v., og Kredittilsynet ønsker å forhindre at dette også gjøres i oppdragsavtalen.»

*Forbrukerombudet* skriver i sin høringsuttalelse at det

«er enig med utvalget i at det fortsatt oppstilles et krav om at oppdragsavtalen skal være skriftlig for å være bindende, og at det i forbrukerforhold fremdeles bør oppstilles krav til hvilke opplysninger som minst skal være regulert i en avtale om eiendomsmeglingstjenester. Jeg har imidlertid ingen kommentarer til at kravet om bruk av blankett fastsatt av departementet, ikke videreføres. Når de gjelder det foreslåtte innholdet i oppdragsavtalen er jeg enig i at dette kan utformes som minimumskrav. Jeg vil spesielt nevne at forslaget til ny utforming av kravet til prisinformasjon, jf. § 3-1 første ledd nummer 6 bør sees i sammenheng med tilsvarende generelle krav til prisopplysning etter markedsføringslovens § 3a, jf. forskrift om prisopplysning for tjenester. Det heter her i § 3 tredje ledd:

Når ikke annet er oppgitt, skal prisene dekke alle materialer og bruk av nødvendige hjelpemidler som inngår i tjenesten. Prisene skal også inkludere de offentlige avgifter som kunden må betale ved kjøp av tjenesten. Når den ervervsdrivende har forretningsvilkår som medfører tillegg til prisen for de enkelte tjenester, skal tilleggene oppgis særskilt.

Selv om utformingen av det foreslåtte informasjonskravet etter eiendomsmeulingsloven har en annen og kortere utforming:

et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg, legger jeg til grunn at de to bestemmelsene vil gi det samme resultat.»

#### 8.5.4 Departementets vurdering

Utvalget har foreslått å fjerne kravet til at avtale om oppdrag om eiendomsmegling skal inngås på offentlig fastsatt skjema, og erstatte dette med et krav om at avtalen inngås skriftlig i forbrukerforhold. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt. En slutter seg også til valgets forslag om å fastsette at avtalen skal undertegnes av oppdragsgiver og ansvarlig megler.

Departementet vil på den annen side bemerke at elektronisk kommunikasjon blir mer og mer vanlig. Slik kommunikasjon er effektiv og kan bidra til billigere tjenester til gode for forbrukerne. Bruk av elektronisk kommunikasjon i forbindelse med avtaleinngåelse fordrer imidlertid avklaring av spørsmål blant annet om sikkerhet som kan erstatte krav om undertegning (autentisering av avtalen). Departementet vil på denne bakgrunn foreslå å innta en forskriftshjemmel som gir mulighet for å regulere bruk av slik elektronisk kommunikasjon, jf. forslaget § 6-4 femte ledd. I forbindelse med fastsetting av en slik forskrift kan også forholdet til e-signaturloven vurderes nærmere.

Utvalgets utkast til ny § 3-2 første ledd innebærer en viss utvidelse av lovens krav til hvilke opplysninger som må fremgå av avtalen. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger og konklusjoner på dette punkt. På bakgrunn av høringsuttalelsene finner departementet grunn til å kommentere noen av innholdskravene i utkastets § 3-2 første ledd.

Kredittilsynet foreslår at oppdragsavtalen også skal måtte inneholde meglerforetakets organisasjonsnummer, oppdragsgiverens fødselsnummer eller foretaksnummer der oppdragsgiver er et foretak. Departementet slutter seg til Kredittilsynets vurdering og konklusjon på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-4 første ledd nr. 1.

Når det gjelder kravet til prisopplysning i avtaledokumentet, er utvalget delt etter de samme linjer som i forhold til spørsmålet om meglers vederlag skal kunne være provisjonsbasert. Flertallet, som ikke ønsker å forby provisjonsbasert vederlag, ønsker at foretak som tilbyr provisjonsbasert vederlag skal sørge for at alt vederlag inngår i provisjonen. Departementet forstår flertallet slik at det ønsker at meglers hele fortjeneste skal dekkes inn i det provisjonsbaserte vederlaget, mens øvrige

utlegg skal presenteres til kostpris. Mindretallet, som ønsker å forby provisjonsbasert vederlag, ønsker på samme måte at time- eller fastpris skal utgjøre hele meglers vederlag, og at såkalte «pakker» ikke skal inneholde elementer av fortjeneste.

Departementet går ikke inn for å forby alle former for provisjonsbasert vederlag, og slutter seg derfor til flertallets forslag på dette punkt, jf. forslaget § 6-4 første ledd nr. 4 og 5. Det vil si at alle vederlagselementer skal presenteres under punkt 4, mens utlegg som skal fremgå under punkt 5 ikke skal inneholde vederlagselementer for oppdrags-taker.

Når det gjelder virkningene av brudd på lovens krav til avtalens form og innhold, er departementet enig med utvalget i at en regel om at meglerens krav på vederlag faller bort ved brudd på krav til form og innhold er lite fleksibel, og fører til en uforholdsmessig streng reaksjon på et regelbrudd. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag og vurdering når det gjelder virkningene av brudd på lovens krav til avtalens form og innhold.

Departementet slutter seg også til utvalgets uttalelse med hensyn til offentligrettslige konsekvenser av at foretak inngår avtaler på grunnlag av mangelfulle avtaledokumenter.

## 8.6 Nedsettelse av meglers vederlag – prisavslag

### 8.6.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 4-6 første ledd lyder som følger:

«Vederlagskravet kan settes ned eller helt falle bort dersom foretaket vesentlig har tilsidesatt sine plikter mot kjøper eller selger.»

På side 89 i NOU 1987: 14 presiserer utvalget at vilkåret skal forstås slik:

«Nedsettelse eller bortfall kan bare kreves dersom megleren vesentlig har tilsidesatt sine plikter. Mindre forsømmelser - som ikke har medført økonomisk tap for kjøper eller selger - bør ikke kunne påberopes. [...]

I likhet med andre prisavslagskrav kan også nedsettelse kreves selv om megleren ikke kan klandres for tilsidesettelsen av pliktene; nedsettelse kan med andre ord kreves på objektivt grunnlag.»

Når det gjelder utmålingen av selve prisavslaget uttaler Falkanger-utvalget på side 89 i NOU 1987: 14 at:

«Det nærmere omfanget av en vederlagsnedsettelse må fastsettes skjønnsmessig. Et «forholdsmessig» avslag, som etter kjøpslovens § 42, kan ikke gjennomføres her. Avslaget må fastsettes slik at vederlaget fremstår som rimelig når pliktforsømmelsen tas i betraktning.»

Der det ikke lar seg gjøre å beregne et økonomisk tap, vil dermed prisavslaget måtte fastslås konkret etter en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Eiendomsmeglingslovens § 4-6 andre ledd lyder som følger:

«Dersom opplysningsplikten etter § 3-1 tredje ledd ikke er oppfylt, bortfaller kravet på vederlag.»

Leddet stiller etter sin ordlyd opp en spesiell sanksjon ved brudd på meglers opplysningsplikt. Både vilkår og virkning er her klart angitt i bestemmelsens ordlyd. På side 89 i NOU 1987: 14 skriver Falkanger-utvalget følgende:

«Har megleren unnlatt å opplyse om sin «inhabilitet», er dette en pliktforsømmelse som allerede etter første ledd i paragrafen her kunne få følger for vederlagskravet. Men disse tilfellene står i en særstilling, og det er derfor mest hensiktsmessig å regulere dem i en egen bestemmelse.»

### 8.6.2 Utvalgets forslag

Utvalget går inn for å endre lovens bestemmelse om prisavslag på to punkter.

Dette gjelder for det første vilkår for prisavslag. Utvalget skriver i den anledning på side 110 i utredningen at:

«Etter utvalgets oppfatning må utgangspunktet være at det må kunne forventes at megler oppfyller sine plikter overfor oppdragsgiver, og at oppdragsgiver ikke skal være nødt til å betale full pris dersom oppdraget likevel er kvalitativt mangelfullt utført. På den annen side bør ikke regelen om oppdragsgivers rett til å kreve meglers vederlag nedsatt utformes slik at rene bagateller kan utløse et krav om nedsettelse av meglervederlaget.

Utvalget foreslår på denne bakgrunn at regelen endres slik at nedsettelse av meglers vederlag kan kreves dersom pliktforsømmelsen «ikke er ubetydelig». Bestemmelsen er utformet etter mønster av husleieloven § 2-11. Forslaget innebærer således en viss oppmykning i forhold til gjeldende rett, ettersom det ikke lenger skal være nødvendig for oppdragsgiver å godtgjøre vesentlig tilsidesettelse av meglers plikter. Et minimumsvilkår for at meglers vederlag skal kunne nedsettes, er etter



forslaget at meglers plikter er tilsidesatt mer enn rent bagatellmessig. [...]

Foreligger grunnlag for nedsettelse av meglers vederlag, skal nedsettelsen være skjønnsmessig i forhold til pliktbruddet. Det er ikke nødvendig for oppdragsgiveren å dokumentere et økonomisk tap.»

For det andre har utvalget foreslått å fjerne referansen til hvem som foretar pliktbruddet («foretaket») og hvem dette går ut over («kjøper eller selger»). Bestemmelsen er i stedet helt utrettet mot selve pliktforsømmelsen. I tillegg har utvalget endret ordlyden slik at retten til å kreve prisavslag presiseres å gjelde for oppdragsgiver.

Utkastet til ny § 4-6 første ledd lyder derfor som følger:

«Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort.»

### 8.6.3 Høringsinstansenes merknader

Utvalgets forslag får støtte fra *Kredittilsynet*, *LO* og *NOTAR*. De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader til utvalgets forslag.

### 8.6.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre en regel om at oppdragsgiver kan kreve prisavslag ved mislighold fra meglers side. Utvalgets forslag skiller seg fra gjeldende lovs § 4-6 første ledd på to punkter.

Når det gjelder vilkår for prisavslag, foreslås vilkåret om at «foretaket vesentlig har tilsidesatt sine plikter mot kjøper eller selger» erstattet med et vilkår om at det «foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse». Endringen innebærer en lavere terskel for når oppdragsgiver har rett til prisavslag. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt.

Utvalgets forslag slår utvetydig fast at kun «oppdragsgiveren» kan kreve prisavslag. Vilkåret er som nevnt «en ikke ubetydelig pliktforsømmelse». Pliktforsømmelsen kan både gjelde plikter overfor oppdragsgiver og overfor andre, slik tilfellet er etter gjeldende § 4-6 første ledd. Departementet slutter seg til utvalgets forslag på dette punkt, jf. forslaget § 7-7.

## 8.7 Oppdragets varighet, oppsigelsesadgang, rett til vederlag

### 8.7.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeulingslovens § 3-3 første og andre ledd lyder som følger:

«(1) Oppdraget skal gis for et bestemt tidsrom som ikke kan være lenger enn seks måneder. Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder om gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

(2) Utenfor forbrukerforhold kan oppdrag gis og fornyes for lengre tid enn nevnt i første ledd.»

Av § 3-3 tredje ledd følger videre at:

«Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.»

Det følger forutsetningsvis av lovens ordlyd at oppsigelsen ikke behøver å begrunnes.

Fraværet av krav til oppsigelsesfrist må ses i sammenheng med lovens § 4-2 andre ledd, som lyder som følger:

«Megleren har også krav på provisjon dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen

1. som megleren har forhandlet med i oppdragstiden, eller
2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra megleren i oppdragstiden.»

Når det gjelder formkrav følger det av ordlyden i § 3-3 tredje ledd andre punktum at «Oppsigelsen bør være skriftlig». Om dette skriver utvalget på side 70 i NOU 1987: 14 at:

«En oppsigelse bør gis skriftlig av bevishensyn. Særlig med tanke på meglerens eneforordningsrett er det viktig å kunne fastslå sikkert om og eventuelt når oppdraget er opphørt. På den annen side bør ikke skriftlighet være noe egentlig formkrav; den ukyndige oppdragsgiver risikerte i så fall å bli overrasket av dette formkravet etter å ha omsatt eiendommen selv eller gjennom annen megler. I utkastet er det derfor bare tatt inn en ordensforskrift om at oppsigelsen bør være skriftlig. En muntlig oppsigelse vil med andre ord ha full virkning når det først legges til grunn at oppsigelsen faktisk er gitt.»

Foruten sperrefristen, er virkningene av oppsigelse fra oppdragsgivers side regulert i § 3-3 fjerde ledd som følger:

«Megleren har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. § 4-4.»

Om dette gjengir departementet følgende fra side 71 i NOU 1987: 14 på side 41 i Ot.prp. nr. 59 (1988-1989):

«Vederlaget skal ikke tilsvare hva megleren ville ha fått dersom handel var kommet i stand; da ville oppsigelsesadgangen bli verdiløs. Vederlaget kan heller ikke uten videre beregnes på grunnlag av meglerens arbeidsinnsats frem til oppsigelsen. Det følger av avtalens karakter at megleren ofte risikerer å nedlegge forgjeves arbeid i et oppdrag; normalt har megleren som nevnt bare krav på vederlag dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. På den annen side bør ikke vederlag som følge av oppsigelse overstige det som svarer til ordinært vederlag for arbeid som rent faktisk er utført i det enkelte tilfelle. Vederlag for arbeidsinnsatsen bør med andre ord være maksimum for oppdragsgiverens ansvar. Ut over dette bør synspunktet ved fastsettelsen av vederlag etter oppsigelse være at oppsigelse ikke skal være en lettveit vei ut av oppdragsforholdet hvor oppdragsgiveren øyner muligheter for omsetning uten formidlingskostnader. Blir partene ikke enige om hva som er rimelig vederlag, må spørsmålet avgjøres av domstolene som rettsvist; det synes ikke å ha noe for seg med nærmere beregningsregler i lov eller forskrifter eller med hjemmel for fastsettelse ved et forvaltningsorgan.»

### 8.7.2 Utvalgets forslag

Utvalget står samlet om at dagens regel om at megleroppdrag i forbrukerforhold skal gis for et bestemt tidsrom som ikke skal være lenger enn seks måneder, bør videreføres. Et samlet utvalg foreslår også å videreføre reglene om partenes rett til å si opp oppdraget. Utvalget ser ingen grunn til å gjeninnføre en regel om en nærmere bestemt oppsigelsesfrist som en hadde tidligere.

Utvalget har vurdert å innføre formkrav til oppsigelsen, men går ikke inn for dette. Utvalget uttaler følgende i denne sammenheng på side 112 i utredningen:

«Hvorvidt det foreligger en oppsigelse, må derfor avgjøres etter vanlige bevisregler. Det vil være i begge parters interesse å opptre slik at bevis sikres. Er megler i tvil om oppdragsgiver har sagt opp oppdraget, må han eller hun umiddelbart ta initiativ for å avklare usikkerheten.»

Når det gjelder regelen i § 3-3 fjerde ledd første punktum, om at megler ved oppsigelse fra oppdragsgiver har krav på et rimelig vederlag, skriver utvalget at løsningen vil avhenge av om dagens system, som tillater vederlag fastsatt som provisjon, videreføres eller ikke.

Skulle mindretallets forslag om forbud mot provisjonsbasert vederlag i forbrukerforhold vinne

frem, anser både flertallet og mindretallet at dette må gjenspeiles i § 3-3 fjerde ledd første punktum. Eiendomsmegleren bør i slike tilfelle normalt ha krav på forholdsmessig betaling med utgangspunkt i det avtalte vederlag.

Flertallet (Bråthen, Grøstad, Høiland, Sanne og Tandberg) uttaler følgende i denne sammenheng på side 112 i NOU 2006: 1:

«Gjeldende regel har sterk forankring i et system som legger opp til provisjon, jf. Rosén og Torsteinsen, Eiendomsmegling - rettslige spørsmål (2005) s. 106-107. Dersom oppdragsgiveren sier opp oppdraget hvor det er avtalt timebetaling eller fast pris, er det ingen grunn til å lovfeste at vederlaget skal være «rimelig». Oppsigelse av oppdraget bør ikke være en lettveit vei ut av oppdragsforholdet hvor oppdragsgiveren øyner muligheten for omsetning uten formidlingskostnader, jf. NOU 1987: 14 s. 71. Eiendomsmegler bør derfor i slike tilfeller normalt ha krav på forholdsmessig betaling fastsatt med utgangspunkt i det avtalte vederlag.»

Utvalget anser at ordlyden i § 4-2 andre ledd bør endres slik at det framgår at megler har krav på «vederlag» (i dag heter det «provisjon») dersom handelen er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute.

Utvalget har også vurdert om lovens § 4-2 andre ledd nr. 1 og 2 om at eiendomsmegleren har krav på vederlag «dersom handel har kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen 1. som megleren har forhandlet med i oppdragstiden, eller 2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra megleren i oppdragstiden» burde erstattes med en regel om at megleren har krav på vederlag der det er blitt sluttet en handel som påviselig kan føres tilbake til eiendomsmegleren, uavhengig av hvor lang tid som er gått siden eiendomsmegler hadde oppdraget. Utvalget skriver i denne sammenheng følgende på side 113 i NOU 2006: 1:

«En slik regel ville nok gi et bedre uttrykk for at eiendomsmeglerens rett til vederlag er et utslag av den innsats eiendomsmegleren har lagt ned i oppdraget. Etter utvalgets oppfatning er det imidlertid her viktig med en retts teknisk enkel regel.»

Utvalget har også vurdert om megler skulle pålegges å føre en liste over de som har vært i kontakt med megleren, men har kommet til at dette ikke bør kreves. Det er eiendomsmeglerens risiko om han eller hun kan dokumentere at handel er kommet i stand med noen «som etter forespørsel

har fått opplysninger om eiendommen i oppdragstiden».

Utvalget har videre behandlet spørsmålet om hva som skal til for at handel kan sies å være kommet i stand med noen som «etter forespørsel» har fått opplysninger om eiendommen i oppdragstiden. Etter utvalgets oppfatning vil det for eksempel være tilstrekkelig om det kan dokumenteres at informasjon er lastet ned fra Internett. Utvalget finner det imidlertid ikke hensiktsmessig at lovteksten inneholder nærmere presisering av hva som skal til for at en kjøper etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen.

### 8.7.3 Høringsinstansenes merknader

Ingen av høringsinstansene har hatt merknader til utvalgets forslag på dette punkt.

### 8.7.4 Departementets vurdering

Utvalget har foreslått å videreføre en regel om at eiendomsmeglingsoppdrag i forbrukerforhold skal gis for et bestemt tidsrom begrenset til seks måneder. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger og konklusjon på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 første ledd og § 1-3.

Når det gjelder formkrav til oppsigelsen, vil departementet bemerke at det i gjeldende § 3-3 tredje ledd heter at oppsigelsen «bør» være skriftlig. Falkanger-utvalget beskriver dette som en «ordensforskrift». Etter departementets vurdering

taler hensynet til klarhet og forutberegnelighet for en klar regel på dette punkt, slik at det enten gjelder formfrihet eller et krav til skriftlighet. Etter departementets vurdering bør det fortsatt være formfrihet ved oppsigelse fra oppdragsgivers side. En antar at dette særlig kan være praktisk viktig i forbrukerforhold. Det vises til lovforslaget § 6-5 annet ledd.

Når det gjelder virkningene av oppsigelse og størrelsen på vederlagskravet ved oppsigelse, vises til at megler etter gjeldende § 3-3 har krav på dekning av utlegg og et «rimelig vederlag» ved oppsigelse fra oppdragsgivers side.

For det tilfelle at vederlaget er fastsatt som timepris eller fast pris har utvalget som nevnt ansett at det ikke er grunn til å lovfeste at vederlaget skal være rimelig, men at eiendomsmegler bør ha krav på forholdsmessig betaling fastsatt med utgangspunkt i det avtalte vederlag. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 tredje ledd annet punktum. Gjeldende bestemmelse om at oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag foreslås videreført og vil få avendelse hvor vederlaget er provisjonsbasert.

Som nevnt har utvalget foreslått å endre ordlyden i gjeldende lov § 4-2 slik at denne får virkning ikke bare hvor det er avtalt vederlag i form av provisjon. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 tredje ledd.

## 9 Meglers plikter ved gjennomføring av oppdrag

### 9.1 God meglerskikk

#### 9.1.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingslovens § 3-1 første ledd lyder som følger:

«Megleren skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parters interesser.»

«God meglerskikk» er en såkalt rettslig standard. Uttrykket ble innført ved 1989-loven i stedet for kravet til «god forretningsskikk» i den tidligere lovens § 11. På side 20 i Ot. prp. nr. 59 (1988-89) skriver departementet:

«Dagens lov inneholder i § 11 en bestemmelse om at « megleren skal utføre sitt verv overensstemmende med god forretningsskikk ». Det innebærer ingen realitetsendring når utvalget har foreslått å bruke uttrykket «god meglerskikk» i loven.»

På side 20 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) uttaler departementet:

«at et generelt krav til god meglerskikk kan få selvstendig betydning i flere tilfelle, men dessuten er en slik standard et viktig supplement til lovens mer detaljerte krav til megleren. På denne måte kan praksis og oppfatninger i og utenfor bransjen om hvordan meglervirksomheten bør utøves utfylle lovens andre krav.»

Samtidig understrekes at:

«bransjens egen standard ikke er avgjørende for det nærmere innhold av kravet til god meglerskikk. En objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen av uttrykket «god meglerskikk». Bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe lempligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører.»

Videre er det lagt til grunn i praksis at standarden om god meglerskikk er elastisk på den måte at meningsinnholdet kan variere over tid og til en viss grad også etter hvilken situasjon man befinner seg i.

I dagens eiendomsmeglingslov er bestemmelsen om god meglerskikk knyttet til utførelsen av oppdraget. Det fremgår av Ot.prp. nr. 59 (1988-89) på side 20 (departementets utheving) at

«Kravet til god meglerskikk referer seg i hovedsak til meglers forhold til partene ved gjennomføringen av oppdraget.»

#### 9.1.2 Utvalgets forslag

Utvalget tar på side 116 i NOU 2006: 1 som utgangspunkt at:

«Normen «god meglerskikk» gjør loven fleksibel og tilpasningsdyktig. Utvalget slutter seg i hovedsak til de vurderinger som ble foretatt av Falkangerutvalget og beskrivelsen av gjeldende rett foran, og mener at eiendomsmeglingsloven fortsatt bør henvide til den rettslige standarden.»

Videre mener utvalget

«at lovens intensjon om at megleren skal ivareta både kjøpers og selgers interesser langt på vei blir fulgt i praksis. Utvalget ser imidlertid at brukere av eiendomsmeglingstjenester i noen grad misforstår den rolle megleren er tillagt i loven.»

Utvalget går derfor inn for

«at pliktene som kan utledes av god meglerskikk når det gjelder opplysninger om eiendommen, i noe større grad bør fremkomme uttrykkelig av loven, [...]. En slik konkretisering av meglers plikter reduserer i en viss utstrekning rommet for meglers skjønnsutøvelse. Det har også en verdi å klargjøre overfor partene hva det kan forventes at eiendomsmegler som et minimum gir av opplysninger. Ikke alle forslagene innebærer endringer i gjeldende rett, da de fleste pliktene allerede i dag kan sies å følge av god meglerskikk. Det har på den annen side ikke vært meningen å foreta en uttømmende oppregning av hva som ligger i kravet til god meglerskikk.»

Gjeldende eiendomsmeglingslov knytter ifølge utvalget begrepet god meglerskikk til utførelsen av «oppdraget». Utvalget mener at kravet ikke bare

bør være knyttet til det enkelte oppdrag, men virksomhetsutøvelsen generelt, jf. utkastet til § 3-1 første ledd. Det uttales i denne forbindelse på side 117 i NOU 2006: 1:

«Det kan vises til at kravet til «god forretningsskikk » etter 1938-loven rettet seg mot meglers utførelse av «sitt hverv». Utvalget legger til grunn at det ikke var meningen å foreta noen realitetsendringer da dette ble erstattet i gjeldende lov. Det vises til utkastet § 3-1 første ledd.»

### 9.1.3 Høringsinstansenes merknader

*Forbrukerrådet* slutter seg til utvalgets vurdering, og skriver følgende i sin høringsuttalelse:

«Forbrukerrådet er enig med utvalget i at pliktene som kan utledes av den grunnleggende bestemmelsen i § 3-1 om utøvelsen av mellommannsrollen, som krever at eiendomsmegler skal utføre oppdraget «i samsvar med god meglerskikk» og med «omsorg for begge parter interesser», i noe større grad bør fremkomme uttrykkelig av loven. Dette vil, som utvalget påpeker, til en viss grad redusere behovet for meglers skjønnsutøvelse. Gjennom vår deltakelse i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester ser vi et klart behov for at meglers plikter konkretiseres, og dermed gjøres tydeligere og lettere tilgjengelig for forbrukeren, slik at de vet hva de kan forvente å motta av opplysninger fra megler.»

Utvalgets forslag får også tilslutning fra *Forbrukerombudet*. *Kredittilsynet* foreslår en presisering av kravet til god meglerskikk i forhold til meglers uavhengighet, og uttaler blant annet:

«Kredittilsynet vil innledningsvis gi uttrykk for at begrepet uavhengighet i denne sammenheng kan være misvisende. Kredittilsynet er innforstått med at dette begrepet har lang tradisjon i eiendomsmeglingslovgivningen. Slik Kredittilsynet ser det, dreier dette spørsmålet seg imidlertid om interessekonflikter i forholdet mellom partene i handelen og i relasjon til utenforstående interesser. Den klare og åpenbare interessekonflikt oppstår mellom selgers ønske om høyest mulig pris og kjøpers ønske om å gjøre best mulig kjøp. I en slik interessekonflikt er megler ikke, og skal heller ikke være, uavhengig, men skal i lojalitet til sin oppdragsgiver forsøke å oppnå best mulig resultat uten å sette til side øvrige plikter, herunder omsorgsplikten overfor kjøper. Det dreier seg således om å håndtere interessekonflikten på en akseptabel måte.

Når det gjelder meglers forhold til utenforstående interesser, dreier det seg også om interessekonflikter, for eksempel der meglers egen økonomiske interesse i den eiendommen oppdraget gjelder kommer i konflikt med omsorgsplikten overfor partene. Interessekonflikt kan også oppstå der megleren i sin rådgivning overfor partene når det gjelder gjennomføringen av oppdraget har økonomiske interesser i tilleggstjenester som tilbys gjennom foretaket.

Kredittilsynet er av den oppfatning at det prinsipp som kommer til uttrykk i utvalgets forslag følger av «god meglerskikk» i § 3-1. Dersom det likevel er ønskelig med en presisering av kravet til god meglerskikk i relasjon til interessekonflikter, vil Kredittilsynet - på bakgrunn av ovennevnte vurderinger om begrepsbruk - foreslå følgende bestemmelse tatt inn i § 3-1 nytt annet ledd (slik at utkastets annet ledd blir nytt tredje ledd):

«Megleren skal bestrebe seg på å unngå interessekonflikter, herunder å sørge for at partenes interesser går foran meglers interesser.»

