



nef.no



Årsberetning  
2014 – 2016

Årsregnskap  
2014/2015

Forslag til  
behandling

Budsjett  
2016-2018

Mål for NEF  
2016-2018

Valg

# LANDSMØTE TROMSØ

Norges Eiendomsmeglerforbund

26. MAI 2016



Til medlemmene i  
Norges Eiendomsmeglerforbund

2. mai 2016

### **INNKALLING TIL ÅRSMØTE I NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND**

I henhold til § 10 i Norges Eiendomsmeglerforbunds lover innkalles herved til ordinært landsmøte torsdag 26. mai 2016 klokken 10.00 på Clarion Hotel The Edge i Tromsø.

#### **Til behandling foreligger:**

- 1) Årsberetning fra styret for perioden 2014 - 2016
- 2) Regnskap for 2014 og 2015
- 3) Styrets godtgjørelse
- 4) Fastsettelse av kontingent for 2017 og 2018
- 5) Revidert budsjett 2016 og budsjett for 2017 og 2018
- 6) Styrets forslag:
  - a) Nr. 1 - Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund
  - b) Nr. 2 - Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet NEF

- 
- 7) Forslag til landsmøtet fra Megler MNEF Terje Tinholt
  - 8) Forslag til landsmøtet fra Eiendomsmegler MNEF Tormod Roth
  - 9) Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund for perioden 2016 - 2018

10) Valg

- a) styreleder for to år
- b) nestleder for to år
- c) fire styremedlemmer for to år
- d) to varamedlemmer til styret for to år
- e) to revisorer og en vararevisor for to år
- f) tre medlemmer til valgkomitéen samt ett varamedlem for to år
- g) leder og to medlemmer til NEFs Etske Nemnd for to år
- h) tre varamedlemmer til NEFs Etske Nemnd for to år

11) Beretninger til orientering fra:

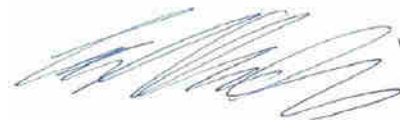
- a) Norges Eiendomsmeglerforbunds lokalforeninger for 2014 og 2015
- b) Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU) for perioden 2014 - 2016
- c) Forum for Næringsmeglere for 2014 og 2015

Beretningene er gjort tilgjengelig for medlemmene ved at de er lagt ut på NEFs ekstranett på [www.nef.no](http://www.nef.no), og kan lastes ned der.

Oslo, den 2. mai 2016  
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND



Tormod Boldvik  
Styreleder



Carl O. Geving  
Adm.dir.

---

## Innholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Årsberetning for Norges Eiendomsmeglerforbund for styreperioden 2014 – 2016	4
Resultatregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014	47
Balanse for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014	48
Noter for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014	49
Revisors beretning 2014	50
Resultatregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015	51
Balanse for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015	52
Noter for Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015	53
Revisors beretning 2015	54
Styrets godtgjørelse	55
Fastsettelse av kontingent for 2017 og 2018	56
Budsjett for Norges Eiendomsmeglerforbund 2016 – 2018	57
Styrets forslag nr. 1: Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund	58
Styrets forslag nr. 2: Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger i NEF	61
Forslag til landsmøtet fra Megler MNEF Terje Tinholt	62
Forslag til landsmøtet fra Eiendomsmegler MNEF Tormod Roth	64
Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund perioden 2016 – 2018	65
Valgkomitéens innstilling	68
Egne notater	71

# ÅRSBERETNING FOR

## NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

### FOR STYREPERIODEN 2014 - 2016

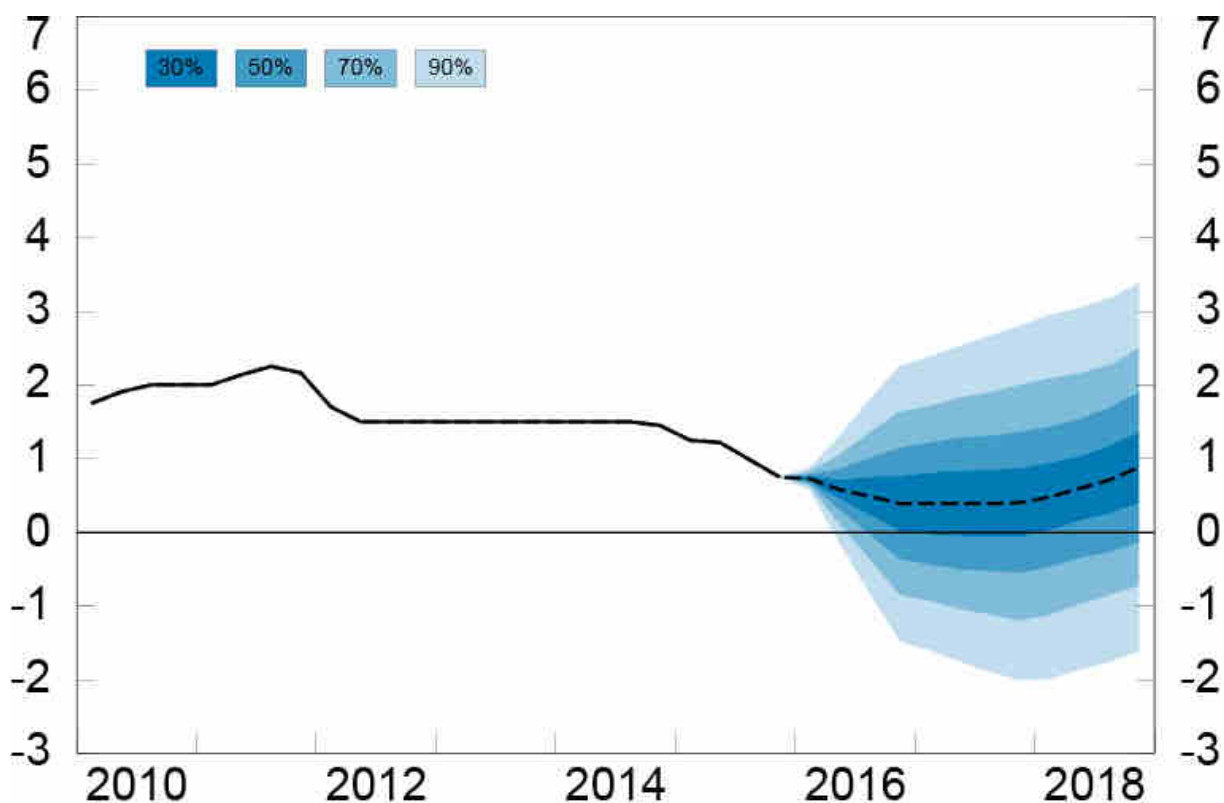


#### 1. Norsk økonomi

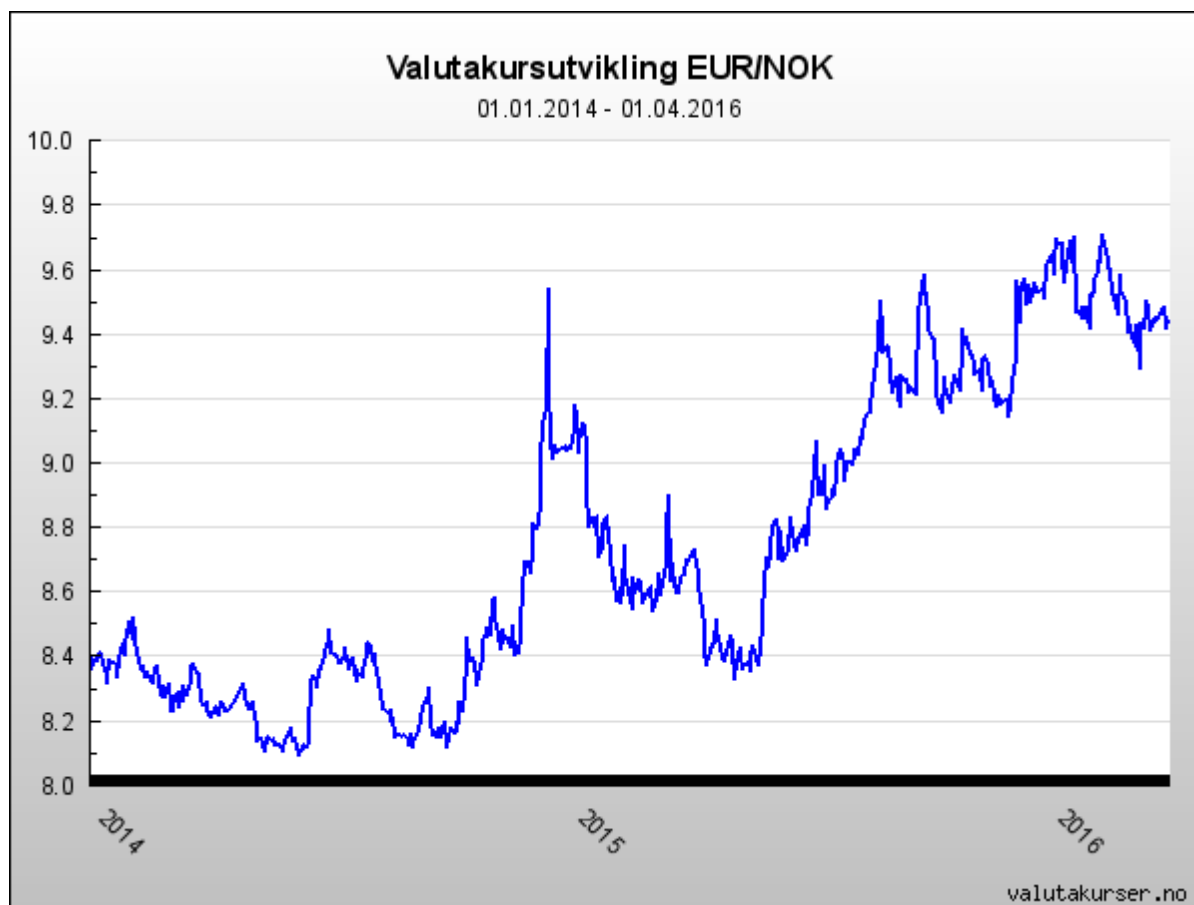
I perioden 2014 til 2016 har det vært store svingninger i norsk økonomi, og hovedgrunnen til dette er det markante fallet i oljeprisen. Fra nivåer rundt 100 dollar fatet tidlig i perioden, opplevde vi en kraftig nedgang høsten 2014. Dette fallet har fortsatt videre siden, og vi opplevde rundt årsskiftet 2015-2016 at prisene på olje gikk under 30 dollar fatet. Dette har påvirket investeringene i oljesektoren, som igjen har påvirket fastlandsøkonomien. Ringvirkningene av dette har særlig slått ut i de områder som er mest eksponert for oljebransjen.

Styringsrenten til Norges Bank har også gått ned i perioden fra i underkant av 2 prosent til 0,5 prosent i mars 2016.

Figuren under fra Norges Bank viser styringsrenten i prosent de siste fem årene og anslag fremover.



Fallet i oljeprisen og det lave rentenivået bidro til at den norske kronen har svekket seg betydelig. Dette har slått positivt ut for den norske handelen med utlandet og for turistnæringen i Norge.



Inflasjonen var stabil gjennom 2014. Konsumprisindeksen (KPI) økte med 2,0 prosent fra 2014-2015, og med 3,3 prosent fra mars 2015 til mars 2016.

SSBs arbeidskraftundersøkelse (AKU) bekrefter en tydelig svekkelse i arbeidsmarkedet. Fra nivåer på rundt 3,5 prosent tidlig i perioden ligger vi nå på 4,8 prosent, og dette tallet skal trolig vokse videre.

## 2. Prisutviklingen i boligmarkedet

Etter en svak utvikling i boligmarkedet høsten 2013 tok boligprisene og omsetningen av boliger seg opp igjen gjennom 2014. For hele 2014 sett under ett var boligprisene i gjennomsnitt 2,7 prosent høyere enn i 2013, mens boligprisene i 2015 sett under ett var i gjennomsnitt 6,1 prosent høyere enn i 2014. (SSB)

Det er store regionale forskjeller i prisutviklingen i boligmarkedene. Oslo og Tromsø lå i toppen av utviklingen blant de store byene med en økning på 11 prosent i 2015, mens Stavanger hadde en nedgang i 2015 på 1 prosent. Ved årsskiftet 2016 kostet det i gjennomsnitt 59 000 kroner for en bolig i Oslo, 41 000 kroner i Bergen, 41 000 kroner i Trondheim, 36 000 kroner i Stavanger, 30 000 kroner i Kristiansand og 44 000 kroner i Tromsø. Landsgjennomsnittet lå på 37 000 kroner.

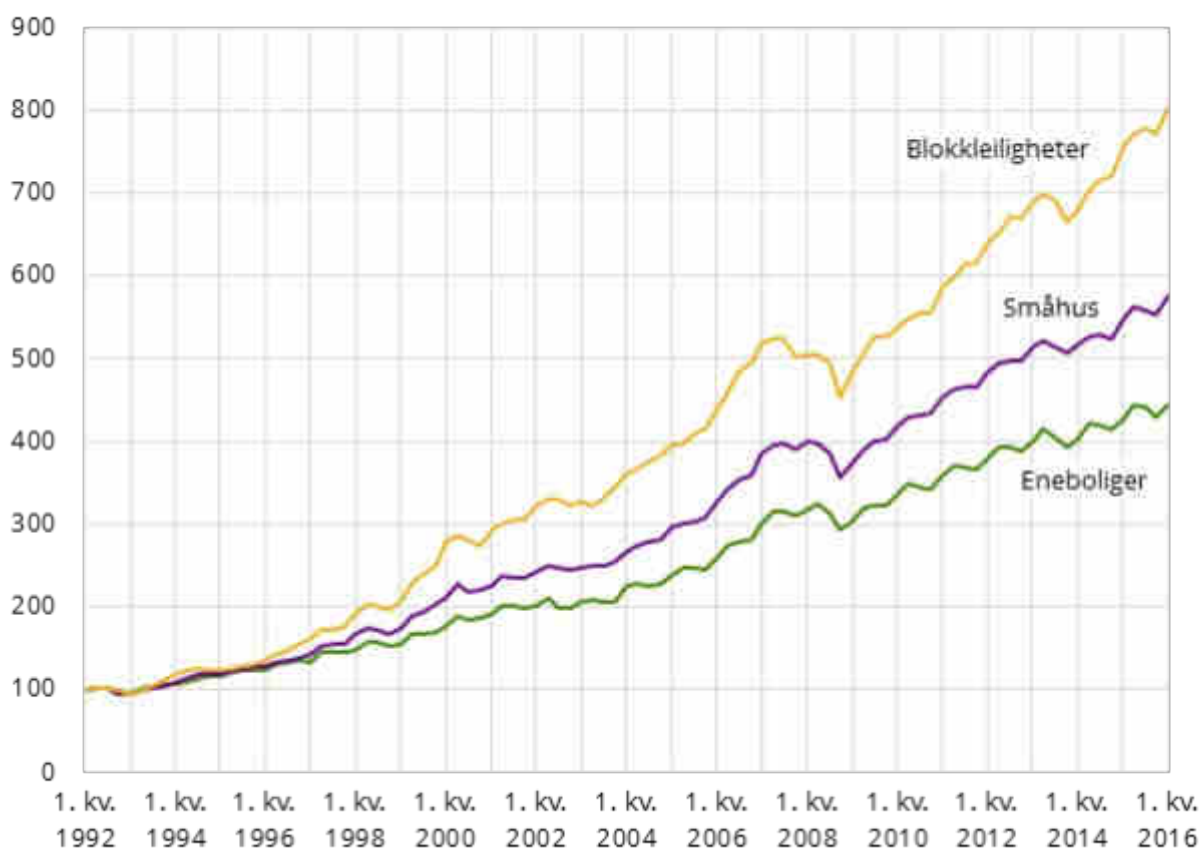
I de områdene som opplever prispress skyldes det i hovedsak at etterspørselen vokser raskere enn tilbudet av nye boliger. Etterspørselsveksten drives av flere forhold. Høy innvandring/flytting mot området, det rekordlave rentenivået, skatteregler for gjeldsrenter og en formuesskatt som gir insentiver til å investere i boliger, er de viktigste elementene. I områder med svak eller negativ vekst skyldes det i hovedsak nedgangen i oljeprisen og effektene av dette.

Tolv måneders nominell prisendring. Alle boliger. Månedstall. Prosent.



Kilde: Eiendom Norge

Figur 1. Boligprisindeksen, etter boligtype. 1992=100



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

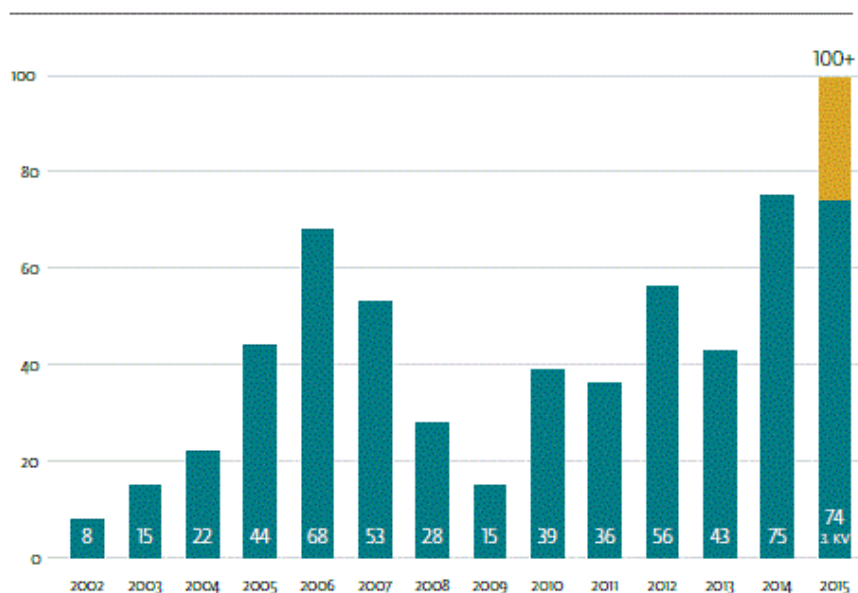
### 3. Markedet for næringseiendommer

2014 var et sterkt år i næringseiendomsmarkedet med et høyt transaksjonsvolum. I tillegg var 2014 året da utlendingene for alvor entret markedet og ble største netto kjøper.

Avslutningen av 2014 var imidlertid vært preget av oljeprisfall og lavere vekstutsikter for norsk økonomi. 2015 ble likevel et rekordår for transaksjon i næringseiendom, med et samlet volum på 125 milliarder kroner. Dette skyldes salg av flere store eiendomsporteføljer i form av salg eller delsalg av eiendomsselskap og fond, hvor utenlandske investorer gjennom store enkeltkjøp har vært største nettokjøpere.

Nivået på prime yield lå i 2014 stabilt i overkant av 5 prosent, mens det i 2015 gikk ned mot 4 prosent. Nedgangen i oljemarkedet har først og fremst rammet kontorsegmentet.

Årlig transaksjonsvolum i Norge i NOK mrd. (kun transaksjoner med verdi fra NOK 50 mill. og oppover).



