

Referat

Møte i: Eiendomsmeglingsutvalget

Saksnr.: 19/4250

Deltok: Espen Moen, André Anundsen, Hans Henrik Edlund, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Arne Røvik, Marit Skjevling. For Terje Bergem deltok Katerin Lind-Klev fra Norges Eiendomsmeglerforbund.

Dato: 17.9.2020

Møteleder: Espen R. Moen

Referent: Marit Skjevling

Referat fra nettmøte i eiendomsmeglingsutvalget 17. september 2020

Fra Erhvervsstyrelsen deltok Kim Hinz-Berg (spesialkonsulent), Annette Norup Thomsen (chefkonsulent) og Sofie Christensen (fuldmægtig).

Erhvervsstyrelsen er et offentlig organ under det danske Erhvervsministeriet. Styrelsen har blant annet ansvar for den danske eiendomsmeglingsloven, fører register over godkjente eiendomsmeglere og fører tilsyn med hvitvaskingskontrollen hos eiendomsmeglerne.

I møtet ga Erhvervsstyrelsen en presentasjon av den danske reguleringen av eiendomsmegling. Den danske eiendomsmeglingsloven gjelder yrkesmessig aktiviteter ved formidling av fast eiendom, som rettes mot eller utføres for forbrukere. Dette gjelder også når eiendommen ligger utenfor Danmark hvis en vesentlig del av den næringsmessige formidling utføres i Danmark, f.eks. via et forretningssted i Danmark. Loven gjelder ikke formidling av næringseiendom eller leiefordling.

På hvert oppdrag skal det være en ansvarlig megler, som skal være registrert. Andre personer i eiendomsmeglingsforetaket kan utføre formidlingsoppgaver, under tilsyn av den ansvarlige megleren. For å bli registrert kreves det eiendomsmeglerutdanning eller tilsvarende utdanning, samt to års praksis fra eiendomsmeglingsvirksomhet i Danmark, som utøver formidling av salg av fast eiendom til eller for forbrukere. Det stilles krav til hvilke arbeidsoppgaver som skal inngå i praksisen. Det er mulig å få godkjent inntil ett års praksis fra næringsmegling. Også advokater kan bli registrert.

Det er tillatt for banker, finansieringsforetak og forsikringsforetak å eie eiendoms-
meglingsforetak, men det stilles krav til at bankens navn skal fremgå av eiendoms-
meglingsforetakets navn eller som en tilføyelse til navnet. Det stilles også krav om at
eiendomsmeglingsforetaket skal ha et selvstendig forretningssted. Eiendomsmeglere
har ikke lov til å utarbeide finansieringsforslag eller formidle finansiering til kjøp av fast
eiendom. Størstedelen av foretakene eies av bank eller har et samarbeid med en bank.
Dette har vært normen i mange år, siden det ble åpnet for bankeierskap i 1993.
Erhvervsstyrelsens representanter mener bankenes eierskap ikke er problematisk, så
lenge forbrukerne er sikret valgfrihet, transparens og beskyttelse mot eventuelle
misbrukstilfeller, som de er i dag.

Det er ikke formell enerett for å formidle eiendom for registrerte eiendomsmeglere og
advokater. Hvem som helst kan drive ervervsmessig formidling av salg av fast eiendom,
men personer som ikke er registrert kan ikke utgi seg for å være eiendomsmegler eller
benytte den tittelen. For å kunne benytte tittelen «ejendomsmægler» kreves det at
personen er registret hos Erhvervsstyrelsen. Næringsdrivende, som yter rådgivning i
forbindelse med omsetning av fast eiendom eller verdifastsetter en eiendom med
henblikk på kjøp eller salg, som ikke er eiendomsmegler, er også omfattet av
opplysningsplikt mv. etter loven

På spørsmål om bolighandelen fungerer tilfredsstillende, blant annet om
formidlingstiden er et problem, svarte Erhvervsstyrelsen at det ikke har vært nye
analyser siden dagens lov ble iverksatt i 2015.

Selvhjelpstjenester er i utgangspunktet ikke ansett som formidling som faller inn under
eiendomsmeglingsloven, men det finnes selvhjelpstjenester som opererer i en gråsoner.
Det avgjørende for om virksomheten omfattes av loven, vil være en konkret vurdering
av ytelsens karakter, om det ytes bistand med utarbeidelse av dokumenter og hvordan
virksomheten fremstår for forbrukeren. Eiendommer som selges direkte fra selger, kan
ikke markedsføres på boligsiden.dk, som eiendomsmeglere bruker, men er henvist til
egne «selvsalgssites».

Eiendomsmegleren skal gi råd til selger og ivareta dennes behov og interesser, og skal
sørge for å gi både kjøper og selger de opplysninger som er av betydning for handelen
og gjennomføringen av den. Det stilles minimumskrav til opplysninger som skal fremgå
av salgsopp-gaven.

Eiendommen skal legges ut i markedet med en prisantydning. Prisantydningen må ikke
settes urealistisk lavt for å lokke frem bud. Salg skal skje ved forhandling eller
budrunde med lukkede bud. 2014-loven gir hjemmel for både lukkede og åpne
auksjoner, men Erhvervsministeriet har ikke utnyttet denne hjemmelen.

Omfanget av utlandsmegling i Danmark er veldig lite. Erhvervsstyrelsens
representanter er ikke kjent med at det er problemer knyttet til megling av eiendommer
i utlandet.