Forslaget er basert på reglene i verdipapirhandelloven om god forretningsskikk, jf § 9-2 første ledd nr 6, og vil eventuelt kunne utbygges etter mønster fra denne paragrafen.

Den foreslåtte regelen vil kunne supplere de mer konkrete reglene i utkastets § 2-6 om annen næringsvirksomhet og § 2-12 om forbud mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse.

Meglerens håndtering av interessemotsetningen mellom kjøper og selger er ivaretatt etter gjeldende lovs bestemmelse § 3-1 første ledd med formuleringen «omsorg for begge parter interesser». Kredittilsynet viser særlig til utvalgets beskrivelse av gjeldende rett når det gjelder meglers omsorgsplikt, jf. punkt 10.2.1 i utredningen, som Kredittilsynet slutter seg til.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

### 9.1.4 Departementets vurdering

Kravet til god meglerskikk er en innarbeidet rettslig standard. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering når det gjelder videreføringen av dette kravet i loven.

Hensynet til forutberegnelighet for oppdragsgiver, interessenter og oppdragsgiverens medkontrahent og for meglerbransjen taler imidlertid for at lovpålagte krav til megler i stor grad følger uttrykkelig av loven. Departementet slutter seg derfor også til utvalgets forslag om at enkelte av pliktene som delvis er utledet fra kravet til god

meglenskikk bør fremkomme eksplisitt av loven. Det vises i den forbindelse til drøftelsene om meglers uavhengighet og meglers plikter ved gjennomføring av oppdrag i dette kapittelet, hvor det foreslås en rekke lovbestemmelser som konkretiserer kravet til god meglenskikk.

Når det gjelder utvalgets forslag til generell lovbestemmelse om god meglenskikk, foreslås to endringer i forhold til gjeldende rett. For det første foreslås å fjerne forbindelsen mellom kravet til god meglenskikk og «utførelsen av oppdraget». Det er vist til at kravet ikke bare bør være knyttet til det enkelte oppdrag, men til virksomhetsutøvelsen generelt. Departementet slutter seg til dette. Som utvalget legger departementet til grunn at dette ikke innebærer noen realitetsendring i forhold til gjeldende lov, og eiendomsmeglingsloven slik den lød før endringen i 1989.

Utvalget har som nevnt foreslått å ta inn en presisering i loven av at «oppdrag skal utføres uten unødig opphold». Departementet er ikke uenig i at megler plikter å utføre sine tjenester uten unødig opphold. Dette er imidlertid tilfelle på en rekke områder uten at dette vanligvis er særskilt omtalt i det aktuelle lovverket. Departementet kan ikke se at det er grunn til å fremheve denne plikten særskilt i eiendomsmeglingsloven. Departementet slutter seg derfor ikke til utvalgets forslag på dette punkt.

## 9.2 Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt

Megleren har undersøkelses- og opplysningsplikt både overfor potensielle kjøpere og sin egen oppdragsgiver. I det følgende er det i første rekke meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor potensielle kjøpere som vil bli drøftet. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor oppdragsgiver må ses i lys av at disse to står i et avtaleforhold. Denne siden ved meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven vil derfor bli omtalt til slutt under hvert avsnitt.

### 9.2.1 Gjeldende rett

Det følger av eiendomsmeglingslovens § 3-7 første punktum at:

«Megleren skal så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen.»

Omfanget av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt er således angitt ved to skjønnsmessige utformede vilkår. For det første gjelder plikten kun «så langt det synes rimelig». For det andre gjelder plikten kun «nødvendige opplysninger om eiendommen». Når det gjelder kravet til «rimelig» innhenting og kontroll heter det i NOU 1987: 14 s. 75:

«Meglerens undersøkelsesplikt bør ikke være ubegrenset, [...] Det er ikke meglers oppgave å iverksette tidkrevende og kostbare undersøkelser for å kontrollere selgers opplysninger. Plikten til å innhente og kontrollere opplysninger bør derfor bare gjelde «så langt det synes rimelig». Kjøperens interesse ivaretas her ved at megleren skal orientere om grunnen til at innhenting eller kontroll ikke blir foretatt.»

Departementet uttalte på side 44 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89):

«Uttrykket «så langt det synes rimelig» vil innebære en avveining av opplysningenes viktighet for kjøperen og hvor arbeidskrevende en eventuell kontroll vil være for megleren.»

Når det gjelder omfanget av «nødvendige opplysninger» megler plikter å undersøke og opplyse om, uttaler Falkanger-utvalget på side 75 i NOU 1987: 14:

«Meglerens undersøkelsesplikt utvides dersom han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysningene som er kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige. Dette kan gjelde også andre forhold enn nevnt i utk. §3-6. Er det etter meglers oppfatning sannsynlig at eiendommen er beheftet med faktiske feil (f.eks. råte, lekkasjer, angrep av skadedyr), kan han ha plikt til å sørge for ytterligere undersøkelse av eiendommen, eventuelt sørge for at kjøperen gjøres oppmerksom på forholdet. Det samme kan gjelde dersom megleren har mistanke om forhold som strider mot offentligrettslige regler (som ulovlige tilbygg eller manglende bruksendringstillatelse). Megleren bør ikke pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, men kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke gis de nødvendige opplysninger om eiendommen. Hvor langt meglers plikter her strekker seg, må avgjøres ut fra kravene til god meglenskikk.»

Av eiendomsmeglingsloven § 3-7 andre punktum følger at :

«Har megleren ikke foretatt innhenting og kontroll av nødvendige opplysninger, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.»

Bestemmelsens ordlyd kan på dette punkt forstås slik at megler helt kan fraskrive seg sin undersøkelses- og opplysningsplikt.

Falkanger-utvalget skriver imidlertid om dette på side 75 i NOU 1987: 14 at:

«Det er bare når megleren - fordi det går ut over hva som synes rimelig - har unnlatt å innhente eller kontrollere «nødvendige» opplysninger, at kjøperen skal ha særskilt orientering...

Det er derfor kun i den grad undersøkelser går utover kravet i § 3-7 første punktum at ansvarsbegrensningen og varslingsplikten i andre punktum er anvendelig.

At god meglerskikk har betydning for meglers undersøkelsesplikt uttales også av departementet på side 44 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89). Der heter det at:

«Kravet til god meglerskikk vil også kunne supplere vurderingen av omfanget av undersøkelsesplikten etter denne bestemmelse.»

Når det gjelder meglers plikter til å gi opplysninger til kjøper så følger det av eiendomsmeglingslovens § 3-1 andre ledd at:

«Megleren skal gi *kjøper* og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne.» (Departementets kursivering.)

I merknadene til bestemmelsen uttales det på side 40 i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) at:

«Bestemmelsen må sees i sammenheng med kravet til god meglerskikk i første ledd. Det vil dreie seg om alle opplysninger av rettslig og faktisk art om de forhold som ut fra meglers forsvarlige vurdering er viktige for partene i forbindelse med kontrakten.»

På samme måte heter det på side 65 i NOU 1987: 14 at:

«Megleren bør som profesjonell mellommann i eiendomsomsetningen ha plikt til å gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»

På side 65 i NOU 1987: 14 skriver Falkanger-utvalget om § 3-1 andre ledd at:

«Den supplerer de mer detaljerte bestemmelsene senere i kapitlet om hvilke opplysninger partene har krav på.

Megleren bør som profesjonell mellommann i eiendomsomsetningen ha plikt til å gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Megleren bør også i noen grad ha plikt til å fremlegge sine vurderinger av de foreliggende forhold, m.a.o. gi «råd» i snevrere betydning. Som yrkesgruppe vil meglerne (eiendomsmeglerne og advokatene) være de nærmeste til å yte rådgivning i mange spørsmål som gjelder eiendomshandel.

De opplysninger og råd det er tale om, kan gjelde forhold med tilknytning til den eiendommen som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål omkring konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål m.m., jf. uttrykket «handelen og gjennomføringen av denne». Men meglers plikter i så måte har også sine klare grenser: Partene kan ikke forlange at megleren skal være bygningskyndig eller kunne svare på mer kompliserte skattespørsmål. Her vil meglers plikt være begrenset til å peke på de vansker han ser eller bør se, og eventuelt henvise til andre rådgivere. Også i denne sammenhengen vil den nærmere fastleggningen av meglers plikter måtte bli skjønsmessig og avhenge av hva som må regnes å følge av god meglerskikk.»

Videre følger det av eiendomsmeglingslovens § 3-6 første ledd at:

«Megleren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger om eiendommen:

1. registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. heftelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnareal,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. ligningsverdi og offentlige avgifter,
8. forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.»

Bestemmelsens andre ledd lyder som følger:

«Ved overdragelse av borettslagsandel eller av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter. Omfatter overdragelsen part i sameie eller selskap, skal megleren også gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett.»

Innholdskravene til salgsoppgaven anses som et minstekrav når det gjelder konkrete opplysninger megler skal gi, og er minstekrav for hva som er «nødvendige opplysninger». Innenfor rammen av kravet til god meglerskikk vil særlig nøytralitetsplikten stå sentralt. I denne sammenheng vises det til fremstillingen av kravet til god meglerskikk ovenfor i pkt. 8.2. Opplysningsplikten må dermed tolkes i lys av hensynet til interessenters behov for opplysninger for beslutning om bud og eventuell avtaleinngåelse.

Når det gjelder meglers opplysningsplikt overfor selger så følger det som nevnt av eiendomsmeglingsloven § 2-1 annet ledd at megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Også plikten overfor selger må ses i sammenheng med kravet til god meglerskikk i første ledd. Det vil dreie seg om alle opplysninger av rettslig og faktisk art som er av betydning for selger. Oppdragsgiver vil gjennomgående ha behov for rådgivning om andre emner enn interessenter og oppdragsgivers medkontrahent. Rådgivningen vil derfor særlig omfatte opplysninger relevant for gjennomføringen av handelen.

### 9.2.2 Utvalgets forslag

Utvalget går inn for en presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter mønster fra avhendingsloven. På side 118 i NOU 2006:1 skriver utvalget at:

«Sett hen til den store betydning relevante opplysninger har for partene i handelen og markedets virkemåte, mener utvalget at meglerens plikt til å gi opplysninger om eiendommen bør presiseres klarere enn i emgll. § 3-1. Det er her naturlig å se hen til hvordan selgers opplysningsplikt er regulert i avhendingslova og bustadoppføringslova.»

...  
Det følger av avhendingslova § 3-7 at eiendommen har mangel «dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har «verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt». En tilsvarende regulering er gitt i bustadoppføringslova § 26 og husleieloven § 2-3.

Uriktige opplysninger om eiendommen er regulert i avhendingslova § 3-8, hvor det fremgår at eiendommen har mangel dersom «omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen». Det

samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt «i annonse, i salgsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren». Eiendommen har imidlertid bare mangel dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte. En tilsvarende regulering fremgår av bustadoppføringslova § 27 og husleieloven § 2-4.

Selger identifiseres med opplysninger som er gitt av megler etter disse bestemmelsene. Det innebærer at dersom megler har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, vil selger ha et mangelsansvar i den grad vilkårene i avhendingslova § 3-8 er oppfylt. Det samme gjelder i forhold til regelen om manglende opplysninger om eiendommen, jf. avhendingslova § 3-7.

Selv om det kan konstateres at det foreligger en mangel som skyldes meglers opplysninger eller manglende opplysninger om relevante forhold, er det etter gjeldende rett ikke gitt at megler kan holdes ansvarlig. Det skyldes at eiendomsmeglingsloven er gitt en noe annen utforming enn de nevnte kontraktslovene. Etter utvalgets oppfatning kan det reises spørsmål om det ikke er rimelig at megler, i egenkap av profesjonell mellommann, underlegges et minst like strengt krav til å gi korrekte opplysninger om eiendommen som selger.

Spørsmålet må vurderes både i forhold til kjøper og selger. Ved vurderingen må det tas utgangspunkt i meglers plikter og muligheten for å fremskaffe informasjon.

I forhold til kjøper vil det neppe fremstå som rimelig dersom megler ikke kan holdes ansvarlig på linje med selger når det gjelder opplysninger som megler har plikt og mulighet til å fremskaffe. Megler vil normalt forestå all informasjonsformidling til kjøper, og hans eller hennes rolle som nøytral mellommann er egnet til å bidra til å gi opplysningene større vekt enn om de hadde kommet direkte fra selger. Opplysninger som selger gir direkte til kjøper, kan megler imidlertid ikke gjøres ansvarlig for. [...]

Utvalget vil foreslå å lovfeste en generell regel om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen. Siktemålet med bestemmelsen er å tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt. Utvalget finner det mest hensiktsmessig å utforme bestemmelsen etter mønster fra de nevnte kontraktslovene (avhendingslova, bustadoppføringslova og husleieloven) ettersom det i disse lovene opereres med godt innarbeidede nor-



mer som også er tillagt innhold gjennom rettspraksis. Det foreslås på denne bakgrunn å lovfeste i emgll. § 3-6 første ledd at megler skal sørge for at det gis opplysninger som kjøperen har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.»

...

I den nærmere vurderingen av hva kjøperen «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», er det som utgangspunkt normen i avhendingslova og bustadoppføringslova som skal legges til grunn. Selv om både selger og megler har plikt til å gi kjøperen disse opplysningene, er det imidlertid ikke gitt at selgers og meglers opplysningsplikt rekker like langt i alle tilfeller. Eiendomsmeglerens plikt til å gi opplysninger må ses i lys av eiendomsmeglerens rolle som mellommann. Megler har, i motsetning til de fleste selgere, ikke bebodd den aktuelle eiendommen. Det kan følgelig være både faktiske og rettslige forhold ved eiendommen og omstendigheter i nærområdet som selgeren vil kunne ha opplysningsplikt om, uten at det samme gjelder for eiendomsmegleren. Dersom megleren i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget, eller på annen måte, har kunnskap om slike forhold, vil opplysningsplikten derimot være sammenfallende.»

I motsetning til mangelsvurderingen etter avhendingslova, er meglers opplysningsplikt formulert som en forhåndsvurdering. Rekkevidden av meglers plikt til å gi opplysninger må vurderes i forhold til hvilke opplysninger megler før handel sluttet kan forvente at kjøperen regner med å få og som kan få betydning for avtalen. Har megler fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen, skal dette tas i betraktning. [...]

Også i forhold til kjøper bør megleren så langt det er mulig sørge for dokumentasjon for hvilke opplysninger som er gitt. Informasjon av allmenn interesse om eiendommen bør i størst mulig grad inntas i salgsoppgaven, selv om dette ikke kan oppstilles som et krav i alle saker utover de opplysninger som uttrykkelig fremkommer av emgll. § 3-6.

Etter utvalgets oppfatning tar forslaget primært sikte på en presisering av gjeldende rett. Det har ikke vært intensjonen med forslaget at selger skal fratras incentiver til å gi opplysninger om eiendommen, og heller ikke å pålegge megleren objektivt ansvar for de opplysninger som gis.»

Utvalget foreslår også endringer når det gjelder krav til hvilke opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven, jf. utkastets § 3-6 andre, tredje og fjerde ledd. Utvalgets forslag lyder som følger:

«§ 3-6. Kjøperens krav på opplysninger om eiendommen

(1) Megleren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

(2) Megleren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger om eiendommen:

registerbetegnelse og adresse,  
eierforhold,  
tinglyste og utinglyste forpliktelser,  
tilliggende rettigheter,  
grunnarealer,  
bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,  
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,  
ligningsverdi eller offentlige avgifter,  
forholdet til endelige offentlige planer.

(3) Ved overdragelse av borettslagsandel eller andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren i oppgaven dessuten gi opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser ifølge vedtekter, vedtak og avtaler, herunder informasjon om felleskostnader, andre faste kostnader som følger boligen, andel fellesgjeld og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-1 annet ledd nr. 3 og 4 og i forbindelse med formidling av sameieandeler, skal megleren før handel sluttet sørge for at kjøperen gis budsjett og regnskap.

(5) Departementet kan i forskrift presisere og fastsette ytterligere krav til hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet ledd.»

Ved formidling av aksje- og andelsleiligheter samt seksjonerte eiendommer, går utvalget på side 120 i NOU 2006:1 inn for at det:

«bør gis opplysninger i salgsoppgaven om størrelsen på eventuell fellesgjeld og lånevilkårene for fellesgjelden. Begrunnelsen for dette er at slike opplysninger normalt er av stor betydning for interessentene. Det kan i denne sammenheng blant annet vises til at det i den senere tid er formidlet et betydelig antall borettslagsboliger med relativt lavt innskudd og høy fellesgjeld. Utvalget foreslår derfor at det alltid skal inntas slike opplysninger i salgsoppgaven, jf. utkastet § 3-6 tredje ledd.»

Det samme gjelder størrelsen på felleskostnadene ved formidling av slike eiendommer. Utvalget legger på samme side til grunn at:

«Emgll. § 3-6 første ledd nr. 7 oppstiller bare krav om at det opplyses om offentlige avgifter i salgsoppgaven. Etter utvalgets oppfatning bør det fremkomme uttrykkelig av eiendomsmeglingsloven at det i salgsoppgaven skal gis opplysninger om størrelsen på vedtatte felleskostnader. Dette forelås derfor inntatt i emgll. § 3-6 tredje ledd. Forslaget innebærer at det også skal opplyses om vedtatte kostnadsøkninger som ennå ikke er effektivert. Etter omstendighetene kan det følge av meglers opplysningsplikt at det også skal opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, selv om disse ikke er endelig fastsatt.»

Når det gjelder opplysninger om det for borettslags- og aksjeboliger er tegnet forsikring mot manglende betaling av felleskostnader anser utvalget, jf. side 120 i utredningen, at:

«Denne problemstillingen er særlig aktuell for frittstående borettslag som ikke er med i fond som sikrer mot husleietap. Utvalget vil ikke foreslå en uttrykkelig plikt til å opplyse om hvorvidt slik forsikring foreligger, men mener at det etter omstendighetene kan følge av meglers opplysningsplikt at dette skal gjøres.»

Videre foreslår utvalget på side 120 – 121 i utredningen at:

«det av salgsoppgaven skal fremgå størrelsen på eventuelle andre faste kostnader som følger borettslagsboliger mv. Eksempel på slike kostnader er kabel-TV eller trappevask som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene. Det vises til utkastet § 3-6 tredje ledd.»

Når det gjelder offentlige planer som ikke er endelige, har utvalget vurdert om slike opplysninger skal inntas i salgsoppgaven. Utvalget anser, jf. side 121 i NOU 2006: 1, at:

«Slike planer kan uten tvil være av stor betydning for potensielle kjøpere. Planforslag kan imidlertid være av mange slag, og svar på spørsmålet om og når forslagene eventuelt blir vedtatt, kan være høyst usikkert. Som eksempel kan nevnes at det etter plan- og bygningsloven § 30 åpnes for private reguleringsforslag fra grunneiere, rettighetshavere og andre interesserte. Utvalget mener derfor at opplysninger om planer som ikke er endelige, bør reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt.»

Når det gjelder opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfylder offentligrettslige krav, legger utvalget på side 121 i utredningen til grunn at dette:

«...i praksis av og til [har] skapt problemer. Dette gjelder særlig opplysninger om muligheter for utleie av objektet, manglende godkjenning av utleieenhet som selvstendig boenhet, og manglende godkjenning for beboelse. Deres utleiemuligheter angis i salgsoppgaven, har megler allerede etter gjeldende rett plikt til å foreta undersøkelser med hensyn til om utleieobjektet lovlig kan leies ut. Blant annet har Klagenemnda/Reklamasjonsnemnda lagt til grunn at «utleiemuligheter» krever at det foreligger reelle muligheter for utleie. Slike forhold kan være av stor betydning både for interessenter og långivere.»

Utvalget har imidlertid delt seg i et flertall og et mindretall når det gjelder spørsmålet om krav til at opplysning om de enkelte rom oppfylder offentligrettslige krav skal inntas i salgsoppgaven.

Flertallet (Bråthen, Grøstad, Høiland, Roll-Matthiesen, Rosén, Sanne og Tandberg) er, jf. side 121 i utredningen, av:

«den oppfatning at det i en del tilfeller vil være praktisk vanskelig å bringe på det rene om eiendommen oppfylder alle offentligrettslige krav. Det må her også ses hen til at utvalget mener at det ikke kan stilles krav til at meglere skal være bygningskyndig. Når det gjelder spørsmålet om utleiemulighet, er ikke dette et generelt spørsmål som vedkommer alle eiendommer. Flertallet finner derfor at det ville føre for langt å innføre krav om at meglere alltid skal gi opplysninger i salgsoppgaven om hvorvidt eiendommen tilfredsstiller offentligrettslige krav. Også dette spørsmålet reguleres best etter den generelle regelen om meglers opplysningsplikt.»

Mindretallet (Moestue og Rokhaug) mener imidlertid at:

«det bør fremkomme uttrykkelig av lovens § 3-6 at eiendomsmegleren i utgangspunktet har en plikt til å gi opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfylder de offentligrettslige krav som gjelder for disse. Mindretallet ønsker at det ikke skal herske tvil om det juridiske utgangspunktet for vurderingen av meglers ansvar på dette punkt.

Mindretallet vil peke på at offentligrettslige krav knyttet til bruken av eiendommen vil kunne ha stor økonomisk og praktisk betydning for kjøperen, og vil være informasjon kjøperen normalt forventer å få i forbindelse med et kjøp. Dette gjelder desto mer når salget skjer gjennom eiendomsmegler som er en profesjonell mellommann. Kjøperen vil forvente å få informasjon dersom en utleieenhet ikke er godkjent som selvstendig boenhet eller for bebo-

else. For kjøperen kan forventede leieinntekter utgjøre en vesentlig del av kjøperens finansiering, og dersom det viser seg at boligen ikke lovlig kan leies ut, kan kjøperen få store økonomiske problemer. Et annet eksempel er at det fremstår som om en bolig har tre soverom, men at det senere viser seg at kun to av disse er lovlig kan benyttes til dette, noe som vil kunne innebære at eiendommen ikke passer for kjøperens behov.

Denne typen informasjon vil eiendomsmegleren normalt kunne innhente fra kommunen selv. Etter mindretallets syn må det også forventes at en eiendomsmegler kjenner til sentrale byggeforskrifter knyttet til volum, rømningsveier, lysflater mv. Dersom eiendomsmegleren ikke har mottatt svar innen rimelig tid fra kommunen, må megleren opplyse skriftlig i salgsoppgaven at vedkommende forhold ikke er kontrollert. I de tilfeller hvor selgeren informerer om at godkjennelse ikke er gitt, bør megleren derimot kunne stole på dette, og det vil da normalt være tilstrekkelig å gjengi dette i salgsoppgaven.»

Et samlet utvalg går inn for at det i salgsoppgaven skal inntas opplysninger om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. utkastets § 3-6 andre ledd nr. 7. Utvalget uttaler i denne sammenheng på side 122 i utredningen at:

«Det forhold at kommunen ikke fysisk kontrollerer alle bygg før ferdigattest utstedes og at kommunen ikke kan forsikre seg mot at det blir foretatt endringer etter utferdigelse av ferdigattesten, medfører at det kan være avvik mellom bygget og foreliggende ferdigattest. Etter utvalgets oppfatning bør eiendomsmegler likevel bringe på det rene hvorvidt det foreligger ferdigattest, jf. utkastet § 3-6 annet ledd nr. 7. Begrunnelsen er at det i en del tilfeller kommer som en overraskelse på kjøperen i ettertid at det ikke er utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom det bare foreligger midlertidig brukstillatelse, vil denne ha verdi for kjøper fordi dette kan være en indikasjon på at det gjenstår arbeid på eiendommen. [...] Det kan imidlertid ikke kreves at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megleren bør si fra ved åpenbare misforhold. Et eksempel på dette kan være at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest.

Endelig har utvalget vurdert om det skal stilles krav til at salgsoppgaven inneholder opplysninger om eventuelle offentligrettslige pålegg på eien-

dommen. I denne sammenheng skriver utvalget på side 122 at:

«Mange meglere forespør rutinemessig kommunen om dette. Ettersom det vil kunne variere svært mye med hensyn til hva slags informasjon som kan fremfinnes og kvaliteten på informasjonen, mener utvalget at det ikke bør oppstilles en generell plikt til å innhente og gi opplysninger om dette, men at meglers plikt til dette må bero på meglers alminnelige opplysnings- og omsorgsplikt. Utvalget er kjent med at et flertall av norske kommuner har knyttet seg til elektronisk informasjonsutveksling via Norsk Eiendomsinformasjon AS («Infoland»), men at bare et fåtall av kommunene har gjort det mulig å innhente offentligrettslige pålegg. Informasjon om offentligrettslige pålegg skal etter planen også legges inn i matrikkelen, jf. lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering. Etter hvert som slik informasjon blir tilgjengelig, bør megler undersøke om det foreligger pålegg rettet mot den aktuelle eiendommen. Utvalget mener at megler under enhver omstendighet bør forespørre selger om det foreligger slike pålegg. Det samme gjelder aktuelle nabovarsler som selger har mottatt, som angår tiltak på naboeiendom.»

Når det gjelder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor sin oppdragsgiver foreslår utvalget å videreføre lovens § 3-1 andre ledd. Utvalget uttaler i denne sammenheng blant annet følgende på side 119 i NOU 2006:1:

«I forhold til selger (oppdragsgiver) er situasjonen noe annerledes. Oppdragsgiver er normalt meglers primære kilde til informasjon om eiendommen. I forholdet mellom disse blir det derfor naturlig et spørsmål både om hva selger er nærmest til å ha kjennskap til og i hvilken grad det er rimelig at megler gjør videre undersøkelser og kontrollerer opplysninger han eller hun får av oppdragsgiver. Dette er imidlertid vurderinger som i første rekke hører hjemme i en eventuell regressomgang mellom megler og oppdragsgiver.

... Selger er meglers primære kilde til informasjon om eiendommen, og megleren bør bruke en del ressurser på å få ut opplysninger fra vedkommende. Her har megleren også en egeninteresse i å etablere notoritet i forhold til hva selgeren har gitt av opplysninger. Utvalget er kjent med at det allerede i betydelig grad benyttes et såkalt egenerklæringsskjema som selgeren fyller ut, og understreker at dette kan være et svært nyttig instrument for megleren så fremt det utformes på en måte som gir lite rom for tvil

med hensyn til hvilke opplysninger oppdragsgiveren gir.»