© DNB Næringsmegling 2. halvår 2015

Utvikling for prime og sekundær yield



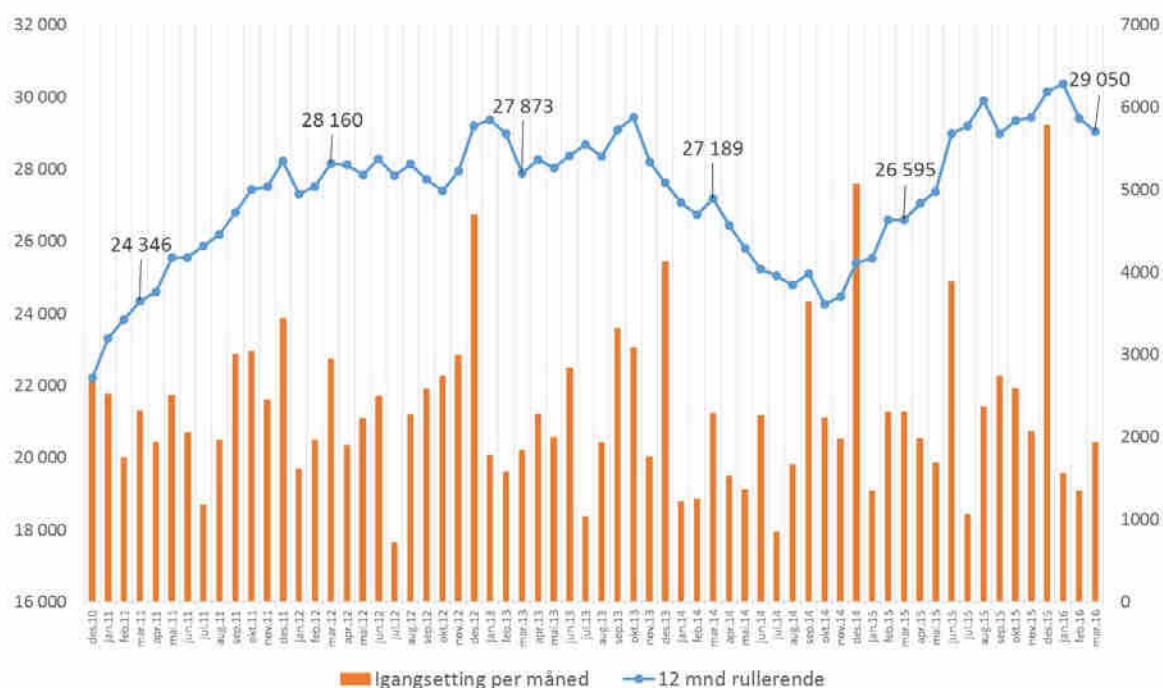
Kilde: UNION. Renteprognoiser fra Nordex Markets.



## 4. Nyproduksjon og igangsetting av nye boliger

Det ble igangsatt over 30 000 boliger i 2015, noe som er det høyeste nivået på mange år. Totalt sett økte igangsettingen av nye boliger med 19 % sammenlignet med 2014 (25 500). Det er igangsetting av leiligheter som øker mest med 38 %, mens eneboliger og småhus ligger på samme nivå som i fjor. 54 % av det som ble igangsatt i 2015 var leiligheter. OBOS er den største boligaktøren når det gjelder igangsatte boliger. Slår man sammen tallene fra OBOS og Block Watne satte de i gang i underkant av 2 000 boliger i 2015.

### Igangsetting, pr. måned og 12 mnd. rullerende



## 5. Medlemmers omsetning – konkurranseforhold

Aktiviteten i bransjen har vært relativt stabil de siste årene. Det har kun vært mindre endringer i tallet på formidlinger, formidlet verdi og meglervederlag. Det har årlig blitt omsatt i underkant av 150 000 eiendommer gjennom eiendomsmegler og advokat. Den samlede verdien av eiendommene er på ca. 400 mrd. kroner. Vederlaget til megler/advokat har samlet ligget på ca. 7,5 mrd. årlig. Gjennomsnittsprovisjonen ved salg av boligeiendom i Norge sett under ett har ligget jevnt på i underkant av 2 prosent.

Ved utgangen av 2015 var det 500 foretak som hadde tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det tilsvarende tallet i 2014 var 499 og 508 i 2013. Antall filialer var 524 ved utgangen av 2015. I alt ble det drevet eiendomsmegling i totalt 1024 meglerkontorer i Norge ved inngangen til 2016. I tillegg var det 1 238 advokater som var registrert med eiendoms- megling i egen praksis.

---

## 6. Arbeidet med eiendomsmeglingslov/forskrift i perioden

NEF mener at gjeldende eiendomsmeglingslov i all hovedsak fungerer godt. Kravene til kompetanse og kvalitet har bidratt til en kvalitetsheving i bransjen, som kan måles i økende tillit til meglerne. Loven beskytter forbrukernes interesser, samtidig som den beskytter de kompetente eiendomsmeglerens plass i verdikjeden. Eiendomsmeglingsloven med forskrift skal hindre en utvikling hvor den faglig uavhengige eiendomsmegleren overstyres av krefter som ikke tjener forbrukernes interesser.

NEF jobber for at medlemmene skal oppfylle lovens formål, og for at eierne skal prioritere risikostyring og sette kundenes interesser først.

I dialogen med finansmyndighetene har NEF drøftet noen avgrensede problemstillinger som det kan være hensiktsmessig å vurdere nærmere. NEF har videre gitt følgende konkrete forslag til lov- og forskriftsendringer i perioden:

- Innføring av en minste akseptfrist på 30 minutter i budrunden.
- Adgang til å velge lydopptak av budrunden som alternativ til skriftlig dokumentasjon.
- Oppheve kravet til timeregistrering der det er avtalt provisjon eller fast pris.
- Krav om politiattest for eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere i oppgjør.
- Krav til kvalitet i etterutdanningen.
- Krav til etterutdanning for eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere i oppgjør.

Finanstilsynet har i brev til Finansdepartementet av 9. november 2015 anbefalt at flere problemstillinger utsettes til en samlet gjennomgang av loven. Samtidig har tilsynet pekt på behovet for å se nærmere på noen avgrensede problemstillinger, som blant annet koblingen mellom bankenes utlånsvirksomhet og eiendomsmegling, konsekvenser av strukturelle endringer for meglerens integritet og rolle, samt advokaters adgang til å drive eiendomsmegling utelukkende i kraft av sin advokatbevilling. NEF har ikke sett et behov for en fullstendig gjennomgang av eiendomsmeglingsloven, men mener det kan være hensiktsmessig å vurdere noen avgrensede problemstillinger. NEF har hatt møter med Finansdepartementet om tilsynets forslag, og avventer nå departementets avgjørelse.

Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet nedsette en arbeidsgruppe for å utrede risikoen for tap av midler på meglers klientkonto, og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Arbeidsgruppen skal levere sin utredning innen sommeren 2016, og består av representanter for Finanstilsynet, Finansdepartementet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet og Finans Norge. Arbeidsgruppen vil blant annet ta utgangspunkt i de vurderingene som ble gjort av meglerbransjen i utredningen fra 2014, jf. omtale under kap. 7.7.

Finansdepartementet sendte på høring forslag til endringer i forskriften § 4-4 om krav til praktisk erfaring fra salgsoppdrag for å få eiendomsmeglerbrev mv. Det har vist seg vanskelig for fullmektiger, som ikke arbeider på et salgskontor, å få tilstrekkelig salgspraksis. NEF var positive til endringer i omfanget av salgspraksis i fullmektigperioden på 2 år. Fra 1. januar 2016 ble praksisen fra salg endret fra å være ett av de to praksisårene, til minst 9 måneders praktisk erfaring fra megling eller å ha gjennomført minst 15 salgsoppdrag i Norge. Det er fremdeles krav til 2-års praksis for eiendomsmeglerfullmektiger.

---

Finanstilsynet foreslo å oppheve forskriften § 4-3 som oppstilte nærmere krav til eksamen for eiendomsmeglerbrev. NEF støttet forslaget fra Finanstilsynet, med den begrunnelse at høyskolene selv har regelverk som ivaretar samme hensyn. Bestemmelsen ble opphevet med virkning fra 1. juli 2015.

NEF har avgitt høringsuttalelse til Finanstilsynets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og forskriften for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av eiendom. NEF støttet forslaget om at det skal opplyses i salgsoppgaven om selger har innhentet en teknisk tilstandsvurdering av eiendommen. NEF har stilt seg positive til at en regulering av eiendomsmeglerens ansvar for å gi selgeren råd om innhenting av tilstandsrapport avgrenses til forhold der megleren har meglerfaglig kompetanse til å gi kvalifiserte råd. Når det gjelder forslag om å lovfeste plikt til rådgi kjøperen, mener NEF at meglers rådgivning må avgrenses til å forklare interessenter om potensielle konsekvenser av at boligens tekniske tilstand ikke er dokumentert. Saken er medio april fortsatt til behandling i Finansdepartementet.

Finansdepartementet har foreslått at kravet til oppbevaringstid etter eiendomsmeglingsforskriften reduseres fra ti til fem år. NEF har ikke støttet forslaget fordi kjøpere og selgere av fast eiendom vil kunne ha behov for innsyn i og tilgang til dokumenter som er eldre enn fem år dersom det oppstår tvist etter at handelen er gjennomført. En reduksjon av oppbevaringstiden vil derfor kunne gi uheldige konsekvenser for partene i bolighandelen.

Slik regelverket er utformet i dag er det krav om at kjøpekontrakter oppbevares i original, jf. forskriften § 3-7 første ledd. Andre dokumenter kan oppbevares elektronisk, jf. § 3-7 tredje ledd. NEF har foreslått en endring av regelverket, slik at kjøpekontrakter kan oppbevares elektronisk på lik linje med andre dokumenter i eiendomshandelen. En slik endring vil innebære en forenkling for eiendomsmeglingsforetakene.



---

## 7. Oppfølging av NEFs Mål for perioden

### 1 Trygg eiendomshandel.

NEF har gjennom hele perioden jobbet med tiltak for at eiendomshandelen skal oppleves så trygg som mulig for forbrukerne. NEF har satt lys på svakhetene i gjeldende avhendingslov som er dårlig tilpasset dagens bolighandel, og årsak til at mange kjøpere og selgere misforstår sine rettigheter og plikter.

NEF har fokusert på behovet for å regulere takseringsbransjen og bruken av tekniske tilstandsrapporter. Disse manglene kan ikke lastes meglernes, men i praksis blir meglernes allikevel assosiert med alle sider av bolighandelen som ikke fungerer tilfredsstillende.

NEF har ansatt forbundets første forbrukerrådgiver i bolighandelen.

Forbrukerrådgiverens rolle er å øke forbrukernes kunnskap om bolighandel og sette lys på meglernes viktige bidrag til tryggere bolighandel.

NEF har samarbeidet med politikere, myndigheter og bransjeaktører langs en forbrukerlinje som skal bidra til å bygge bransjens seriøse omdømme og styrke meglernes posisjon i bolighandelen.

Det er lagt vekt på viktigheten av at medlemmene oppfyller lovens krav til mellommannsrollen, og den felles interesse meglernes og forbrukerne har i at bolighandelen skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte.

Etter initiativ fra NEF har Stortinget satt trygg bolighandel på dagsorden. Stortinget fattet 26. november 2015 følgende vedtak:

«Stortinget ber regjeringen vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøper og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

Stortinget erkjenner at omfanget av tvister på bakgrunn av eiendomsoverdragelser er for stort. Det er nå lagt til rette for at regjeringen på kort sikt vil komme med flere forslag til tiltak som skal bidra til tryggere bolighandel, blant annet en regulering av takseringsbransjen. Samtidig gikk det klart fram av stortingsdebatten at det er flertall for at man på sikt må vurdere en grundigere gjennomgang av avhendingsloven, og at det kan være relevant å se nærmere på dansk praksis.

NEF har hatt oppfølgingsmøter med Justisdepartementet og Finansdepartementet og holder løpende kontakt med i prosessen.

---

2 **NEF skal arbeide for at flest mulig av de som kan bli medlem skal bli det og at medlemmene opprettholder sitt medlemskap i hele sin yrkeskarriere.**

Hele virksomheten preges av interessepolitiske aktiviteter som skal styrke meglernes posisjon i bolighandelen, og medlemservice som skal lette meglernes hverdag. NEF søker til enhver tid å levere det medlemmene etterspør.

NEF har god kontroll på faglige og politiske utfordringer. Den største utfordringen er å komme tettere på en stor medlemsmasse. NEF er i ferd med å utvikle forbundets digitale flater for å øke synligheten for medlemmene, og styrke den løpende informasjonen og kommunikasjonen som binder meglerne sammen som profesjon på tvers av foretak og regionale skiller.

3 **NEF skal arbeide for å sikre best mulig rammevilkår for medlemmene.**

NEF arbeider kontinuerlig for medlemmenes rammevilkår gjennom sin kontakt med bransjen, politikere, myndigheter og media. Meglerbransjen står foran endringer som følge av digitalisering og økt bruk av virtuelle roboter.

Meglernes rammevilkår må i fremtiden sikres gjennom økt bruk av meglernes eiendomsfaglige- og juridiske og kompetanse og en høyere servicekvalitet i hver transaksjon. NEF mener at kompetanse- og kvalitetskravene i eiendomsmeglingsloven og meglernes evne til å oppfylle samfunnets forventninger, vil være forretningskritiske.

4 **Stabile rammevilkår oppnås gjennom å sikre at bransjen virker i tråd med gitte forutsetninger. NEF skal bidra til en harmonisering mellom bransjen og samfunnet for øvrig.**

NEF har etter forrige landsmøte hatt et tydeligere forbrukerfokus. Dette er utviklet gjennom kontakt med myndigheter på ulike plan og tydelig mediekommunikasjon. Bransjens omdømme er følsomt for svake ledd. Dyktige eiendomsmeglere som oppfyller eiendomsmeglingslovens formål og sørger for trygg bolighandel, bidrar til økt anerkjennelse av meglernes viktige rolle i eiendomshandelen.

**Medlemmer:**

5 **NEF skal arbeide tett med og styrke lokalforeningene, og utnytte kunnskapen og påvirkningskraften lokalt.**

NEF har gjennom reiser landet rundt og kurs i lokalforeningene knyttet enda sterkere kontakt. Antallet samlinger med de tillitsvalgte i lokalforeningene er doblet, og NEF-styret har deltatt på lokalforeningenes årsmøter. Det er skapt rom for kunnskapsdeling og hyppig meningsutveksling.

---

## 6 **NEF skal søke nye plattformer for nettverksbygging og dialog, faglig og sosialt.**

NEF har utviklet kontakten med en rekke kommersielle aktører og interesseorganisasjoner i bransjen og i tiliggende bransjer. NEF har hatt dialogmøter med ledelsen i alle de store og mellomstore foretakene rundt i de fleste regionene. NEF har etablert bransjekonferansen "Boligmarkedet", som arrangeres vår og høst med stor oppslutning og god oppmerksomhet.

NEF har deltatt på en rekke eksterne møteplasser med politikere, myndigheter, kommersielle aktører og fagfolk som har en side til meglerbransjen. NEF har deltatt aktivt på arenaer i regi av NHO, via NEFs medlemskap i NHO-foreningen Abelia. Det har også vært hyppig kontakt med våre søsterorganisasjoner i Norden (NEU), i EU (CEPI) og i USA (NAR). NEF har deltatt på en rekke sosiale og faglige arrangementer med medlemmer og studenter rundt i Norge. NEF har regelmessige møter med studentrepresentanter og har i samarbeid med Eiendom Norge etablert en facebookgruppe hvor studenter kan møte bransjen.

## 7 **NEF skal arbeide for at hele oppgjørsfunksjonen opprettholdes i eiendomsmeglerforetakene.**

NEF ved fagsjefen har ledet et bransjeutvalg på initiativ fra Eiendom Norge, som har sett nærmere på sikkerheten for klientmidler i dagens oppgjørsordning. Utvalget har vurdert risikoen for tap av klientmidler utover den lovbestemte sikkerhetsstillelsen som begrenset, men har foreslått sikringstiltak som kan minimere risikoen for omfattende kriminelle anslag mot meglerforetakets klientkonto. Rapporten ble presentert for Finanstilsynet og Finansdepartementet høsten 2014.

## 8 **NEF skal arbeide for at medlemmene kan arbeide i eiendomsmegling gjennom hele yrkeskarrieren.**

NEF har jobbet videre med det langsiktige holdningsarbeidet for at flest mulig kan og vil arbeide med eiendomsmegling gjennom hele yrkeskarrieren. NEF har formidlet beste praksis, og dette har også vært tema i flere artikler i Eiendomsmegleren og på kurs i regi av NEF.

## 9 **NEF skal arbeide for at arbeidsgivere ser verdien av at flest mulig ansatte har medlemskap i NEF.**

NEF har hatt utstrakt dialog med foretaksledere rundt i Norge for å øke innsikten i bransjens ulike behov og skape dialog rundt utviklingen av tjenester. NEF forsøker å tilpasse sine tjenester til foretakene som ofte har ulike behov ettersom hvor selvforsynte de er.

Som profesjonsforbund er NEF ubundet av de enkelte kommersielle aktørene, og kan opptre med troverdighet som den aktøren som jobber for hele bransjen. Gjennom en voksende medlemsmasse fremstår NEF som bransjens viktigste premissleverandør ovenfor myndigheter, politikere, media og andre bransjeaktører.

---

**10 NEF skal gi medlemmer og andre den beste kvalitet på relevante kurstemaer i bransjen.**

NEF arbeider kontinuerlig med utvikling av kursporteføljen, og har særlig satset på spissede kurs som bransjen etterspør. Kurstemaer drøftes med medlemmer og med studielederne i lokalforeningene. I tillegg får NEF mange gode innspill fra foretak og andre bransjeaktører. NEF har i perioden innhentet flere nye foredragsholdere, og tilbudt nye kurskonsept som f. eks. «NEF 6 timer». I tillegg til lokalforenings- og spesialkurs har NEF juridisk også holdt kurs/foredrag for enkelte foretak i forbindelse med kick off og interne samlinger.

En målsetning er å tilby en kombinasjon som dekker behov, skaper engasjement og gir en lønnsomhet for alle parter. Konkurransen mellom kurstilbydere er stadig økende, men NEF har klart å opprettholde markedsandel de siste to årene.

**11 NEF skal også utvikle kurs som gir medlemmene spesialkompetanse.**

Diverse spesialkurs har vært avholdt i perioden, herunder heldagskurs i oppgjør, tvangssalg, prosjektmegling og kurs med fokus på ansvarsfordeling og ledelse av eiendomsmeglingsforetak. I tillegg er det avholdt et todagers kurs i landbruksmegling. Det store prosjektmeglingskurset over 3 dager ble avholdt i januar 2014 og i januar 2016. Oppgjørskurs for eiendomsmeidlerfullmektiger som går over 10 dager (3 dager teori og gjennomføring av 15 oppgjør i løpet av de øvrige 7 dagene) har vært avholdt 3 ganger.

**Kommunikasjon innad:**

**12 NEF skal opprettholde den gode kommunikasjonen med medlemmene, slik at de jevnlig oppdateres om forbundets arbeid.**

Medlemmene har i styreperioden blitt holdt informert om forbundets arbeid gjennom ukentlige nyhetsbrev, månedlige utgaver av Eiendomsmegleren, e-post, SMS og direkte kontakt.

Gjennom forbundets nye nettsider skal det bli enda tydeligere hva forbundet driver med både for medlemmer, forbrukere og presse. Nytt medlemssystem vil modernisere kursadministrasjonen og gjøre det enklere å kommunisere med ulike deler av medlemsmassen. Bruken av sosiale medier skal også spisses for å treffe medlemmene bedre.