### 9.2.3 Høringsinstansenes merknader

*Forbrukerrådet* slutter seg til utvalgets forslag til presisering av meglers opplysningsplikt. Når det gjelder et eventuelt krav til at salgsoppgaven skal gi opplysning om offentlige planer som ikke er endelige, uttaler *Forbrukerrådet* følgende:

«Forbrukerrådet ser den store betydningen slike planforslag vil ha for potensielle kjøpere, der senere vedtakelse og iverksetting av enkelte planer vil kunne forringe verdien av en kjøpt eiendom betraktelig. Vi har også gjennom vår nemnddeltakelse sett eksempler på at megler ikke har opplyst om ikke vedtatte planer, der det etter forholdene må sies å ha vært i strid med kravet til god meglerskikk. Vi er derfor skeptiske til om potensielle kjøpere vil være tilstrekkelig sikret å få nødvendig informasjon om slike planer, med hjemmel i dagens skjønnsmessig bestemmelse.»

Når det gjelder opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav, skriver *Forbrukerrådet* følgende:

«Manglende eller feilaktige opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav, har i praksis av og til skapt problemer. Dette gjelder særlig opplysninger om muligheter for utleie av objektet, manglende godkjenning av utleieenhet som selvstendig boenhet og manglende godkjenning for beboelse. *Forbrukerrådet* støtter mindretallet i at det bør fremkomme uttrykkelig av § 3-6 at megler i utgangspunktet har en plikt til å gi opplysninger om bruken av eiendommen, og om de enkelte rom er i overensstemmelse med offentligrettslige krav som gjelder for disse. *Forbrukerrådet* viser til erfaringer fra Reklamasjonsnemnda, der det har vært flere saker som har illustrert de store økonomiske konsekvensene det kan få for forbrukerne om eiendommen de har kjøpt i ettertid viser seg å ikke oppfylle offentligrettslige krav. En kjøper vil f.eks. forvente å få informasjon fra en profesjonelle mellommann dersom en utleieenhet ikke er godkjent som selvstendig boenhet eller for beboelse. For kjøperen kan forventede leieinntekter utgjøre en vesentlig del av dennes finansiering, og dersom det viser seg at boligen ikke lovlig kan leies ut, kan kjøperen få store økonomiske problemer. Vi er i likhet med mindretallet av den klare oppfatning at dagens eiendomsmeglingslov her lider av åpenbare svakheter det bør være naturlig for lovgiver å

gjøre noe med. Særlig siden det her er snakk om informasjon megleren på en enkel måte kan få fra kommunen, som megleren uansett må i kontakt med ved innhenting av annen informasjon etter loven. *Forbrukerrådet* støtter forslaget til ordlyd i § 3-6 nr 6.»

*Forbrukerrådet* får på dette punkt også støtte fra Huseiernes Landsforbund.

Kredittilsynet støtter utvalgets forslag til presisering av opplysningsplikten, og under dette forslaget om å styrke kravene til hvilke opplysninger som fremgår av salgsoppgaven. Når det gjelder kravene til opplysningene i salgsoppgaven, foreslår Kredittilsynet:

«en teknisk endring i utkastets § 3-6 tredje og fjerde ledd, slik at opplysningsplikten blir lik for borettslagsandel, eierseksjonsleiligheter og aksjeleiligheter.

Følgende ordlyd foreslås (hvor Kredittilsynets forslag til endring er satt i kursiv):

«(3) *I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-1 annet ledd nr. 3 og i forbindelse medformidling av eierseksjoner, skal megleren i oppgaven dessuten gi opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser i følge vedtekter, vedtak og avtaler, herunder informasjon om felleskostnader, andre faste kostnader som følger boligen, andel fellesgjeld og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld.*

(4) *I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-1 annet ledd nr. 3 og 4 og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal megler før handel sluttet sørge for at kjøperen gis budsjett og regnskap.»*

*Forbrukerombudet* støtter utvalgets forslag til presisering av meglers opplysningsplikt. Når det gjelder krav til innholdet i salgsoppgaven skriver ombudet følgende:

«I tillegg til meglere generelle opplysningsplikt, er jeg enig med utvalget i at plikten til å gi kjøper en skriftlig salgsoppgave som minst skal inneholde slike opplysninger som nevnt i § 3-6 andre ledd, før handel sluttet, blir videreført. For å forhindre at denne vesentlige informasjonen blir underkommunisert gjennom eventuell bortgjemt plassering, liten skrifttype eller lignende, mener jeg dessuten at det bør inntas et krav både i bestemmelsen første og annet ledd om at opplysningene må gis på en klar og tydelig måte.

Forslaget til annet ledd innebærer videre ikke noen direkte plikt til å opplyse i salgsoppgaven om den pris og de kostnader som kjøper må betale, noe jeg finner klart uheldig. Tilsvarende gjelder for tredje ledd.

Det er en viktig forutsetning for virksom konkurranse og derigjennom effektiv ressursbruk at forbrukerne har tilstrekkelig oversikt over priser og vilkår i markedet til å treffe fornuftige kjøpebeslutninger ut fra sine behov og sin økonomi. God informasjon til markedsaktørene om priser og andre relevante forhold bidrar til at prisene skal kunne holde et riktig nivå. Åpenhet om priser og forretningsvilkår i de ulike markedene er viktig også ut fra en forbrukerpolitisk synsvinkel, blant annet ved at forbrukerne gjennom god prisopplysning vil kunne unngå å kjøpe produkter de mener er for høyt priset.

Det er sluttsummen kunden skal betale som er avgjørende for hvor godt tilbudet er. For at sammenligningsgrunnlaget skal være reelt, og for at ikke forbrukeren selv må foreta mer eller mindre kompliserte regneoperasjoner for å komme frem til hva transaksjonen samlet sett vil koste, er det viktig at prisinformasjonen - så sant mulig - inkluderer alle avgifter og tillegg som kreves. Når det ved betaling innkreves offentlige avgifter (dokumentavgift) og andre eventuelle gebyrer/avgifter, bør det være et krav om at slike avgifter alltid spesifiseres, og at disse i tillegg inkluderes i kjøpesummen og fremgår tydelig - ferdig summert - i en totalpris til forbruker. I så måte vil salgsopgaven kunne være et viktig element. Slike krav til prisopplysninger i salgsopgaven vil dessuten harmonere godt med eksisterende forskrifter om prisopplysninger som er laget med hjemmel i mfl. § 3a, se særlig prisopplysningsforskriften for varer og prisopplysningsforskriften for tjenester. Jeg vil derfor foreslå at listen i annet ledd tilføyes to punkter for henholdsvis tilbud med faste priser, og tilbud hvor prisen fastsettes etter budgivning. Disse kan eksempelvis lyde:

10. ferdig summert totalkostnad - inklusive alle gebyr og avgifter som tilkommer kjøpet -, hvis kjøpesum er fastsatt. Faste løpende avgifter må spesifiseres særlig.

11. en samlet oppstilling over prisantydning og andre gebyrer, avgifter og øvrige kostnader som kjøper skal betale, hvis kjøpesum ikke er fastsatt. Faste løpende avgifter må spesifiseres særlig.

...

Jeg ser med tilfredshet at det i det som blir tredje ledd i § 3-6, er føyd til at megleren i oppgaven, ved overdragelse av borettslagsandel eller andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom, skal gi opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser ifølge vedtekter, vedtak og avtaler, herunder informasjon om felleskostnader, andre faste kostnader som følger boligen, andel fellesgjeld og lånevilkårene for

nedbetaling av fellesgjeld. I Forbrukerombudets retningslinjer for markedsføring av boliger, krever jeg at det blir gitt informasjon om endringer i felleskostnadene som følge av nedbetaling av fellesgjeld etter en avdragsfri periode, der dette er aktuelt. Det bør etter min mening stilles krav til at oppgaven inneholder tilsvarende informasjon, samt opplysninger om pris og andre vesentlige vilkår for handelen. Jeg skal konkretisere dette nærmere nedenfor.

Antall eiendommer som selges etter borettslagmodellen har den siste tiden økt betraktelig, hvorav en majoritet er organisert som selvstendige, frittstående borettslag. I likhet med utvalget viser jeg til at det i den senere tid er formidlet et betydelig og stadig økende antall borettslagsboliger, hvor innskuddet ofte er lavt og fellesgjelden tilsvarende høy. Dette gjør at terskelen for å komme inn på boligmarkedet for mange oppleves som lavere.

Jeg startet i april 2006 et prosjekt med fokus rettet mot såkalte innskuddsboliger/konseptboliger (primært av den typen som markedsføres mot førstegangsetablerere) organisert som borettslag med lavt innskudd og høy fellesgjeld.

Salget og markedsføringen av eiendommer etter borettslagsmodellen, kan reise flere markedsrettslige og avtalerettslige spørsmål, blant annet hvordan sentrale forutsetninger for kjøpet (herunder prisopplysningene) presenteres og utregnes, hvilken risiko kjøpet innebærer for kjøperen med hensyn til ansvar for nysalg av øvrige leiligheter (ved prosjekterte leiligheter) og øvrige beboeres betaling av fellesgjeld. Hvordan felleskostnader budsjetteres i prosjekteringsfasen, felleskostnadenes utviklingen ved stigende rente og adgang til individuell nedbetaling, er andre sentrale problemstillinger på området som kan nevnes.

Det nevnte prosjektet er i startfasen, og skal først og fremst se på mulig tiltak for å forbedre markedsføringen på området. Det vil dessuten være naturlig å trekke frem eventuelle risikomomenter og svakheter ved dagens regulering. Slik jeg ser det, er nemlig markedsføringen av en del borettslag i dag ikke god nok i forhold til å gi klare og balanserte opplysninger om sentrale elementer som priser, risiko, finansieringsmåte, forbehold, forsikringsordninger/garantier, etc. En skjerpelse av den foreslåtte bestemmelse i tredje ledd, vil kunne bidra til at kjøper for tilgang til bedre opplysninger før kjøp av slike boliger.

Det må være et mål i seg selv at man sikrer at vesentlige opplysninger for kjøperen, blir presentert på en mest mulig ryddig og oversiktlig måte. Dette gjelder ikke minst fordi mange borettslagseiendommer markedsføres

spesielt overfor førstegangsetablerere med liten eller ingen erfaring i markedet. Det er her videre viktig å ha med seg at det ikke alltid at foretas kredittsjekk av kjøperen eller at banker, som har en undersøkelsesplikt og frarådningsplikt etter finansavtaleloven, ikke er direkte involvert ved kjøpet. Av denne grunn er det spesielt viktig at priser og vilkår for salget blir presentert klart og tydelig for å sikre at kjøperen vet hva han/hun inngår avtale om. Salgsoppgaven kan i denne sammenheng ha en velegnet, informerende og klargjørende rolle.

I dag er det etter min mening et problem at totalkostnader ofte ikke fremgår i markedsføring og salgsoppgaver ferdig summert. For å se hvor godt tilbudet er, bør totalsummen (innskudd pluss andel fellesgjeld pluss eventuelle avgifter og gebyrer) på boligen fremgå av oppgaven.

Et annet problem jeg ser i dag, er at det ved angivelse av felleskostnader, ofte trekkes inn og fremheves hypotetiske forhold, slik som skattefordel og leieinntekt og lar slike poster komme til fradrag. Det bør etter min mening stilles krav til at oppgaven oppgir felleskostnader/husleie uten fradrag for slike hypotetiske forhold.

I tilfeller hvor finansieringsmodellen legger opp til avdragsfri periode, bør i tillegg størrelsene på felleskostnadene estimeres etter avdragsfri periode.

Etter min mening er dessuten en svært viktig opplysning for en kjøper hvorvidt han/hun kan holdes ansvarlig for betaling av manglende innbetaling av felleskostnader eller usolgte boliger etter prosjektering. Dette forhold bør derfor etter min mening også fremgå av oppgaven. Jeg deler dermed ikke utvalgets syn på dette punkt.

Som en sammenfatning til mine kommentarer til tredje ledd, mener jeg at det i tillegg til forslaget bør stilles krav til at det opplyses om følgende vesentlige elementer:

- totalpris
- månedlige felleskostnader (uten fradrag for hypotetiske begivenheter)
- estimert anslag for månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode, når finansieringsmodellen legger opp til avdragsfri periode hvorvidt kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte boliger ved prosjektering

Jeg har i denne omgang ikke forslag til ytterligere obligatorisk innhold i salgsoppgaven, men støtter forslaget om at departementet i forskrift kan presisere og fastsette ytterligere krav.»

Når det gjelder kravene til opplysninger i salgsoppgaven, skriver *Norske boligbyggelags landsforbund* (NBBL) i sin høringsuttalelse at:

«Etter utkastets § 3-6 tredje ledd skal megleren ved overdragelse av borettslagsandel m.v. jf. utkastets § 1-1 første ledd nr. 3, i salgsoppgaven gi opplysninger om relevante rettigheter og plikter ifølge vedtekter, vedtak og avtaler, herunder informasjon om felleskostnader, andre faste kostnader som følger boligen, andel fellesgjeld og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjelden. NBBL støtter forslaget om at det inntas uttrykkelige regler om at det skal gis opplysninger om fellesgjeld og felleskostnader, spesielt er det viktig at det gis informasjon om vilkårene for nedbetaling av fellesgjelden.

I pkt. 10.3.2.4 i NOU 2006: 1 anføres det at det ved formidling av aksje- og andelsleiligheter samt seksjonerte eiendommer bør gis opplysninger om størrelsen på fellesgjeld og lånevilkårene for denne og at det må gis opplysninger om felleskostnadene. Som nevnt vises det i bestemmelsen i utkastet § 3-6 tredje ledd bare til § 1-1 første ledd nr. 3.

Etter vårt syn bør det gå klart fram av loven og ikke bare forarbeidene at dette er opplysninger som også skal gis ved salg av eierseksjoner. Mange eierseksjonssameier har tatt opp felleslån som den enkelte har et proratarisk ansvar for. Også slike lån må etter vårt syn oppgis. Også rettigheter og forpliktelser som følger av vedtektene bør etter vårt syn nevnes på samme måte. Utkastets § 3-6 tredje ledd bør derfor endres, slik at det i loven uttrykkelig går fram at skal gis de samme opplysninger ved salg av eierseksjoner som ved salg av aksje- og borettslagsboliger.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at henvisningen i alle tilfelle er feil og skal være til § 1-1 annet ledd.»

*Landbruks- og matdepartementet* uttaler følgende i sin høringsuttalelse:

«Eiendomsmeglingslovutvalget foreslår å endre § 3-6, 1 ledd nr. 8 slik at kravet om å gi kjøper opplysninger om «forholdet til konsesjonslovgivningen» utgår. Begrunnelsen er at utvalget ikke kan se at dette står i noen særstilling sammenlignet med øvrig lovgivning, som for eksempel odelsloven. Det er dessuten bare en liten andel av formidlede eiendommer som berøres av denne lovgivningen. Dersom det hviler konsesjonsplikt eller odelsrett på den aktuelle eiendommen, er dette forhold som det skal opplyses om i medhold av forslaget til nytt første ledd.

Vi er noe i tvil om hensiktsmessigheten ved å endre loven på dette punktet. For partene er

det en fordel å få avdekket forhold rundt både konsesjon og odel så tidlig som mulig i prosessen. Dette oppnås best ved at loven er klar når det gjelder opplysningsplikten. Vi foreslår at Finansdepartementet vurderer å innta et nytt punkt 10 i § 3-6, 1 ledd. Dette kan for eksempel få slik ordlyd: «forholdet til konsesjonslovgivningen og odelsrettslige forhold.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* slutter seg til utvalgets forslag om presisering av meglers opplysningsplikt. Forbundet skriver imidlertid i sin høringsuttalelse at:

«Når en imidlertid i lovforslaget går såvidt detaljert inn på hva som minst skal opplyses i annet ledd, fremstår det lovteknisk uriktig å gi departementet hjemmel til i forskrift å fastsette ytterligere krav til hvilke opplysninger som skal inntas.

Det bør heller ikke være nødvendig med en slik hjemmel så lenge første ledd omfatter alt kjøperen har grunn til å få av opplysninger. Denne bestemmelsen vil fange opp forhold som på lovgivningstidspunktet ikke var aktuelle å ta med under oppregningen i annet ledd.»

Høringsinstansene har ikke hatt merknader når det gjelder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor sin oppdragsgiver.

#### 9.2.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med utvalget i at det er grunn til å presisere meglers undersøkelsesplikt i større grad enn det som er tilfelle etter gjeldende rett. Formuleringen i avhendingsloven om at kjøper skal få opplysninger denne har grunn til å regne med og som kan få betydning for avtalen, synes hensiktsmessig i denne sammenheng.

Utvalget har i tillegg til en bestemmelse om at megler skal sørge for at kjøper får slike opplysninger, foreslått å videreføre bestemmelsen i § 3-7 i gjeldende lov om at meglere så langt det synes rimelig skal innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Departementet har vanskelig for å se hvorledes disse bestemmelsene skulle kunne gjelde ved siden av hverandre. Plikten til å innhente og kontrollere opplysninger bør etter departementets vurdering samsvare med hvilke opplysninger megler plikter å sørge for at kjøperen får, det vil si opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for handelen. Det foreslås på denne bakgrunn at gjeldende lovs § 3-7 første punktum om innhenting av «nødvendige opplysninger» ikke videreføres men at det fastsettes i § 6-7 første ledd at oppdragstaker skal sørge for at kjøperen før handel sluttet

får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

Den sikkerhetsventil som ligger i gjeldende lov § 3-7 annet punktum om at plikten til å innhente og kontrollere opplysningene bare gjelder så langt det synes rimelig, bør imidlertid etter departementets vurdering videreføres. Det kan i enkelte tilfelle foreligge forhold som gjør det umulig eller urimelig ressurskrevende for megler å innhente eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Hvor mye en skal kreve av megler i denne sammenheng vil avhenge av hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig.

For det tilfelle at megler av grunner som nevnt ikke har innhentet opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med, og som kan få betydning for hendelen, foreslås derfor å videreføre bestemmelsen i gjeldende lov § 3-7 annet punktum om at kjøper før handel sluttet skal få en skriftlig orientering fra megler om grunnen til dette. Det presiseres at slik orientering bør gis slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke. Det vises til lovforslaget § 6-7 første ledd.

Når det gjelder *kravene til opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven*, innebærer disse en nærmere presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Utvalget har foreslått en viss utvidelse og presisering av kravene til hvilke opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven, jf. utkastets § 3-6 andre, tredje og fjerde ledd. Det vises til fremstillingen i pkt. 9.2.2 ovenfor.

Departementet slutter seg til utvalgets vurdering når det gjelder behovet for en utvidelse av kravene til opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven. Departementet finner likevel grunn til å drøfte enkelte av de foreslåtte kravene i større dybde.

Utvalget har erstattet kravet om at heftelser skal fremgå av salgsoppgavene med et krav om at «tinglyste og utinglyste forpliktelser» skal fremgå av denne. Departementet vil bemerke at det å fremskaffe opplysninger om «utinglyste forpliktelser» etter omstendighetene kan være uforholdsmessig vanskelig for megler. Nettopp det at opplysningene ikke er tinglyst, gjør at dokumentasjon for slike opplysninger kan være vanskelig tilgjengelig. Det kan for eksempel gjelde servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellig slag, som ikke er tinglyst. Særlig der slike rettigheter har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, vil det være vanskelig for megler, og i mange tilfeller selger, å gi en uttømmende redegjørelse for dem. Departementet anser

derfor at plikten til å fremlegge slike opplysninger i stedet bør reguleres av meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt som nevnt ovenfor og i lovforslaget § 6-7 første ledd. Det presiseres samtidig at den store betydning slike opplysninger ofte vil ha for kjøper av eiendommen, tilsier at megler må strekke seg langt for å bringe på det rene om det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser.

Utvalgets mindretall foreslo et krav til at salgsoppgaven gir opplysning om eiendommens enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav. Forslaget fikk støtte fra Forbrukerrådet og NBBL.

Departementet vil bemerke at uttrykket «offentligrettslige krav» allerede i dag vil omfatte et bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og boliger under nyoppføring. Videre er disse offentlige kravene gjenstand for forandring over tid. Et krav til at salgsoppgaven opplyser om eiendommens alle rom oppfyller slike krav vil etter departementets vurdering stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. Departementet anser på denne bakgrunn at et krav til å gi slike opplysninger vil bli bedre ivaretatt og hører mer naturlig hjemme innenfor reguleringen av et krav til obligatorisk boligsalgsrapport ved salg av boligeiendom, jf. nærmere nedenfor om dette. Departementet slutter seg derfor til flertallets konklusjon på dette punktet, og vil ikke foreslå et krav om at undersøkelses- og opplysningsplikten skal dekke offentlige krav generelt. Etter departementets syn bør imidlertid megler forventes å kunne gi konkrete opplysninger om utleieadgang. Dette er praktisk viktig for en rekke boligkjøpere, blant annet ved vurderingen av sin egen finansiering. Departementet foreslår derfor at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen eller deler av eiendommen oppfyller offentligrettslige krav til utleieheter.

Forbrukerombudet tar i sin høringsuttalelse til orde for et krav om at salgsoppgaven i størst mulig grad skal gi opplysning om hva eiendomshandelen samlet sett vil koste, og at prisinformasjonen så langt mulig inkluderer alle avgifter og tillegg. Ombudet legger særlig vekt på hensynet til forbrukervern og effektiv konkurranse som begrunnelse for et krav om at totalprisen fremgår av salgsoppgaven. Departementet slutter seg til at hensynet til forbrukerne taler for at salgsoppgaven gir uttømmende opplysning om alle kostnader som knytter seg til boligkjøpet. Når megler opptre som profesjonell mellommann, bør det ikke overlates til forbruker som potensiell kjøper å regne seg frem til hva et kjøp samlet sett vil koste når avgifter (her-

under eventuell dokumentavgift) og nødvendige tillegg tas med. Departementet vil bemerke at de aller fleste eiendommer selges etter auksjonsprinsippet, hvor det gis bud. Offentlige avgifter som dokumentavgiften, varierer med kjøpesummens størrelse. Et overslag basert på eiendommens prisantydning vil imidlertid gi veiledning i slike tilfelle. Det nevnte kravet til prisinformasjon må også ses i sammenheng med utvalgets forslag, som departementet slutter seg til, om at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal fremgå ved omsetning av blant annet borettslagsandeler. Det vises til lovforslagets § 6-4 tredje ledd hvor en i tråd med Kredittilsynets høringsuttalelse har slått fast at denne plikten også gjelder ved omsetning av eierseksjoner og sameieandeler.

Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at salgsoppgaven ved omsetning av borettslagsandeler og andre atkomstdokumenter som omfattes av lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 3, samt ved omsetning av sameieandeler og eierseksjoner, skal inneholde opplysninger om felleskostnader, herunder om lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld, og andre kostnader som følger eiendommen. Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode bør det gis separate opplysninger om månedlige felleskostnader etter en slik avdragsfri periode.

Videre slutter departementet seg til forslaget om at det skal gis opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, andelen i sameiet eller eierseksjonen ifølge vedtekter, vedtak og avtale. Etter departementets vurdering bør også rettigheter og forpliktelser i henhold til lov og forskrift angis.

Departementet finner for øvrig grunn til å innta et krav om at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. lovforslaget § 6-7 annet ledd nr 14 om kostnadene ved megleroppdraget. Dette omfatter både meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med megleroppdraget. Etter departementets vurdering er det særlig hensiktsmessig at interessenter til eiendommen er kjent med om meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke.

Når det gjelder *meglernes opplysningsplikt overfor oppdragsgiver*, vil departementet bemerke at denne må ses i lys av at det gjelder et avtaleforhold mellom partene. Lovens bestemmelser kommer i tillegg til avtalen mellom partene. Selve avtalen og lojalitetsplikten som følger av generelle avtalerettslige prinsipper er derfor relevante i vurderingen av meglers plikter.



### 9.3 Opplysninger om eiendommens tekniske tilstand

#### 9.3.1 Utvalgets vurderinger og forslag

Barne- og likestillingsdepartementet oppnevnte i 2003 Boligtakstutvalget. Bakgrunnen for dette var de problemer forbrukere støter på i boligmarkedet med hensyn til usikkerhet rundt eiendommens tekniske tilstand og verdi. Utvalget fikk i oppdrag å foreslå tiltak for å forbedre forbrukernes informasjonsgrunnlag ved kjøp og salg av bolig. Boligtakstutvalgets rapport ble fremlagt i august 2005 («Forslag til tiltak for sikrere arealangivelse, tilstandsvurdering og verdisetting av boliger ved salg og markedsføring overfor forbrukere»). Utvalget foreslo her at det ved salg av boliger til forbrukere gjennom eiendomsmegler eller advokat som hovedregel skal foreligge en rapport som beskriver boligens tekniske tilstand, en «obligatorisk boligsalgsrapport», jf. rapporten s. 28 flg.

På side 122 – 123 i NOU 2006:1 skriver utvalget som følger:

«Etter utvalgets oppfatning fremkommer det i mange tilfeller for få tekniske opplysninger om eiendommer som selges, særlig gjelder dette ved salg av boliger mellom forbrukere. Dette fører til at kjøper, og i mange tilfeller også selger, får negative overraskelser etter at boligen er overtatt. Manglende informasjon om tekniske forhold kan medføre både uriktig prisdannelse og har utvilsomt gitt opphav til en rekke tvister.

Utvalget mener at opplysninger om eiendommens tekniske tilstand best fremkommer ved at teknisk kyndige personer undersøker eiendommen og fremlegger en rapport om eiendommen. Det er riktignok slik at det ved de fleste boligomsetninger allerede i dag foreligger en viss teknisk dokumentasjon av boligen i form av en «verdi- og lånetakst». Dette dokumentet, som i dagligtale omtales som «takst», er imidlertid basert på en enkel og relativt overfladisk gjennomgang av boligen. I noen tilfeller (geografiske variasjoner) brukes en såkalt «tilstandsrapport», som er basert på en grundigere teknisk gjennomgang. Denne rapporten er imidlertid ikke særlig utbredt. Situasjonen er dermed slik at mange boliger i dag omsettes uten at det foreligger noen inngående beskrivelse av teknisk tilstand eller opplysninger om skader, mangler mv.

Utvalget ser at bruken av boligsalgsrapport vil kunne bidra til å gi mer fyllestgjørende informasjon om eiendommens tekniske stand enn mange av de takstene som i dag brukes. Hvorvidt bruken av et slikt dokument skal gjøres obligatorisk eller gi selgeren lovbestemte for-

delers med hensyn til risikoen for å bli møtt med mangelskrav, slik man har innført i Danmark, mener et samlet utvalg at bør vurderes i forhold til avhendingslova.»

Utvalget delte seg imidlertid i et flertall og mindretall når det gjelder spørsmålet om et krav til obligatorisk boligsalgsrapport i eiendomsmeglingsloven.

Flertallet (Bråthen, Grøstad, Høiland, Roll-Matthiesen og Rosén), anser at det ligger utenfor utvalgets mandat å foreslå et krav om utarbeidelse av en obligatorisk boligsalgsrapport i eiendomsmeglingsloven. I denne sammenheng skriver flertallet følgende på side 123 – 124 i NOU 2006:1:

«Det vises til at mandatet sier at «[b]etydningen av en eventuell foreliggende takst» skal vurderes av utvalget, og det faktum at bruken av takst tradisjonelt har vært ansett som et forhold mellom selger og takstmann. Flertallet legger til grunn at megleren ikke skal identifiseres med takstmannen, og opprettholder i så måte det tradisjonelle synet på dette punktet. Etter flertallets oppfatning er det ikke rimelig å kreve at alle oppdragsgivere må innhente en boligsalgsrapport dersom de ønsker å benytte en megler. Det innebærer at man får en etter flertallets syn uheldig lovpålagt kobling av en tjeneste som er underlagt et legalt monopol (megling) og en uregulert tjeneste (takst) som får følger for selgerens risiko ved salg av sin bolig. Resultatet blir dermed en indirekte regulering av selgerens forhold. Etter flertallets syn er det heller ikke behov for å innhente boligsalgsrapport ved alle handler. Eiendomsmegler bør imidlertid foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalinger til oppdragsgiver om dette. Selger bør gis informasjon om at det kan være uheldig å ikke fremskaffe en teknisk rapport. Manglende innhenting av teknisk vurdering av eiendommen er likevel ikke i sin alminnelighet brudd på meglers omsorgsplikt.»

Mindretallet (Moestue, Rokhaug, Sanne og Tandberg) går derimot inn for at det, i påvente av en eventuell endring av avhendingslova, inntas et krav i eiendomsmeglingsloven om at det som hovedregel skal kreves en slik boligsalgsrapport i forbrukerforhold når boligen formidles gjennom eiendomsmegler, slik Boligtakstutvalget foreslår. I denne forbindelse skriver mindretallet følgende på side 124 i NOU 2006:1:

«Mindretallet anser det som lite tilfredsstillende at eiendomsmeglere kan formidle salg av boliger til forbrukere uten at det i mange tilfeller er kjent hvilken stand boligen er i. Etter mindretallets oppfatning kan eiendomsmegleren

vanskelig gi en tilfredsstillende presentasjon av boligen, samt ivareta sine omsorgsoppgaver overfor partene uten å ha kjennskap til boligens tilstand. Kunnskap om generell tilstandsgrad, samt om feil, skader og mangler ved boligen, er en vesentlig forutsetning for å unngå tvister, og dagens «verdi- og lånetakst» gir ikke tilfredsstillende informasjon om slike forhold. Gjeldende praksis kan gi grobunn for tvister fordi kjøperne får et feilaktig inntrykk av boligen ved å tro at takstdokumentet er en tilstandsrapport. Praksis viser at de fleste boligvisiter har sammenheng med tekniske forhold ved boligen. Videre er det grunn til å tro at en teknisk rapport vil ha betydning for tilliten til at megler ikke søker å unndra opplysninger av negativ karakter om eiendommen, og rapporten vil være en viktig del av grunnlaget for en riktigst mulig verdivurdering («taksering») av objektet.»

### 9.3.2 Høringsinstansenes merknader

*Kredittilsynet, NBBL og Den Norske Boligbørs* slutter seg til flertallets vurderinger og konklusjon. Det samme gjelder *Fornyings- og administrasjonsdepartementet*, som i denne sammenheng uttaler følgende:

«Vi ønsker også å knytte enkelte kommentarer til utvalgets vurderinger når det gjelder boligtakst. Forbrukerne vil være mest tjent med at boligtaksereren opptrer uavhengig av eiendomsmegleren. Boligtakserere rekrutteres i stor grad gjennom eiendomsmegler og det er dermed en fare for at de kommer i et avhengighetsforhold til eiendomsmeglere. [...]Vi vil samtidig påpeke at det bør vurderes nærmere om det er nødvendig med ytterligere tiltak for å skape et klarere skille mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Vi vil her hen vise til drøftingen av boligtaksererens uavhengighet i Boligtakstutvalgets rapport av 31. august 2005, avgitt på oppdrag fra det daværende Barne- og familiedepartementet. Boligtakstutvalget så et behov for tiltak på området, men ønsket ikke å komme med konkrete forslag. Utvalget anbefalte imidlertid å følge utviklingen nøye i tiden fremover.»

*Norges Takseringsforbund* legger vekt på tilsvarende hensyn som FAD, og skriver følgende:

«Takseringsorganisasjonene mener videre det er en forutsetning at rapporten som brukes er en objektiv tilstandsrapport utarbeidet av en uavhengig takstmann. Rapporten må bygge på etablerte Norske Standarder, troverdige levetidsbetraktninger og med fokus på intensjonene i Avhendingsloven.

Rapporten burde ideelt sett vært innhentet av selger uten meglers medvirkning forut for eller senest ved inngåelsen av megleroppdraget. En praktisk konsekvens av dette vil også være at det blir lettere for selger å innhente tilbud fra ulike meglere, når den faktiske tilstanden på eiendommen gjøres kjent for megler på et tidlig tidspunkt i prosessen. Et slikt pålegg for selger burde også hjemles i Avhendingsloven, etter modell fra den danske ordningen, der selger selv velger takstmann uten påvirkning fra megler. Takseringsbransjen mener at det, i påvente av en revisjon av Avhendingsloven, allerede ved revidering av Eiendomsmeglerloven bør tas inn bestemmelser som stiller krav om at slik rapport må foreligge ved inngåelsen av megleroppdraget.»

Mindretallets forslag får støtte av blant annet *Barne- og likestillingsdepartementet, Forbrukerombudet, LO, Norges eiendomsmeglerforbund og Huseiernes Landsforbund*. BLD skriver følgende i sin høringsuttalelse:

«Barne- og likestillingsdepartementet finner det utilfredsstillende at boliger omsettes uten at det foreligger opplysninger om teknisk tilstand, mangler mv. Departementet mener at eiendomsmegleren vanskelig kan oppfylle sin informasjons- og omsorgsplikt overfor kjøper uten å kjenne noe til boligens tekniske tilstand. Megleren er den profesjonelle mellommann ved eiendomshandel og bør ha ansvar for at vesentlige forhold ved boligen blir opplyst.

Departementet vil, i overensstemmelse med Boligtakstutvalgets forslag (jf. Boligtakstutvalgets rapport s. 31), og, slik mindretallet i eiendomsmeglingslovutvalget har foreslått, gå inn for at det etableres et regelverk som sikrer at boligkjøpere får kunnskap om boligens tekniske tilstand før kjøpsavtale inngås. Direkte salg mellom private, for eksempel i forbindelse med arv, samlivsbrudd mv. bør ikke omfattes av forslaget. Det kan her innvendes at unntak for salg utenom megler kan føre til omgørelser av regelen ved at enkelte vil søke å omsette boligen direkte for å unngå kravet om teknisk rapport. Dette kan skyldes at selger av forskjellige årsaker ikke ønsker noen slik undersøkelse av boligen, og/eller at vedkommende vil spare kostnader. Merknadene til teknisk rapport utgjør imidlertid bare en liten del av de totale utgiftene ved boligsalg, og disse kostnadene vil langt på vei kunne utlignes pga færre konflikter og kanskje også rimeligere eierskifteforsikringer. Kravet om teknisk rapport bør gjelde uansett boligens eierform, slik at både boliger i borettslag, aksjeselskaper og sameier mv. omfattes.

Departementet antar at en ordning med obligatorisk teknisk rapport vil kunne gi kjøpere og andre interesserte god informasjon om boligens tekniske tilstand og virke konflikt-dempende. En obligatorisk teknisk rapport vil også inneholde en egenerklæring fra selger. Dette vil bidra til å ytterligere styrke beslutningsgrunnlaget for kjøperne. I neste omgang kan dette bety store besparelser både tidsmessig og økonomisk for partene.»

Mindretallets forslag får også støtte fra Forbrukerrådet, som skriver følgende i denne sammenheng:

«Mindretallet går inn for at det i påvente av en eventuell endring i avhendingsloven, som Forbrukerrådet for øvrig mener er helt nødvendig, inntas et krav i eiendomsmeglingsloven om at det som hovedregel skal kreves obligatorisk bruk av tilstandsrapport i forbrukerforhold, når boligen formidles gjennom eiendomsmegler, i tråd med Boligtakstutvalgets forslag. Vi er helt enig med mindretallet i at det er svært utilfredsstillende at eiendomsmeglere i dag kan formidle salg av boliger til forbrukere uten at det i mange tilfeller er kjent hvilken stand boligen er i. Vi er videre enige i at en megler vanskelig kan gi en tilfredsstillende presentasjon av boligen, i tillegg til å ivareta sine omsorgsoppgaver overfor partene, uten å ha god kjennskap til boligens tilstand. Det er helt sentralt at potensielle kjøpere får tilstrekkelig kunnskap om eiendommens generelle tilstand, samt om feil, skader og mangler ved boligen. Dette vil i større grad sikre at den som faktisk kjøper eiendommen vet hva han kjøper, og i hvilken tilstand eiendommen er. Dette vil helt åpenbart redusere antall tvistesaker i ettertid. Ved en slik grundig tilstandsrapport vil kjøperen i mange tilfeller, ha akseptert eiendommens eventuelle svakheter, og dette vil sannsynligvis redusere antall krav/tvister etter avhendingsloven. Dagens «verdi- og lånetakst» har vist seg å være nærmest verdiløs i så måte, og kan gi kjøperne en feilaktig trygghetsfølelse. Som utvalget peker på har de fleste bolig-tvister sammenheng med tekniske forhold ved boligen.»

*Kommunal- og regionaldepartementet* stiller seg bak mindretallets forslag, og skriver følgende i denne sammenheng:

«En eventuell autorisasjonsordning for bolig-takserere bør da vurderes. Statens bygnings-tekniske etat (BE) har i dag ansvar for den sentrale godkjenningsordningen for foretak som søker ansvarsrett etter plan- og bygningsloven. BE har også ansvar for teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, samt veiledninger til lov og

forskrift. Det vil være naturlig å vurdere en autorisasjonsordning for bolig-takserere i sammenheng med etablerte ordninger, og departementet stiller seg positiv til å legge forvaltningen av en slik ordning til BE.

Departementet ser det også hensiktsmessig at en ordning med obligatorisk boligsalgsrapport ses i sammenheng, og eventuelt blir samordnet, med den planlagte ordningen med energisertifisering av bygg som det arbeides med i OED.»

De øvrige høringsinstansene har ikke hatt merknader på dette punkt.

### 9.3.3 Departementets vurdering

Departementet vil innledningsvis bemerke at økt bruk av boligsalgsrapporter kan synes hensiktsmessig. Utvalgets fremstilling og høringsuttalelsene kan tyde på at fremleggelse av ytterligere opplysninger om eiendommens tekniske tilstand kan virke konflikt-dempende, og dermed bidra til å forebygge tvister i forbindelse med overdragelse av fast eiendom. Redusert tvisteomfang mv. kan ha positiv samfunnsøkonomisk virkning.

Departementet slutter seg imidlertid til flertallets konklusjon når det gjelder spørsmålet om et krav til utarbeidelse av boligsalgsrapport i eiendomsmeglingsloven. Dersom et slikt krav skulle inntas i eiendomsmeglingsloven, ville det føre til at de nye reglene bare ville gjelde ved omsetning av eiendom gjennom eiendomsmegler. Etter departementets vurdering er det lite hensiktsmessig å begrense et krav til utarbeidelse av slik boligsalgsrapport på denne måten. Finansdepartementet anser at et slikt krav hører naturlig hjemme i avhendingslova, som direkte regulerer avtaleforholdet mellom selger og kjøper i de fleste saker om overdragelse av fast eiendom. Det skal nedsettes et lovutvalg som vil få i mandat å utrede spørsmålet om bruk av tilstandsrapport (boligsalgsrapport) ved boligsalg og legge frem forslag til slike regler.

### 9.3.4 Kjøpers adgang til innsyn i budjournalen

Eiendomsmegler har plikt til å føre journal over hvert bud som mottas, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-5. Etter endring (jf. endringsforskrift 2. april 2004 nr. 624, ny § 8-5) av eiendomsmeglingsforskriften, ble kjøper gitt rett til innsyn i budjournalen. Bestemmelsens første ledd lyder som følger:

«Etter at handel er kommet i stand, kan kjøperen, eller vedkommendes fullmektig, kreve

fullt innsyn i budjournalen for oppdraget. Dette skal skje på meglerforetakets kontor eller på annen avtalt måte. Kjøperen eller fullmektigen skal signere på kopi eller utskrift av budjournalen. Ved å gjøre dette bekreftes det at vedkommende har fått innsyn og at opplysninger om budgiverens identitet ikke kan brukes til annet enn å ivareta kjøperens interesser i saken. Det signerte dokumentet skal arkiveres sammen med øvrige dokumenter i saken, jf. §4-8 annet og tredje ledd.»

Kjøpers innsynsrett er avhengig av at kjøper begjærer slikt innsyn. Budjournalen er sentral når det gjelder dokumentasjon av meglers utførelse av oppdraget, og forholdet til både oppdragsgiver og

budgivere. Etter departementets vurdering, bør kjøperen uoppfordret gis innsyn i budjournalen ved at den skal legges ved kjøpekontrakten, som megler etter eiendomsmeglingsloven § 3-8 andre ledd har plikt til å opprette. Dette vil føre til økt åpenhet rundt meglers utførelse av oppdraget. Etter departementets vurdering, er dette egnet til å øke den tillit partene i en eiendomshandel skal kunne ha til meglers uavhengighet. Et krav til at megler uoppfordret gir kjøper en kopi av budjournalen bør etter departementets vurdering inntas som en endring av gjeldende § 8-5 i eiendomsmeglingsforskriften, og dette krever ingen lovendring.

## 10 Meglers erstatningsansvar

### 10.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeplers erstatningsansvar er i dag ulovfestet. Både i forhold til oppdragsgiveren og andre er meglerens ansvar betinget av at han har utvist skyld – altså uaktsomhet. I forhold til oppdragsgiveren er det tale om erstatning i kontrakt, mens det overfor andre er tale om ansvar utenfor kontrakt. Denne sontringen har imidlertid i praksis ikke særlig betydning for ansvarets innhold. Det er i begge henseender tale om et strengt profesjonsansvar. At det kreves utvist skyld for å kunne konstatere ansvar er i tråd med alminnelige prinsipper både i og utenfor kontrakt. Skyldregelen har tradisjonelt vært den grunnleggende ansvarsregelen i kontraktsforhold, og den gjelder med mindre det er særskilte holdepunkter for noe annet.

Eiendomsmeplingsforetak hefter videre for sine ansatte i henhold til arbeidsgiveransvaret, jf. skadeserstatningsloven § 2-1. I den grad det brukes selvstendige oppdragstakere, hefter foretaket i henhold til de alminnelige reglene om kontrakts-hjelperansvar eller oppdragsgiveransvar. Den skadelidte kan i tillegg saksøke den eller de personene i foretaket som har forårsaket skaden.

For øvrig gjelder krav til påregnelig økonomisk tap og årsakssammenheng.

### 10.2 Utvalgets forslag

I det følgende vil utvalgets forslag når det gjelder meplers erstatningsansvar i og utenfor kontrakt og spørsmålet om lovfesting av erstatningsansvaret bli behandlet.

Når det gjelder meplers erstatningsansvar overfor sin oppdragsgiver – altså innenfor kontrakt – har utvalget vurdert om det i stedet for skyldansvar skal innføres et strengere kontrollansvar. Utvalget skriver i denne sammenheng på side 131-132 i NOU 2006:1:

«Overfor oppdragsgiver er det som nevnt tale om ansvar i kontrakt. I nyere kontraktslovgivning har det såkalte kontrollansvaret etter hvert vunnet frem på en rekke områder, også for spesieytelser. [...]

Fastleggningen av kontrollansvarets rekkevidde beror prinsipielt på en tolkning av den enkelte lovbestemmelse om dette ansvarsgrunnlaget. Bestemmelsene er likevel bygget over samme lest som kjøpsloven § 27 første ledd. [...]

Som utgangspunkt er kontrollansvaret et meget strengt ansvar, som det skal mye til å unngå dersom det foreligger et tap som er en adekvat følge av det erstatningsbetingende mislighold. For å unngå ansvar, må realdebitor godtgjøre at fire vilkår er oppfylt, se for eksempel kjøpsloven § 27 første ledd. Realdebitor må godtgjøre 1) at det foreligger en «hindring» for å oppfylle kontraktsmessig, 2) at hindringen er «utenfor hans kontroll», 3) at han «ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt [hindringen] i betraktning på avtaletiden», og 4) som han «ikke med rimelighet kunne ventes ... å unngå eller overvinne følgene av». [...]

Kontrollansvaret er i lovgivningen videre i stor grad knyttet til skillet mellom direkte og indirekte tap, jf. for eksempel kjøpsloven § 27 fjerde ledd sml. § 67 annet ledd. Som indirekte tap regnes gjerne mer eller mindre fjerntliggende følgeskader, som kan være vanskelige å kalkulere på forhånd og således ta i betraktningen ved prisingen av varer og tjenester. Et slikt skille er etter utvalgets oppfatning lite hensiktsmessig i forhold til eiendomsmeplings-tjenester.:

På denne bakgrunn anser utvalget at grunnlaget for meplers erstatningsansvar ikke bør endres.

Når det gjelder meplers erstatningsansvar utenfor kontrakt, har utvalget vurdert om det skal innføres en regel om kontrollansvar i stedet for skyldansvar. Utvalget skriver i den sammenheng på side 131 i NOU 2006:1 at:

«Alternativet til skyldansvar er her etter den alminnelige erstatningsretten et objektivt ansvar. Det sentrale legislative grunnlaget for objektivt ansvar er reparasjonstanken. Skadelidte bør få erstatning selv om det ikke kan påvises skyld fra skadevolderens side. Dette ansvaret forutsetter at risikoen kommer av ting eller innretning, virksomhet eller drift, og er stadig, typisk og ekstraordinær. I forhold til eiendomsmepling er dette ikke tilfellet, og man må her derfor bygge på den alminnelige skyldregelen

med utgangspunkt i en streng rolleforventning til megleren som profesjonell mellommann, jf. Rt. 1995 s. 1350.

Utvalget henviser også til drøftingen av meglers ansvar innenfor kontrakt, og konkluderer med at grunnlaget for meglers erstatningsansvar ikke bør endres.

Utvalget foreslår å lovfeste meglers erstatningsansvar slik det følger av gjeldende rett. Det gjelder både i forhold til oppdragsgiver og i forhold til interessenter og oppdragsgivers medkontrahent, jf. utkastets § 5-4. I denne sammenheng skriver utvalget på side 132 i utredningen at:

«Når det gjelder spørsmålet om å lovfeste eiendomsmeglerens erstatningsansvar, vises det til at Falkanger-utvalget foreslo å lovfeste dette, jf. NOU 1987: 14 s. 39. Forslaget tok ikke sikte på å «avvike vesentlig fra det som i dag gjelder på ulovfestet grunnlag, men forholdet til generelle regler om lemping og ansvarsfordeling bør avklares i loven». Forslaget ble imidlertid ikke fulgt opp i proposisjonen. I Ot. prp. nr. 59 (1988-89) s. 26 heter det således:

«Departementet er tilbøyelig til å anta at dette er et rettsområde hvor domstolene er mest egnet til å styre utviklingen. Departementet foreslår derfor ikke, slik utvalget har gjort, å lovfeste eiendomsmeglernes erstatningsansvar».

Utvalget er enig i at utviklingen av ansvaret best kan overlates til domstolene. Utviklingen i rettspraksis, senest representert ved Høyesteretts dom i Rt. 2005 s. 870 om solidaransvar mellom selger og megler, gir ikke grunn til å foreslå materielle endringer. Utvalget er imidlertid kommet til at loven bør inneholde en henvisning til at megleren hefter på skyldgrunnlag etter alminnelige regler, se utkastet § 5-4. Behovet for å gi informasjon, særlig i en forbrukerlov, taler for dette. Det vises her også til at det er vanlig å innta en slik henvisning i kontraktslovgivningen for øvrig.»

### 10.3 Høringsinstansenes merknader

Utvalgets forslag får støtte fra *Kredittilsynet* og *NOTAR*.

*Jernbaneverket* støtter utvalgets forslag, og uttaler i den sammenheng at å lovfeste meglers erstatningsansvar:

«vil ha en viktig informasjonseffekt, for allmennheten og forhåpentligvis en oppdragende effekt for eiendomsmeglerne.»

*LO* slutter seg ikke til utvalgets forslag, og skriver følgende i denne sammenheng:

«Et vesentlig ansvar for meglerne er å sørge for at alle opplysninger ved et salgsoppdrag og salgsobjekt tilflyter partene, og at disse opplysningene inneholder all vesentlig informasjon om boligens tilstand, heftelser mv. Det er spesielt viktig for forbrukerne at de kan ha tillit til at meglerne gjør et godt og grundig arbeid, og at det derfor også bør framkomme i loven at dette ansvaret er strengere enn dagens rettspraksis, og at mangelfull oppfølging av ansvaret medfører erstatningsansvar.»

*Justis- og politidepartementet* stiller seg også kritisk til utvalgets forslag, og skriver i sin høringsuttalelse at det:

«er i noe tvil om det foreligger et tilstrekkelig behov for å innta en bestemmelse om erstatningsansvar av rent informative hensyn. Under enhver omstendighet hor erstatningsansvarets rekkevidde begrenses til å gjelde økonomisk tap voldt av megleren under utførelsen av sitt oppdrag som eiendomsmegler, jf. revisorloven § 8-1. Innholdet i begrepet «megleren» bør videre presiseres nærmere, jf. ovenfor. Det bør også vurderes i hvilken grad det er hensiktsmessig å innta en henvisning til den alminnelige lempingsregelen i lov om skadeserstatning § 5-2, jf. revisorloven § 8-2.»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har merknader til utvalgets forslag.

### 10.4 Departementets vurdering

Utvalget foreslår å videreføre gjeldende rett når det gjelder meglers erstatningsansvar i og utenfor kontrakt. I tillegg foreslår utvalget å lovfeste meglers erstatningsansvar.

Utvalget går ikke inn for å endre grunnlaget for meglers erstatningsansvar fra skyldansvar til kontrollansvar. Dette er et spørsmål om endring av hvilket ansvarsgrunnlag som skal gjelde for at megler må svare erstatning, og kommer i tillegg til krav til en handling eller unnlattelse og økonomisk tap som følge av dette. Departementet anser at profesjonsansvaret, slik det følger av gjeldende rett, er et tilstrekkelig strengt ansvarsgrunnlag. På denne bakgrunn slutter departementet seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt.

Utvalget går inn for å lovfeste meglers erstatningsansvar etter gjeldende rett. I den sammenheng har utvalget lagt særlig vekt på behovet for å gi informasjon til forbrukerne.

Utvalgets utkast til lovbestemmelse lyder som følger:

«Økonomisk tap som følge av at megleren har opptrådt forsettelig eller uaktsomt, kan kreves erstattet av megleren i henhold til de alminnelige reglene om ansvar i og utenfor kontrakt.»

Det kan etter departementets vurdering ikke forventes at forbrukere har noe klart inntrykk av hva «de alminnelige reglene om ansvar i og utenfor kontrakt» innebærer. Etter departementets vurdering vil en slik utforming av bestemmelsen derfor bare i svært begrenset grad gjøre den egnet til å opplyse forbrukere om de kan ha krav på erstatning. I sin høringsuttalelse peker også Justis- og

politidepartementet på at bestemmelsen klarere bør angi vilkårene for og rammene om meglers erstatningsansvar. Departementet kan derfor ikke se at utvalgets forslag i særlig grad bidrar til å skape klarhet om rettstilstanden. Det må, etter departementets vurdering, samtidig legges til grunn at forbrukere flest kjenner til at eiendomsmeglere – som andre næringsdrivende – på visse vilkår kan holdes erstatningsrettslig ansvarlig. En oppnår derfor lite ved å vedta et slikt forslag. Departementet anser derfor at erstatningsansvaret ikke bør lovfestes i eiendomsmeglingsloven.

## 11 Tilsyn, sanksjoner og klageordninger

### 11.1 Tilsyn og sanksjoner

#### 11.1.1 Gjeldende rett

Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn med eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7 og kredittilsynsloven. Både personer og foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling, boligbyggelag som medvirker ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag og advokater som driver med eiendomsmegling er underlagt slikt tilsyn, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7 og § 2-1 tredje ledd.

Kredittilsynet foretar både stedlige undersøkelser og dokumentbasert tilsyn. Ved stedlig tilsyn blir blant annet foretakenes saksbehandling, klientmiddelbehandling og regnskap gjennomgått. De som er omfattet av tilsynet, plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevd om eiendomsmeglingen. Nærmere regler om rapportering til Kredittilsynet er gitt i eiendomsmeglingsforskriften kapittel 6.

Kredittilsynet kan som en del av tilsynet også gi pålegg, for eksempel om å rette forhold som er i strid med eiendomsmeglingsloven, jf. kredittilsynsloven § 4.

Kredittilsynet skal etter § 2-8 første ledd kalle tilbake tillatelse til å drive eiendomsmegling hvis person eller foretak med bevilling blir tatt under konkursbehandling eller ikke lenger har eiendomsmeglerbrev. I følge eiendomsmeglingsloven § 2-8 annet ledd kan Kredittilsynet kalle tilbake tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet blant annet dersom kravene til likviditet og sikkerhetsstillelse, samt egnethet hos deltakere eller aksjeeier med betydelig eierandel ikke lenger er oppfylt. Det samme gjelder ved unnlattelse av å etterkomme pålegg fra Kredittilsynet, grove eller gjentatte overtredelser av lov eller forskrifter, eller mislige forhold som gir grunn til å frykte at fortsettelse av virksomheten kan være til skade for allmenne interesser.

På tilsvarende måte kan Kredittilsynet kreve opphør av en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet etter § 2-8 fjerde ledd ved manglende advokatbevilling, illikviditet, unnlattelse av å etterkomme pålegg fra tilsynsmyndighetene, grove eller gjentatte overtredelser av lover eller forskrifter, samt

mislige forhold som gir grunn til å frykte at fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan skade allmenne interesser.