**13 NEF skal bringe førstehåndsinformasjon til medlemmene om saker som berører bransjen.**

Medlemmene er holdt løpende orientert om høringsuttalelser fra NEF, innspill fra NEF til myndighetene, relevante saker fra myndigheter, regjering og Storting og NEFs rolle i media.

- 
- 14 **NEF skal fortsette å innhente verdifull informasjon og erfaringer fra medlemmene via questback og andre spørreundersøkelser, til nytte for NEFs daglige arbeid og i kommunikasjonen utad.**

Tilbakemeldingene NEF får fra sine medlemmer er helt avgjørende både for å få en god forståelse av eiendomsmeplerens hverdag, og for å kunne tilby best mulige tjenester tilbake til medlemmene.

NEFs saker i media er i stor grad preget av undersøkelser blant medlemmene. NEF har for øvrig utstrakt kontakt med både yngre og erfarne medlemmer for å teste ideer og behov. Dette gir seg blant annet utslag i hvilke saker som blir tatt opp og hvordan etterutdanningskursene blir laget.

I perioden har det blitt sendt ut kvartalsvise undersøkelser gjennom "Meglerinnsikt", lønns- og arbeidstidsundersøkelser og undersøkelser i etterkant av alle kurs.

### **Forbrukere:**

- 15 **NEF skal ha fokus på forbrukernes interesser i bolighandelen og aktivt avdekke forbrukernes forventninger. NEF skal også styre forbrukernes forventninger til bransjen i samsvar med gjeldende lovverk.**

NEF har gjennom hele perioden jobbet med tiltak for at eiendomshandelen skal oppleves så trygg som mulig for forbrukerne.

NEF har satt lys på svakhetene i gjeldende avhendingslov, som er dårlig tilpasset dagens bolighandel, og som er årsak til at mange kjøpere og selgere misforstår sine rettigheter og plikter.

NEF har fokusert på behovet for regulering av takseringsbransjen og bruken av tekniske tilstandsrapporter. Etter initiativ fra NEF har Stortinget satt trygg bolighandel på dagsorden. Dette er nærmere omtalt under kap. 7.1.

NEF har i perioden drevet en omfattende informasjonsvirksomhet gjennom egne kanaler og massemedia for å styre forbrukernes forventninger til bransjen.

NEFs forbrukerrådgiver for bolighandelen har vært med å avdekke forbrukernes forventninger. Erfaringene blir videreformidlet til bransjen gjennom foredrag og kurs. Forbrukerrådgiveren bruker også disse erfaringene i mediarbeid for å styre forventningene. Dette omtales nærmere under kap. 21.



---

**16 NEF skal synliggjøre verdien av å bruke megler fremfor å selge privat, både ved forbrukersalg og profesjonelle salg.**

NEF har gjennom hyppige møter med myndigheter og politikere, andre organisasjoner og media med tydelighet fremstilt eiendomsmeglerens viktige rolle i bolighandelen. Bolighandel er noe de fleste gjør bare noen få ganger i livet, og de fleste velger å bruke megler fordi det er trygt.

Omfanget av privatsalg er stadig beskjedent, men NEF er oppmerksom på at bransjens posisjon kan bli sterkere utfordret av digitale løsninger og matchingstjenester i tiden som kommer. NEF jobber for å beholde en regulering i eiendomsmeglingsloven som beskyttelse for forbrukerne og for eiendomsmeglerne. Fremtiden vil handle om å bruke fagkompetansen som rådgiver og øke servicegraden.

Det er stadig en utfordring at Forbrukerrådet anbefaler folk å selge selv. NEF jobber for å utvikle Forbrukerrådets forståelse for meglerens krevende og viktige rolle. Dette er en langsiktig og viktig prosess for å bygge en fortjent tillit til megleryrket.

**17 NEF skal vise politisk engasjement for forbrukernes/kundens interesser.**

NEF har i perioden vist et tydelig engasjement for forbrukernes interesser, og med det markert at meglernes interesser i det vesentlige faller naturlig sammen med forbrukernes interesser. Målgruppen er både myndigheter, politikere og media.

Gjennom forbrukerrådgiveren driver NEF en utstrakt informasjons- og opplysningsvirksomhet med gratis rådgivning til personer i boligmarkedet. Denne tjenesten fungerer også som en "lynaveleder" for medlemmene.

NEF har satt dagsorden gjennom sin egen konferanse "Boligmarkedet" som har fått bred omtale. Gjennom media har NEF lagt vekt på å betone meglerens faglige integritet og viktige bidrag til trygg bolighandel.

NEF har samarbeidet konstruktivt med Forbrukerombudet, og vært tydelig på forbrukernes interesser i regulatoriske forhold og praktisering av bransjenorm og annet regelverk som berører boligkjøpere og -selgere.

**18 NEF skal ansette en egen forbrukerrådgiver på eiendomsmegling og fremstå som en naturlig rådgiver til forbrukere innen eiendomsmegling.**

NEF ansatte høsten 2014 Forbrukerrådgiveren for bolighandelen. Han ble presentert på Høstkonferansen 2014 og begynte i jobben i februar 2015.

Forbrukerrådgiveren har gjennom telefontjeneste, digitale flater og medier arbeidet for å etablere seg som en naturlig rådgiver for forbrukerne. Les mer om dette i kap. 21.

---

**19 NEF skal arbeide for at gjeldende lovverk endres slik at forbrukerne bedre forstår sine rettigheter og plikter.**

NEF har gjennom hele perioden jobbet med sin langsiktige målsetning om å gjøre omsetning av bolig tryggere. NEF har særlig fokusert på behovet for revisjon av avhendingsloven, som ofte er grunnen til mange misforståelser og etterfølgende konflikter mellom boligkjøper og –selger. Les omtale under pkt. 1 «Trygg eiendomshandel».

**20 NEF skal fullføre arbeidet med innføring av Tilstandsanalyse for bolig som sikrer hensiktsmessig informasjon til forbruker i løpet av 2014.**

NEF har jobbet på mange plan for å realisere tilstandsrapport som standard verktøy i bolighandelen. Takseringsbransjen har holdt innlegg på NEFs arrangementer og tilstandsrapporter har vært tema i ulike artikler i Eiendomsmeqleren.

Høsten 2014 ble det imidlertid klart at Eiendom Norge og takseringsbransjen, som hadde inngått en skriftlig avtale om implementering av tilstandsrapport i bolighandelen, var blitt uenige om gjennomføringen av denne. NEF meklet mellom partene og på et tidspunkt ble man enige, før det på nytt oppsto brudd tett opp mot jul 2014. Resultatet ble at innføringen av boligsalgsrapport etter omforent standard NS3600 stoppet opp.

I løpet av 2015 har takseringsbransjen gjort en del tilpasninger av produktet "Boligsalgsrapport", men implementeringen i 2016 har heller ikke vært noen suksess. NEF har konstatert at både meglere og mange takstmenn opplever rapportstandarden som unødig omfattende i et kost-/nytteperspektiv, og lite forbrukervennlig i pedagogisk perspektiv. Erfaringen har lært alle parter at det er krevende å få dette til på en god måte uten at myndighetene tar regulatoriske grep.

Det er behov for å regulere takseringsbransjen, ansvarsforhold og gjennomføringen av tekniske tilstandsanalyser, før man kan håpe på god utbredelse av effektive tilstandsrapporter i bolighandelen.

**Samarbeidende organisasjoner:**

**21 NEF skal arbeide for god dialog med samarbeidende organisasjoner.**

NEF har gjennom perioden arbeidet langs den «samarbeidslinjen» som ble trukket opp på landsmøtet i Ålesund. Det er etablert en god dialog med en lang rekke organisasjoner. Dette har bidratt til et konstruktivt klima og gode løsninger i de aller fleste saker, og tilnærmet fravær av unødvendige og skadelige konflikter i det offentlige rom.

---

## **Kommunikasjon utad:**

### **22 NEF skal synliggjøre eiendomsmeglerens kompetanse overfor forbrukerne.**

NEF har gjennom mange mediasaker i perioden satt fokus på eiendomsmeglerens kompetanse og erfaring. Siden lovendringen i 2008 har bransjen opplevd en positiv omdømmeutvikling, som i stor grad kan knyttes til lovens utdannings- og kvalitetskrav. Det har også vært viktig i vår kommunikasjon å vise kompleksiteten i eiendomsmeglerens viktige rolle for å skape sikker, ordnet og effektiv bolighandel.

Mediene er tilbakeholdne med å ville «markedsføre» interessegrupper, derfor må denne type kommunikasjon stort sett komme indirekte avledet av journalistens opprinnelige spørsmål. Gjennom NEFs forbrukerrådgiver i bolighandelen kommuniseres det løpende informasjon om meglerens kompetanse og rolle i form av innlegg på en rekke digitale flater, hvor spredningen er relativt god. I tillegg kommer intervjuer i store medier som formidler forbrukerrådgiverens råd til forbrukerne.

### **23 NEF skal gjennom egnede kanaler arbeide målrettet for å bedre rammevilkårene for medlemmene.**

I perioden har NEF gjennomført jevnlig dialogmøter med sentrale myndigheter, politikere og andre beslutningstakere som påvirker bransjens rammevilkår. Formålet har vært å tydeliggjøre meglernes viktige rolle, informere om NEFs holdninger og handlingsplaner for trygg bolighandel mv. I forbundets interessepolitiske arbeid har det vært vesentlig å støtte opp under viktigheten av eiendomsmeglingsloven og medlemmenes arbeid for å oppfylle denne. Les omtale under kap. 6.

### **24 NEF skal gjennom media opptre som profesjonens talerør. Det kan skje både gjennom saker NEF aktivt initierer og som kommentator.**

NEF har gjennom perioden vært aktiv i media for å bygge en tydeligere profil som meglernes profesjonsorganisasjon, som en seriøs samfunnsaktør med engasjement for trygg bolighandel og et balansert boligmarked. God mediesynlighet er nødvendig for å drive effektiv lobbyvirksomhet.

Dagens mediebilde er komplekst og krever et sterkt fokus og kontinuerlig arbeid for å få oppmerksomhet. NEF har blant annet publisert jevnlig pressemeldinger, kronikker og debattinnlegg. NEF har aktivt kommentert nyhetsbildet og i tillegg kommet med planlagte utspill med basis i undersøkelsen «meglerinnsikt» og innspill og erfaringer fra medlemmer. NEF har hatt en rolle som ekspertkommentator i boligspørsmål. Med vårt forbrukerfokus og ansettelsen av forbrukerrådgiveren har vi utvidet området hvor journalister synes det er naturlig å kontakte oss.

NEF har utviklet gode relasjoner til journalister og redaksjoner i alle de viktigste mediene som omtaler boligmarkedet, og blir referert og kontaktet i aktuelle saker.

---

25 **NEF skal produsere egnede saker for publisering gjennom lokalforeningene, tilpasset deres nærområde.**

NEF har fra sentralt hold spilt inn enkelte saker for lokal tilpasning, og har fungert som aktiv sparringspartner for lokalforeningslederne i deres kontakt med pressen. Mediearbeid har vært tema på samlinger med lokalforeningene.

26 **NEF skal kommunisere ut hva som er og ikke er meglers ansvar, og således styre forbrukernes forventninger.**

Gjennom perioden har NEF i flere saker fokusert på ansvarsforholdene i boligomsetningen, bl.a. gjennom forslaget om revisjon av avhendingsloven. Det er satt lys på typiske misforståelser hos boligselgere og -kjøpere, og foreslått endringer som klargjør ansvarsforholdene og redusere potensialet for konflikter mellom kjøper og selger. Meglers rolle og ansvar settes også regelmessig på agendaen av NEFs forbrukerrådgiver for bolighandelen.

27 **NEF skal være synlig i media når dette er formålstjenlig.**

NEFs rolle i media har blitt bygget rundt målet om en trygg bolighandel og et balansert boligmarked med jevnest mulig omsetning. Rollen som ekspert og ansvarlig samfunnsaktør bidrar til å bygge bransjens omdømme bedre og eiendomsmeglernes posisjon sterkere.

Administrerende direktør i NEF har etter at han tiltrådte sommeren 2014 vært forbundets talsperson i de fleste saker. For journalister og opinionen er dette enkelt å forholde seg til og bidrar til å bygge NEFs profil tydeligere.

Etter ansettelsen av forbrukerrådgiveren har det vært naturlig at han tar en del av mediekontakten som går direkte på forbrukerspørsmål.

**Politikere / offentlige myndigheter:**

28 **NEF skal sikre at kompetansekravene videreføres.**

NEF har et godt samarbeid med utdanningsinstitusjonene og Finanstilsynet, og deler syn på viktigheten av høye kompetanse- og kvalitetskrav.

NEF jobber kontinuerlig med å sikre at kompetansekravet oppfylles og videreføres.

Med alle muligheter som følger med digitalisering, er det viktig å sikre at forbrukerne også i fremtiden får kompetente råd fra velkvalifiserte eiendomsめglere.

---

**29 NEF skal være i forkant og sette dagsorden i viktige politiske saker som berører medlemmene og/eller forbrukerne samt ta en aktiv rolle i den boligpolitiske debatten.**

NEF har gjennom møter med politikere, beslutningstagere og høringsinnspill vært pådrivere i mange saker som faller inn under vår interessesfære. Det har også skjedd gjennom debattinnlegg, innspill til media og kommentarer til aktuelle saker.

NEF har engasjert seg i den boligpolitiske debatten blant annet med fokus på behovet for tilstrekkelig boligbygging i pressområder, behovet for bedre ordninger for nyetablerere (BSU, mv) og en sterk beskyttelse av primærboligen mot skatteskjerpning.

**30 NEF skal videreføre og bygge ut kontakten med Stortingspolitikere fra alle partier og legge en strategi for fremtidig påvirkning.**

NEF har hatt hyppig kontakt med de aller fleste stortingspolitikere innen vår sfære. Dette gjelder både i saker som avhendingsloven og trygg bolighandel, men også inn mot kommunevalget. NEF var også tilstede under Arendals-uka med tanke på å knytte kontakter inn mot det politiske miljøet, og planlegger et samarbeid med Eiendom Norge om deltakelse på årets Arendals-uke.

**31 NEF skal arbeide for forutsigbarhet i skatte- og avgiftspolitikken.**

NEF har jobbet for en forutsigbarhet i skattepolitikken som skjermer folks hjem fra skatteskjerpning. I debatten rundt Scheel-utvalget har NEF hatt en tydelig stemme for å bevare den norske boligmodellen, og argumentert med styrke mot en generell beskatning av eiendom og for et skille mellom primærbolig og sekundærbolig.

**32 NEF skal arbeide for å forenkle regelverk og byråkrati ved byggesaker for både private og profesjonelle boligbyggere.**

NEF har i perioden inngitt flere hørings svar som omhandler plan- og bygningsregelverket. Felles for nærmest alle de forslag som er fremsatt fra Kommunaldepartementet eller Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK), er at de er fremsatt med bakgrunn i et uttrykt ønske om forenkling og effektivisering i byggeprosessene. NEF har blant annet inngitt to hørings svar som omhandler endring og forenkling i byggesaksforskriften (SAK 10), ett hørings svar som omhandler forenkling i Byggteknisk forskrift (TEK 10) og to hørings svar som omhandler endringer og forenklinger i Plan- og bygningsloven.

NEF har i møter med Kommunal- og moderniseringsdepartementets politiske ledelse støttet regjeringens forenklingsarbeid, og gitt innspill til forbedringer i plan- og byggeprosesser samt forslag til tiltak for å sikre mer proaktiv tomteregulering og helhetlige planer for boligbygging.

---

**33 NEF skal arbeide for størst mulig likhet i lovreglene for all boligomsetning gjennom ny avhendingslov og revisjon av bustadoppføringslova.**

NEF har prioritert arbeidet med å belyse avhendingsloven. Et utvalg med representanter fra NEF, NITO Takst og NTF analyserte hovedutfordringene i loven og skisserte noen løsninger, som senere ble drøftet med forbrukermyndighetene før forslaget ble lagt frem for Justisdepartementet, og senere for boligpolitiske talspersoner i stortingspartiene. Dette initiativet har så langt resultert i et stortingsvedtak om trygg bolighandel. Se nærmere omtale av sakens forløp under kap. 6.

NEF har siden juni 2014 jobbet mot FNO og Justisdepartementet for løsninger på spesifikke problemstillinger for meglerbransjen rundt garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12. I juni 2015 nedsatte Justisdepartementet et lovutvalg for å evaluere garantireglene i bustadoppføringslova. NEF har spilt inn endringsforslag til utvalget, med fokus på utfordringer med tidspunkt for garantistillelse, oppbevaringsplikt, returplikt etter garantiperiodens utløp, og formkrav til garantien.

En av de konkrete problemstillingene som NEF anbefalte utvalget å se nærmere på, var å foreslå klarere regler om tidspunkt for garantistillelse der selger tar forbehold om igangsettingstillatelse, mv. Regjeringen har nylig fremmet et konkret forslag om endring av bustadoppføringslova § 12 hva gjelder tidspunkt for garantistillelse der selger tar slike forbehold. Lovutvalget fortsetter for øvrig det videre arbeide med å evaluerer garantireglene.

**34 NEF skal initiere enklere innhenting av lovpålagt informasjon.**

NEF har samarbeidet med Ambita (tidligere Norsk Eiendomsinformasjon) blant annet for å bedre og standardisere den informasjon som innhentes fra Infoland.

Også i inneværende periode er det sendt informasjonsbrev til alle landets kommuner om hvilke krav som stilles til megler i forhold til å innhente opplysninger. NEF ved Juridisk avdeling har også deltatt med innlegg på flere av Ambitas regionmøter. Se kap. 20.6.

**35 NEF skal arbeide for at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig.**

Antallet som eier sin egen bolig har sunket marginalt de senere årene. NEF har i møter med myndigheter, bransjeaktører og media fremhevet at den «norske modellen» er en suksess, og at alle må bidra for at denne også skal opprettholdes framover. Viktige elementer er tilstrekkelig boligbygging, forutsigbar skattepolitikk, god kredittpolitikk og generelt gode økonomiske rammebetingelser.

I tillegg er det behov for et lovverk rundt boligomsetningen som gjør at den oppfattes som trygg og sikker på lang sikt.

---

## **NEF skal arbeide for at konsesjonspliktige eiendommer skal kunne selges fritt i forhold til pris.**

NEF har gjennom høringsinnspill, gjennom møter med Landbruks- og matdepartementet og kommentarer i media, argumentert for opphevelse av kravene om konsesjonsplikt og prisregulering. NEF ble også invitert med da daværende landbruksminister Sylvi Listhaug presenterte forslaget om å fjerne konsesjonsplikten på alle landbrukseiendommer.

I den rådende politiske situasjon er det ikke flertall for et slikt forslag, men beløpsgrensen ved prisvurdering etter konsesjonsloven er hevet fra 2,5 millioner kroner til 3,5 millioner kroner.

## **Eiendomsmeglingsbransjen:**

### **36 NEF skal ha fokus på god kollegial adferd.**

Gjennom dialog med lokalforeningene er det oppmuntret til samlinger og sosiale tiltak på tvers av foretakene. NEF sentralt har deltatt på en rekke sosiale arrangementer rundt i landet. Sosial kontakt er et viktig steg for å bygge gode relasjoner mellom kollegaer i samme marked. Temaet har også vært tatt opp på ulike måter i Eiendomsmegleren.

### **37 NEF skal søke samarbeid med Eff der organisasjonene har sammenfallende interesser. Profesjonens og enkeltmedlemmenes interesser skal prioriteres.**

Det har vært hyppig dialog mellom NEF og Eiendom Norge, både i faste utvalg og samarbeidsfora, men også i løpende dialog om ulike saker av felles interesse. Det har vært et godt samarbeid i flere saker der det har vært naturlig, mens det er naturlig å jobbe adskilt i saker hvor organisasjonene har ulike roller og hensyn å ivareta.

## **Fremtidsrettet arbeid:**

### **38 NEF skal se sitt arbeid i sammenheng med samfunnets langsiktige utvikling og meglerfagets og bransjens ønskede tilpasning til denne utviklingen.**

NEF har gjennom hele perioden jobbet med å synliggjøre meglerens rolle i boligomsetningen, og behovet for at denne rollen også kommer til å være tilstede i framtiden.

Gjennom å sette forbrukeren i sentrum vil det også være tydeligere at det er et behov for å hjelpe forbrukeren gjennom en av livet vanskeligste disposisjoner.

---

**39 NEF skal både overfor medlemmer og øvrige jobbe aktivt for å synliggjøre meglerrollens betydning i en verden hvor teknologien er i rask utvikling.**

Det har gjennom perioden blitt tydeligere at det er en rask teknologisk utvikling som vil sette sitt preg på eiendomsmeglingsbransjen. Vi har trolig bare sett starten på denne utviklingen.

NEF følger trendene gjennom kontakt med nasjonale og internasjonale miljøer som er blant driverne i den teknologiske utviklingen, for å ha oppdatert kunnskap og kunne bidra til at bransjen tar mer kontroll over egen utvikling.

## **8. Aktuelle saker i perioden**

### **8.1 Styrets oppfølging av landsmøtesak i 2014: «NEF skal utrede meglers, kjøpers og selgers ansvar og rolle ved formidling og bruk av eierskifteforsikring.»**

Problemstillingen har vært utredet i NEF. I oktober 2014 sendte NEF en orientering til medlemmene hvor det ble klarlagt at eiendomsmegler ikke har plikt til å formidle eierskifteforsikring, men at eiendomsmeglingsloven gir anledning til å gjøre det. Det å opplyse oppdragsgiver om muligheten til å tegne slik forsikring, samt gi opplysning om hvilke tilbydere som finnes og om selve produktet, antas å følge av kravet til god meglerskikk. Det ble videre klargjort at denne opplysningsplikten er noe annet enn en lovbestemt formidlingsplikt. De forskjellige meglerforetakene har imidlertid av praktiske årsaker inngått avtale om formidling av eierskifteforsikring for én leverandør.

På bakgrunn av den rettslige situasjonen ga NEF medlemmene følgende anbefaling:

*«Megler må sørge for å ivareta sin rolle som uavhengig mellommann. Som følge av den situasjon som er nevnt innledningsvis, oppfordrer Norges Eiendomsmeglerforbund sine medlemmer til å gå gjennom det avtaleverket det enkelte foretak har med eierskifteforsikringsselskap, med den hensikt å innta klausuler som hindrer eierskifteforsikringsselskapet i å fremme krav mot meglerforetaket for salgs-/tegningsfeil.»*

### **8.2 Styrets oppfølging av landsmøtesak i 2014: «Kobling»**

NEF innhentet allerede i 2013 en betenkning om temaet ulovlig kobling. NEF har i møter med Finansdepartementet og Finanstilsynet påpekt de utfordringer bransjen opplever rundt kobling mellom bank og eiendomsmegling. Finanstilsynet har i perioden fått oversendt en rekke eksempler på det enkeltmedlemmer oppfatter som ulovlig kobling. Finanstilsynet har ikke funnet grunnlag for å sanksjonere noen av tilfellene, da tilsynet har funnet dokumentasjonen utilstrekkelig. Det fremstår generelt som vanskelig å dokumentere brudd på dagens bestemmelser.

Deler av bransjen mener at koblingen er rene synergier mellom bank og eiendomsmegling, mens andre deler av bransjen mener at bankeide meglerforetak og meglere i noen tilfeller har en for sterk gjensidig interesse i formidling av lånekunder og meglerkunder. Privateide



---

foretak opplever at konkurransen mellom meglere blir skjev på grunn av ulike eierstrukturer og synergier. NEF har hatt god dialog med finansmyndighetene om utfordringene. Ulike koblinger og bindinger kan være problematiske uten å være direkte ulovlige, dersom meglernes faglige integritet settes under et press som kan gå ut over boligselgerens og – kjøperens interesser. Derfor er det relevant å se nærmere på incentivordninger og synergier mellom produkter og tjenester.

Finanstilsynet har i brev av 9. november 2015 til Finansdepartementet pekt på behovet for å se nærmere på koblingen mellom bankenes utlånsvirksomhet og eiendomsmegling, knyttet til eiendomsmeglingsloven. NEF har hatt dialog med Finansdepartementet om spørsmålet og avventer departementets avgjørelse med hensyn til et fremtidig utredningsarbeid.

Samtidig er NEF informert om at Finanstilsynet i uke 18 vil distribuere et rundskriv til bankene, hvor det gis klarere retningslinjer for bruk av incentivordninger knyttet til boliglån og megling.

### **8.3 Eiendomsmeglerfullmektigene – kontingent og serviceavgift**

På landsmøtet i 2014 ble det spilt inn et forslag fra en av delegatene fra Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening om å redusere kontingenten for eiendomsmeglerfullmektiger. Forslaget lød på å redusere kontingenten til kr 400,- per år (tilsvarende det studenttilknyttede betaler) og gi dem fritak for serviceavgift i fullmektigperioden. Studenttilknyttede betaler i dag kr 400,- per skoleår, men de er ikke ordinære medlemmer og mottar derav heller ikke det samme som medlemmene i NEF. Landsmøtet sendte forslaget over til det nye styret i NEF for utredning.

Intensjonen med å gi eiendomsmeglerfullmektigene en lavere pris i fullmektigperioden er god og styret i NEF har gjort en grundig vurdering av dette. Det er i perioden iverksatt tiltak slik at fullmektigene nå tilbys en vesentlig lavere pris på kurs og konferanser i NEF-regi, tilsvarende det tilbudet de studenttilknyttede mottar.

Videre gikk det høsten 2015 ut en kampanje til alle uteksaminerte tredjeårsstudenter på eiendomsmeglerstudiet om å tegne medlemskap i NEF ut 2015 for kun kr 600,- i kontingent og ingen serviceavgift. Dette ga god respons og de nyutdannede fikk en god anledning til å bli kjent med NEF.

Før utsendelse av kontingent og serviceavgift for 2016 tok styret i NEF saken opp til ny vurdering, og fant å ville tilby fullmektigene et fullverdig medlemskap til redusert pris. Alle eiendomsmeglerfullmektiger har i 2016 fått faktura med halv pris på serviceavgiften. Det betyr at for 2016 betaler eiendomsmeglerfullmektigene kr 600 i kontingent til NEF samt kr 1.300 i serviceavgift til NEF Servicekontor. Dette medfører reduserte inntekter på NEF Servicekontor, men styret vil ta høyde for dette når forslag til revidert budsjett for 2016 skal utarbeides.

---

## 9. Juridisk avdeling i NEF

### 9.1 Kursproduksjonen i perioden til medlemmer og andre

#### 9.1.1. Kurs og konferanser over flere dager

2014:	Landsmøte i Ålesund med etterutdanning
2014 og 2016:	Prosjektmevlingskurs over 3 dager.
2014 og 2015:	Losby-konferansen for næringsmeglere over 2 dager i samarbeid med Forum for Næringsmeglere
2014 og 2015:	Megleransvar og sikkerhetsrutiner over 2 dager
2014 og 2015:	Høstkonferanse med etterutdanning
2015:	Landbruksmevlingskurs over 2 dager
2015:	Vårkonferanse i Stavanger med etterutdanning

#### 9.1.2. Heldagskurs

2014:	Seksjonering
2014 og 2015:	Ansvarsfordeling/ledelse i eiendomsmevlingsforetak
2014, 2015 og 2016:	Seminar for næringsmeglere
2014 og 2015:	Heldagskurs i oppgjør
2015:	Heldagskurs i tvangssalg ved medhjelper
2015:	Heldagskurs i prosjektmevlings

#### 9.1.3 Kurs rundt om i landet og lokalforeningskurs

NEF 6 timer er avholdt i Kristiansand, Bodø, Trondheim, Bergen, Hamar, Moss og Drammen. Det er avholdt 15 lokalforeningskurs i 2014, 9 i 2015 og 4 hittil i 2016 (3 og 6 kurstimer).

#### 9.1.4 Oppgjørspraksis for eiendomsmevlerfullmektiger

Juridisk avdeling har utviklet et oppgjørspraksiskurs for eiendomsfullmektiger i samarbeid med Vitec It-Makeriet. Kurset varer i 2 uker, med 3 dager teori og deretter gjennomføring av 15 oppgjør med veiledning i løpet av 7 dager. Kurset har vært avholdt 3 ganger i perioden.

#### 9.1.5 Kurs til foretak

Juridisk avdeling har holdt flere foredrag for foretak/kjeder i perioden.

### 9.2 NEF Juridisk, aktivitet og typiske spørsmål m.v.

Juridisk avdeling får daglig mange henvendelser fra medlemmene gjennom telefon og e-post. Spørsmålstillingene favner over nærmest alle temaer innenfor eiendomsmevlings, men særlig er det mange spørsmål rundt bustadoppføringslova og om oppgjør.

Spørsmål til juridisk svartjeneste gir input til temaer som tas opp i NEF-kursene.

### 9.3 Øvrig virksomhet i juridisk avdeling

Juridisk avdeling skriver faglig stoff til Eiendomsmevleren og til NEFs Nyhetsbrev. Juridisk avdeling har levert en rekke høringer i perioden (se punkt 6 og punkt 16).

Juridisk avdeling bistår i utredningsarbeid av faglig og politisk karakter.

---

Juridisk avdeling oppdaterer Kunnskapsbasen og Dokumentsamlingen på Infonef. Juridisk avdeling er aktive i oppdatering av lærebøker til eiendomsmeglerstudiet. Avdelingen er med i en rekke arbeidsgrupper, så som utarbeidelse av NS 3600 hos Standard Norge, arealdrøftinger med blant annet takseringsforbundene og innhenting av opplysninger gjennom Ambita. Samarbeid om faglige utfordringer gjøres med flere organisasjoner og forbund, herunder Eiendom Norge, NITO Takst, NTF og Eiendomsadvokatenes Servicekontor.

Juridisk avdeling er sekretær for Etisk Nemnd og Norges Eiendomsmeglerforbunds Skadeforsikringsfond, juridisk rådgiver for Forum for Næringsmeglere og leder av Faglig råd for Eiendomsmeglerstudiet.

Juridisk avdeling har også holdt foredrag på Handelshøyskolen BI Oslo, Høyskolen i Sogn og Fjordane samt høyskolen i Sør-Norge. NEF deltar på fagseminar med Handelshøyskolen BI og holder faglige innlegg. Juridisk avdeling har også vært med på møter i Norge og Finland i regi av Nordisk Eiendomsmeglerunion.

Juridisk avdeling har arbeidet med oppdatering av følgende kontraktstyper i perioden:

Bolig - i samarbeid med advokatfirmaet Grette:

- Kjøp av fast eiendom – som den er
- Kjøp av fast eiendom
- Kjøp av aksjebolig
- Kjøp av andel borettslag
- Kjøp av landbrukseiendom
- Kjøp av bolig under oppføring (under arbeid)
- NEFs kontrakt for transport av bolig under oppføring

Næring – i samarbeid med advokatfirmaet BA-HR:

- Meglerstandard for salg av aksjeselskap med oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard for salg av aksjeselskap uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard for salg av eiendom med og uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard for salg av ANS med og uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard for salg av KS med og uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard for salg av IS med og uten oppgjørsansvarlig

## **10. Forum for Næringsmeglere (FFN)**

Forum for Næringsmeglere har avholdt 15 styremøter i perioden.

Meglerstandard for salg av eiendom, AS, KS, ANS og IS har vært revidert i perioden. Fagsjefen i NEF har vært med i revideringsarbeidet, som har blitt utført i samarbeid mellom NEF, FFN og BA-HR.

Leiestandardene er under revidering. Dette er et samarbeid mellom Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom, NEF/FFN og BA-HR. Fagsjefen i NEF er med i arbeidsgruppen.

Det har vært arrangert konferanse på Losby i september 2014 og 2015, samt kurs i forbindelse med årsmøtet i februar.

---

## 11. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE)

Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor er forretningsfører for Nemnda og har påtatt seg sekretariatsfunksjonen.

Reklamasjonsnemnda er åpen for alle eiendomsmeglingsforetak, advokater med tillatelse til å drive eiendomsmegling og boligbyggelag. I henhold til eiendomsmeglingsloven må alle som har tillatelse til å drive med eiendomsmeglingsnemnda være tilknyttet en reklamasjonsnemnd.

Avtalepartene i Reklamasjonsnemnda er Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund. Advokatforeningen har siden 2014 hatt styreleder vervet. De øvrige avtaleparter har ett styremedlem hver. Administrerende direktør i NEF innehar NEFs styreverv. Styret avholdt i 2014 tre møter og i 2015 to møter.

### Nemndas sammensetning:

Nemnda har i perioden hatt Per Racin Fosmark som formann med Thor Falkanger som setteformann. Kåre Mæland er fast representant for Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge (tidligere Eiendomsmeglerforetakenes forening). Ingrid Berdal er oppnevnt av NEF og Eiendom Norge som vararepresentant for Kåre Mæland. Knut Kopstad har representert Den norske Advokatforening og Eiendom Norge i hele perioden. Forbrukerrådets representant var Øyvind Næss i hele 2013, og John Christian Vedal fra januar 2014, deretter Cecilie Asak Oftedal fra juli 2014 til oktober 2014. Øyvind Næss har vært tilbake som Forbrukerrådets representant fra oktober 2014 til april 2016.

### Sekretariatet:

Liv Østgård Fagerland har vært ansvarlig for sekretariatet i perioden og har vært bistått av to juss-studenter.

### Tilknyttede foretak:

Per 1. januar 2014 var totalt 2 230 foretak m.m. tilknyttet nemnda. Dette antallet har hatt en svak nedgang, og var per 1. januar 2016 totalt 2 159 foretak/filialer, boligbyggelag og advokater. Nedgangen skyldes nedgang i advokaters tilslutning.

De tilsluttede fordeler seg slik:

Foretak/filialer	847
Næringsmeglingsforetak	74
Boligbyggelag	5
Advokater	1 233

Oversikt over alle tilsluttede foretak finnes til enhver tid oppdatert på nemndas hjemmeside [www.eiendomsmeglingsnemnda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no).

### Saksbehandling i 2014:

Nemnda mottok i 2014 ca. 250 skriftlige henvendelser. Av disse ble 182 saker registrert for behandling. I tillegg ble flere forhold avklart per telefon, gjennomsnittlig antall telefonhenvendelser til publikumstelefonen i 2014 var fire per dag.

Det ble avholdt 12 møter i Reklamasjonsnemnda i 2014.

---

Av sakene som ble behandlet i 2014 fikk 40 klagere helt eller delvis medhold, 50 fikk ikke medhold, og 10 saker ble avvist i nemndsmøter. Dette ga en medholdsprosent i forhold til antall ferdig behandlede saker på 40 % mot 50 % i 2013. De fleste meglerforetakene har fulgt avgjørelsene. I to saker har innklagede gitt melding til sekretariatet om at de ikke var enige i avgjørelsen, og det ene foretaket ville ikke følge avgjørelsen.

#### Saksbehandling i 2015:

I 2015 mottok Nemnda ca. 225 skriftlige henvendelser, av disse ble 179 saker registrert for behandling. Nemnda hadde i 2015 13 møter. I 2015 var det gjennomsnittlig i underkant av fire telefonsamtaler hver dag på publikumstelefonen.

Nemnda behandlet 141 saker i 2015, dette er saker som er innkommet i 2015 og tidligere.

I 2015 var det 60 klagere som ble gitt medhold, og 72 som ikke fikk medhold. Ni saker ble avvist i nemndsmøte. Dette ga en medholdsprosent på 42,6 i forhold til totalt behandlede saker.

De behandlede sakene har hovedsakelig fordelt seg slik i 2015:

- Feilaktige/mangelfulle opplysninger – 63 saker hvorav 34 fikk medhold, 25 fikk ikke medhold. Fire saker ble avvist i nemndsmøter. I en av sakene ble avgjørelsen ikke etterkommet.
- Misnøye med saksbehandling, herunder annonsering og håndtering av kjøper/selgerforhold – 31 saker hvorav 11 ble gitt medhold. 16 klagere fikk ikke medhold. Fire saker ble avvist i nemndsmøter. I en av sakene ble avgjørelsen ikke etterkommet.
- Budgivning – 23 saker, hvorav 6 fikk medhold og 16 ikke medhold. En sak ble avvist i nemndsmøte.
- Meglers utlegg/vederlag/honorar – 9 saker hvorav 1 fikk medhold, de øvrige ikke medhold.

Noen saker omhandler flere temaer, for eksempel misnøye med saksbehandlingen og krav om nedsettelse av meglerens vederlag.

Til nå i 2016 har det vært avholdt 6 møter.

Klageportalen har nå vært i drift siden sommeren 2013 og er velfungerende. Nemnda benytter seg av NEFs medlemsregister ved registrering av partene i klagesaker, og har hittil også benyttet dette til fakturering. Det arbeides nå med å få mulighet for fakturering direkte fra Klageportalen.

Partene kan logge seg inn via nemndas hjemmesider [www.eiendomsmeglingsnemnda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no) og Klageportalen. E-postadressen vil være brukernavnet, passord opprettes første gang man logger seg inn.

---

## 12. NEFs Skadeforsikringsfond

Norges Eiendomsmeglerforbund er forretningsfører for NEFs Skadeforsikringsfond (NEFS), og har ansvaret for den daglige driften av forsikringsordningen.

NEF er sekretær for styret i NEFS og deltar på styremøter og årsmøter. Videre bistår NEF NEFS-styret med juridiske vurderinger.

NEFs Juridiske avdeling har arrangert kurset "Megleransvar og sikkerhetsrutiner" i 2014 og 2015. Kurset er utarbeidet særlig med tanke på forsikringsaspektet, og formålet er å redusere antall skadetilfeller. NEFS sponser derfor kursavgiften for medlemmer av skadeforsikringsfondet.

I siste toårsperiode har NEFS opplevd en positiv medlemsutvikling. Den kollektive avtalen har i perioden vært inngått med Tryg Forsikring. Forsikringsmegler var frem til årsskiftet 2014/-2015 AON, og fra 1. januar 2015 har Howden vært engasjert som forsikringsmegler for NEFS.

Det pågår et samarbeid mellom NEF og Eiendom Norge, med sikte på et fremtidig samarbeid om en utvidet forsikringsordning for foretakene.

## 13. Informasjon fra NEF

### 13.1 Informasjonsstrategi

Informasjonsstrategien til NEF i styreperioden har vært å bygge videre på tidligere strategi, og har i all hovedsak vært tuftet på tydelig oppfølging av målplanen som ble vedtatt i Ålesund i 2014, med utgangspunkt i «forbrukerlinjen» og samarbeidslinjen».