Når det gjelder eiendomsmeglerbrev kan Kredittilsynet kalle disse tilbake etter § 2-9 annet ledd dersom en eiendomsmegler anses uskikket på grunn av straffbare handlinger eller grove eller gjentatte overtredelser av plikter etter lover og forskrifter. Eiendomsmeglerbrev skal kalles tilbake ved umyndiggjøring og manglende likviditet etter § 2-9 første ledd.

Videre kan Kredittilsynet suspendere bevilling til å drive eiendomsmegling i medhold av § 2-10 ved siktelse for straffbare forhold. Tilsvarende gjelder for advokaters rett til å drive eiendomsmegling.

Hvis et pålegg med hjemmel i lov gitt av Kredittilsynet ikke blir etterkommet, kan Kredittilsynet ilegge vedkommende en daglig løpende mulkt inntil forholdet er rettet, jf. kredittilsynsloven § 10 og delegasjonsvedtak av 24. november 1989.

Etter eiendomsmeglingsloven § 5-2 er visse forsettlig eller uaktsomme overtredelser av eiendomsmeglingsloven straffbare. Dette gjelder:

- § 1-2 (eiendomsmegling i strid med enerettsbestemmelsen)
- § 2-2 annet ledd (overtredelse av reglene om etablering av avdelingskontor i utlandet)
- § 2-3 fjerde ledd (urettmessig bruk av titlene «statsautorisert eiendomsmegler» og «eiendomsmegler»)
- § 2-4 (journalføring av oppdrag og behandling av betroede midler)
- § 2-6 (adgang til å drive annen næringsvirksomhet)
- § 2-7 (manglende etterlevelse av plikter i forbindelse med tilsyn med eiendomsmegling)
- § 4-1 tredje ledd (brudd på forskrifter om meglers vederlag)
- § 5-1 (brudd på taushetsplikten)

Strafferammen for overtredelser er bøter eller fengsel i inntil tre år, eller inntil seks år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder overtredelser av påbud, forbud eller vilkår gitt i



medhold av de nevnte bestemmelser. Medvirkning straffes på samme måte.

I de tilfellene straffeforfølgning for overtredelser i forbindelse med eiendomsmegling er iverksatt, er det imidlertid i nyere rettspraksis straffebud i straffeloven som er anvendt, for eksempel bestemmelsene om underslag.

For advokater som driver eiendomsmegling i kraft av advokatbevilling gjelder etter eiendomsmeulingsloven § 2-7 tredje ledd i tillegg de generelle kontroll- og tilsynsreglene for advokater med hjemmel i domstoloven § 225 følgende med tilhørende forskrifter. Tilsyns- og disiplinærsystemet for advokater består av tre frittstående og uavhengige organer: Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, Advokatbevillingsnemnden og Disiplinærnemnden for advokater. Tilsynsrådet for advokatvirksomhet fører tilsyn med advokaters virksomhet, og dette tilsynet omfatter også advokaters eiendomsmeulingsvirksomhet. Dersom noen Tilsynsrådet for advokatvirksomhet fører tilsyn med har opptrådt i strid med regler gitt i eller i medhold av domstoloven eller annen lov, kan Tilsynsrådet meddele vedkommende advokat en irettesettelse etter domstoloven § 225 tredje ledd. I alvorligere tilfeller kan tilsynsrådet meddele vedkommende en advarsel.

Hvis Tilsynsrådet finner at advokatbevillingen bør inndras, fremmes det forslag om dette overfor Advokatbevillingsnemnden. Vedtak truffet av Advokatbevillingsnemnden kan ikke påklages, men kan bringes inn for domstolene ved søksmål. Domstolene kan prøve alle sider av saken.

Klager over at en advokat har opptrådt i strid med god advokatskikk, eller for øvrig i strid med domstoloven eller annen lov, kan etter domstoloven § 227 bringes inn for Disiplinærnemnden. Disiplinærnemnden kan meddele advokaten irettesettelse eller kritikk, og i alvorlige tilfeller en advarsel. Vedtakene kan ikke påklages. Dersom innklagede advokat er medlem av Den norske Advokatforening, skal saken først behandles av foreningens regionale disiplinærutvalg.

I to vedtak fra 6. juni 2006, der Kredittilsynet hadde tilbakekalt to foretaksbevillinger i Bergen, og faglig leder var advokat, uttalte Tilsynsrådet at de bare i helt ekstraordinære tilfelle vil reagere i saker hvor advokater har utvist kritikkverdig atferd under utøvelse av annen næringsvirksomhet. Vedtakene gjaldt tilfeller der advokatene ikke drev eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling, men var ansatt som faglige ledere i eiendomsmeulingsforetak.

### 11.1.2 Utvalgets forslag

#### *Tilsynsmyndighet*

Når det gjelder spørsmålet om hvem som bør være tilsynsmyndighet for eiendomsmegling, mener utvalget at dagens ordning med Kredittilsynet som tilsynsmyndighet fungerer godt. Det foreslås ikke endringer på dette punkt.

#### *Kort om Sanksjonsutvalgets utredning*

Ved vurderingen av hva slags reaksjoner det bør være mot overtredelser av eiendomsmeulingsloven, har Eiendomsmeulingslovutvalget sett hen til utredningen til det såkalte Sanksjonsutvalget, publisert i NOU 2003:15. Sanksjonsutvalget har kommet med generelle forslag til reaksjoner mot mindre alvorlige overtredelser av bestemmelser utenfor straffeloven. Et hovedformål med den planlagte sanksjonsreformen er å legge til rette for et mer effektivt, fleksibelt og nyansert sanksjonssystem med mindre bruk av straff. Tanken er at straff generelt bør forbeholdes alvorlige eller gjentatte overtredelser. For mindre alvorlige overtredelser der det likevel er behov for en pønalt reaksjon fra samfunnets side, kan sanksjoner ilagt av forvaltningen være tilstrekkelig. Slike sanksjoner fra forvaltningens side er ment som et alternativ til straffeforfølgning gjennom rettsvesenet, og vil i følge Sanksjonsutvalget normalt være mer effektive, siden man sparer tid og kostnader. Sanksjonsutvalget har foreslått at forvaltningsloven utbygges med et nytt kapittel med generelle bestemmelser om administrative sanksjoner for å legge til rette for et generelt, helhetlig og fleksibelt sanksjonssystem. Det er foreslått at det gis generelle bestemmelser om sanksjonene overtredelsesgebyr, tilleggsbetaling, tap av offentlig ytelse, administrativ inndragning, administrativt rettighetstap og formell advarsel. Sanksjonsutvalget har også foreslått nye, generelle regler om saksbehandling, vern mot selvinkriminering, klage, adgang til domstolsprøving mv.

I hovedtrekk kan man si at «administrative sanksjoner» i den betydning Sanksjonsutvalget legger til grunn, er reaksjoner som forvaltningen ilegger, og som har hovedsakelig pønalt formål, og som er «tilbakeskuende». Forvaltningen utøver også en rekke andre tiltak som ofte vil fremstå som negative for den det går ut over, men som ikke anses som sanksjoner etter den terminologien som Sanksjonsutvalget benytter. Disse reaksjonene kaller Sanksjonsutvalget «andre forvaltningstiltak». Slike andre forvaltningstiltak har hovedsakelig samfunnsbeskyttende formål, og er «fremoverrettet». Behovet for sonndring mellom sanksjoner og

andre forvaltningstiltak må ses i lys av forbudet mot dobbeltstraff i Den europeiske menneskerettskonvensjonens tilleggsprotokoll nr. 7 artikkel 4.

Særlovgivningen på ulike områder inneholder enkelte bestemmelser som er administrative sanksjoner, et eksempel er ligningsmyndighetenes vedtak om tilleggs-skatt etter ligningsloven. Lovgivningen inneholder også en rekke bestemmelser om tilbakekall av tillatelser til å utøve bestemte yrker eller ulike former for næringsvirksomhet, for eksempel eiendomsmegling og verdipapirhandel, og som normalt ikke er sanksjoner. Vanligvis har bestemmelser om tilbakekall av offentlige tillatelser til å drive bestemte yrker eller næringsvirksomhet til hensikt å hindre at en person eller et foretak fortsetter å drive en virksomhet uten å inneha de nødvendige kvalifikasjoner eller oppfylle andre vilkår for tillatelsen. Slike bestemmelser er normalt «fremoverrettet» og vil derfor vanligvis ikke være sanksjoner. Disse reaksjonene må avgrenses mot tilbakekall av tillatelse som innebærer et administrativt rettighetstap, og som anses som sanksjoner. Dette gjelder selv om både tilbakekall, som ikke er sanksjon, og rettighetstap, som er administrativ sanksjon, kan utløses av en overtrødelse av loven. Lovbrudd kan være et av flere vilkår for tilbakekall, men bør ikke være et absolutt vilkår for tilbakekall dersom tiltaket ikke skal være en sanksjon. Bestemmelser om tilbakekall som ikke skal være sanksjoner bør derfor inneholde kriterier som viser at vurderingen peker fremover, slik at det blir klart at det er fremtidige forhold, og ikke gamle synder, som er hovedformålet med tilbakekall. Sanksjonsutvalget mener at det bør foretas en opprydning i lovverket slik at tiltak som er sanksjoner gis i separate lovbestemmelser, atskilt fra bestemmelser som ikke er sanksjoner.

#### *Utvalgets forslag – tilbakekall av tillatelser mv.*

Selv om de deler av Sanksjonsutvalgets utredning som er relevant i denne sammenhengen ikke er fulgt opp med noen lovproposisjon så langt, bør det etter Eiendomsmeglingsutvalgets oppfatning legges vekt på vurderingene i utredningen. Utvalget viser også til problemstillingene i tilknytning til forbudet mot dobbeltstraff, jf. Den europeiske menneskerettskonvensjonens tilleggsprotokoll nr. 7 artikkel 4. Forbudet mot dobbeltstraff innebærer at forfølgning av overtredelser som det klare utgangspunkt bør skje enten forvaltningsrettslig med sikte på å ilegge en administrativ sanksjon, eller gjennom politianmeldelse med henblikk på straffesak. Utvalget mener at slik gjeldende

bestemmelser er utformet i eiendomsmeglingsloven når det gjelder tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling og krav om at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre etter § 2-8, delvis er sanksjoner og delvis andre forvaltningstiltak. På bakgrunn av sanksjonsutvalgets utredning og nyere rettspraksis om dobbeltstraffproblematikken bør det komme klarere frem av loven hvilke reaksjoner som reelt sett er sanksjoner og hvilke som ikke er det. Utvalget mener at de tiltak som er sanksjoner, bør sorteres ut i egne lovbestemmelser, slik Sanksjonsutvalget har foreslått.

Eiendomsmeglingsloven § 2-8 annet ledd nr. 3 og 4, som gir adgang til tilbakekall av tillatelse dersom en person eller et foretak har latt være å etterkomme pålegg fra Kredittilsynet, eller grovt eller gjentatte ganger har overtrødt sine plikter etter lover eller forskrifter, er ifølge utvalget antakelig å regne som sanksjoner. Tilsvarende antas å gjelde § 2-8 fjerde ledd nr. 3 og 4 om opphør av en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet. Etter utvalgets oppfatning bør det i gjeldende bestemmelser i § 2-8 annet og fjerde ledd tas inn et generelt vilkår om at det må være «utilrådelig» å la virksomheten drives videre. Slik gjøres det klart at tilbakekall i medhold av disse bestemmelsene ikke er sanksjoner etter den systematikken som Sanksjonsutvalget benytter, men kun tilbakekall av tillatelse med samfunnsbeskyttende formål. Hele bestemmelsen gjøres «fremoverrettet».

Utvalget foreslår videre at det gis en ny, særskilt bestemmelse om at tilbakekall av et foretaks bevilling til å drive eiendomsmegling også skal kunne foretas som administrativ sanksjon, se utvalgets utkast til ny § 5-3 fjerde ledd. Tilbakekall av et foretaks bevilling som administrativ sanksjon skal kunne skje hvis det er foretatt en uaktsom eller forsettlig overtrødelse av de bestemmelsene i eller i medhold av loven som er straffbare etter § 5-2, eller begått brudd på bestemmelsen om god megler-skikk i § 3-1, dersom overtrødelsen er begått av noen som handler på vegne av foretaket og tilbakekall anses nødvendig av hensyn til lovens formål. Det foreslås at foretakets tillatelse skal kunne kalles tilbake selv om det ikke kan anvendes sanksjon mot noen enkeltperson, det vil si også ved såkalt kumulative eller anonyme feil. Det foreslås også at det skal kunne treffes vedtak om at tilbakekall bare skal gjelde en del av virksomheten, slik at sanksjonen bedre kan tilpasses overtrødelsens alvor. Vedtak om tilbakekall som sanksjon skal etter forslaget kunne treffes av Kredittilsynet. Vedtak skal være tidsbegrenset, og kan bare unntaksvis overstige to år. Tilsvarende foreslås for advokaters rett til å

drive eiendomsmegling, se utvalgets utkast til ny § 5-3.

Når det gjelder tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, kan dette etter gjeldende rett kalles tilbake dersom en eiendomsmegler anses uskikket fordi vedkommende har begått en straffbar handling eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lover eller forskrifter, jf. § 2-9 annet ledd. Dette er ingen sanksjon etter Sanksjonsutvalgets terminologi, siden vurderingen av om vedkommende er «uskikket» hovedsakelig retter seg mot fremtiden og bestemmelsen hovedsakelig har samfunnsbeskyttende formål. Det foreslås derfor ikke endringer i bestemmelsen, ut over at ordet «uskikket» foreslås erstatte med «uegnet». Forslaget vil ikke medføre noen realitetsendring, men vil gjøre at bestemmelsen blir i samsvar med annen nyere lovgivning innen Kredittilsynets tilsynsområde, jf. for eksempel finansieringsvirksomhetsloven § 2-3 og inkassoloven § 5.

Utvalget foreslår imidlertid å innføre en ny bestemmelse om at tilbakekall av eiendomsmeglerbrev også skal kunne foretas som administrativ sanksjon, jf. utvalgets forslag til ny § 5-3 annet ledd. Vilkårene for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev som administrativ sanksjon foreslås å være de samme som for tilbakekall av et foretaks bevilling til å drive eiendomsmeulingsvirksomhet som sanksjon, jf. om vilkårene ovenfor, men slik at det naturlig nok ikke er tilstrekkelig med anonyme eller kumulative feil. Tilsvarende foreslås for juristers tillatelse til å drive eiendomsmegling og for advokaters rett til å drive eiendomsmegling.

#### *Formell advarsel*

Utvalget foreslår at Kredittilsynet skal gis anledning til å treffe vedtak om «formell advarsel» som en ny administrativ sanksjon. Utvalget viser til at Sanksjonsutvalget i sin utredning har foreslått regler om formell advarsel som en generell administrativ sanksjon. Formell advarsel i eiendomsmeulingsloven skal etter utvalgets forslag innebære at den ansvarlige varsles om at forvaltningen, dersom det begås ny overtredelse innen to år, vil vurdere tilbakekall av tillatelse som sanksjon eller politianmeldelse. Formell advarsel vil etter utvalgets syn bidra til å gjøre sanksjonssystemet mer fleksibelt og nyansert. Slik kan også mindre alvorlige førstegangsovertredelser sanksjoneres, samtidig som tilbakekall av tillatelse forbeholdes mer alvorlige overtredelser og gjentakelsestilfeller. Utvalget mener også at innføring av formell advarsel vil kunne ha en større preventiv effekt en ren uformell kritikk. Et slikt system vil bidra til forutsigbar-

het, fordi gjentakelse kan få virkninger som redegjort for ovenfor. Formell advarsel sammenlignes med den strafferettslige reaksjonen påtaleunnlatelse.

#### *Straff*

Når det gjelder spørsmålet om hvilke lovbestemmelser som skal straffsanksjoneres, foreslår utvalget at gjeldende straffebestemmelse i eiendomsmeulingsloven utvides slik at også brudd på egenhandelsforbudet i § 2-12 og brudd på forbudet mot kobling i § 3-4 annet ledd tas inn i straffebestemmelsen. Utvalget anser dette som bestemmelser som er særlige sentrale for å sikre meglers uavhengighet, noe som er viktig både for den som eventuelle lovbrudd går ut over, og for samfunnet generelt. Overtredelser av disse bestemmelsene bør derfor gjøres straffbare.

Utvalget har også vurdert om det bør oppstilles et krav om «vesentlig overtredelse» for straff, og har vist til Sanksjonsutvalgets vurderinger om at straff bør forbeholdes de mest alvorlige overtredelsene. Eiendomsmeulingsutvalget mener at spørsmålet om å innføre et krav om vesentlig overtredelse er et viktig prinsipielt og generelt strafferettslig spørsmål, og at man bør avvente Justis- og politidepartementets videre behandling før det foreslås eventuelle endringer, slik at det blir sammenheng i lovverket. Det foreslås derfor ikke å innføre et slikt vesentlighetskrav i eiendomsmeulingsloven nå.

Det foreslås heller ikke endringer i strafferammen. Den bør fortsatt være i samsvar med det som gjelder for de fleste andre formuesforbrytelser i lovgivningen for øvrig.

#### **11.1.3 Høringsinstansenes merknader**

*Forbrukerrådet* uttaler:

«Med bakgrunn i medieomtale vedrørende tilbakekall av bevilling for meglerforetak i Bergen for kort tid siden, vil Forbrukerrådet påpeke det uheldige i at foretaket fikk ny bevilling kort tid etter. Vi vil derfor initiere en diskusjon om det kan være behov for å etablere et nytt virkemiddel som Kredittilsynet kan benytte ved denne typen alvorlige overtredelser av meglerloven. Det tenkes her på en bestemmelse om karantenetid. Vi er kjent med at annen tilsynsmyndighet, for eksempel Mattilsynet, benytter karantene for en viss tid overfor spisesteder som ikke tilfredsstiller krav til hygiene etc. Karantenen oppheves her så snart årsaken/grunnlaget for stengningen ikke lenger er til stede.

Når det derimot gjelder meglerbransjen, vil Forbrukerrådet anta at publikum vil reagere på en noe annen og mer kritisk måte dersom foretaket gis ny bevilling kort tid etter, bare fordi de ansvarlige ledere er skiftet ut. I en bransje som i så stor grad baserer sin virksomhet på tillit hos forbrukerne, vil vi foreslå at det kan gis en tidsbestemt karantene av tilstrekkelig varighet til at publikum har tillit til at foretaket har forstått alvoret som begrunnet karantenen, og fullt ut igjen har innrettet sin virksomhet i henhold til lovens krav.»

*Kredittilsynet* uttaler at det gir sin tilslutning til utvalgets prinsipielle standpunkt om å skille mellom reaksjoner (samfunnsbeskyttende formål) og sanksjoner (pønalt formål). *Kredittilsynet* antar at det vil være formålstjenlig å lovfeste at det også skal være et vilkår for tilbakekall av bevilling at det er «utilrådelig» at virksomheten drives videre.

Når det gjelder utvalgets forslag om å innføre formell advarsel som sanksjonsmiddel, mener *Kredittilsynet* at det ikke er noe umiddelbart behov for dette. I den grad dette skulle innføres, bør det vurderes samlet innen alle *Kredittilsynets* tilsynsområder. Spørsmålet hører etter *Kredittilsynets* oppfatning også hjemme i en bredere oppfølging av Sanksjonsutvalgets arbeid vedrørende sanksjonsmidler. Videre viser *Kredittilsynet* til at det har lang tradisjon for offentliggjøring av rapporter, også når disse inneholder kritiske merknader. *Kredittilsynet* bemerker også at norske domstoler foreløpig ikke har ansett tilbakekall av tillatelse til å utføre bestemte yrker som straff i EMKs forstand.

*Kredittilsynet* støtter utvalgets forslag til utvidelse av straffebestemmelsen i eiendomsmeulingsloven, og viser til at å innlemme visse typer overtredelser, har en preventiv virkning og gir en signaleffekt om alvorlighetsgraden.

*Kredittilsynet* foreslår videre at tilsynsmyndigheten også skal kunne trekke tilbake tillatelse til advokater som er fagansvarlige eller oppdragsansvarlige meglere, og foreslår at det tas inn et nytt femte ledd i § 2-8, som gir bestemmelsens fjerde ledd tilsvarende anvendelse for advokaters rett til å være fagansvarlig person eller ansvarlig megler.

*Kredittilsynet* mener også – dersom ordningen med faglig leder opprettholdes – at det er behov for å kunne trekke tilbake en tillatelse for et avdelingskontor uten at dette får betydning for foretakets bevilling, og foreslår at det tas inn en uttrykkelig hjemmel i loven om dette.

*Notar Eiendom AS* mener det er fornuftig å lovfeste at det skal være et vilkår for tilbakekall av bevilling at det er «utilrådelig» at virksomheten dri-

ves videre. *Notar Eiendom AS* støtter også forslaget om at *Kredittilsynet* skal få mulighet til å gi en formell advarsel, slik at tilsynet kan vurdere tilbakekall eller politianmeldelse dersom det begås ny overtredelse innen to år fra advarselen.

*Advokatforeningen* tiltrer utvalgets vurderinger og konklusjoner når det gjelder sanksjoner og tilsyn.

#### 11.1.4 Departementets vurderinger

##### *Generelt om tilsynsmyndigheten*

Departementet slutter seg til utvalgets vurdering om at *Kredittilsynet* fortsatt bør være tilsynsmyndighet for eiendomsmegling, og det foreslås ingen endringer på dette punkt.

I proposisjonen foreslås det en rekke viktige tiltak for å effektivisere tilsynet med eiendomsmeulere og eiendomsmeulingsforetak, se nærmere om forslagene nedenfor. Departementet vil imidlertid understreke at et godt regelverk er et nødvendig, men ikke tilstrekkelig virkemiddel for å oppnå et hensiktsmessig tilsyns- og sanksjonsregime. I tillegg må tilsynsvirksomheten være innrettet slik at lovbrudd avdekkes og at eventuelle lovbrudd får raske og følbare konsekvenser. Departementet vil understreke *Kredittilsynets* ansvar på dette området, og betydningen av at *Kredittilsynet* benytter hele spekteret av tilsyns- og sanksjonsmidler som står til dets rådighet for å nå de ovennevnte målsetninger. Departementet vil som overordnet myndighet fortsette å følge utviklingen på dette området.

##### *Administrative sanksjoner og andre forvaltningstiltak - tilbakekall av tillatelser mv.*

Utvalget har foreslått å innføre en ny systematikk i eiendomsmeulingsloven, slik at tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmeuling skal kunne gjennomføres både som såkalt sanksjon og som annet forvaltningstiltak, og slik at det er foreslått å gi separate bestemmelser i loven om de ulike formene for tilbakekall. Tilsvarende er foreslått for krav om at en advokats eiendomsmeulingsvirksomhet skal opphøre, samt for tilbakekall av eiendomsmeulerebrev og tilbakekall av tillatelse en jurist har til å drive eiendomsmeulingsvirksomhet. Systematikken i forslagene bygger på Sanksjonsutvalgets utredning.

Sanksjonsutvalgets utredning reiser etter departementets syn en rekke generelle, prinsipielle spørsmål når det gjelder reaksjonssystemet i forvaltningen. Utredningen til Sanksjonsutvalget er ikke fulgt opp gjennom noen lovproposisjon så

langt. I Sanksjonsutvalgets utredning (NOU 2003:15 kapittel 25.3.1) heter det:

«Utvalget vil foreslå at regelverksreformen gjennomføres i tre trinn:

1. Det generelle grunnlaget for gjennomføring av et administrativt sanksjonssystem etableres ved endringer av forvaltningsloven, straffeloven, straffeprosessloven, tvistemålsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.
2. Det nye systemet for administrative sanksjoner og regulering av straffbarhetsvilkår gjennomføres for ny lovgivning der det er aktuelt.
3. De eksisterende særlovene går gjennom slik at sanksjonshjemler og straffebestemmelser endres.»

Departementet mener det ikke bør innføres særbestemmelser om administrative sanksjoner i eiendomsmeulingsloven på det nåværende tidspunkt. Det vil etter departementets syn ikke være heldig å foregripe forslagene i Sanksjonsutvalgets utredning før de generelle rammene og prinsippene for et enhetlig og helhetlig sanksjonssystem er på plass. Ved å holde seg til den rekkefølgen for gjennomføring som Sanksjonsutvalget selv har foreslått, vil man etter departementets syn få best mulig sammenheng i regelverket og en enhetlig begrepsbruk, noe som er et sentralt mål for den foreslåtte sanksjonsreformen. Senere, basert på de generelle føringene og lovreglene som forventes å komme, kan man gjennomgå blant annet eiendomsmeulingsloven med henblikk på å gjennomføre de neste trinn i reformen. Departementet mener at den foreslåtte sondringen mellom tilbakekall som administrativ sanksjon og forvaltningstiltak bør ses i sammenheng med liknende områder med tilsvarende problematikk.

Etter departementets oppfatning er det heller ikke noe umiddelbart behov for å gjennomføre separate bestemmelser i eiendomsmeulingsloven om tilbakekall av tillatelse mv. som administrativ sanksjon. Departementet legger til grunn at gjeldende regler i eiendomsmeulingsloven om blant annet tilbakekall av bevilling til å drive eiendomsmeuling, tilbakekall av eiendomsmeuglerbrev, samt krav om at en advokats eiendomsmeulingsvirksomhet skal opphøre, er tiltak som ikke vil rammes av forbudet mot dobbeltstraff etter nyere rettspraksis. Dette dreier seg om tilbakekall av tillatelser som følge av at innehaver av tillatelsen ikke lenger oppfyller vilkårene for å inneha den, og tilbakekall har som hovedformål å hindre at noen fortsetter å drive en virksomhet uten å inneha de nødvendige kvalifikasjoner eller oppfylle andre vilkår for tillatelsen.

Departementet mener imidlertid at det er nødvendig med noen tillegg til, og endringer i, gjeldende regler om tilbakekall av tillatelser mv, men slik at dette innarbeides i gjeldende systematikk i loven. Disse endringene anses nødvendig for å styrke og effektivisere dagens tilsyns- og sanksjonssystem. Det foreslås – i samsvar med utvalgets forslag - en bestemmelse i § 8-5 om at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake tillatelsen en jurist har fått til å drive eiendomsmeuling, jf. nedenfor. Videre foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeulingsforetaket, jf. forslaget til § 8-2 annet ledd. Dessuten foreslås det at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler i et eiendomsmeulingsforetak på tilsvarende vilkår som statsautoriserte eiendomsmeuglere og jurister med tillatelse kan miste sine eiendomsmeuglerbrev og tillatelser, se forslaget til ny § 8-6, og derigjennom sin rett til å være fagansvarlig og ansvarlig megler. Det foreslås også noen mindre endringer som er følge av andre endringer i loven. Dette vil bli omtalt nærmere i det følgende.

Departementet foreslår ny § 8-5 om tilbakekall av tillatelse en jurist har til å drive eiendomsmeuling. Dette er slik departementet ser det en nødvendig følge av at det i kapittel er foreslått at jurister skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmeuling. Forslaget til ny § 8-5 er i samsvar med utvalgets forslag på dette punkt. En jurists tillatelse kan etter forslaget til ny § 8-5 kalles tilbake dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende ikke lenger oppfyller vilkårene i lovforslaget § 4-3 første ledd nr. 4. Kredittilsynet skal videre kunne kalle tilbake tillatelsen hvis en jurist anses uegnet fordi vedkommende har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller dersom vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter. Ikke enhver overtredelse av en lovhjemlet regel er av en slik art at det bør føre til tap av tillatelse. Det må bero på en skjønnsmessig vurdering fra Kredittilsynets side om tilbakekall skal skje i det konkrete tilfellet.

Videre mener departementet det har vist seg i praksis å være behov for å gi Kredittilsynet hjemmel til å kunne frata advokater retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. også forslag om dette i Kredittilsynets høringsuttalelse. Hovedhensikten med å stille krav til hvem som kan inneha disse stillingene, er å sikre kvaliteten på tjenestene, av hensyn til både den enkelte bruker og samfunnet generelt. Dersom en statsautorisert

eiendomsmegler eller en jurist med tillatelse er ansatt i en slik stilling, og vedkommende ikke tilfredsstiller de kravene som er satt i loven, kan Kredittilsynet tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet eller juristens tillatelse etter § 2-9 og ny § 8-5. Forutsetningen er at vedkommende anses usikket fordi vedkommende har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller at vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

Advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak som fagansvarlig eller ansvarlig megler, har i motsetning til statsautoriserte eiendomsmeglere og jurister med tillatelse etter ny § 4-3 ingen særskilt tillatelse fra Kredittilsynet som kan kalles tilbake hvis det er forhold som tilsier at vedkommende ikke lenger er egnet til å inneha stillingen. I to nyere avgjørelser fra Tilsynsutvalget for advokatvirksomhet fra 7. juni 2006, der Kredittilsynet hadde tilbakekalt to foretaksbevillinger for to eiendomsmeglingsforetak i Bergen, fant Tilsynsutvalget at faglig ledelse i et eiendomsmeglingsforetak ikke var advokatvirksomhet, og derfor falt utenfor Tilsynsrådets område. Dette gjaldt i følge avgjørelsene selv om de foreliggende forhold etter Tilsynsrådets oppfatning var egnet til å svekke tilliten til advokater generelt, og de to advokatene spesielt. Tilsynsutvalget meddelte likevel ikke advokatene noen formell reaksjon. Det vil si at verken Kredittilsynet eller Tilsynsutvalget for advokater kunne gripe inn direkte overfor de fagansvarlige i et slikt tilfelle, og dette er det etter departementets syn behov for å endre på av hensyn til å sikre kvaliteten på tjenestene.

Retten til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler skal etter § 8-6 første punktum fratas dersom advokaten ikke lenger har advokatbevilling. Etter § 8-6 annet punktum foreslås det at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler dersom advokaten anses uegnet fordi vedkommende har gjort seg skyldig i en straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller fordi vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter. Vilkårene er tilsvarende de som gjelder for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev etter § 8-4 annet ledd og tilbakekall av tillatelse for jurister til å drive eiendomsmegling etter § 8-5 annet ledd. Departementet mener det er grunn til i størst mulig grad å likebehandle de tre ulike persongruppene som kan være fagansvarlig og ansvarlig megler. Hensynet til brukerne og samfunnet gene-

relt taler for at det bør stilles tilsvarende krav også til advokater for å inneha slike stillinger.

Gjeldende bestemmelse i § 2-8 fjerde ledd om at Kredittilsynet kan kreve at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre dersom visse vilkår er oppfylt foreslås med enkelte endringer videreført i lovforslaget § 8-3.

Det foreslås også å videreføre gjeldende bestemmelse i § 2-8 om at Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det vises til lovforslaget § 8-2. Bestemmelsen er noe endret i forhold til gjeldende rett. For det første gjelder lovforslaget § 8-2 første ledd bare tilbakekall av tillatelse til foretak, ikke tilbakekall av personlig bevilling. Dette har sin bakgrunn i at det i forslaget til § 2-1 er lagt til grunn at bare foretak skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling.

For det andre er bestemmelsen endret ved at gjeldende lovs sontring mellom tilfeller hvor Kredittilsynet *skal* kalle tilbake en tillatelse og hvor de *kan* gjøre dette er tatt bort. Det er også føyet til et vilkår om at det må anses utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre. Også den delen av bestemmelsen som innebærer at tillatelsen kan kalles tilbake dersom foretaket ikke lenger har ansvarlig megler etter lovforslaget § 6-2, er ny.

Videre mener departementet at det har vist seg å være behov for uttrykkelig hjemmel til å trekke tilbake tillatelsen til en filial uten at dette rammer hele eiendomsmeglingsforetaket, jf. også Kredittilsynets høringsuttalelse. Dersom en filial for eksempel gjentatte ganger har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt lover eller forskrifter, kan det være nødvendig å tilbakekalle tillatelsen til filialen, samtidig som det i noen tilfeller kan være urimelig å kalle tilbake hele foretakets bevilling. Etter departementets syn er det behov for å kunne nyansere reaksjonen fra tilsynsmyndighetens side i slike tilfeller. Departementet foreslår derfor en uttrykkelig hjemmel i loven slik at Kredittilsynet skal kunne trekke tilbake tillatelsen til en filial uten at dette får betydning for hele foretakets tillatelse, jf. forslag til nytt annet og tredje punktum i § 8-2 annet ledd. Slikt tilbakekall vil etter lovforslaget kunne skje dersom filialen ikke lenger oppfyller vilkårene for å få tillatelse etter § 2-2. Det vil si at tillatelsen kan kalles tilbake dersom avdelingskontoret ikke lenger har fagansvarlig som oppfyller vilkårene i § 2-9 annet ledd annet punktum eller det ikke lenger er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet. Videre vil tilbakekall kunne skje dersom filialen har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet, grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov

eller forskrifter, eller har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser. Dette tilsvarende vilkårene for tilbakekall av et foretaks bevilling etter § 8-2 første ledd nr. 5-8.

Når det gjelder forslaget fra Forbrukerrådet om karantene som ny sanksjon, jf. under høringsinstansenes merknader ovenfor, viser departementet til at forslagene om å utvide egnethetskravene for foretakenes ledelse ovenfor. Videre vises til at departementet har foreslått en endring i forhold til gjeldende rett med hensyn til tillatelse til å opprette filial. Denne er nærmere omtalt under punkt 5.5.2 og innebærer at Kredittilsynet som ved andre tillatelser skal ha hjemmel til å utøve et skjønn med hensyn til om det bør gis tillatelse til å opprette avdelingskontor. Departementet legger til grunn at dette i hovedsak vil ivareta de hensyn som Forbrukerrådet har pekt på.

#### *Formell advarsel*

Utvalget har foreslått at Kredittilsynet gis hjemmel til å gi formell advarsel til personer og foretak som har overtrådt lovgivningen, slik at formell advarsel innføres som en ny administrativ sanksjon i eiendomsmeglingsloven.

Det er Kredittilsynet som i praksis vil håndheve en ordning med formelle advarsler. Kredittilsynet har imidlertid uttalt i sitt høringsbrev at de mener det ikke er noe umiddelbart behov for en slik ordning, og at i den grad dette skulle innføres, burde det vurderes samlet innen alle Kredittilsynets tilsynsområder. Spørsmålet hører etter Kredittilsynets oppfatning også hjemme i en bredere oppfølging av Sanksjonsutvalgets arbeid vedrørende sanksjonsmidler.

Departementet er enig med Kredittilsynet i at spørsmålet om å innføre formell advarsel som ny sanksjon bør vurderes i en større sammenheng, fortrinnsvis gjennom oppfølgingen av Sanksjonsutvalgets utredning. Det vises til departementets vurderinger om dette ovenfor. Departementets vurderinger om i hvilken rekkefølge Sanksjonsutvalgets utredning bør følges opp, gjelder tilsvarende for spørsmålet om å innføre formell advarsel som ny administrativ sanksjon. Departementet foreslår derfor ikke å lovfeste formell advarsel som sanksjon for eiendomsmegling nå.

#### *Straff*

Når det gjelder spørsmålet om straff generelt bør beholdes vesentlige overtredelser, uttalte Justis- og politidepartementet i Ot. prp. nr. 90 (2003-

2004) om lov om straff (straffeloven) i kapittel 7.5.1 at de i det vesentlige er enig i Sanksjonsutvalgets vurderinger om dette. Samtidig gjør - i følge denne proposisjonen - prinsippene for hva som skal være straffbart seg sterkest gjeldende ved såkalt nykriminalisering. En avkriminalisering av handlinger som allerede er straffbare kan oppfattes som et signal fra samfunnet om at handlingen ikke lenger anses som skadelig eller farlig.

De fleste av de overtredelser som er gjort straffbare etter eiendomsmeglingsloven, er overtredelser av offentligrettslig reguleringslovgivning. I kapittel 7.5.3.2 i ovennevnte Ot. prp. uttalte Justis- og politidepartementet vedrørende overtredelser av offentligrettslig reguleringslovgivning:

«Også på dette punktet vil det i fremtiden trolig legges bedre til rette for andre sanksjoner enn straff, jf. Sanksjonsutvalgets forslag, som innebærer en klargjøring av de ulike formene for administrative sanksjoner og egne saksbehandlingsregler for å vareta rettssikkerheten.

Forutsatt at dette følges opp, er departementet enig med Sanksjonsutvalget i at tre forutsetninger bør foreligge før det er aktuelt å kriminalisere overtredelser av den offentligrettslige reguleringslovgivningen: (1) tilstrekkelig etterlevelse av regelen kan ikke oppnås ved andre sanksjoner, (2) regelen må beskytte en viktig interesse og (3) det må dreie seg om en alvorlig eller gjentatt overtredelse.»

Departementet er på bakgrunn av ovennevnte enig med Eiendomsmeglingsutvalget i at det ikke nå bør innføres et generelt vilkår i eiendomsmeglingsloven om vesentlig overtredelse for straff. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger når det gjelder hvilke overtredelser av eiendomsmeglingsloven som bør være straffbare, og det vises til utvalgets vurderinger ovenfor. Av høringsinstansene som har uttalt seg om spørsmålet, har alle sagt seg enig i utvalgets vurderinger.

Det foreslås på denne bakgrunn at gjeldende straffebestemmelse i eiendomsmeglingsloven videreføres og utvides, slik at også brudd på egenhandelsforbudet i § 5-3 og brudd på forbudet mot kobling i § 6-3 tredje og fjerde ledd gjøres straffbart. Departementet er enig med utvalget i at dette er bestemmelser som er særlig sentrale for å sikre meglers uavhengighet, noe som er viktig både for dem et lovbrudd går ut over, men også sett i samfunnsmessig perspektiv.

Etter departementets vurdering bør også overtredelse av enkelte av bestemmelsene om meglers vederlag kunne straffes. Forbudet mot progressiv provisjon i lovforslaget § 7-2 første ledd er, som egenhandelsforbudet og forbudet mot kobling,

sentralt for meglers uavhengighet. Brudd på bestemmelsen i forslaget til § 7-4 tredje ledd, som begrenser oppdragstakers adgang til å dekke sitt krav på vederlag i klientmidler vil kunne anses som underslag etter straffeloven § 255, men bør også kunne straffes etter eiendomsmeglingsloven.

## 11.2 Klageordninger

### *Gjeldende rett*

Det finnes i dag et tyvetalls private, avtalebaserte nemnder og utvalg som behandler klagesaker i forbrukerforhold på ulike livsområder, for eksempel Bankklagenemnda og Klagenemnda for inkassosaker. Hovedformålet er å skaffe forbrukere en enkel, rimelig og rask måte å løse tvister på. Tvis-tegjenstanden vil ofte ha så lav verdi at søksmål for de alminnelige domstolene fremstår som unødvendig ressurskrevende. Nemndene er vanligvis sammensatt med en representant fra kjøpersiden, en representant fra selger/tjenesteytersiden og en nøytral formann. Nemndenes avgjørelser er i de fleste tilfeller rådgivende, men erfaring har vist at avgjørelsene etterleves i stor grad.

Tilsvarende nemnd finnes også for eiendomsmegling, nemlig Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. Nemnda er etablert ved avtale mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes forening og Forbrukerrådet. Tilslutning til ordningen er frivillig. Også foretak, eiendomsmeglere og advokater som ikke er med i noen av de ovenfor nevnte foreningene, kan slutte seg til nemnda. Det samme gjelder boligbyggelag.

Ved utgangen av 2005 hadde 600 eiendomsmeglingsforetak, 25 boligbyggelag og 16 advokater sluttet seg til nemndordningen. Til sammenligning hadde 650 eiendomsmeglingsforetak bevilning til å drive eiendomsmegling på samme tidspunkt. I tillegg var det registrert 39 boligbyggelag som uten bevilling kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag, og 1482 advokater som hadde stilt særskilt sikkerhet for eiendomsmegling.

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester behandler forbrukeres klager på eiendomsmeglingsforetak og advokater, men slik at vedkommende det klages på, må være tilsluttet ordningen for at nemnda skal kunne behandle klagen. Sakene kan i prinsippet gjelde alle tvister som springer ut av avtaleforholdet mellom eiendomsmegleren og oppdragsgivere som er forbrukere. Den som klager må betale et gebyr for behandling

av saken, men klagere som får medhold i sin sak, får refundert beløpet.

Nemnda avgir begrunnede uttalelser om sitt syn på saken, og uttalelsene er offentlige. Avgjørelsene er rådgivende for partene. Ved uttalelser som går mot eiendomsmegleren, skal han, dersom han ikke vil etterkomme vedtaket, gi skriftlig begrunnet tilbakemelding til nemnda innen tre uker. En innklaget som uten tilfredsstillende begrunnelse vedvarende unnlater å følge nemndas vedtak, kan nektes behandling i nemnda.

Når det gjelder klager på advokaters eiendomsmegling, kan disse også bringes inn for Den norske advokatforenings disiplinærutvalg, dersom advokaten er medlem av advokatforeningen. Klager på advokater som ikke er medlem av advokatforeningen, kan bringes inn for Disiplinærnemnden for advokater.

Forbrukerrådet mottar også mange klager på eiendomsmeglere, men henviser normalt disse videre til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, Advokatforeningens disiplinærutvalg eller Disiplinærnemnden for advokater.

Kredittilsynet mottar også klager på eiendomsmeglingstjenester. Etter fast praksis stiller Kredittilsynet klager vedrørende saker som allerede behandles av Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, Advokatforeningens disiplinærutvalg, Disiplinærnemnden for advokater eller domstolene i bero til sakene er behandlet av disse instansene. I følge forarbeidene til eiendomsmeglingsloven (NOU 1987: 14 side 31-33) bør Kredittilsynet bare ta under behandling klager i den grad de etter Kredittilsynets oppfatning har interesse i tilsynsmessig sammenheng.

Klager på eiendomsmeglingstjenester som ikke kan behandles av noen av de ovennevnte organene, må eventuelt reises for domstol gjennom søksmål.

### 11.2.1 Utvalgets forslag

Selv om de fleste eiendomsmeglingsforetak har sluttet seg til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, er det fremdeles noen foretak, en del boligbyggelag og mange advokater som ikke er tilsluttet ordningen. Utvalget legger til grunn at en del antakelig aldri vil velge å slutte seg til en frivillig ordning. Videre kan de som vil når som helst melde seg ut. Mange brukere har derfor ikke noe utenrettslig tvisteløsningsorgan å henvende seg til. En ordning med pliktig tilslutning til nemndsordning vil etter utvalgets oppfatning forbedre rettsstillingen til brukerne. En rekke av de problemer som kan oppstå i forbindelse med eien-



domsmegling får ikke så store konsekvenser at det er naturlig eller hensiktsmessig å involvere rettsapparatet, og det er da behov for en enkel og effektiv ordning for løsning av tvister. En nemnd vil besitte særlig ekspertise innenfor sitt saksområde, og kan utvikle praksis som bidrar til bedre forutberegnelighet på eiendomsmeulingsområdet. Lovregulering kan medvirke til at en klagenemnd gis styrket autoritet og gjennomslagskraft.

Utvalget har derfor enstemmig foreslått å lovfeste at alle som driver eiendomsmegling, plikter å slutte seg til en offentlig godkjent klagenemnd, gitt at det finnes en nemnd som behandler den type formidling foretaket tilbyr. Utvalget foreslår, etter mønster fra inkassoloven, at det gis enkelte lovbestemmelser som legger til rette for effektiv klagebehandling, og som sikrer at brukerne, først og fremst forbrukerne, har et utenrettslig organ å henvende seg til når det oppstår tvist mellom eiendomsmelegleren og forbrukeren.

Når det gjelder hvem som skal kunne opprette klagenemnder, foreslår utvalget å gi generelle bestemmelser som tar høyde for at det kan skje forandringer i dagens organisering, samt holde muligheten åpen for at det kan opprettes flere nemnder. Utvalget foreslår at lovbestemmelsene åpner for at det gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendomsmegling og Forbrukerrådet, eller annen organisasjon som representerer aktører i eiendomsmarkedet, kan opprettes en eller flere nemnder som behandler tvister om forpliktelser etter eiendomsmeulingsloven mellom megler og selger, kjøper eller øvrige interessenter av objekt som har vært gjenstand for eiendomsmelegleroppdrag. Utvalget foreslår at lovreglene tar høyde for at nemndsordningen ikke trenger være begrenset til tvister i forbrukerforhold. I nemndsavtalen kan imidlertid partene bestemme at nemnda skal ha en snevrere kompetanse enn det som følger av loven.

Det foreslås at partene i nemndsavtalen kan søke departementet om godkjenning av avtalen, og at det skal ha enkelte lovbestemte virkninger dersom slik godkjenning er gitt. Nemndsavtaler som skal ha departementets godkjenning, bør blant annet inneholde bestemmelser om oppnevning, sammensetning og organisering, habilitet, taushetsplikt, virkeområde og avvisningsgrunner, samt saksbehandling, vedtak og gjenopptakelse, saksomkostninger, gebyr og finansiering av nemndas virksomhet. Departementet kan gjennom godkjenningssadgangen føre offentlig kontroll med om kompetansebegrensninger er saklig og akseptable. Nemndsavtaler som skal få offentlig godkjen-

ning, må være åpne for tilslutning også for de som driver med eiendomsmegling og som ikke er medlem i en bransjeforening. Departementet må derfor kunne stille som vilkår for godkjenning at den aktuelle ordningen er åpen for tilslutning også for uorganiserte aktører.

Utvalget foreslår at foretak må slutte seg til slik eventuell klagenemnd for å få tillatelse, og at Kredittilsynet kan stille som vilkår at aktører som allerede har tillatelse, må gjøre det samme.

Plikten til nemndstilslutning skal bare gjelde dersom det finnes en nemnd som behandler de formidlingstyper foretaket tilbyr, og dersom nemnda er offentlig godkjent. Det betyr at et foretak som for eksempel kun driver med formidling av næringseiendommer, naturlig nok ikke vil ha plikt til å slutte seg til noen nemnd dersom det bare finnes en nemnd som behandler tvister i forbrukerforhold.

Når det gjelder nemndas saklige virkeområde, foreslår utvalget at alle tvister om forpliktelser etter eiendomsmeulingsloven mellom eiendomsmelegleren og selger, kjøper eller øvrige interessenter av objekt som har vært gjenstand for eiendomsmeuling, skal omfattes. I nemndsavtalen kan partene bestemme at nemnda skal ha snevrere kompetanse enn det loven åpner for.

Når det gjelder spørsmålet om hvem som skal ha krav på nemndsbehandling av en tvist, foreslås det at dette skal gjelde selger, kjøper og øvrige interessenter av objekt som har vært gjenstand for eiendomsmeulingsoppdrag. Disse kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist om forpliktelser etter eiendomsmeulingsloven hvor nemnda er kompetent. Det foreslås ikke å lovfeste at de som driver med eiendomsmeuling skal ha krav på å få brakt saker inn for nemnda.

Det foreslås videre at det stilles krav om at den som krever nemndsbehandling må ha «saklig interesse» i å få nemnda uttalelse i saken.

Videre foreslås det at det i forbrukerforhold ikke skal være adgang til på forhånd å fraskrive seg adgangen til nemndsbehandling.

Dessuten foreslår utvalget at i forbrukerforhold skal forbrukeren gjøres kjent med retten til nemndsbehandling gjennom oppdragsavtalen.

For å unngå dobbeltbehandling og unødvendig bruk av ressurser, går utvalget inn for at en sak som er brakt inn for en offentlig godkjent nemnd, ikke skal kunne behandles av de alminnelige domstolene før nemnda har behandlet saken.

En sak som nemnda har realitetsbehandlet, skal etter forslaget kunne bringes direkte inn for tingretten, siden utvalget mener at forlikradsbehandling er unødvendig i slike tilfeller.

Dersom klageren får medhold i nemnda, skal innklagede kunne pålegges å betale nemndas omkostninger i den aktuelle saken.

Når det gjelder klagenemndenes forhold til Kredittilsynet, foreslår utvalget samme ordning som på inkassoområdet, det vil si at uttalelser om overtredelser av regelverket skal oversendes Kredittilsynet.

Endelig er det foreslått at departementet kan gi forskrifter til nærmere utfylling og gjennomføring av bestemmelsene om klagenemnder.

### 11.2.2 Høringsinstansenes merknader

*Forbrukerrådet* støtter forslaget om obligatorisk deltakelse i klagenemnd, forutsatt at det finnes en nemnd som behandler de formidlingstyper som foretaket tilbyr, og uttaler følgende:

«Det er i dagens situasjon uheldig at enkelte meglere, mange boligbyggelag og de fleste advokater som tilbyr eiendomsmeglingstjenester, fortsatt ikke er tilsluttet ordningen. Reklamasjonsnemnda tilbyr en rimelig og effektiv utenrettslig klagebehandling, og det er da uheldig at denne muligheten for tvistebehandling ikke er tilgjengelig for alle. Forbrukerrådet antar det også vil innebære samfunnsøkonomiske besparelser, ved at det ordinære rettsapparatet trolig vil få færre saker til behandling.»

*Barne- og likestillingsdepartementet, Forbrukerombudet, Kredittilsynet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Notar Eiendom AS og Advokatforeningen* har gitt uttrykk for at de støtter utvalgets forslag om obligatorisk tilslutning til klagenemnd.

### 11.2.3 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å lovfeste plikt til å delta i klagenemnd for aktører som driver med eiendomsmegling, jf. forslaget § 2-10.

Plikten til nemndstilslutning vil kun gjelde dersom det finnes en nemnd som behandler de formidlingstyper som foretaket eller advokaten tilbyr, jf. utvalgets uttalelser om dette ovenfor.

Etter departementets oppfatning vil pliktig tilslutning til klagenemnd bidra til å gjøre rettshandhevelse lettere for folk flest, siden slik behandling som regel er enklere, billigere og raskere enn ordinær domstolsbehandling. I tillegg vil slik nemndsbehandling legge til rette for en økt bruk av spisskompetanse i beslutningsprosessen. Den nye tvisteloven (lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister), som ikke er trådt i kraft ennå, har riktignok bestemmelser om blant annet

småkravspesess og gruppesøksmål. Reglene i den nye tvisteloven skal bidra til raskere og billigere tvisteløsning. Departementet er likevel av den oppfatning at behandling av tvister i klagenemnd fortsatt vil være et nyttig supplement til domstolsbehandling. Klagenemnder kan også fungere som en avlastning for domstolene. Både eiendomsmeglerbransjen og brukerne vil etter departementets vurdering være tjent med at det innføres lovregler om obligatorisk tilslutning til klagenemnd innen eiendomsmegling.

Departementet er også enig med utvalget i at den nærmere utformingen av nemndsordningen bør være avtalebasert, men slik at nemnda kan få offentlig godkjenning, og at offentlig godkjenning skal ha visse rettsvirkninger. Dette er også ordningen for de fleste av de andre klagenemndene som finnes på ulike livsområder. Det bemerkes at de deler av lovutkastet som gjelder klagenemnd, herunder reglene om pliktig deltakelse, kun vil gjelde hvis og når nemnda har fått offentlig godkjenning, slik at avgjørelser fra nemnder uten offentlig godkjenning ikke vil ha de rettsvirkninger som foreslås i proposisjonen. Departementet vil kunne sette vilkår for godkjenningen.

Departementet er enig med utvalget i at tilslutning til klagenemnd ikke bør være avhengig av om foretaket eller advokaten er medlem i en bransjeorganisasjon, eller avhengig av annen frivillig tilknytning til klagenemnda. Adgang til å stå utenfor kan svekke nemndas funksjon og gjennomslagskraft, og er uheldig for rettsstillingen til dem som har brukt foretak eller advokater som står utenfor ordningen. Departementet foreslår derfor – i samsvar med utvalgets utkast – at tilslutning til klagenemnd bør være et vilkår for å få bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet legger imidlertid til grunn at et foretak normalt ikke vil få slutte seg til en nemnd før det har fått bevilling til å drive eiendomsmegling. Kredittilsynet må derfor kunne gi bevilling først, på vilkår om at foretaket slutter seg til nemndsordning. Tilslutning til offentlig godkjent nemnd må også være et såkalt virksomhetskrav skal gjelde til enhver tid. Kredittilsynet må videre gis lovhjemmel til å pålegge aktører som allerede driver eiendomsmeglingsvirksomhet å slutte seg til nemnda innen frist fastsatt av Kredittilsynet. Unnlatelse av å oppfylle et slikt pålegg, vil i følge forslaget kunne føre til tilbakekall av tillatelsen eller pålegg om at en advokats eiendomsvirksomhet skal opphøre. En konsekvens av at det foreslås pliktig deltakelse i klagenemnd, må være at adgangen til å tilslutte seg nemnda må være åpen også for uorganiserte aktører.

I samsvar med utvalgets utkast foreslås det også at i forbrukerforhold skal forbrukeren gjøres kjent med retten til behandling i klagenemnd gjennom oppdragsavtalen, jf. forslaget § 6-4 første ledd nr. 10.

Det foreslås også en bestemmelse om at forbrukere ikke på forhånd skal kunne fraskrive seg muligheten til å bringe tvist inn for nemnda. Det vises til lovforslaget § 8-8 fjerde ledd.