NEFs primære informasjonsmål er:

- a. Vise medlemmer og potensielle medlemmer at de trenger NEF. "NEF gir deg kunnskap, gode rammebetingelser, verdier og fellesskap som gjør deg til en bedre eiendomsmegler." Målsetningen er å synliggjøre NEFs betydning for medlemmet.
- b. Formidle informasjon/kunnskap av betydning for medlemmet. Praktisk og juridisk informasjon i forhold til medlemmets utøvelse av profesjonen. Informasjon av betydning for NEF som organisasjon.
- c. Vise forbrukere at bruk av eiendomsmegler MNEF er med på å bidra til trygg bolighandel.
- d. Vise foretakene verdien av den ansattes medlemskap i NEF. "NEF ivaretar den ansattes behov for faglig oppdatering, opptreter som en partner for foretakene til beste for den totale bransjen, og fremmer ansvarlig fremtreden hos den enkelte profesjonsutøver".
- e. Påvirke beslutningstakere direkte og via samarbeidspartnere. "NEF påvirker eiendomsmeglerens rammebetingelser på egen hånd og gjennom utstrakt kontakt med forbrukerorganisasjoner, myndigheter, fagpersoner, media og interesseorganisasjoner".

- 
- f. Profilere Eiendomsmegler/megler/jurist MNEF overfor eksterne målgrupper. "En MNEF er dyktig, etisk bevisst, faglig sterk og en resultatorientert profesjonsutøver som jobber til beste for kjøpere og selgere av eiendom". NEFs oppgave er å forankre dette i eksterne målgrupper.

For å nå målene som er definert i NEFs prioriterte mål, er det nødvendig å vise omverdenen at NEF innehar ekspertise.

NEF skal i hovedsak vise omverdenen at vi er eksperter på disse to områdene:

- I. Eiendomsmeglerfaget, i vid forstand.
- II. Eiendomsmarkedet, så vel rettet mot forbrukere som profesjonelle aktører.

Gjennom NEFs ekspertrolle skal vi signalisere til våre målgrupper de verdier vi ønsker at eiendomsmeglere skal forbindes med. Disse verdiene er at en Eiendomsmegler MNEF er:

- a. En faglig sterk megler som oppfyller strenge krav til grunnkompetanse innenfor eiendomsmegling, med kontinuerlig etterutdanning.
- b. En ansvarsbevisst profesjonsutøver med fokus på begge parter interesser.
- c. Etisk bevisst sin rolle, frivillig underlagt et strengt regelverk.
- d. En samfunnsbevisst og ansvarlig yrkesutøver.

MNEF skal kjennetegnes gjennom Kvalitet, Trygghet og Tillit.

### **13.2 " Eiendomsmegleren"**

Eiendomsmegleren har i perioden gitt ut 19 utgaver og økt i opplag til 3500.

Eiendomsmegleren har fra 2015 blitt gitt ut i 8 utgaver årlig.

### **13.3 Nyhetsbrev fra NEF**

Nyhetsbrev med viktig informasjon til medlemmene har blitt sendt ut flere ganger i måneden i hele perioden. Nyhetesbrevne inneholder blant annet bransjepolitikk, hva NEF jobber med og tilbud om kurs. Med nytt medlemssystem vil nyhetsflyten til medlemmene bli bedre.

### **13.4 Øvrig e-post og sms-varsling til medlemmene**

Ved spesielt aktuelle hendelser som angår bransjen har NEF sendt ut SMS-varslinger til medlemmene. Dette mediet treffer bra når budskapet er kort og tiden for å få det ut er knapp.

### **13.5 NEFs hjemmesider [www.nef.no](http://www.nef.no)**

Det har pågått et lengre arbeid for å få nettsidene til NEF tilpasset tiden vi er i. Dette gjelder både i forhold til å gjøre informasjonen mer tilgjengelig for brukerne, og at den blir tilpasset de forskjellige tekniske plattformene som har kommet til. De nye nettsidene skal være tydeligere og enklere å bruke for både eiendomsmeglere, forbrukere og pressen.

### **13.6 INFONEF**

INFONEF er NEFs ekstranett for medlemmene som krever innlogging fra [www.nef.no](http://www.nef.no). På INFONEF finnes blant annet en kunnskapsbase og en dokumentsamling, hvor medlemmene

---

kan hente ut informasjon de har bruk for i hverdagen. Videre kan de på «Min side» hente ut en oppdatert oversikt over godkjente kurs de har deltatt på. Denne tjenesten har dessverre vært ute av drift siste halvår grunnet svikt fra web-leverandøren, men vil komme på plass igjen med nye nettsider og nytt medlemssystem våren 2016.

I forbindelse med at NEF i 2016 utvikler nye nettsider vil kunnskapsbasen bli flyttet og ligge åpent for søk for allmennheten.

### **13.7 Praktisk medlemskommunikasjon**

I forbindelse med at NEF våren 2016 får både nytt medlemssystem og nye nettsider, vil medlemmene oppleve en fornyelse med bedre funksjonalitet. Gjennom det nye medlemssystemet vil vi «kjenne» medlemmene våre bedre, og dermed også kunne kommunisere bedre med de spesifikke gruppene vi ønsker for de forskjellige aktivitetene.

De nye nettsidene til nef.no skal være navet for innholdsproduksjon for informasjon til medlemmer, forbrukere og media. Gjennom tydeligere og bedre funksjonalitet, vil det bli enklere å kommunisere med de forskjellige gruppene. Det vil også bli enklere å kommunisere innholdet fra NEF videre i sosiale media.

På de dedikerte medlemssidene vil det som tidligere være innhold som Min side og Dokumentsamlingen, som bare er beregnet på medlemmene.

### **13.8 Håndboken**

Arbeidet med å ajourføre NEFs håndbok for medlemmene påbegynnes hvert år ved årsskiftet, og boken inneholder relevant stoff medlemmene benytter i sitt daglige virke.

Alle medlemmer mottar ett eksemplar av Håndboken. For øvrig selges håndboken til medlemmer og øvrige i bransjen.

Håndboken er pensum på eiendomsmeglerstudiet på BI og er inkludert i studieavgiften ved at BI kjøper bøkene av NEF. Studenter på eiendomsmeglerstudiet ved øvrige høyskoler kan kjøpe håndboken til medlemspris.

### **13.9 Dokumentsamlingen**

Dokumentsamlingen ligger på INFONEF. Her kan medlemmene få eksemplere på kontrakter, oppgjørsskjemaer, fullmakter, tvangssalgsdokumenter med mer. Dokumentene i samlingen blir oppdatert ved behov og i samsvar med lovendringer.

### **13.10 Kunnskapsbasen**

I kunnskapsbasen på INFONEF legges det ut fagartikler og annen relevant informasjon sortert under emner. Her legges også fagartiklene publisert i Eiendomsmegleren fortløpende ut. Juridisk avdeling i NEF er ansvarlig for oppdateringen av kunnskapsbasen.

### **13.11 Kompendier og øvrige trykksaker**

Arbeidsrutineskjemaet er oppdatert.

Våren 2016 oppdateres Lærebok i praktisk eiendomsmegling, del I.

Det er i perioden gjort et stort arbeid med å oppdatere kontraktsmaler, se punkt 9.



---

### **13.12 Meglerinnsikt/Nordic Housing Insight**

I løpet av perioden har NEF fortsatt samarbeidet mellom de nordiske eiendomsmeglerforbundene hvor formålet er å kartlegge eiendomsmarkedet i Norden sett ut fra en eiendomsmeglernes hverdag.

Kvartalsvise undersøkelser i Nordic Housing Insight har både vist likheter og forskjeller mellom landene, og har gitt god informasjon til bransjen.

Undersøkelsen har også resultert i mange gode oppslag i pressen. Det har vært god oppslutning rundt undersøkelsen blant medlemmene, slik at det i gjennomsnitt har kommet inn 700 svar. Dette gir undersøkelsen både tyngde og troverdighet.

## **14. NEFs nye konferanse «Boligmarkedet»**

I perioden har vi arrangert konferansen «Boligmarkedet» i Oslo Konserthus fire ganger. Det har i gjennomsnitt vært åtte foredragsholdere og nærmere 200 tilskuere hver gang. Konferansen er en arena for NEF til å knytte relasjoner til offentlige myndigheter, politikere og media, samt ta opp saker som har betydning for NEFs medlemmer. Det har vært forskjellige hovedfokus som blant annet markedsføring av bolig, skatt, boligbygging, markedsanalyse, bankenes rolle og fremtidens boligmarked.

Arrangementene har bidratt til å sette saker og temaer på agendaen hos mediene og beslutningstagernes dagsorden.

## **15. Internasjonalt samarbeid**

### **15.1 Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU)**

Norge har presidentskapet i NEU i 2015 og våren 2016. NEU avholder møter to ganger i året. Så vel møtearrangementene og sekretariatet går på rundgang blant medlemslandene.

Det er nyttig med et nordisk samarbeid, hvor NEF blant annet utveksler erfaringer rundt den praktiske eiendomsmeglingen, de ulike lands reguleringer av yrket og markedssituasjonen. For tiden pågår det et arbeid for å koordinere de nordiske landenes innsats mot den europeiske meglerorganisasjonen.

### **15.2 EPAG/CEPI – CEI**

De nordiske landene er enige om å opptre mest mulig samlet overfor den europeiske organisasjonen, og jobber med utforming av et felles mandat. For tiden får Danmark fullmakt fra Sverige og Norge til å representere Skandinavia i møter i CEPI-CEI. I tillegg til å gjøre felles front sparer vi reisekostnader på denne midlertidige løsningen.

### **15.3 NAR**

Samarbeidet med den amerikanske eiendomsmeglerorganisasjonen NAR er under utvikling. Amerikanerne har vist Norge mer oppmerksomhet enn tidligere, og vi har det siste året hatt god dialog om kommersielle og faglige problemstillinger. Det er stadig interessant å utveksle idéer og trender med eiendomsmeglere i USA. Etter at NEF har hatt Katrina Gaines som vår «ambassadør» i en årrekke, fikk vi i 2015 utnevnt en ny «ambassadør», Simon Pedersen. Han planlegger å delta på landsmøtet i Tromsø i mai 2016 og samtidig ha møter med NEF i Oslo.

---

## 16. Høringssaker i perioden januar 2014 – t.o.m. mars 2016

I tillegg til å besvare høringer som gjelder eiendomsmeglingslov og –forskrift, jf. punkt 6 ovenfor, har NEF avgitt høringssvar på en rekke områder.

Nedenfor følger en oversikt over de høringene hvor NEF har gitt innspill. I tillegg har NEF besvart 10 høringer hvor NEF ikke har hatt merknader.

1. Endringer i plan- og bygningsloven med tilhørende byggesaks- og teknisk forskrift. (Her er det avgitt flere høringssvar, både til Kommunal- og moderniseringsdepartementet og til Direktoratet for Byggkvalitet.)
2. Revisjon av eierseksjonsloven
3. Utlikning av Finanstilsynets utgifter
4. Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
5. Forslag til endringer i spesiallovgivning for klageorganer for forbrukersaker (besvart av avtalepartene i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester i fellesskap (Advokatforeningens eiendomsmeglingsgruppe, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Forbrukerrådet)
6. Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi (Scheel-utvalget sin utredning)
7. Forslag til forskriftsfesting av krav til utlån med pant i bolig
8. Difis rapport om gjennomgangen av forbrukerapparatet
9. Forslag om fritak for dokumentavgift og omregistreringsavgift ved omorganisering med skattemessig kontinuitet
10. Forslag til endring av § 2, annet ledd i forskrift om tilskudd til utleieboliger
11. Endringer i tinglysningsforskriften som følge av elektronisk tinglysning
12. Forslag til endringer i regler om tidspunkt for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12
13. Forslag til lov og forskrift som gjennomfører direktiv 2005/36/EF om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner om direktiv 2013/55/EU
14. Forslag til endringer i konkurranseloven – gjennomføring i norsk rett av EU-direktiv
15. Økt åpenhet om informasjon om eiere i aksjeselskaper
16. Forslag om å redusere kravet til oppbevaringstid i eiendomsmeglingsforskriften fra ti til fem år.

## 17. Aktuelle saker - internt

### 17.1 Salg av tjenester fra NEF til medlemmer og andre

I 2014 og 2015 har NEF solgt flere kurs til eiendomsmeglingsforetak hvor juridisk avdeling har selv har holdt foredragene.

Aktuelle temaer har blant annet vært:

- Gjennomgang av NEFs nye kontraktssmal for salg av brukt bolig «as is»
- Eiendomsmegling og skifteoppgjør
- Diverse lovendringer
- Tilbakeholdsrett

---

## 17.2 Medlemsundersøkelser (quest back)

I løpet av perioden har NEF gjennomført kvartalsvise undersøkelser blant medlemmene i forbindelse med Meglerinnsikt, men det har også blitt foretatt undersøkelser i forbindelse med blant annet kursevalueringer, arbeidsforhold og NEFs tilbud til medlemmene.

## 17.3 NEF Fordelsprogram

NEF Fordelsprogram består av solide selskaper med kjente merkenavn. Tilbakemeldinger fra medlemmer og leverandører er at avtalene blir benyttet.

## 17.4 Kampanje nye medlemmer

### Nyutdannede / eiendomsmeglerfullmektiger

I perioden august – desember ble det kjørt en kampanje på å få nyutdannede/eiendomsmeglerfullmektiger i 2015 til å tegne medlemskap i NEF til kr 600,- for annet halvår. Kampanjen ble markedsført via mail til alle NEF Studenttilknyttede, og til BI Oslo, Stavanger, Trondheim og Bergen, samt Høyskolen i Bodø, Høyskolen i Sogn og Fjordane, og Høyskolen i Telemark.

### Tidligere overgangsmeglere

I oktober 2014 og 2015 ble det kjørt en postal kampanje på medlemskap i NEF rettet til tidligere overgangsmeglere.

Oktober 2014: DM til 749 overgangsmeglere

Oktober 2015: DM til 628 overgangsmeglere

### Kursdeltagere NEF-kurs for de som ikke er medlem

Høsten 2015 har det blitt kjørt egen kampanje til kursdeltagere som er ikke medlemmer med tilbud om medlemskap i NEF.

## 17.5 Forholdet til NEFs samarbeidspartnere

NEF besitter god relasjon til mange partnere som leverer tjenester direkte inn til eiendomsmeglerbransjen. Markedssjefen har tegnet egne åravtaler med mange av leverandørene. Årsavtalene gir NEF sponsor- og reklameinntekter.

Siden 2014 har det vært en dreining i sponsormarkedet, da enkelte bransjeleverandører vurderer markedsaktiviteter utenfor NEF sine kanaler. Til tross for noe mindre inntekter, har 2014 og 2015 vært en god toårsperiode.

## 18. NEF – HELP stipendet

NEF-HELP stipendet på kr 100.000 ble for første gang delt ut i forbindelse med NEFs Høstkonferanse i 2013.

I 2014 gikk stipendet til Eiendomsmegler MNEF Jan Kåre Baumann som skrev sin masteroppgave innen markedsføring om måling av servicekvalitet, tilfredshet og lojalitet i den norske eiendomsmeglerbransjen.

I 2015 ble stipendet tildelt siviløkonomstudentene Jenny Marie Døhli og Peder Olsbø som skriver sin masteroppgave om hvitvasking i eiendomsmeglingsbransjen.

---

## **19. Aktuelle saker – eksternt**

### **19.1 Forholdet til Forbrukerrådet**

NEF har utviklet samarbeidet med Forbrukerrådet for å øke deres tilliten til bransjen, som er kritisk for bransjens omdømme. Omfanget av uheldige mediekonflikter er redusert, samtidig er unyansert kritikk fra Forbrukerrådet fortsatt en utfordring. NEF jobber videre med å skape økt forståelse for meglerrollen og mer konstruktive holdninger til bransjen.

### **19.2 Forholdet til Forbrukerombudet**

NEF har regelmessig og konstruktiv dialog med Forbrukerombudet. Samarbeidet bygger på at eiendomsmeglere og myndigheter har en felles interesse i at bransjen utviser god forretningsskikk og oppfyller bransjestandarden for markedsføring. Lokkepriser er det temaet som har vært mest omdiskutert de siste par årene.

### **19.3 Forholdet til departementer/regjering**

NEF har gode relasjoner og løpende kontakt med de sentrale departementene og underliggende organer som bl.a. Finanstilsynet. Vi samarbeider om saker av felles interesse, avgir høringer til alle saker som har en interesse for bransjen, og har dialog om konkrete rettslige, faglige og interessepolitiske forhold. NEF har i tillegg bidratt aktivt til regjeringens arbeid med boligstrategien som ble lansert i juni 2015.

### **19.4 Forholdet til takseringsbransjen**

NEF har løpende dialog med takseringsbransjen og samarbeider om alle saker av betydning for meglerbransjen. Gjennom samarbeidet har det utviklet seg en felles forståelse av behovet for at takseringsbransjen får mer krav til kompetanse, yrkesutøvelse og ansvar, for å sikre at de tekniske vurderingene av boligens beskaffenhet holder en tilfredsstillende kvalitet sett fra meglerens og forbrukernes ståsted.

### **19.5 Forholdet til bransjen/eiendomsmeglingsforetakene**

NEFs administrerende direktør har siden tiltredelsen i juni 2014 vært på rundreise i de fleste av landets fylker og møtt foretaksledere og meglere for å etablere kontakt og utvikle dialogen mellom NEF og bransjens aktører. Kontakten er god og vil bli utviklet videre for å sikre best mulig samsvar mellom bransjens overordnede interesser og NEFs rolle som interessepolitisk aktør og serviceorgan for medlemmene. NEF har en økende god dialog med Eiendom Norge om saker der organisasjonene har felles interesse.

### **19.6 Forholdet til stortingspartiene**

NEF har videreutviklet kontakten med stortingspartiene, presentert forbundets handlingsplaner, drøftet interessepolitiske spørsmål og løftet trygg bolighandel høyere på politikernes dagsorden. Som en konsekvens har Stortinget bedt Regjeringen vurdere tiltak som kan redusere omfanget av unødige konflikter mellom kjøpere og selgere, blant annet ansvar og krav for takseringsbransjen som skal bidra til høyere kvalitet på de tekniske vurderingene.

## **20. Utvalg**

### **20.1 Utvalg «Oppgjør i eiendomsmeglingsbransjen»**

Se omtale av utvalget under kap. 7, punkt 7.

---

## **20.2 SETA – sertifisering av takstmenn for boligsalgsrapport**

Fagsjefen i NEF er fast medlem av SETA som legger for og setter kravene til godkjenning av takstmenn for utarbeidelse av boligsalgsrapporter. Det har vært seks møter i perioden.

## **20.3 NS3600:2013 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**

Fagsjefen i NEF har vært med i komiteen for utarbeidelse av en underliggende standard til NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk». I tillegg til utarbeidelse av NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», som ble ferdigstilt mai 2013 har gruppen også utarbeidet veileder til standarden som ble ferdigstilt våren 2014. Komiteen jobber nå med spørsmål om standarden bør revideres, da den er veldig omfattende.

## **20.4 Statens kartverk – Tinglysingen**

Statens kartverk inviterer til årlige samarbeidsmøter mellom dem og brukerne. Formålet med møtene er å søke å få bedre informasjonsflyt, og å avhjelpe problemer mellom bransjen og Kartverket. NEF har vært representert ved fagsjef og juridisk rådgiver.

## **20.5 Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst AS (NITO) – Arealopplysninger**

NTF tok initiativ til en arbeidsgruppe som har sett nærmere på hvilke utfordringer uklarheter/uoverensstemmelser mellom Takstbransjens retningslinjer 2014 og NS 3940/veileder til NS 3940 kan skape for hhv. takserings- og eiendomsmeglingsbransjen.

Arbeidsgruppen har bestått av representanter fra NTF, NITO Takst, NEF og Eiendom Norge. Kåre Mæland har i egenskap av NEF og Eiendom Norges felles representant i Standard Norge komiteen deltatt i gruppen. NEF har vært representert ved en av de juridiske rådgiverne.

Arbeidsgruppen har hatt to møter før det ble avholdt møte med Standard Norge og Forbrukerombudet. Kåre Mæland deltok i sistnevnte møte som felles representant for NEF og Eiendom Norge. Forbrukerombudet ga uttrykk for at det mener det ikke er dokumentert et behov for revisjon av NS 3940 eller av veileder.

Gruppen vil fortsette arbeidet, og se nærmere på utvikling av eventuelle felles retningslinjer for takserings – og eiendomsmeglingsbransjen.

## **20.6 Ambita Infoland**

Ambita er en stor aktør innen bearbeiding og formidling av eiendomsinformasjon og geografiske data, tidligere Norsk Eiendomsinformasjon AS. Ambita Infoland gir tilgang på eiendomsregisteret, eiendomsprofiler, kartdata, informasjon fra kommuner og boligbyggelag etc.

NEF og Eiendom Norge, sammen med en representant for bransjen, har hatt flere møter med Ambita. Arbeidet har ført til utvikling av flere standardiserte skjema som leverandørene (dvs. kommunene) kan benytte når de skal lever sin informasjon til Ambita. Dette fører igjen til bedre og mer korrekt informasjon ut i Meglerpakkene som Infoland tilbyr.

NEFs juridiske avdeling har i tillegg i september/oktober 2014 deltatt med innlegg på Ambitas regionmøter i Stavanger, Trondheim, Kristiansand og Ålesund. Formålet var å gi kommunene et bedre innblikk i hvilke krav som stilles til meglers innhenting av informasjon om eiendommer han har for salg. Det var svært god respons etter vår deltagelse. NEF deltok

---

i oktober 2015 på samme type møte i Oslo, men her var tilhørerne leverandører av forvaltningsinformasjon (OBOS, USBL, NBBL m fl.).

## **20.7 NEF juridisk avdeling arbeidsgruppe – markedsføring av antall soverom**

Juridisk avdeling i NEF tok i november 2014 initiativ til opprettelse av en arbeidsgruppe for å se nærmere på utfordringer rundt markedsføring av antall soverom.

Gruppen har bestått av to representanter fra bransjen, en fra NTF, en fra NITO Takst, to fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester samt to fra NEFs juridiske avdeling.

Bakgrunnen for opprettelsen er blant annet «Nøkkelinformasjonen» til Bransjenormen hvor det er lagt opp til at megler skal opplyse om det antall rom som benyttes som soverom, og ikke kun det antall som er lovlig/godkjente soverom. NEF mener dette kan skape uklarheter i markedsføringen, da man i annonseoverskrifter og som søkekriterier på f.eks. finn.no etter NEFs oppfatning bør opplyse om det antall som er godkjent som soverom. Det blir da en forskjell mellom det som opplyses innledningsvis/i overskrifter og det som opplyses i nøkkelinformasjon inne i prospektene.

Gruppen konkluderte med at en endring i både meglersystem og hos finn.no var ønskelig. Det er drøftet om man få kan endre feltene hvor opplysningene om antall soverom legges inn, slik at det for forbruker kommer tydelig frem om det antallet som oppgis referer til antall godkjente soverom, eller det antall som faktisk benyttes som soverom. Et forslag var å legge til en tekst rett etter opplysningen om antallet, som f.eks. «herunder x antall godkjente soverom». Et annet forslag er å endre teksten i systemet/finn.no slik at det i stedet for «antall soverom» heter «antall rom som benyttes som soverom».

For å få gjennomført slike endringer hos systemleverandørene og finn.no m fl. er det viktig at hele bransjen står bak. Eiendom Norge har avvist forslagene, og mener det ikke er behov for endring. NEF ønsker likevel å jobbe videre med å få foretatt endringer.

## **21. Forbrukerrådgiveren i bolighandelen**

NEFs landsmøte 2014 vedtok opprettelse av en stilling som forbrukerrådgiver for bolighandelen. Forbrukerrådgiverstillingen var ett av tiltakene i NEFs mål for «trygg bolighandel». NEF ønsker å bidra til at både kjøpere og selgere er så godt opplyste som mulig før de går inn i en bolighandel. Forbrukerrådgiveren skal fremstå som en naturlig rådgiver til forbrukere innen eiendomsmegling.

Forbrukerrådgiveren ble ansatt i stillingen høsten 2014, og tiltrådte i februar 2015. NEFs styre vedtok i mars 2015 et mandat for driften av stillingen, som slår fast at Forbrukerrådgiveren skal informere og veilede forbrukere i spørsmål knyttet til bolighandel. Tjenesten skal være gratis for forbrukere. Rådgiveren skal gi objektiv informasjon, og veiledningen skal gis uavhengig av NEF – etter forbrukerrådgiverens beste skjønn.

### **21.1 Forbrukertelefon – drift og statistikk**

Hoveddelen av virksomheten har det første driftsåret vært å opprette og betjene en forbrukertelefon – med telefonnummer 4000 0102. Tjenesten var i virksomhet fra april 2015. Kontakttid har vært mandag-torsdag kl. 10-14. Det har vært full drift på tjenesten foruten juli (sommerferie), jul og påske.

Det har i perioden vært et økende antall henvendelser. Innringerne legger frem sitt problem, og får deretter svar og veiledning. Forbrukerrådgiveren skal ikke være forbrukernes advokat, det gis derfor aldri noen lovnad om utfall knyttet til problemstillingene som presenteres.

Noen ønsker bare informasjon om regler, og får den veiledningen. Andre har noe de anser som et problem. Da får de en veiledning om regelverket, og en vurdering av om det fremlagte problem kan være en sak å gå videre med eller ikke. Der problemet er tydelig avgjort i regelverk, eller av domstoler/Reklamasjonsnemnda, gis det beskjed om det. Der det ut fra det fremlagte kan være grunnlag for å klage, får innringeren veiledning om hvordan man skal gå frem videre.

### **Hvem tar kontakt?**

50 % i kjøpsituasjon

30 % i salgssituasjon

20 % andre (naboer ved kjøp/salg, arvinger, advokater og andre henvendelser)

Fordelingen kjøpere/selgere er naturlig, i og med at det til enhver tid er flere potensielle kjøpere enn det er faktiske selgere.

<b><u>Hva spør kjøpere om?</u></b>	<b><u>Hva spør selgere om:</u></b>
Budgivning og budrunden: 39 %	Meglernes ansvar: 29 %
Opplysninger i prospekt mm: 23 %	Oppgjør: 22 %
Løstørelse i leiligheten: 16 %	Budrunden 11 %
Lokkepriser: 9 %	Provisjon: 10 %
Overtagelse: 6 %	Løstørelse 7 %
Meglernes ansvar: 6 %	Salgsprosess: 6 %
	Arverelaterte spørsmål: 5 %
	Provisjon: 5 %
	Opplysninger: 5 %

## **21.2 Foredrag og kurs**

Forbrukerrådgiveren skal også bringe erfaringene tilbake til eiendomsmeglerne. Dette har vært gjort gjennom foredrag på NEFs vårkonferanse, høstkonferanse, tillitsmannsseminar, på fagssjefssamlinger hos DNB og Krogsveen, samt hos Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening, Sørlandet Eiendomsmeglerforening og Vestlandet Eiendomsmeglerforening.

Kursene har vært delvis om henvendelsene og hva forbrukere spør om, delvis mer «vanlige» kurs om eiendomsmeglingsjuridiske problemstillinger, der henvendelsene er med som én av flere kilder.

## **21.3 Pressehenvendelser og annet arbeid**

Forbrukerrådgiveren har også utstrakt pressekontakt for å kunne bidra med råd og erfaringer. Både henvendelser inn, og som innspill til journalister om temaer som er verdt å skrive om. Dette har ført til en rekke oppslag og kommentarer hos blant annet VG, E24, Aftenposten, Fedrelandsvennen, Bergens Tidene, Stavanger Aftenblad, Adresseavisen, Nettavisen, Boligmani og Klikk.no.

Forbrukerrådgiveren driver også NEFs forbrukernettsider. Disse var på nefbolighjelp.no, og ble i april 2016 flyttet til nef.no/forbruker.

---

NEFs Forbrukerrådgiver har også bidratt ved høringsuttalelser, møter med departementer, politikere og forbrukerorganisasjoner, samt arbeid med kartlegging av temaet «Fremtidens boligomsetning og eiendomsmegling».

## 22. Gullmegleren

Gullmegleren ble etablert i 2003 og prisen har siden vært delt ut årlig i forbindelse med NEFs vårkonferanse.

Gullmeglerkategoriene i 2014 og 2015 var: Beste boligprospekt (bruktbolig), Beste boligannonse (bruktbolig), Beste prosjektprofilering, Beste egenprofilering av eiendomsmeglingsforetak og Åpen klasse.

Gullmegleren er en markedsføringspris og skal inspirere til kreativitet og bedret kvalitet på bransjens presentasjoner av både sine salgsobjekter og sine foretak. En målsetning er at konkurransen skal bidra til økt bevissthet og stimulere til en kontinuerlig debatt om hva som er den gode annonse, prospekt osv. Konkurransen skal understreke og vektlegge bransjens formelle og etiske krav til markedsføring. Materiale som ikke følger gjeldende lover og regler blir forkastet.

Gullmeglerjuryen har bestått av: Juryleder Stein Simonsen og Christian Aune fra reklamebransjen, Monica Viken fra Handelshøyskolen BI, Gunnar O. Stavlund, eiendomsmegler MNEF og Elisabet Gusgaard Dahl fra NEF.

Vinnerne av Gullmegleren mottar en flott plakett som kan henges på veggen i kontor-lokalene. Alle nominerte mottar diplom. Årets Gullmeglervinner blir dessuten presentert i Eiendomsmegleren, og gjennom helsidesannonser i Aftenposten og Dagens Næringsliv. Det blir i tillegg sendt ut pressemeldinger om vinnerbidragene til mange andre ulike medier.

## 23. Tillitsvalgte

### 23.1 Styret i NEF

NEFs styre og sekretariat har i perioden arbeidet aktivt for å ivareta bransjens interesser overfor politiske myndigheter, forbrukermyndighetene, internasjonale meglerorganisasjoner, media med flere.

På årsmøtet i Ålesund 8. mai 2014 ble følgende styre valgt, alle for en 2-års periode:

Styreleder: Tormod Boldvik, Drammen  
Nestleder: Kurt F. Buck, Bergen  
Styremedlemmer: Ingrid E. Svendsen, Kristiansand  
Erik Netskar, Ski  
Sabine J. Bartler, Oslo  
Randi H. Hollingen, Molde

Varamedlemmer: Jard Berg, Bergen  
Anders J. Langtind, Oslo



---

Revisorer: Øivind Andreas Tandberg, Oslo  
Per Ingar Skogseth, Romerike

### **23.2 Lokalforeningsledermøter**

Styret i NEF inviterer til lokalforeningsledermøter ved behov og alltid i forkant av de lokale årsmøtene i lokalforeningene i februar. Målsetningen med møtene er å utveksle informasjon mellom lokalforeningene og styret i NEF/sekretariatet. Det er svært viktig med en slik informasjonsflyt for at styret skal få innspill om hva som rører seg rundt i landet når styret skal ta sine beslutninger.

### **23.3 Tillitsmannsseminar**

Tillitsmannsseminarene ble frem til 2015 avholdt en gang i året med lokalforeningsledere og studieledere, sammen med styret i NEF.

Fra 2015 ble det vedtatt å avholde to tillitsmannsseminarer i året, ett i mars etter at nye tillitsvalgte er på plass i lokalforeningene og ett i august.

Til marsseminaret inviteres lokalforeningsledere og studieledere. Her fokuseres det både på å gi innføring i «NEF-kunnskap» og å arbeide med NEFs mål for perioden. Studielederne avholder også et studieledermøte i denne forbindelse og lokalforeningslederne har mediestrategi som tema.

I tillegg inviteres det til et tillitsmannsseminar i august for lokalforeningsledere og nestledere i lokalforeningene, sammen med styret i NEF. I landsmøteårene vil det da også være nye styremedlemmer i NEF-styret sammen med de tillitsvalgte fra lokalforeningene. Hovedfokus i dette møtet er de nye målplanene som landsmøtet har vedtatt.

### **23.4 Studieledermøter**

Juridisk avdeling har avholdt tre studieledermøter med studielederne i perioden.

## **24. Sekretariatet**

### **24.1 Ansatte**

NEFs sekretariat, felles med sekretariatet for NEF Servicekontor, har hatt følgende ansatte:

Administrerende direktør (jurist)	Carl O. Geving
Kommunikasjonssjef	Svein Strømnes
Markedssjef	Peter Rånås
Organisasjonssjef (eiendomsmegler)	Elisabet Gusgaard Dahl
Fagsjef (advokat og eiendomsmegler)	Margrethe Røse Solli
Juridisk rådgiver (advokat)	Nina Fodstad Skumsrud
Juridisk rådgiver (advokatfullmektig)	Katerin Marie Lind-Klev, i permisjon 18.06.2014-10.08.2015
Juridisk rådgiver (advokat)	Tori Herrem (vikar for Katerin)
Forbrukerrådgiver i bolighandelen (jurist)	Carsten H. Pihl (fra 23.02.2015)
Økonomiansvarlig	Sølvi Pettersen
Administrasjonsleder	Mette Hagtvedt
Administrasjonssekretær	Sissel Haugen
Administrasjonssekretær	Marianne Robøle Ellefsen
Leder Reklamasjonsnemnda (eiendomsmegler)	Liv Østgård Fagerland
To medarbeidere Reklamasjonsnemnda (stud.jur.)	

---

## 24.2 Sekretariatsfunksjoner

NEF er sekretariat for NEF Skadeforsikringsfond (NEFS) ved juridisk rådgiver Katerin Marie Lind-Klev. Sølvi Pettersen fører regnskapene for NEFS.

NEF er sekretariat for Forum for Næringsmeglere (FFN) ved organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl og fagsjef Margrethe Røse Solli er forumets juridiske rådgiver. Sølvi Pettersen fører regnskapene for FFN.

NEF er sekretariat for Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening (OAEF) ved organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl. Sølvi Pettersen fører regnskapene for OAEF.

NEF har også sekretariatsfunksjonen for Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester (RfE) ved eiendomsmegler Liv Østgård Fagerland. Sølvi Pettersen fører regnskapene for RfE. Administrerende direktør i NEF er styremedlem i RfE-styret.

NEFs sekretariatsfunksjoner skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Sekretariatet benytter mye av sin kapasitet til rådgivning av NEFs medlemmer, både skriftlig og muntlig. I tillegg til informasjon gjennom Eiendomsmegleren, sender sekretariatet ut ukentlige Nyhetsbrev på e-post til medlemmer og studenttilknyttede. Også ekstranettet INFONEF benyttes som en faglig informasjonskanal. Viktig informasjon sendes ut via SMS eller e-post. Mesteparten av informasjonen til medlemmene går i dag via digitale kanaler.

## 25. Utdanningsinstitusjoner for eiendomsmeglerstudiet

### 25.1 Handelshøyskolen BI i Oslo

FREMS er høyeste organ for eiendomsmeglerutdanningen ved Handelshøyskolen BI og skal påse at de eiendomsmeglingsrelaterte fagene undervises i og opprettholdes på en for eiendomsmeglingsbransjen best mulig måte.

Rådet har hatt tre møter i perioden og har bestått av følgende personer:

Leder:	Margrethe Røse Solli, Fagsjef i NEF
Representanter for BI:	Tore Bråthen, Professor og instituttleder for Institutt for regnskap, revisjon og jus Thorunn Falkanger, Høyskolelektor ved Institutt for regnskap, revisjon og jus. Ansvarlig for eiendomsmeglerstudiet. Kristian Haanes, Direktør for Bachelor Oslo
Representanter for NEF:	Toril Cecilie Fridestad, Kvalitetssjef Eiendomsmegler Vest AS Ruby Kaur Bal, fagansvarlig og partner i Privatmegleren Excellence (Hanne Railo fra Eiendom Norge frem til våren 2015)
Sekretær:	Paul Henning Fjeldheim, Førstelektor ved Institutt for regnskap, revisjon og jus
Studentrepresentant:	Joakim Ian Tangen fra høsten 2014

---

## 25.2 Private skoler med eiendomsmeglerutdanning

BI tilbyr treårig bachelor i eiendomsmegling i byene:

- Oslo
- Stavanger
- Bergen
- Trondheim

## 25.3 Offentlige skoler med eiendomsmeglerutdanning

Følgende offentlige høyskoler tilbyr treårig bachelor i eiendomsmegling:

- Høgskolen i Sørøst Norge, avd. Bø
- Nord Universitetet, Bodø
- Høgskulen i Sogn og Fjordane
- Høgskolen i Hedmark, Campus Rena

## 25.4 NEF på studentarrangementer

### BI-høyskolene - høsten 2015:

Administrerende direktør og markedssjefen i NEF besøkte BI høyskolene i forbindelse med studiestart høsten 2015. Hensikten med besøkene var å skape en «NEF forankring» hos studentene om orientere om hva NEF gjør for bransjen og medlemmene, samt rekruttere nye NEF Studenttilknyttede.

- BI Stavanger: 47 studenter på 1. årstrinn.
- BI Bergen: 117 studenter på 1. årstrinn.
- BI Oslo: 373 studenter på 1. årstrinn.
- BI Trondheim: 40 studenter 1. årstrinn.

### BI Oslo/Nydalen:

- 20. april 2015 ble det holdt NEF Studentdag, tilrettelagt for avgangsstudentene. 10 personer tegnet NEF Studenttilknytning.
- 26. mai 2015 hadde NEF besøk av Eiendomsmeglerstyret fra BI Nydalen. Det var et orienteringsmøte hvor NEF fortalte om forbundets rolle, hvilke oppgaver NEF og bransjen er opptatt av. Eiendomsmeglerstyret BI Nydalen orienterte om sine erfaringer fra studiet. De savnet en mer praktisk tilnærming til utdannelsen, og mer konkret informasjon om hva som faktisk venter dem i bransjen.
- 23. oktober 2015 deltok NEF med innlegg av administrerende direktør på BI`s årlige Eiendomsmeglerdag. Dette er primært en dag hvor meglerkjedene profilerer seg.

### Høgskulen i Sogn og Fjordane (HISF):

- Fagsjefen i NEF holdt foredrag på Høgskulen i Sogn og Fjordane 26. april 2014.
- 6. november 2015 fikk NEF besøk av 3. årstrinn på Høgskulen i Sogn og Fjordane. HISF var også på besøk samme periode i 2014. NEF gir studentene en markedsstatus om hva NEF jobber med.

### Høyskolen i Telemark, Bø (Hit):

- 29. januar 2015 besøkte NEF Høgskolen i Telemark, Bø (Hit) når Eiendomsmeglerutvalget ved Hit arrangerte sin årlige eiendomsmeglerdag (ca. 90 studenter, alle trinn). Fagsjefen i NEF Juridisk holdt et faglig innlegg.