Når det gjelder den saklige kompetansen til en slik nemnd og spørsmålet om hvem som skal kunne kreve nemndsbehandling av en tvist, vises det til redegjørelsen i utvalgets forslag ovenfor, som departementet i hovedsak slutter seg til. Det presiseres imidlertid at departementet legger til grunn at også tvister som knytter seg til meglers atferd i forbindelse med inngåelsen av et oppdrag, for eksempel i forbindelse med besiktigelse og innlevering av tilbud til oppdragsgiver, vil kunne behandles av nemnden selv om det i det konkrete tilfellet ikke faktisk ble inngått et oppdrag. Det vises i denne forbindelse til at bestemmelsen om god meglerskikk i lovforslaget § 6-3 gjelder for virksomhetsutøvelsen generelt.

Når det gjelder rettsvirkninger av offentlig godkjenning, foreslås det for det første at en sak som har vært realitetsbehandlet i nemnda, skal kunne bringes direkte inn for tingretten uten behandling i forliksrådet. Forliksrådsbehandling anses ikke nødvendig i slike tilfeller. Forslaget vil for øvrig være i samsvar med ordningen i den nye tvisteloven, som ikke er trådt i kraft ennå, jf. lov 17. juni 2005 nr. 90 § 6-2 annet ledd bokstav c.

For det andre foreslås det en regel om såkalt litispens, det vil si at en tvist ikke skal kunne

bringes inn for de alminnelige domstolene så lenge tvisten er til behandling i klagenemnda. Det vil si at domstolene skal avvise en sak som samtidig er til behandling i klagenemnda. Bestemmelsen vil, når den nye tvisteloven trer i kraft, utfylles av reglene i tvisteloven § 18-2, der det er bestemt at dersom nemnda ikke har avgjort saken innen seks måneder uten at det kan bebreides saksøkeren (klageren), kan søksmål likevel anlegges.

Departementet foreslår ikke å lovfeste at nemndas avgjørelser skal ha retts- og tvangskraft dersom de ikke bringes videre til domstolene. De fleste andre tilsvarende nemndsordninger har heller ikke bestemmelser om dette. Spørsmålet om avgjørelser skal ha slike virkninger, bør etter departementets syn eventuelt vurderes samlet i sammenheng med tilsvarende problemstilling for andre typer klagenemnder.

For øvrig følger det av foreldelsesloven § 16 nr. 2 at foreldelse avbrytes dersom en tvist om et krav bringes inn for en klage- eller reklamasjonsnemnd som er opprettet av skyldneren eller bransjeorganisasjon han er tilsluttet eller under deres medvirkning. Det samme gjelder hvis vedtektene for nemnda er offentlig godkjent etter særskilt lovbestemmelse eller hvis skyldneren godtar at tvist om kravet bringes inn for en opprettet klage- eller reklamasjonsnemnd.

Departementet foreslår, i samsvar med utvalgets utkast, at departementet bør gis hjemmel til å fastsette forskrifter for nærmere utfylling og gjennomføring av bestemmelsene om klagenemnd, jf. forslaget § 8-8.

## 12 Administrative og økonomiske konsekvenser

### 12.1 Innledning

Finansdepartementet legger i denne proposisjonen fram et forslag til ny lov om eiendomsmegling. Departementets forslag har blant annet som formål å styrke forbrukerbeskyttelsen, herunder å sikre meglers uavhengighet og nøytralitet.

Økte krav til eiendomsmeglere og eiendomsmeglerforetakene kan føre til økte kostnader for eiendomsmeglere, oppdragsgivere og Kredittilsynet. Forslaget innebærer økte krav til bransjen og en utvidelse av Kredittilsynets sanksjonsmuligheter overfor eiendomsmeglingsbransjen. Finansdepartementet legger til grunn at dette vil føre til et mer effektivt tilsyn og positive effekter for forbrukerne. I tillegg legges det til grunn at de nye lovkravene vil bidra til mer ryddighet i bransjen, noe som kan bidra til at tillitten til bransjen øker.

### 12.2 Økonomiske og administrative konsekvenser for eiendomsmeglingsbransjen

I 2004 var det ca 4000 årsverk i eiendomsmeglingsbransjen av disse hadde ca. 1/3 eiendomsmeglingsbrev eller advokatbevilgning, jfr. NOU 2006:1 s. 19. Det er rimelig å anta at etterspørselen etter kvalifisert arbeidskraft vil øke som følge av kravet om en ansvarlig megler knyttet til hvert enkelt megleroppdrag. På den annen side vil forslaget om at en jurist med relevant erfaring kan være ansvarlig megler bidra til å øke tilgangen på kvalifisert arbeidskraft. Det kan også nevnes at departementet tar sikte på å utarbeide fleksible overgangsordninger slik at personer med relativt lang erfaring fra bransjen vil kunne være ansvarlig megler og personer med kortere erfaring vil gis tid til å opparbeide seg nødvendig formell kompetanse.

Departementet antar at økt kompetanse hos meglere vil kunne gi gevinster i form av effektivisering, færre feil og mangler samt økt tillitt til eiendomsmeglingsbransjen.

Lovforslaget innebærer krav om etterutdanning av eiendomsmeglere. En del meglerforetak tilbyr etterutdanning til sine ansatte i dag og dekker kostnadene for etterutdanningen. For bransjen

samlet vil etterutdanningskravet likevel medføre økte kostnader, som må dekkes enten av arbeidsgiverforetaket eller megler selv. Et spørsmål er om økte kompetansekrav vil medføre høyere lønnskostnad i bransjen.

Sentio AS har på oppdrag fra eiendomsmeglingslovutvalget gjennomført en spørreundersøkelse som viser at ansatte i meglerforetakene som oppfyller de foreslåtte kravene til ansvarlig megler, ikke har særlig høyere lønn enn meglere som ikke oppfyller disse kravene. Dette tilsier at forslaget ikke vil medføre vesentlige økte lønnskostnader for eiendomsmeglingsforetakene.

Lovforslaget presiserer at megleren ikke skal kunne motta inntekter eller fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføring av oppdraget. Forslaget, som skal bidra til å styrke meglers uavhengighet, kan ha betydning for kostnadene ved bruk av eiendomsmegler. Foretakene skal etter forslaget dekke alle sine utgifter (ved bruk av tjenesteytere ved gjennomføringen av meglingen) direkte fra oppdragsgiver.

Lovforslaget inneholder et forbud mot egenhandel. Finansdepartementet mener at dette forbudet er viktig for å styrke det overordnede kravet til meglers uavhengighet, og at det ikke vil være vesentlige administrative eller økonomiske byrder forbundet med forbudet.

### 12.3 Økonomiske og administrative konsekvenser for myndighetene

Ved innføring av nytt regelverk vil det måtte forventes at det er behov for informasjon og veiledning i forbindelse med gjennomføringen og praktiseringen av nytt regelverk. På enkelte områder vil det også være behov for å utarbeide forskrifter, herunder overgangsbestemmelser.

På denne bakgrunn må det påregnes at oppfølgingen av lovforslaget vil legge beslag på en del kapasitet i Kredittilsynet, særlig i en overgangsperiode.

I dag foretar Kredittilsynet egnethetsvurdering av faglig leder. Krav til fagansvarlig er nærmere omtalt i kapittel 5.3. Det følger av lovforslaget at Kredittilsynet skal foreta egnethetsvurdering av

ansvarlig megler, daglig leder og styremedlemmer. Det er rimelig å anta at dette kravet vil medføre et visst merarbeid for Kredittilsynet, særlig i en overgangsperiode.

Finansdepartementet mener at kravet til egnetsvurdering av ansvarlig megler, daglig leder og styremedlemmer kan være et viktig bidrag for å hindre at uønskede personer rekrutteres til bransjen.

Det foreslås viktige endringer i reglene om sanksjoner. For å styrke og effektivisere tilsyns- og sanksjonssystemet i eiendoms- og eiendomsmeglingsloven, foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeglingsforetaket. Departementet foreslår også at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle en advokats rett til å være ansvarlig megler eller fagansvarlig. Finansdepartementet antar at Kredittilsynets økte sanksjonsmuligheter vil bidra til at det blir lettere å utøve et effektivt tilsyn. I tillegg vil Kredittilsynets økte sanksjonsmuligheter i seg selv kunne ha en oppstrammende effekt på eiendomsmeglingsbransjen.

#### **12.4 Økonomiske og administrative konsekvenser for forbrukerne**

Kjøp og salg av eiendom er den største investeringsbeslutningen for mange forbrukere. Finansdepartementet mener at økte krav til meglernes kompetanse og begrensninger i hva eiendomsmeglere kan utøve av virksomhet er viktig for å øke forbrukerbeskyttelsen.

Departementet foreslår at alle som driver eiendomsmegling plikter å slutte seg til en offentlig godkjent klagenemnd for eiendomsmeglingstje-

nester. Formålet med forslaget er å legge til rette for en rimelig og effektiv klagebehandling, først og fremst for forbrukere.

Kravet om ansvarlig megler og etterutdanning vil bidra til at kjøper og selger i større grad vil forholde seg til en som kjenner gjeldende regler og bransjenormer. Finansdepartementet mener disse forslagene vil være viktige bidrag for å sikre at formidling av eiendommer skjer i tråd med gjeldende regler. Økte kostnader for eiendomsmeglerbransjen vil kunne føre til økte kostnader for oppdragsgiver. I hvor stor grad økning av eiendomsmeglerens kostnader overføres til oppdragsgiverne, vil kunne avhenge av konkurransen i bransjen og hvordan lønnstrukturen i foretakene fastsettes.

Departementet foreslår begrensninger i hvordan meglers vederlag kan fastsettes. Forslaget innebærer et forbud mot at det i forbrukerforhold inngås avtale om såkalte progressive provisjoner. Departementet mener at slike provisjoner kan gi megler en for stor interesse i salgssummen og således kunne være problematisk i forhold til kravet til meglers uavhengighet og nøytralitet. I tillegg foreslås det tiltak for å bidra til at oppdragsgiver får bedre informasjon om vederlaget og de utlegg som knytter seg til utførelsen av oppdraget. Finansdepartementet mener tiltakene vil bidra til å øke prisbevisstheten blant forbrukerne og således være positivt for konkurransen. Endringen er nærmere omtalt i kapittel 8.

Lovforslaget innebærer en utvidelse av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Det foreslås blant annet endringer for å styrke potensielle kjøperes krav til informasjon som er av betydning for kjøpsbeslutningen.

## 13 Merknader til de enkelte bestemmelser

### Kapittel 1. Almennelige bestemmelser

#### Til § 1-1 Formål

Bestemmelsen er ny. Det vises til nærmere omtale i kapittel 3.

#### Til § 1-2 Virkeområde

*Første ledd* omhandler lovens geografiske virkeområde. Det foreslås ingen materielle endringer på dette punkt. Også etter gjeldende rett er det lagt til grunn at eiendomsmeglingsloven bare får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Hvor eiendommen befinner seg er imidlertid ikke avgjørende i den forbindelse. Dette foreslås presisert i lovens § 1-2 første ledd første punktum. Annet punktum er en videreføring av § 1-1 femte ledd i gjeldende lov. Det vises til nærmere omtale under punkt 4.10

*Annet ledd* regulerer lovens saklige virkeområde. Bestemmelsen er stort sett en videreføring av gjeldende lovs § 1-1 første ledd. Det legges til grunn at bestemmelsen også omfatter mellommannsvirksomhet knyttet til overdragelse av avtale om erverv av fast eiendom og avtale om erverv av borettslagsandeler og lignende som gir leierett eller bruksrett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom, jf. annet ledd nr. 1 og 3. Dette er nærmere omtalt under punkt 4.3.4. Annet ledd nr. 1-5 er for øvrig omtalt under punkt 4.2 til 4.8. Under punkt 4.9 drøftes om megling av næringseiendommer skal tas ut av lovens anvendelsesområde, men det konkluderes med at slik virksomhet fortsatt bør være omfattet.

*Tredje ledd* er en videreføring av gjeldende lovs § 1-1 annet ledd.

*Fjerde ledd* er en videreføring av gjeldende lovs § 1-1 tredje ledd.

*Femte ledd* er nytt. Dette er nærmere omtalt under punkt 4.2.

*Sjette ledd* er en videreføring av gjeldende lov § 1-1 fjerde ledd.

#### Til § 1-3 Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsen slår fast at enkelte av lovens bestemmelser kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Definisjonen av forbrukerforhold er ny i for-

hold til gjeldende rett, og er utformet etter mønster av utvalgets forslag. Ordlyden er imidlertid endret for å presisere at forbrukerforhold defineres ut fra egenskaper ved oppdragsgiver.

Bestemmelsen er omtalt i pkt. 4.11.

#### Til § 1-4 Forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

Bestemmelsen er ny, og gir departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler, herunder unntak for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag (nærmere omtalt under punkt 5.1), eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom (nærmere omtalt under punkt 4.4.) og eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål (dvs næringseiendom, se nærmere omtale under punkt 4.9). Bestemmelsen gir også departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler, herunder unntak for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendommer beliggende utenfor Norge og for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom eller atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3, for eksempel borettslagsandeler. For slik virksomhet er det i tillegg foreslått at departementet i forskrift skal kunne fastsette særskilte regler. Med dette menes regler om andre spørsmål enn de som er regulert i eiendomsmeglingslovens øvrige bestemmelser og eventuelle forskrifter til disse. Dette har sin bakgrunn i at de nevnte typer virksomhet reiser en del spørsmål som ikke er regulert i loven her. Virksomhet knyttet til eiendom beliggende i utlandet er nærmere omtalt under punkt 4.10. Virksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom eller atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3 er nærmere omtalt under punkt 4.3.

### Kapittel 2. Krav om tillatelse, foretaksform, organisering mv.

#### Til § 2-1 Krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling

Første ledd er en videreføring av gjeldende lov § 2-1 første ledd og presiserer at eiendomsmegling

mot godtgjørelse bare kan drives i medhold av tillatelse etter eiendomsmeglingsloven eller advokatbevilling etter domstolsloven. Begrepet «bevilling til å drive eiendomsmegling foreslås erstattet med «tillatelse» til å drive eiendomsmegling.

*Annet ledd* viderefører unntaket fra konsesjonsplikten for banker som forestår oppgjør.

Dagens unntak fra konsesjonsplikten for boligbyggelag som medvirker til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører (gjeldende lov § 2-1 tredje ledd) og for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med varetagelse av andre økonomiske anliggende for oppdragsgivere (gjeldende lov § 1-2 annet ledd første punktum) foreslås ikke videreført.

Det vises til nærmere omtale under punkt 5.1.

#### *Til § 2-2 Krav om tillatelse for å etablere filial m.v.*

Bestemmelsen svarer til gjeldende lov § 2-2, som også regulerer opprettelse av filialer. I gjeldende lov er uttrykket «avdelingskontor (filial)» benyttet. I forslaget til ny § 2-2 foreslås at en bare benytter uttrykket «filial». Forslaget innebærer ikke noen realitetsendring. Det vises til nærmere omtale under punkt 4.10. og 5.5.

#### *Til § 2-3 Konsesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov, og slår fast at Kredittilsynet er konsesjonsmyndighet etter eiendomsmeglingsloven og oppstiller vilkårene for at et foretak skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling eller for et foretak skal kunne opprette filial eller datterselskap i Norge eller utlandet. Bestemmelsen regulerer også hvilke opplysninger som må fremgå av søknaden. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.5.1.

#### *Til § 2-4 Krav til foretaksform*

Bestemmelsen erstatter gjeldende § 2-1 første, annet og tredje ledd og regulerer hvilke typer foretak som kan få tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. § 2-1 første ledd nr. 1. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.2.

#### *Til § 2-5 Krav til fast kontorsted*

Bestemmelsen viderefører gjeldende § 2-1 fjerde ledd nr. 1 som i dag omfatter personer og foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 fjerde ledd nr. 1 og advokater som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter domstolsloven, jf. § 2-1 fjerde ledd nr. 1 og § 1-3.

Bestemmelsen oppstiller krav om at foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling og advokater som driver slik virksomhet i medhold av advokatbevilling skal ha fast kontorsted i Norge. I motsetning til etter gjeldende rett innføres imidlertid en hjemmel for Kredittilsynet til å gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted på visse vilkår. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.5.2.

#### *Til § 2-6 Krav til foretakets økonomi*

Bestemmelsen inneholder krav til foretakets økonomi. Bestemmelsen erstatter gjeldende lovs § 2-1 fjerde ledd første punktum nr. 3 og annet punktum. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.5.3.

#### *Til § 2-7 Sikkerhetsstillelse*

Bestemmelsen viderefører med enkelte tekniske endringer gjeldende lov § 2-5 om sikkerhetsstillelse. Det vises til nærmere omtale under punkt 5.5.3.

#### *Til § 2-8 Aksjeeierstruktur*

Bestemmelsen oppstiller krav til foretakets aksjeeierstruktur og viderefører med enkelte tekniske endringer gjeldende lov § 2-1 femte ledd. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.5.4.

#### *Til § 2-9 Foretakets ledelse. Fagansvarlig.*

Bestemmelsen erstatter gjeldende lovs § 2-1 sjette ledd, og fastsetter krav til foretakets ledelse, herunder fagansvarlig. Bestemmelsen nærmere omtalt under punkt 5.3.

#### *Til § 2-10 Tilslutning til klagenemnd*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov, og fastsetter at foretak og advokat som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. forslaget § 2-1, skal være tilsluttet nemndsordning som nevnt i forslaget § 8-8. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 11.2.

### **Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten**

#### *Til § 3-1 Journalføring*

Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 2-4 første ledd om krav til journalføring.

#### *Til § 3-2 Betrodde midler*

Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 2-4 annet ledd om at departementet i forskrift kan fastsette regler om foretakets behandling av betrodde midler.

*Til § 3-3 Styrets ansvar for rutiner for meglingen*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov og fastsetter at foretakets styre skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov. Styret skal videre skriftlig bekrefte at dette er gjort. Bestemmelsen må ses i sammenheng med forslaget om å legge en større del av ansvaret for den faglige utførelsen av virksomheten på foretakets styre og ledelse. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 5.5.5.

*Til § 3-4 Forslags-, møte- og talerett i styret*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov og omhandler fagansvarlig og ansvarlig meglers rett til å foreslå saker til foretakets styre samt retten for disse personene til å delta og tale i styremøter. Den er nærmere omtalt under punkt 5.3.2 og 5.4.

*Til § 3-5 Bruk av kontraktsmedhjelpere*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov, men viderefører gjeldende ulovfestet rett. Bestemmelsen fastslår at foretak og advokater som driver eiendomsmegling kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har konsesjon etter kapittel 2 eller som driver eiendomsmeglingsvirksomhet i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Videre gis departementet kompetanse til å gi forskrifter om slik utkontrahering. Den er nærmere omtalt under punkt 5.5.8.

*Til § 3-6 Taushetsplikt*

Bestemmelsen viderefører i stor grad gjeldende lovs § 5-1. Bestemmelsen omhandler foretaket og personer med tilknytning til foretaket sin taushetsplikt. Henvisningen til forvaltningslovens regler er imidlertid tatt ut da departementet ikke anser det naturlig med en direkte anvendelse av forvaltningslovens regler som gjelder for forvaltningsorganer for næringsvirksomhet. Bestemmelsene i forvaltningsloven vil likevel kunne anvendes som en veiledning blant annet med hensyn til hvem som anses som «uvedkommende».

**Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel.***Til § 4-1 Kvalifikasjonskrav*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Den fastslår at fagansvarlig og ansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev som nevnt i § 4-2, tillatelse etter § 4-3 eller være advokat. Det vises til nærmere omtale under punkt 5.3 og 5.4.

*Til § 4-2 Eiendomsmeglerbrev*

Bestemmelsen viderefører med enkelte endringer gjeldende lov § 2-3 første, annet og tredje ledd. Bestemmelsen oppstiller vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev. Fjerde ledd om at departementet i forskrift kan fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land, skiller seg fra utvalgets forslag. Dette har sin bakgrunn i at departementet i Ot. prp. nr. (2006-2007) om lov om endringer i finanslovgivningen mv. (forvalterregistrering av aksjer, obligasjoner med fortrinnsrett, mv.) har foreslått endringer i gjeldende lovs § 2-3 tredje ledd som utvalget hadde foreslått videreført. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 6.2.

*Til § 4-3 Adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov og fastsetter at Kredittilsynet kan gi tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen. For personer med lignende kvalifikasjoner fra annen stat foreslås tilsvarende bestemmelse som for eiendomsmeglerbrev, nemlig at departementet i forskrift kan fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 6.3.

*Til § 4-4 Medhjelpere til ansvarlig megler*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Det vises til nærmere omtale under punkt 6.5, 6.7 og 6.8.

*Til § 4-5 Tittel*

Bestemmelsens *første ledd* viderefører gjeldende lovs § 2-3 fjerde ledd hva gjelder beskyttelse av tittelen «eiendomsmegler».

Bestemmelsens *annet, tredje ledd og fjerde ledd* er nye i forhold til gjeldende lov. Når en i bestemmelsens annet ledd omtaler «advokater som har rett til å drive eiendomsmegling», siktes det både til advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak og til advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet i medhold av § 2-1 første ledd nr. 2. Bestemmelsen er nærmere omtalt under punkt 6.10.

*Til § 4-6 Etterutdanning*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Det vises til nærmere omtale under punkt 6.9.



**Kapittel 5. Krav til uavhengighet***Til § 5-1 Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet*

Bestemmelsen regulerer adgangen for eiendomsmeglingsforetak og advokater til å drive annen næringsvirksomhet.

*Første ledd* er en utvidelse av forbudet som følger av gjeldende lov § 2-6 første ledd.

*Annet ledd* retter seg mot advokater som driver eiendomsmegling, og er en utvidelse av gjeldende lov § 2-6 fjerde ledd. Det er tilføyd at advokatens rettshjelpsvirksomhet ikke skal være egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 7.4.

*Til § 5-2 Ansattes adgang til å drive annen næringsvirksomhet*

Bestemmelsen regulerer adgangen for fysiske personer tilknyttet meglerforetak til å drive annen næringsvirksomhet og er en utvidelse av gjeldende lov § 2-6 annet ledd.

Bestemmelsen retter seg også mot advokat tilknyttet eiendomsmeglingsforetak. Disse vil etter tilsvarende vurdering som i § 5-1 kunne drive rettshjelpsvirksomhet.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 7.4.

*Til § 5-3 Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse.*

Bestemmelsen regulerer forbudet mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse, og innebærer en utvidelse av gjeldende lov § 2-12. Det vises til nærmere omtale i pkt. 7.2.

*Til § 5-4 Forholdet til andre tjenesteytere*

Bestemmelsen regulerer adgangen for foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. lovforslaget § 2-1, til å motta inntekter eller andre fordeleler fra andre enn oppdragsgiver.

Ordlyden er endret i forhold til utvalgets utkast når det gjelder angivelsen av pliktsubjekter. I stedet for det generelle ordet «megleren» vises det i stedet til foretak som har bevilling etter § 2-1 og personer som nevnt i § 5-3 første ledd.

Det vises til nærmere omtale i pkt. 7.3.

**Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette***Til § 6-1 Oppdragstaker*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. *Første ledd* definerer begrepet oppdragstaker. Oppdragstaker betegner formelt den som er oppdrags-

giverens avtalemotpart i en avtale om yting av eiendomsmeglingstjenester. Gjeldende lov bruker gjennomgående uttrykket «megler» i denne betydning. Ettersom «megler» nå er en beskyttet tittel, brukes «oppdragstaker» for å klargjøre at plikter etter loven her ikke begrenser seg til de personer som er «mejlere» i lovens forstand.

*Annet ledd* presiserer at de plikter som påhviler oppdragstaker i kapitlet her også gjelder for den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 tredje ledd og advokat har rett til å drive eiendomsmegling i deres virksomhetsutøvelse.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 6.6.

*Til § 6-2 Ansvarlig megler.*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Det vises til nærmere omtale under punkt 5.4 og 6.6.

*Til § 6-3 God meglerskikk*

Første ledd første punktum stiller opp det generelle kravet til god meglerskikk, og svarer i hovedsak til gjeldende lov § 3-1 første ledd. Kravet er nå knyttet til virksomhetsutøvelsen i stedet for til «oppdraget» slik tilfellet er etter gjeldende lov. At pliktsubjektet er angitt som oppdragstaker innebærer ikke kravet til god meglerskikk begrenses til utførelsen av et konkret oppdrag. Kravet retter seg mot virksomheten som helhet, også blant annet når det søkes nye oppdrag.

*Første ledd* annet punktum inntar utvarets forslag om en plikt for oppdragstaker til ikke å «opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten» til vedkommendes uavhengighet i bestemmelsen om forbud mot å drive annen næringsvirksomhet, jf. utkastet § 2-6 første ledd. Utvalget uttaler på side 151 i NOU 2006:1 at denne bestemmelsen er en presisering av god meglerskikk. Departementet har derfor funnet det riktig å innta bestemmelsen her.

*Tredje ledd* stiller opp et forbud mot at oppdragstaker inngår avtale om eiendomsmegling dersom inngåelsen av denne avtalen er et resultat av koblingssalg. Dette er en endring av gjeldende lov § 3-4 første ledd. Regelen er nå rettet mot oppdragstakeren selv, i stedet for den som foretar koblingssalg.

*Fjerde ledd* stiller opp forbud mot koblingssalg, svarer til gjeldende lov § 3-4 annet ledd.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 9.1.

*Til § 6-4 Oppdragsavtalen*

Bestemmelsen stiller opp krav til skriftlig oppdragsavtale i forbrukerforhold og krav til opplysninger

som skal fremgå av avtaledokumentet. Bestemmelsen er en utvidelse av gjeldende lov § 3-2.

Kravet til at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra oppdragsgiver, jf. utvalgets lovutkast § 3-2 tredje ledd er tatt ut. Departementet viser i denne sammenheng til uttalelsene i Ot.prp. nr. 72 (2002-2003) om lov om tiltak mot hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger mv. (hvitvaskingsloven). Departementet fulgte her (jf. s. 21) opp Arbeidsgruppens vurdering av at hvitvaskingsreglene bør plasseres samlet i en egen lov.

*Sjette ledd* inneholder en forskriftshjemmel for regulering av bruk av elektronisk kommunikasjon ved inngåelse av avtale om eiendomsmeglingsoppdrag. Dersom utviklingen innen omsetning av fast eiendom skulle tilsi det, vil slik regulering ta utgangspunkt i kravene til autentisering i lov 15. juni 2001 nr. 81 om elektronisk signatur.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.5.

#### *Til § 6-5 Oppdragets varighet*

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 3-3.

Oppfordringen til at oppsigelse av oppdrag skal fremsettes skriftlig i § 3-3 tredje ledd andre punktum oppheves.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.7.

#### *Til § 6-6 Fullmakt*

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 3-5.