## 26. Organisasjonsmessige forhold

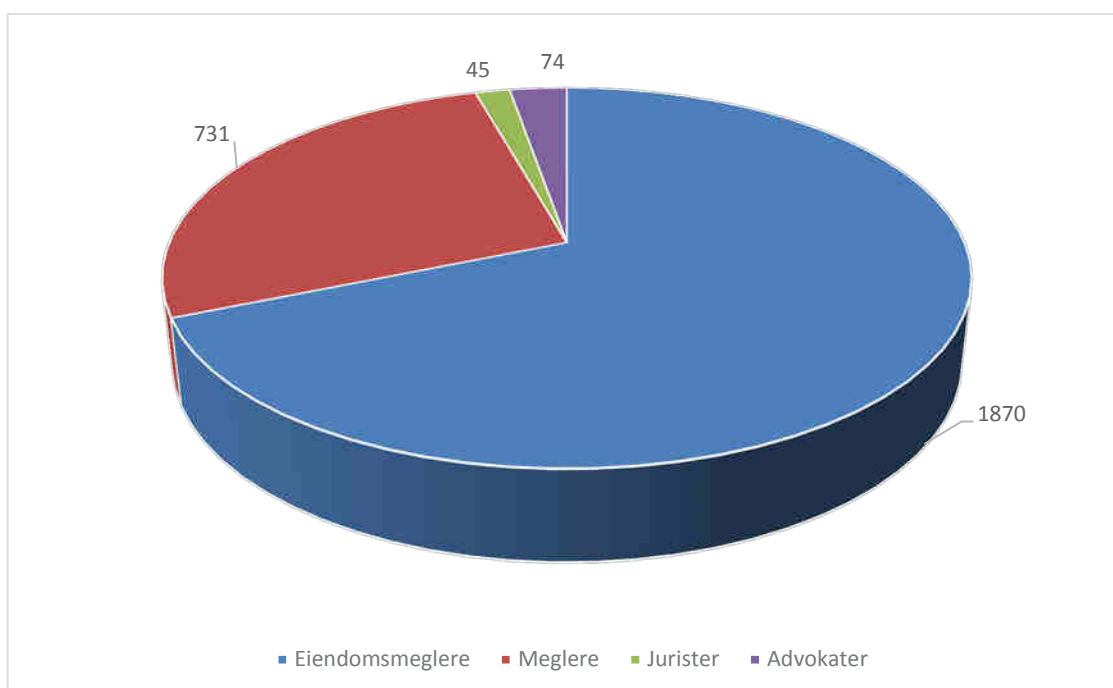
### 26.1 NEFs medlemmer

Medlemsutviklingen i perioden:

Lokalforening	2014 (1. februar 2015)	2015 (1. februar 2016)
Vestlandet	279	274
Hedmark/Oppland	123	128
Sørlandet	177	173
Trøndelag	211	206
Oslo/Akershus	837	850
Rogaland	294	298
Telemark/Vestfold/Buskerud	342	345
Østfold	169	169
Nord-Norge	123	139
Møre og Romsdal	90	98
<b>SUM</b>	<b>2645</b>	<b>2680</b>

I tillegg har NEF årlig ca. 350 studenttilknyttede fra de ulike utdanningsinstitusjonene for eiendomsmeglere. Denne tilknytningen gjelder per skoleår.

Med ytterligere innmeldte medlemmer etter 1. februar 2016 har NEF per i dag 2720 medlemmer som fordeler seg slik:



---

## 26.2 Æresmedlemmer

NEF har per i dag fem æresmedlemmer:

- Bård Bømark
- Per Nylander
- Gunnar Krogsveen
- Peder Raknes
- Øivind Andreas Tandberg

## 26.3 Etisk Nemnd – saker/avgjørelser

Etisk Nemnd har hatt følgende sammensetning i perioden:

- Leder: Sigrunn Stangeland
- Nestleder: Paul Henning Fjeldheim
- Medlem: Gustav J. Sædberg
- Vara: Magne Blindheim
- Vara: Mette Skavnes
- Vara: Gunvor Lien Nyhus

Juridisk avdeling i NEF er sekretær for Nemnda.

Nemnda har hatt 4 møter og behandlet 10 saker i perioden. 2 av sakene ble avvist, 2 saker endte med irettesettelse/advarsel, mens det i 6 av sakene ble innstilt på eksklusjon fra forbundet.

Så langt har styret i NEF fattet vedtak i tråd med Nemndas innstilling om eksklusjon, slik at de 6 medlemmene har blitt vedtatt ekskludert fra forbundet. Den ene saken hvor nemnda fattet vedtak om irettesettelse/advarsel ble tatt til behandling i styret, og styret fattet vedtak om eksklusjon.

Totalt er følgelig 7 medlemmer ekskludert i perioden.

Nemnda har i tillegg fremsatt konkrete forslag for styret til endring av NEFs lover, etiske regler og Nemndas saksbehandlingsregler.

## 27. Landsmøte 2014 og Vårkonferanse 2015

Vårkonferansen 2014 ble arrangert på Rica Parken Hotel i Ålesund 7. – 9. mai 2014. Landsmøtet ble avholdt torsdag 8. mai med 89 stemmeberettigede til stede. NEFs sekretariat med bistand fra Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et meget vellykket arrangement.

Vårkonferansen 2015 ble arrangert på Clarion Hotel Stavanger 6. – 8. mai 2015. NEFs sekretariat med bistand fra Rogaland Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et godt gjennomført arrangement med mange fine innslag.

---

## 28. Utmerkelser

I 2014 ble Øivind Andreas Tandberg utnevnt til nytt æresmedlem av Norges Eiendomsmeglerforbund for sin særskilt fortjenestefulle innsats som sentralt tillitsvalgt i forbundet, blant annet som NEF-styrets leder i seks år og arbeidet i lovutvalget for eiendomsmeglingsloven av 2007, samt sin innsats til beste for forbundet og eiendomsmeglerne gjennom mange år, både sentralt og lokalt.

Professor dr. juris Tore Bråthen fikk NEFs Hederstegn utdelt i 2014. Han har og har hatt en rekke verv knyttet til eiendomsmeglingsbransjen. Han var formann i NEFs tidligere Klagenemnd i samarbeid med Forbrukerrådet fra 2002 til 2005 og overtok deretter som formann i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester fra 1. mai 2005 til 31. desember 2012. Han var leder av lovutvalget for ny eiendomsmeglingslov og ansvarlig for eiendomsmeglerstudiet på BI.

## 30. NEFs Humanitære Fond

NEFs Landsmøte i 2010 vedtok å opprette NEFs Humanitære Fond. Fondet ble opprettet for å bringe mer kontinuitet inn i eiendomsmeglerens ønske om å bidra humanitært.

Det er frivillig å betale inn bidraget på kr 50,- til fondet, men de aller fleste medlemmene velger å betale dette i tillegg til den årlige kontingenten til NEF. NEFs styre er styre for fondet og forvalter midlene.

I 2014 ble det delt ut kr 130.000 fra fondet. Kr 80.000 gikk til Sykehusklovnene, kr 25.000 til Haukland sykehus' barneavdeling og kr 25.000 til Stine Sofies Stiftelse.

I 2015 gikk kr 100.000 til Leger Uten Grensers arbeid for Syria-flyktningene og kr 50.000 til Barne- og Ungdomsavdelingen ved Universitetssykehuset i Nord-Norge.

## 31. Økonomi

Regnskapet for 2014 ble gjort opp med et årsresultat (overskudd) på kr 228.508,-. Egenkapital per 31.12.2014 var kr 9.324.031,-.

Regnskapet for 2015 ble gjort opp med et årsresultat (underskudd) på kr 2.579,-. Egenkapital per 31.12.2015 var kr 9.321.452,-.

---

## 32. Avslutning

Det har i toårsperioden vært meget stor aktivitet i NEF. Det har blitt stilt store krav til innsats fra så vel tillitsvalgte som ansatte i sekretariatet. Det har blitt utvist stort engasjement og god arbeidsinnsats til beste for Norges Eiendomsmeglerforbund og dets medlemmer.

Vi takker Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføringen av et flott årsmøte i Ålesund i 2014!

Videre stor takk til Rogaland Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføring av Vårkonferansen i Stavanger i 2015!

Oslo, 15. april 2016

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund



Tormod Boldvik  
Styreleder



Kurt F. Buck

Ingrid E. Svendsen



Erik Netskar



Sabine J. Bartler



Randi H. Hollingen



Carl O. Geving, Adm.dir.

## Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Avvik 2014	Noter 2014	Regnskap 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Kontingenter	-2 276 600	-2 280 000	3 400		-2 224 100
Konting. andel humanit. fond	-131 400	-135 000	3 600	1	-133 600
Sum driftsinntekter	-2 408 000	-2 415 000	7 000		-2 357 700
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorar	976 696	850 000	126 696	4	843 000
Overf. humanitære fond	131 400	135 000	-3 600		133 600
Diverse kontorkostnader	64 848	120 000	-55 152		122 913
Møte-/reiseutgifter	336 034	300 000	36 034		287 029
Gaver	52 117	50 000	2 117		50 000
"Gullmegleren"	96 850	150 000	-53 150		110 642
Representasjon	50 000	50 000	-		40 000
Kurs for tillitsvalgte	120 626	100 000	20 626		100 981
Landsmøte/konferanse	400 000	400 000	-		300 000
Bankgebyrer	5 424	5 000	424		5 350
Tap på krav	2 550	5 000	-2 450		6 050
Sum driftskostnader	2 236 545	2 165 000	71 545		1 999 565
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-171 455</b>	<b>-250 000</b>	<b>78 545</b>		<b>-358 135</b>
Finansinntekter	-57 053	-250 000	192 947		-541 391
<b>RESULTAT</b>	<b>-228 508</b>	<b>-500 000</b>	<b>271 492</b>		<b>-899 526</b>



## Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014

	2014	Noter	2013
	31.12.2014		31.12.2013
<b>Omløpsmidler</b>			
Bank	1 976 345		1 298 280
Sparekonto	5 324 741	3	5 208 366
Verdibanken plassering	2 546 481	2	2 471 121
Alfred Berg Høyrente	-		1 277 378
Alfred Berg Obligasjon	398 276		-
Eika Kreditt	730 125		-
Vital and. urealisert avk.	-		14 647
Endring markedsverdi investering	-2 002		-
Debitorer	9 220		13 620
Mellomkonto NEFS	-		3 000
Sum omløpsmidler	10 983 186		10 286 412
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>10 983 186</b>		<b>10 286 412</b>
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital 1.1.	-9 095 523		-8 195 997
Overskudd	-228 508		-899 526
Sum egenkapital	-9 324 031		-9 095 523
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kreditor	-		-11 039
Avsatt til markedsføring	-151 512		-151 513
Avsatt til humanitære fond	-137 450	1	-136 050
Servicek. mellomkonto	-1 368 193		-891 787
OAEF mellomkonto	-2 000		-500
Sum kortsiktig gjeld	-1 659 155		-1 190 889
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>-10 983 186</b>		<b>-10 286 412</b>

Oslo, 31.12.2014/11.06.2015

Tormod Boldvik, styreleder

Kurt Buck

Ingrid E. Svendsen

Erik Netskar

Sabine J. Bartler

Randi H. Hollingen

Carl O. Geving, Adm.dir.

---

## Noter til regnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2014

### Note 1) Humanitære fond, oppstart i 2011

Avsatt i balansen 2013	136 050
Innbetalt i 2014	131 400
Avsetning humanitære fond	267 450
(Utbetaling til Sykeshusklovnene og Ålesund sykehus er gjennomført og det er beløpet for 2013 som er utbetalt.	-130 000
	<b>137 450</b>

### Note 2) Verdibanken

NEF, 2 millioner er plassert i Verdibanken	2 000 000
Renteinntekter plassering 2008	91 116
Renteinntekter plassering 2009	79 248
Renteinntekter plassering 2010	67 570
Renteinntekter plassering 2011	74 155
Renteinntekter plassering 2012	79 809
Renteinntekter plassering 2013	79 223
Renteinntekter plassering 2014	75 360
Sum	<b>2 546 481</b>

### Note 3) Sparekonto DNB

NEF, 5 millioner satt på sparekonto i juni 2012	5 000 000
Renteinntekter i 2012	77 363
Renteinntekter i 2013	131 003
Renteinntekter 2014	116 375
Sum	<b>5 324 741</b>

### Note 4) Styrehonorar

NEF Servicekontor har tidligere betalt styrehonoraret for forbundet og kostnadsført dette i sitt regnskap. Fra 2014 skal Forbundet selv betale styrehonoraret mot at Servicekontoret ikke fakturerer for forretningsførsel.

Styrehonorar Forbundet	856 000
Arbeidsgiveravgift	120 696
Sum	<b>976 696</b>

---

## Revisors beretning 2014

REVISJONSBERETNING FOR 2014

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2014 som viser et overskudd på 228.507,75. Regnskapet består av resultatregnskap, oversikt over eiendeler, gjeld og egenkapital (balanse).

Vår oppgave har vært å granske Norges Eiendomsmeglerforbund sitt regnskap og behandling av dette.

Vi har gjennomført revisjon i henhold til de lover som gjelder. Vi har gjennomført revisjonshandlinger som er ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil og mangler.

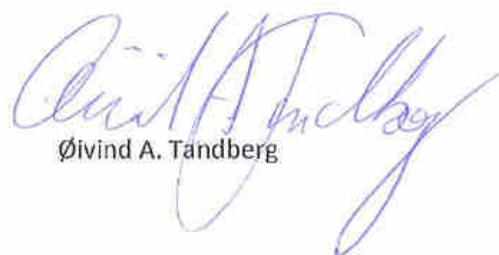
Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret.

Etter vår mening er regnskapet gjort i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og gir et forsvarlig uttrykk for Norges Eiendomsmeglerforbund sin økonomiske stilling 31.12.2014.

Oslo den

27/5-15

  
Per Skogseth

  
Øivind A. Tandberg

## Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015

	Regnskap 2015	Budsjett 2015	Avvik 2015	Noter 2015	Regnskap 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Kontingenter	-1 862 644	-1 810 000	-52 644		-2 276 600
Konting. andel humanit. fond	-144 750	-135 000	-9 750	1	-131 400
Sum driftsinntekter	-2 007 394	-1 945 000	-62 394		-2 408 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorar	844 000	850 000	-6 000	5	856 000
Andre honorar	38 063	-	38 063	6	-
Arbeidsgiveravgift	123 657	-	123 657	5	120 696
Overf. humanitære fond	144 750	135 000	9 750	1	131 400
Diverse kontorkostnader	23 245	130 000	-106 755		64 848
Møte-/reiseutgifter	297 143	320 000	-22 857		336 034
Gaver	18 000	50 000	-32 000		52 117
"Gullmegleren"	88 046	150 000	-61 954		96 850
Representasjon	-	50 000	-50 000		50 000
Kurs for tillitsvalgte	225 015	110 000	115 015	7	120 626
Landsmøte/konferanse	300 000	300 000	-		400 000
Bankgebyrer	5 986	5 000	986		5 424
Tap på krav	7 182	5 000	2 182		2 550
Sum driftskostnader	2 115 087	2 105 000	10 087		2 236 545
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>107 693</b>	<b>160 000</b>	<b>-52 307</b>		<b>-171 455</b>
Finansinntekter	-105 115	-250 000	144 885		-57 053
<b>RESULTAT</b>	<b>2 578</b>	<b>-90 000</b>	<b>92 578</b>		<b>-228 508</b>

## Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015

	2015 31.12.2015	Noter	2014 31.12.2014
<b>Omløpsmidler</b>			
Bank	932 732		1 976 344
Sparekonto	5 378 506	4	5 324 741
Verdibanken plassering	2 590 867	2	2 546 481
Skattetrekkskonto	136 791		-
Alfred Berg Obligasjon	462 879		398 276
Eika Kreditt	155 094		730 125
Endring markedsverdi investering	-31 021		-2 002
Debitorer	44 942		9 220
Mellomregning Servicekontor	51 905		-
Sum omløpsmidler	9 722 695		10 983 185
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>9 722 695</b>		<b>10 983 185</b>
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital 1.1.	-9 324 030		-9 095 522
	2 578		-228 508
Sum egenkapital	-9 321 452		-9 324 030
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kreditorer	-19 584		-
Avsatt til markedsføring	-151 512		-151 512
Avsatt til humanitære fond	-52 200	1	-137 450
Servicek. mellomkonto	-		-1 368 193
OAEF mellomkonto	-2 000		-2 000
Skyldig skatt	-136 750		-
Skyldig a.g.a	-39 197		-
Sum kortsiktig gjeld	-401 243		-1 659 155
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>-9 722 695</b>	<b>-</b>	<b>-10 983 185</b>

Oslo, 31.12.2015/15.04.2016



Tormod Boldvik, styreleder



Kurt F. Buck



Ingrid E. Svendsen



Erik Netskar



Sabine J. Bartler



Randi H. Hollingen



Carl O. Geving, Adm.dir.

---

## Noter til regnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 31.12.2015

### Note 1) Humanitære fond, oppstart i 2011

Avsatt i balansen 2014	-137 450
Innbetalt i 2015	-144 750
Saldo	<u>-282 200</u>
2014 er utbetalt i mai 2015. (Utbetaling til Sykeshusklovnene kr 80000, Haukland sykehus kr 25000 og Stine Sofies Stiftelse kr 25000.	<u>130 000</u>
Saldo etter utbetaling	<u>-152 200</u>
2015 er utbetalt høst 2015 kr 100 000 til leger uten grenser	<u>100 000</u>
Saldo etter utbetaling er	<u><b>-52 200</b></u>

### Note2) Verdibanken

NEF, 2 millioner er plassert i Verdibanken	2 000 000
Renteinntekter plassering 2008	91 116
Renteinntekter plassering 2009	79 248
Renteinntekter plassering 2010	67 570
Renteinntekter plassering 2011	74 155
Renteinntekter plassering 2012	79 809
Renteinntekter plassering 2013	79 223
Renteinntekter plassering 2014	75 360
Renteinntekter, plassering 2015	44 386
Sum	<u><b>2 590 867</b></u>

### Note 4) Sparekonto DNB

NEF, 5 millioner satt på sparek. i juni 2012	5 000 000
Renteinntekter i 2012	77 363
Renteinntekter i 2013	131 003
Renteinntekter 2014	116 375
Renteinntekter 2015	53 765
Sum	<u><b>5 378 506</b></u>

### Note 5) Styrehonorar

Styrehonorar føres over NEF fra 2015, og det påløper også a.g.a.	
Styrehonorar Forbundet	844 000
Arbeidsgiveravgift	123 657
Sum	<u><b>967 657</b></u>

### Note 6) Andre honorar

Revisor bistand investeringer 2014	5 063
Revisorer NEF regnskap	10 000
Honorar for arbeid med Gullmegler	23 000
Sum	<u><b>38 063</b></u>

### Note 7) Kurs for tillitsvalgte

Budsjettet basert på ett kurs, men i 2015 var det to kurs, derfor merkostnad	<u><b>225 015</b></u>
--	-----------------------

---

## Revisors beretning 2015

### REVISJONSBERETNING FOR 2015

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2015 som viser et underskudd på 2578.

Regnskapet består av resultatregnskap, oversikt over eiendeler, gjeld og egenkapital (balanse).

Vår oppgave har vært å granske Norges Eiendomsmeglerforbund sitt regnskap og behandling av dette.

Vi har gjennomført revisjon i henhold til de lover som gjelder. Vi har gjennomført revisjonshandlinger som er ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil og mangler.

Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret.

Etter vår mening er regnskapet gjort i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og gir et forsvarlig uttrykk for Norges Eiendomsmeglerforbund sin økonomiske stilling 31.12.2015.