#### *Til § 6-7 Oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt*

*Første ledd* regulerer oppdragstakers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt, og er en utvidelse i forhold til gjeldende rett. Bestemmelsen stiller opp en særlig opplysningsplikt der oppdragstaker ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt. Dette gir imidlertid ikke oppdragstaker adgang til å fraskrive seg ansvar på generelt grunnlag. Adgangen gjelder der oppdragstaker av særlige grunner ikke har kunnet oppfylle sin undersøkelsesplikt.

*Annet ledd* stiller opp krav til hvilke opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven, og er en utvidelse av gjeldende lov § 3-6.

I utvalgets utkast § 3-6 andre ledd nr. 3 var det stilt krav til at salgsoppgaven skulle inneholde utinglyste forpliktelser. Et absolutt krav om å gi opplysninger om slike rettigheter i salgsoppgaven ville etter omstendighetene kunne være vanskelig å oppfylle i praksis. Kravet er på denne bakgrunn fjernet i forhold til innholdet i salgsoppgaven.

Dette må imidlertid forstås i sammenheng med oppdragstakers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. § 6-7 første og andre ledd. Oppdragstaker skal gi opplysning om utinglyste forpliktelser i den grad slike opplysninger om slike forpliktelser omfattes av oppdragstakers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt. Tilsvarende gjelder for ikke endelige offentlige planer, jf. § 6-7 tredje ledd nr. 10.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 9.2.

#### *Til § 6-8 Oppdragstakers plikter ved kontraktslutningen*

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 3-8 annet ledd.

#### *Til § 6-9 Oppdragstakers plikter ved gjennomføring av oppdraget*

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 3-9.

#### *Til § 6-10 Budgivning*

Bestemmelsen er en utvidelse av gjeldende lov § 3-8 første ledd. Utformingen av forskriftshjemmelen er endret fra «innsynsrett» til «innsyn». Med dette ønsker departementet å legge til rette for forskriftsbestemmelse om at budjournal skal legges ved kjøpekontrakten.

### **Kapittel 7. Vederlag. Utlegg**

#### *Til § 7-1 Prisinformasjon*

Bestemmelsen presiserer at kravet til prisinformasjon for tjenester overfor forbrukere også gjelder for foretak og advokater som driver eiendomsmegling. Det vises til omtale under pkt. 8.3.4.

#### *Til § 7-2 Generelt om vederlaget*

Bestemmelsen regulerer avtaler om vederlag for eiendomsmeglingstjenester i forbrukerforhold.

*Første ledd* forbyr såkalt progressiv provisjon i forbrukerforhold. Bestemmelsen er også til hinder for at det avtales fastpris og at en flat provisjon slår inn dersom objektet selges for mer enn et avtalt beløp. Provisjonssatsen vil i slike tilfeller stige fra 0 prosent til den avtalte prosentsatsen ved innslagspunktet.

*Annet ledd* pålegger oppdragstaker å utarbeide et skriftlig tilbud hvor timesbasert vederlag er et alternativ.

*Tredje ledd* pålegger oppdragstaker å spesifisere grunnlaget for sitt vederlagskrav ved å skrive rekning.

*Fjerde ledd* er en videreføring av gjeldende lov § 4-1 første ledd annet punktum.

*Femte ledd* gir departementet kompetanse til å gi nærmere regler i forhold til kravene i annet og tredje ledd.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.3.

#### *Til § 7-3 Oppdragstakers krav på vederlag*

Bestemmelsen viderefører i hovedsak gjeldende lov § 4-2. Annet punktum i tredje ledd er nytt og forutsetter at dersom vederlaget er basert på timepris eller fastpris har oppdragstaker krav på forholdsmessig betaling fastsatt med utgangspunkt i det avtalte vederlag. Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.7.

#### *Til § 7-4 betaling av vederlag*

*Første ledd* stiller opp at oppdragstakers vederlagskrav forfaller til betaling ved påkrav dersom ikke annet er avtalt. Dette innebærer et fravikelig forbud mot forskuddsbetaling.

*Annet ledd* slår fast oppdragsgivers tilbakeholdsrett ved mislighold på oppdragsgivers side. For øvrig gjelder alminnelige kontraktsrettslige regler om tilbakeholdsrett.

*Tredje ledd* stiller opp at oppdragsgiver må gi sitt samtykke til at oppdragstaker dekker sitt krav på vederlag i innstående på klientkonto. Slikt samtykke kan ikke gis på forhånd, men kun etter at handel er kommet i stand. Oppdragsgiver kan med andre ord ikke på forhånd samtykke til at oppdragsgiver kan dekke sitt vederlagskrav i betrodde midler og på denne måten gjøre oppdragsgivers tilbakeholdsrett illusorisk. Departementet har unngått bruken av uttrykket «motregning», ettersom situasjoner der oppdragstakeren tar dekning i betrodde midler ikke er motregning i tradisjonell forstand – fordi oppdragsgiver typisk ikke vil ha noe vederlagskrav på oppdragstakeren i slike situasjoner.

Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.4.

#### *Til § 7-5 Dekning av utlegg*

Bestemmelsen regulerer forfalltidspunktet for krav om dekning av utlegg fra oppdragstakers side. Utlegg som ikke er spesifisert i oppdragsavtalen vil bare kunne kreves dekket innenfor alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.5.

#### *Til § 7-6 Deling av vederlag*

Bestemmelsen svarer til gjeldende lov § 4-5.

#### *Til § 7-7 Nedsettelse av vederlag*

Bestemmelsen er en endring av gjeldende lov § 4-6. Utformingen av vilkår for prisavslag er endret fra «dersom foretaket vesentlig har tilsidesatt sine plikter mot kjøper eller selger» til «en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakers side». Endringen innebærer en lavere terskel for når oppdragsgiver har rett til prisavslag enn etter gjeldende rett. Det vises til nærmere omtale under pkt. 8.6.

### **Kapittel 8. Tilsyn og sanksjoner**

#### *Til § 8-1 Tilsyn med eiendomsmegling*

Bestemmelsen bygger på gjeldende lovs § 2-7. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.

#### *Til § 8-2 Bortfall av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling*

Bestemmelsen bygger på gjeldende lovs § 2-8.

*I første ledd* nr. 3 foreslås blant annet at tillatelse til å drive eiendomsmegling kan kalles tilbake dersom foretaket ikke har ansvarlig megler. Dette er en naturlig følge av at det innføres en plikt til å ha ansvarlig megler. Det er ikke noe i veien for at samme person er fagansvarlig og ansvarlig megler i samme foretak, dette kan være praktisk i små foretak. Videre foreslås det i samme bestemmelse å endre uttrykket «faglig leder» til fagansvarlig. I nr. 7 foreslås å videreføre gjeldende § 2-8 annet ledd nr. 5 om tilbakekall av tillatelse dersom foretaket har gjort seg skyldig i «mislige forhold» som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeulingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser. Bestemmelsen tilsvarende regel i verdipapirhandeloven § 12-5 nr. 5. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.4.

*I annet ledd* gis Kredittilsynet hjemmel til å tilbakekalle tillatelsen til filial uten at dette får følger for foretakets bevilling. Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett. Formålet er å gjøre reglene om tilbakekall mer nyansert, og man vil unngå å ramme hele foretaket der det ikke er nødvendig eller rimelig. Tilbakekall av en filials tillatelse kan skje dersom vilkårene for tillatelse i § 2-5 annet ledd og § 2-9 annet ledd ikke lenger er oppfylt. Tilbakekall kan også skje hvis et eller flere av alternativene i første ledd nr. 5 til 8 ikke er oppfylt for avdelingskontorets del, det vil si manglende etterfølging av Kredittilsynets pålegg, grove eller gjentatte overtredelser av lover eller forskrifter, eller mislige forhold som gir grunn til å frykte at fortsettelse av virksomheten kan være til skade for allmenne interesser.

*Til § 8-3 Bortfall av retten for advokater til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2*

Bestemmelsen bygger på gjeldende lovs § 2-8 fjerde ledd. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.

*Til § 8-4 Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev*

Bestemmelsen bygger på gjeldende lov § 2-9, men med en noe annen struktur.

I *første ledd* foreslås ordet «uskikket» endret til «uegnet». Dette er ikke ment å innebære noen realitetsendring, men vil gjøre ordlyden i samsvar med det som brukes i annen nyere lovgivning innenfor Kredittilsynets ansvarsområde, jf. for eksempel inkassoloven § 5.

I *annet ledd* foreslås det en ren språklig endring slik at «fyller kravene» endres til «oppfyller vilkårene».

Det vises til nærmere omtale under pkt. 11.1.

*Til § 8-5 Tilbakekall av tillatelse til jurist*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Bestemmelsen er en nødvendig følge av at det i loven åpnes for at jurister skal kunne drive med eiendomsmegling. Bestemmelsen tilsvarende det som er ordningen for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev etter § 8-4. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.

*Til § 8-6 Bortfall av advokats rett til å være fagansvarlig og ansvarlig leder*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende lov. Det foreslås hjemmel for at Kredittilsynet skal kunne forby en advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler. Det er behov for en slik forbudsbestemmelse fordi advokater som ikke driver eiendomsmeglingsvirksomhet i kraft av sin advokatbevilling, ikke har noen «tillatelse» som Kredittilsynet kan

kalle tilbake etter øvrige regler i eiendomsmeglingsloven. Nyere praksis fra Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, jf. avgjørelser fra 7. juni 2006, bygger på at tilsynsrådet ikke anser faglig ledelse i et eiendomsmeglingsforetak som advokatvirksomhet, slik at tilsynsrådet bare i helt ekstraordinære tilfelle vil gripe inn. Det er derfor behov for å kunne gripe inn fra Kredittilsynets side dersom vedkommende advokat ikke er egnet til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler. Bestemmelsen er bygget opp på samme måte som § 8-4 og § 8-5. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.

*Til § 8-7 Suspensjon av retten til å drive eiendomsmegling*

Bestemmelsen bygger på gjeldende lov § 2-10. Det vises til nærmere omtale under pkt. 11.1.

*Til § 8-8 Klagenemnd*

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett, og bygger på reglene om nemdsbehandling i inkassoloven. Departementet legger til grunn at en slik nemd ikke vil anses som et forvaltningsorgan. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.2.

*Til § 8-9 Straff*

Bestemmelsen innebærer en viss utvidelse av hvilke bestemmelser som skal straffesanksjoneres, jf. gjeldende lov § 5-2. Det vises til nærmere omtale under punkt 11.1.

*Ikraftttredelse og overgangsregler*

Det vil være behov for til dels omfattende overgangsregler. Dette gjelder særlig i forhold til de nye reglene om ansvarlig megler og krav til dennes kompetanse, jf. nærmere omtale i punkt 6.6.4.

Finansdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under  
et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om  
lov om eiendomsmegling.

---

**Vi HARALD**, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om eiendomsmegling i samsvar med et vedlagt forslag.

---

## Forslag

# til lov om eiendomsmegling

### I

#### Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

##### § 1-1 Formål

Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.

##### § 1-2 Virkeområde

(1) Loven får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,

2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning,

3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller borettil bolig eller annet areal i bebygget eiendom,

4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,

5. omsetning av tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(3) Som mellommann etter annet ledd nr. 2 regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(4) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(5) Som eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke tjenester som utøves for foretak innen samme konsern, jf. aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3, eller for foretak innen en gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(6) Når det i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som nevnt i annet ledd.

##### § 1-3 Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

##### § 1-4 Forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet

til omsetning av eiendom beliggende utenfor Norge. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv fast eiendom, atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3 eller tidsparter som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 5. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

## Kapittel 2. Krav om tillatelse, foretaksform, organisering mv.

### § 2-1 Krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan bare drives:

1. av foretak som har tillatelse til dette fra Kredittilsynet (eiendomsmeglingsforetak), jf. § 2-3 første ledd eller

2. i medhold av norsk advokatbevilling, når advokaten har stilt sikkerhet etter domstolsloven § 222.

(2) Tillatelse kreves ikke for banker som forstår oppgjør som nevnt i § 1-2 annet ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolsloven) § 218 annet ledd nr. 1.

### § 2-2 Krav om tillatelse for å etablere filial mv.

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å opprette filial i Norge.

(2) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

### § 2-3 Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmegling til foretak som oppfyller kravene i §§ 2-4 til 2-9. Det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Kredittilsynet at kravet i § 2-10 er oppfylt.

(2) Dersom kravene i § 2-5 annet ledd og § 2-9 annet ledd tredje punktum er oppfylt, kan Kredittilsynet gi tillatelse som nevnt i § 2-2.

(3) Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt i første ledd

første punktum eller annet ledd er oppfylt, samt andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Kredittilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

### § 2-4 Krav til foretaksform

Tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,
2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2006 nr. 38 om bustadbyggelag,
3. utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret, jf. lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak, som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet, og
4. andre foretak som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet.

### § 2-5 Krav til fast kontorsted

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal ha fast kontorsted i Norge. Kredittilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av denne lov, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn fra offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for filial som nevnt i § 2-2.

### § 2-6 Krav til økonomi

(1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 må:

1. være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller,
2. ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket,
3. ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser og
4. ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet, dersom virksomheten er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

(2) Advokat som driver eiendomsmegling jf. § 2-1 første ledd nr. 2 må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

### § 2-7 Sikkerhetsstillelse

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha forsikring som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om forsikring som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til forsikring dersom det stilles annen betryggende sikkerhet.

### § 2-8 Aksjeeierstruktur

(1) Eier av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen i selskapet. Like med vedkommende eiers egne aksjer regnes aksjer som eies av dennes nærstående. Med nærstående menes i denne bestemmelsen personer som nevnt i lov 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4.

(2) Erverv av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet.

(3) Melding til Kredittilsynet skal også sendes før økning av eierandel som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent.

(4) Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag som melding etter annet og tredje ledd er mottatt, nekte slikt erverv dersom erververen ikke oppfyller vilkårene i første ledd.

(5) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plikten for eiendomsmeglingsforetak til å gi melding om foretakets eiere.

### § 2-9 Foretakets ledelse. Fagansvarlig.

(1) Styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel, jf. tredje ledd, og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte.

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at

foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har en eller flere filialer skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd, skal legge frem politiattest. Tidsbegrensningene i strafferegistreringsloven § 6 gjelder ikke.

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig sende melding til Kredittilsynet om dette.

(5) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at personer som nevnt i første og annet ledd skal legge frem ny politiattest.

(6) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om foretakets plikt til å gi melding etter fjerde ledd, om rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

### § 2-10 Tilslutning til klagenemnd

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal være tilsluttet nemndsordning, jf. § 8-8.

## Kap. 3 Nærmere krav til virksomheten

### § 3-1 Journalføring

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, plikter å føre journal over mottatte og utførte oppdrag etter forskrift fastsatt av departementet.

### § 3-2 Betrodde midler

Departementet kan i forskrift fastsette regler om behandling av betrodde midler.

### § 3-3 Styrets ansvar for rutiner for meglingen

Styret i eiendomsmeglingsforetaket, jf. § 2-1, skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov. Styret skal skriftlig bekrefte at dette er gjort.

### § 3-4 Forslags-, møte- og talerett i styret

I eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal fagansvarlig som nevnt i § 2-9 og ansvarlig megler som nevnt i § 6-2 ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. I slike saker har vedkommende møte- og talerett i styret. Fagansvarlig og ansvarlig megler som ikke er enig i en beslutning, kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.



**§ 3-5 Bruk av kontraktsmedhjelpere**

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter kapittel 2 eller som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere.

**§ 3-6 Taushetsplikt**

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, ansatte og tillitsvalgte, samt andre personer med tilknytning til slike virksomheter, skal bevare taushet overfor uvedkommende om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold.

**Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel.****§ 4-1 Kvalifikasjonskrav**

(1) Fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, må ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Medhjelpere til ansvarlig megler må ha bestått eksamen som nevnt i § 4-4.

**§ 4-2 Eiendomsmeglerbrev**

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av Kredittilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen,
4. er myndig, og
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis, herunder gjøre unntak fra kravet til praksis.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land.

(5) Søkeren kan kreve at eiendomsmeglerbrevet utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av eiendomsmeglerbrev skal legge frem ny politiattest.

**§ 4-3 Adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler**

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å være fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen og som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har minst to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen,
3. er myndig og
4. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til praksis, herunder gjøre unntak fra dette kravet.

(4) Kredittilsynet kan godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstoloven § 241.

(5) Søkeren kan kreve at tillatelsen utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av tillatelse etter første ledd skal legge frem ny politiattest.

**§ 4-4 Medhjelpere til ansvarlig megler**

(1) Bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelpere for ansvarlig megler.

(2) Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar de nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføring av oppgjør.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd.

**§ 4-5 Tittel**

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2.

(2) Tittelen «megler» og andre titler som kan forveksles med denne kan, dersom de brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet, bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, og advokater som har rett til å drive eiendomsmegling.

(3) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en

advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler. § 4-3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

#### § 4-6 Etterutdanning

Personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

### Kapittel 5. Krav til uavhengighet

#### § 5-1 Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

(2) Første ledd er ikke til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet etter første og annet ledd. Departementet kan i forskrift eller i enkeltvedtak gjøre unntak fra første og annet ledd.

#### § 5-2 Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om føring av register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i første ledd og om plikt for slike per-

soner til å gi opplysninger om sine rettigheter i fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til drive annen virksomhet etter første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra første ledd.

#### § 5-3 Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Personer som nevnt i første og annet punktum kan heller ikke kjøpe eiendom eller erverve andre rettigheter som nevnt i § 1-2 annet ledd som den aktuelle virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kjøp eller salg for:

1. ektefelle og person som bor i ekteskapsliggende forhold med personer nevnt i første ledd,

2. mindreårige barn av personer nevnt i første ledd, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som personer nevnt i første ledd bor sammen med, og

3. foretak hvor personer som nevnt i første ledd eller annet ledd nr. 1 og 2, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke formidle bud for personer og foretak som nevnt i første og annet ledd. Foretaket kan heller ikke på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part.

(4) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,

2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd, eller

3. ektefelle og person som bor i ekteskapsliggende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2.

(6) Forbudet i første, annet og fjerde ledd omfatter ikke

1. ansatte i andre fysisk atskilte avdelinger, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den avdelingen som utfører oppdraget, eller

2. ansatte i avdelinger i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

(7) Dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om egenhandel, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsen her.

#### § 5-4 Forholdet til andre tjenesteytere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det.

### Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

#### § 6-1 Oppdragstaker

(1) Med oppdragstaker menes i loven her foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester, jf. § 1-2 annet ledd.

(2) Plikter som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 tredje ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

#### § 6-2 Ansvarlig megler

(1) Det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere, jf. § 4-4, til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

(3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 tredje ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere.

Videre kan departementet i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeglerfullmektig.

#### § 6-3 God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

(2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

(3) Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling.

(4) I forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelse som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.

#### § 6-4. Oppdragsavtalen

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. oppdragstakerens navn, adresse og organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,

2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),

3. hvilken eiendom oppdraget gjelder,

4. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstakeren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,

5. hva som er avtalt om oppdragstakerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder et overslag over størrelsen på utleggene,

6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg,

7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,

8. oppdragstakerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall de nærmere betingelser for denne retten,

9. om andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget,

10. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 8-8, og

11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeglerfullmektiger som skal arbeide med oppdraget.

(2) Dersom det skal benyttes kontraktsmedhjelper som nevnt i § 3-5, skal dennes navn, adresse og organisasjonsnummer opplyses.

(3) Avtalen skal undertegnes av oppdragsgiveren og ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Skifte av ansvarlig megler skal skriftlig opplyses til oppdragsgiveren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon i forbindelse med inngåelse av oppdragsavtalen. Dette omfatter bestemmelser om krav til autentisering, sikring av integritet og konfidensialitet.

#### § 6-5 Oppdragets varighet

(1) Oppdraget skal gis for et bestemt tidsrom som ikke kan være lenger enn seks måneder. Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder om gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

(2) Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.

(3) Oppdragstakeren har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. § 6-4.

#### § 6-6 Fullmakt

Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt.

#### § 6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt.

(1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

(2) Oppdragstakeren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,

8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. ligningsverdi og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler, og

5. vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelig hos oppdragstaker.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inn tas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

#### § 6-8 Oppdragstakerens plikter ved kontraktsslutningen.

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen.

(2) Kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt dette.

### § 6-9 Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysning av skjøte,
2. utferdigelse og eventuell tinglysning av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,
3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l. og
4. gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

(2) Oppdragstakere som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

### § 6-10 Budgivning

Departementet kan i forskrift fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere.

## Kapittel 7. Vederlag. Utlegg.

### § 7-1 Prisinformasjon

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal informere om prisene på sine tjenester, slik at de lett kan ses av kundene. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om slik plikt til å gi prisinformasjon.

### § 7-2 Generelt om vederlaget

(1) Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.

(2) Oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget.

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive rekning. Rekningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.

(4) Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale oppdragstakerens vederlag, herunder utlegg.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens plikt til å gi tilbud basert på timepris som nevnt i annet ledd og om plikten til å skrive rekning som nevnt i tredje ledd. Dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det, kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag.

### § 7-3 Oppdragstakerens krav på vederlag

(1) Oppdragstakeren har krav på vederlag dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om det ikke skyldes oppdragstakerens innsats at handel er kommet i stand. Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.

(2) Oppdragstakeren har også krav på vederlag dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen

1. som oppdragstakeren har forhandlet med i oppdragstiden, eller

2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra oppdragstakeren i oppdragstiden.

(3) For kjøpsoppdrag gjelder bestemmelsene i første ledd annet punktum og annet ledd bare dersom det er særskilt avtalt i oppdraget.

(4) Denne bestemmelsen kan fravikes ved avtale.

### § 7-4 Betaling av vederlag

(1) Følger ikke betalingstiden av avtalen, skal oppdragsgiveren betale når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Er vederlaget avtalt som en prosentdel av kjøpesummen, forfaller vederlaget til betaling når handel er kommet i stand, med mindre annet er avtalt.

(2) Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side.

(3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.

### § 7-5 Dekning av utlegg

Oppdragstakeren kan kreve utlegg spesifisert i oppdragsavtalen dekket etter hvert som de skal betales av oppdragstakeren.

### § 7-6 Deling av vederlag

Vederlaget kan ikke deles med kjøper eller selger eller med noen som ikke selv har rett til å drive eiendomsmegling.

## § 7-7 Nedsettelse av vederlag

Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort.

**Kapittel 8. Tilsyn og sanksjoner**

## § 8-1 Tilsyn med eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn etter lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringselskaper og verdipapirhandel mv. (kredittilsynsloven) med

1. foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1,
2. personer med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2,
3. jurister med tillatelse etter § 4-3 og
4. advokater som arbeider som fagansvarlig eller ansvarlig megler for foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1.

(2) Foretak og personer som nevnt i første ledd plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevd angående virksomheten. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendomsmeglingsvirksomheten.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for foretak, advokater og personer som nevnt i første ledd som er fratatt tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 8-2, forbudt å drive eiendomsmegling etter § 8-3, har fått tilbakekalt sitt eiendomsmeglerbrev etter § 8-4, sin tillatelse etter § 8-5, som er forbudt å være fagansvarlig eller ansvarlig megler etter § 8-6, eller som selv har frasagt seg de nevnte rettigheter.

## § 8-2 Tilbakekall av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket

1. blir tatt under konkursbehandling,
2. ikke lenger oppfylder kravene i §§ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 eller 2-9 første ledd,
3. ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og § 6-2,
4. ikke lenger oppfylder vilkår fastsatt for tillatelsen,
5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet,
6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,

7. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller

8. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfylder pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.

(2) Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelsen til en filial, jf. § 2-2, dersom

1. filialen ikke lenger oppfylder vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd annet punktum, eller

2. ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5-7 er oppfylt for filialens vedkommende.

## § 8-3 Adgang til å forby advokat å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2.

Kredittilsynet kan forby advokater å drive eiendomsmegling jf. § 2-1 første ledd nr. 2 dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten:

1. ikke lenger har advokatbevilling,
2. ikke lenger oppfylder kravene i § 2-6, første ledd,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet eller Tilsynsrådet for advokatvirksomhet,
4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
5. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
6. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfylder pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.

## § 8-4 Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, dersom en innehaver av slikt brev anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfylder vilkårene i § 4-2 første ledd nr. 5,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

## § 8-5 Tilbakekall av tillatelse til jurist

Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelse til jurist, jf. § 4-3, dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-3 første ledd nr. 4,

2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller

3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

#### § 8-6 Adgang til å forby advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler

Kredittilsynet skal forby advokater å være fagansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og ansvarlig megler, jf. § 6-2, dersom denne ikke lenger har advokatbevilling. Kredittilsynet kan også forby advokater å være fagansvarlig megler og ansvarlig megler dersom advokaten anses uegnet fordi vedkommende

1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller

2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

#### § 8-7 Suspensjon av retten til å drive eiendomsmegling.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekall av tillatelsen, kan Kredittilsynet suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Kredittilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2 inntil straffesaken er avsluttet.

#### § 8-8 Adgang til nemndsbehandling mv.

(1) Gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og Forbrukerrådet eller annen organisasjon som representerer aktører i eiendomsmarkedet, kan det opprettes en eller flere nemnder til å behandle tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og selger, kjøper eller øvrige interessenter til objekt som nevnt i § 1-2, om forpliktelser etter denne lov.

(2) Partene kan forelegge avtalen for Kongen for godkjenning. Dersom Kongen har godkjent

nemndas vedtekter, gjelder reglene i tredje til åttende ledd.

(3) Selger, kjøper eller øvrige interessenter kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent, hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

(4) Så lenge en tvist er til behandling i nemnda kan den ikke bringes inn til behandling for de alminnelige domstolene. En tvist anses for å være til behandling fra det tidspunkt begjæringen om klagebehandling er kommet inn til nemnda.

(5) En sak som nemnda har realitetsbehandlet, kan bringes direkte inn for tingretten.

(6) Nemnda skal oversende uttalelser om brudd på eiendomsmeglingsloven til Kredittilsynet.

(7) Dersom klager får medhold, kan nemnda pålegge innklagede å betale nemndas omkostninger i den aktuelle saken.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om denne bestemmelsen og om retten til å kreve nemndsbehandling.

#### § 8-9 Straff

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-6, 4-5, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3 tredje og fjerde ledd, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd, 8-1, straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser. Medvirkning straffes på samme måte.

## II

### Ikrafttredelse og overgangsregler

(1) Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

(2) Kongen kan fastsette overgangsregler.

(3) Forskrifter gitt i medhold av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjelder inntil noe annet er bestemt også etter at loven her har trådt i kraft.

(4) Fra den tid loven her trer i kraft, gjøres følgende endringer i andre lover:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling oppheves.