Oslo den 8/4-16

  
Per Skogseth

  
Øivind A. Tandberg

---

## Styrets godtgjørelse

Landsmøtet 2014 fastsatte styrets årlige godtgjørelse slik:

Leder	kr 450.000,-
Nestleder	kr 110.000,-
Styremedlemmer	kr 60.000 pr. styremedlem

I tillegg kommer møtegodtgjørelse for styremedlemmer med kr 1.000,- pr. møte.

Varamedlemmer godtgjøres med kr 1.000,- pr. møte.

---

### Styrets forslag:

Styret foreslår ingen endringer i godtgjørelsen til styret for kommende periode.



---

## Fastsettelse av kontingent 2017 – 2018

Styret foreslår at kontingenten holdes uendret for alle, med unntak av en økning på kr 50,- for medlemmer i kategorien passive. Denne endringen for å rydde i kontingentsatsene, slik at det blir lik kontingent for alle.

### Styret foreslår slik årlig kontingent til Norges Eiendomsmeglerforbund for 2017 og 2018:

Medlemmer kategori I og II (yrkesaktive)	kr 600,- (uendret)
Medlemmer kategori III (passive)	kr 600,- (opp fra kr 550,-)
Medlemmer kategori IV (æresmedlemmer)	kr 0,- (uendret)
Studenttilknyttede (fra 01.09. – 31.08.)	kr 400,- (uendret)

### Begrunnelse:

NEF har en stabil medlemsmasse med en moderat årlig økning i antall medlemmer. Styret foreslår å holde kontingenten uendret, kun med en liten justering for medlemmer i kategori IV (pensjonister og uføretrygdede), slik at alle får lik kontingent.

## Budsjett for Norges Eiendomsmeglerforbund 2016 - 2018

	Vedtatt budsjett	Rev. Budsjett	Budsjett	Budsjett	Regnskap
	2016	2016	2017	2018	2015
<i>Forventet medlemstall</i>	2900	2800	2875	2950	
<b>DRIFTSINTEKTER</b>					
Kontingenter	-1 870 000	-1 770 000	-1 815 000	-1 870 000	-1 862 644
Konting. andel humanit. fond	-135 000	-140 000	-143 750	-147 500	-144 750
Sum driftsinntekter	-2 005 000	-1 910 000	-1 958 750	-2 007 500	-2 007 394
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorar	850 000	850 000	850 000	850 000	844 000
Andre honorar		40 000	40 000	40 000	38 063
Arbeidsgiveravgift		125 000	125 000	125 000	123 657
Overf. humanitære fond	135 000	140 000	143 750	147 500	144 750
Diverse kontorkostnader	140 000	50 000	50 000	50 000	23 245
Møte-/reiseutgifter	340 000	300 000	300 000	300 000	297 143
Gaver	50 000	25 000	25 000	25 000	18 000
"Gullmegleren"	150 000	100 000	100 000	100 000	88 046
Representasjon	50 000	20 000	20 000	20 000	-
Kurs for tillitsvalgte	120 000	200 000	200 000	200 000	225 015
Landsmøte/konferanse	400 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Bankgebyrer	5 000	5 000	5 000	5 000	5 986
Tap på krav	5 000	5 000	5 000	5 000	7 182
Sum driftskostnader	2 245 000	2 160 000	2 163 750	2 167 500	2 115 087
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>240 000</b>	<b>250 000</b>	<b>205 000</b>	<b>160 000</b>	<b>107 693</b>
Finansinntekter	-250 000	-150 000	-150 000	-150 000	-105 115
<b>RESULTAT</b>	<b>-10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>2 578</b>

---

## Styrets forslag nr. 1: Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår noen endringer i lovene markert i teksten under med fet tekst/overstrykninger:

### **§ 6. Kontingent. Annet avsnitt**

Årlig kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for de derpå følgende to kalenderår.  
~~Kontingenten forfaller til betaling 1. februar hvert år.~~

#### **Begrunnelse:**

Siste setning i første avsnitt foreslås strøket, da NEF fra neste år vil gi medlemmene mulighet til å velge å dele opp regningen med månedlige autotrekk fra konto eller å betale hele kontingenten/serviceavgiften på en gang i februar.

### **§ 7. Utmelding. Jf. § 8 b) – omstrukturering av paragrafen for å bedre forståelsen av innholdet**

Utmelding skjer skriftlig til NEFs sekretariat/Forbundsstyret innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldingen finner sted. **Manglende betaling er ikke å anse som utmelding.**

Styret kan ekskludere eller suspendere et medlem når man finner at dette medlem skader Forbundet. Eksklusjon kan innankes for landsmøtet. **Et ekskludert medlem kan søke om nytt medlemskap etter 5 år.** Medlemmet har intet krav på noen del av Forbundets mulige formue når medlemskapet opphører.

Landsmøtet kan avgjøre eksklusjon av lokalforeninger. For slike beslutninger kreves minst 2/3 flertall. ~~Medlemmet har intet krav på noen del av Forbundets mulige formue når medlemskapet opphører.~~

#### **Begrunnelse:**

Det foreslås en omstrukturering av paragrafen for å bedre forståelsen. Se også § 8 b).

### **§ 8. Etisk Nemnd / Sanksjoner.**

#### a) Etisk Nemnd

Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd skal bestå av 3 medlemmer i NEF som velges av NEFs landsmøte for 2 år av gangen. ~~Landsmøtet utpeker Leder av Nemnda.~~

Nemnda kan behandle skriftlig klage mottatt fra Styret, lokalforening eller medlemmer for øvrig. **I tillegg kan Nemnda, uten klage, ta opp til vurdering konkrete saker vedrørende**

---

medlemmer som Nemnda er blitt gjort kjent med og som Nemnda etter nærmere vurdering anser for å kunne skade bransjens omdømme.

.....

I saker der Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE) konkluderer med at innklagede har opptrådt i strid med god meglerskikk kan Etisk Nemnd automatisk vurdere saken uten klage.

.....

**Begrunnelse:**

Siste setning i første avsnitt foreslås fjernet da dette reguleres i § 12. Tillitsmenn og valg.

De to nye bestemmelsene som foreslås tatt inn kommer etter forslag fra Etisk Nemnd, som ønsker mulighet til å ta tak i saker som kan skade bransjen, uten at det har kommet inn noen formell klage til Nemnda.

**§ 8. Etisk Nemnd / Sanksjoner. Jf. også § 7 (se over)**

b) Styret

Styret kan **på bakgrunn av innstilling fra Nemnda** innrapportere, politianmelde, ekskludere eller suspendere et medlem når man finner at dette skader Forbundet eller bransjen. Eksklusjon krever  $\frac{3}{4}$  flertall. ~~Medlemmet har intet krav på noen del av Forbundets mulige formue når medlemskapet opphører. Et ekskludert medlem kan søke om nytt medlemskap etter 5 år. Styret kan sette som vilkår for nytt medlemskap at det gjennomføres nærmere angitt etterutdanning.~~

**Begrunnelse:**

Hensikten er her å presisere at denne paragrafen henviser til en innstilling fra Etisk Nemnd, i motsetning til § 7 hvor styret på selvstendig grunnlag kan fatte vedtak om eksklusjon/-suspensjon. Videre fjernes tekst som er gjentakelser fra § 7.

**§ 12. Tillitsmenn og valg. Sjette ledd – valg til Etisk Nemnd**

Landsmøtet velger for 2 år av gangen **leder og 32 medlemmer samt 3 varamedlemmer** blant NEFs medlemmer til Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd, hvorav .....

**Begrunnelse:**

Omstrukturering for å unngå gjentakelser, ref. endring i § 8 a) – se over.

---

**§ 13. Styret. Første ledd nr. 6**

Eventuelt ansette **administrerende** direktør eller lønnet sekretær og bestemme lønnen.

**§ 15. Daglig ledelse. Første ledd**

Forbundets ledelse foreståes av styrelederen og den ansatte **administrerende** direktør – som sammen forplikter Forbundet.

**§ 16. Forbundets midler**

Forbundets midler skal være trygt plassert i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av **administrerende** direktøren etter fullmakt **fra styret**.

**Begrunnelse:**

Korrekt tittel på daglig leder i Forbundet er i dag administrerende direktør, og dette er derfor kun en språkmessig opprydding.

---

## Styrets forslag nr. 2: Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund

### **§ 5. Kontingent.**

#### **Første ledd:**

Kontingent fastsettes av årsmøtet i lokalforeningen. ~~Og forfaller til betaling senest 1. april hvert år.~~

#### **Femte ledd:**

Dersom et medlem blir strøket i NEFs medlemsregister ~~på grunn av manglende betaling av kontingent til forbundet eller avgift til NEFs Servicekontor~~, opphører også automatisk medlemskapet i lokalforeningen.....

#### **Begrunnelse:**

Ref. foreslått endring i NEFs lover § 6. For lokalforeninger der NEF krever inn lokalforeningskontingenten vil medlemmene gis mulighet til å velge å betale hele lokalforeningskontingenten, kontingenten til NEF og serviceavgiften til NEF Servicekontor på en gang i februar, eller dele opp den totale regningen med månedlige autotrekk fra konto.

### **§ 8. Årsmøtet. Fjerde ledd nytt punkt nr. 5.**

#### **5. Lokalforeningens forslag på kandidater til tillitsverv i NEF (i Landsmøteårene)**

##### **5-6. Valg**

#### **Begrunnelse:**

Det foreslås tatt inn et nytt punkt da det er ønskelig at alle lokalforeninger arbeider aktivt for å innstille gode kandidater til tillitsvervene i NEF sentralt.

---

## Forslag fra Megler MNEF Terje Tinholt:

### Meglerrollen i sentrum – utvikling for fremtiden

#### **Bakgrunn**

Vi har spennende utfordringer fremfor oss. Teknologisk utvikling, automatisering, nye medier, roboter og andre verktøy kommer forløpende direkte inn i vår hverdag.

Eiendomsmeglers kunnskap har aldri vært så stor som i dag - samtidig presses vi på både tid og provisjon. Vi må løfte blikket, for å se hvordan vi kan styrke vår posisjon. Det kan hentes læring og inspirasjon fra andre bransjer og også fra eiendomsmegling i andre land. Det kan også settes ned arbeidsgrupper for å finne styrker, svakheter og muligheter i den norske organiseringen av bolighandelen.

#### **Påstand**

Eiendomsmegler har et stort ansvar i dag. Samtidig har vi en mellommannsrolle som er eksponert for automatisering. Kjøper og selger kan enkelt møte hverandre, selger har snart alt verktøy for å enkelt selge boligen selv - fra tilstandsrapport til betaling og tinglyst skjøte. Det er på tide vi tar eierskapet på boligmegling til et nytt nivå.

#### **Mål**

- Styrke meglere sin rolle i dagens bolighandel ved økt faktisk anvendelse av vår omfattende kompetanse
- Ta mer risiko i transaksjonene. Risiko for eiendommen – dvs. selger skal være fri når salget er gjennomført. Etablere nødvendige forutsetninger (rutiner, tilstandsrapporter, forsikringsordninger).
- Meglerstandens tekniske kunnskap må høynes, og komme til faktisk anvendelse. Bedre utdanning innenfor det tekniske.
- Eiendomsmegler blir mer etterspurt fordi megler kan mer om det reelt viktige, og tar større ansvar.
- Økt betalingsvilje for en «større» meglertjeneste. Dekker opp kostnader til forsikring.

I praksis vil eiendomsmegler kunne overta risikoen med riktig forsikringsordning. Eiendomsmegler vil med økt risiko måtte endre noe på rutiner og kontroll, dette vil tjene til å trygge bolighandelen. Tilstandsrapport fra godkjente takstmenn må brukes som standard for disse boligene, det vil igjen kunne gi lavere premie.

Meglers posisjon vil styrkes, bidraget til å trygge boligen anerkjennes. Betalingsviljen vil øke.

Kjøper må altså reklamere til meglers ansvarsforsikring - selger er ferdig med boligen. Unntak for profesjonelle selgere og mulighet for regress mot uærlige selgere må vurderes. Det opparbeides et register på hver bolig som selges, hvor tilstandsrapport følger huset.

---

## **Resultat**

- Mer nøytral vurdering av boligene som skal selges.
- Økt posisjon og verdi som meglerstand.
- Enda mer kompetanse hos megler. Større grad av faktisk anvendt kompetanse.
- Økt risiko, økt ansvar, økt betalingsvilje.
- Bedre reklamasjonshåndtering. Fokus på å løse problemene kontra lange rettstvister mellom partene.
- Økt komfort for selger – ansvarsfri.
- Bedret opplevelse hos kjøper – megler er tilstede ved avvik.
- Megler tar større del i verdikjeden rundt et eiendomssalg.

## **Tenk om**

- Tenk hvor mye som betales ut til andre aktører i markedet hvor meglere gjør innsalget uten betaling.
- Tenk hvor mange saker som kunne vært løst utenfor rettsalen.
- Tenk om megler kan bære mer risiko enn vi har gjort til nå. Utviklingen hittil har gått mer mot løsninger som gjør megler overflødig, mer enn å styrke vår profesjon.
- Tenk at økt ansvar er vår posisjonering inn mot en automatisert og lite personlig service i fremtiden.

### **Styrets kommentar:**

Styret i NEF har fått presentert Terje Tinholts forslag.

Styret foreslår at det nedsettes et utvalg for å vurdere forslaget i et mulighetsperspektiv.

Utvalget bør utrede ulike alternativer, konsekvenser og eventuell gjennomføring - med frist til utgangen av 2016.



---

## **Forslag fra Eiendomsmegler MNEF Tormod Roth:**

### **Er det på tide at overgangsmeglerne også kan bli fagansvarlige?**

Overgangsmeglerne har nå så lang fartstid og derav stor realkompetanse at det bør oppveie for manglende formalkompetanse. De har p.t. minst 10 års praksis forutsatt at de har jobbet i bransjen siden ny lov trådte i kraft i 2008. På det tidspunktet måtte de allerede ha opparbeidet seg 2 års praksis. Vi snakker om dyktige kollegaer som har vært i bransjen siden 2006 og det kommer ingen nye. I perioden har de i tillegg gjennomført minst 60 timer etterutdanning.

Jeg ber derfor landsmøtet om tilslutning til at NEF skal jobbe for at overgangsmeglerne kan være fagansvarlige på lik linje som eiendomsmeglere.

#### **Styrets kommentar :**

Styret ønsker at Landsmøtet tar forslaget opp til votering.



## Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund 2016 – 2018

### **Visjon:**

NEF skal arbeide for en økt anerkjennelse av medlemmenes bidrag til trygg bolighandel slik at MNEF fremstår som et verdifullt mestermerke.

Bruk av mellommann skal være foretrukket ved kjøp, salg og utleie av fast eiendom.

### **Mål:**

NEF sitt mål er å styrke medlemmenes rolle ved kjøp, salg og utleie av fast eiendom i Norge.

NEF skal kontinuerlig arbeide for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard, god yrkesetikk og som er tilpasningsdyktig til et marked som endres.

Videre skal NEF arbeide for forutsigbare og gode rammevilkår for medlemmene sine.

### **Meglerrollen:**

- NEF skal arbeide for å sikre best mulig rammevilkår for medlemmene.
- NEF skal arbeide for at medlemmenes rådgiverrolle utvikles og blir mer fremtredende.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for å synliggjøre eiendomsmeglerens kompetanse og rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.
- NEF skal arbeide for justering av lovverk knyttet til dokumentasjon av budrunden og minste akseptfrist for bud. Herunder erstatte formidlingsforbud, med andre virkemidler, slik at eiendomsmegler kan operere som den rådgiver/mellommann forbrukerne har behov for.

- 
- NEF skal fortsette å arbeide for at oppgjørsfunksjonen opprettholdes i eiendomsmeglerforetakene.
  - NEF skal være engasjert og bidra til å synliggjøre medlemmenes kompetanse og medlemmenes bidrag til trygg bolighandel.
  - NEF skal bidra til at medlemmene opptrer etisk og i samsvar med god meglerskikk.
  - NEF skal kontinuerlig arbeide for forsvarlige rammevilkår for nyutdannede ved å bevisstgjøre de ansvarlige meglere og arbeidsgiverne deres lovbestemte ansvar for den ansatte i fullmektigperioden.

### **Utdanning:**

- NEF skal kontinuerlig arbeide for best mulig studiekvalitet ved de ulike studiestedene som tilbyr eiendomsmeglerutdanning.
- NEF skal arbeide for at det innføres en obligatorisk praksisperiode i studiet, slik at de nyutdannede får bedre forståelse for hva som venter dem i arbeidsmarkedet.
- NEF skal tilby kurs som gir medlemmene et kompetansefortrinn i markedet.
- NEF skal involvere studentene i forbundets arbeid og møte dem regelmessig i kontaktmøter med studiestedene og på egne studentarrangementer.
- NEF skal tilby studenttilknytning på attraktive vilkår for å trekke studentene til forbundet og motivere til fullverdig medlemskap etter endt studium.
- NEF skal kommunisere aktivt med studentene gjennom sosiale medier, egne grupper og nettsider.

### **Teknologi:**

- NEF skal være forandringsvillig og åpen for nye ideer og initiativ hvor meglerrollen ivaretas i takt med den teknologiske utviklingen.
- NEF skal arbeide for å sikre at ny teknologi ivaretar forbrukernes og eiendomsmeglerens plikter og rettigheter i bolighandelen, og på den måten sikrer den trygge bolighandelen.
- NEF skal arbeide for at bransjen ivaretar eierskap til utvikling av ny teknologi.
- NEF skal arbeide for at det skal bli mulig å dokumentere budgivning med telefonlogg.

---

### **Kommunikasjon:**

- NEF skal opptre utad med tydelighet og integritet, og bidra til økt forståelse og respekt for medlemmenes rolle og faglige kompetanse.
- NEF skal engasjere sine medlemmer gjennom god kommunikasjon om hvilket arbeid som gjøres for å ivareta medlemmenes interesser.
- Sosiale medier og andre digitale kommunikasjonsplattformer skal tas i bruk og utvikles. Medlemskommunikasjonen skal optimaliseres slik at nok informasjon når medlemmene på en effektiv måte.

### **Trygg bolighandel:**

- NEF skal arbeide for at bolighandelen fremstår tryggere ved bruk av eiendomsmegler.
- NEF skal fortsette arbeidet for økt kvalitet på teknisk tilstandsanalyse, og at dette benyttes i større grad.
- NEF skal påpeke svakheter i lovregulering og organisering av bolighandelen, slik at positive endringer iverksettes.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for å sikre forbrukerne en trygg bolighandel.

### **Politikk / Samfunnsansvar:**

- NEF skal arbeide for at eiendomsmarkedet og samfunnet for øvrig verdsetter og etterspør eiendomsmeglerens kompetanse og tjenester.
- NEF skal engasjere seg i samfunnsdebatten på en måte som fremmer bransjens omdømme.
- NEF skal arbeide for å bevare den norske boligmodellen med et sosialt bærekraftig boligmarked.
- NEF skal arbeide for tilstrekkelig boligbygging.
- NEF skal arbeide for et forutsigbart og langsiktig skatteregime for eiendom.
- NEF skal arbeide for lovreguleringer som tjener både medlemmene og forbrukerne.
- NEF skal engasjere seg i samfunnsdebatter rundt eiendomsmarkedet og boligpolitikk der det fremmer medlemmene.
- NEF søker samarbeid internt i bransjen og mot andre aktører der det er i medlemmenes interesse.



## NEFs valgkomité's innstilling år 2016 til:

### Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund

#### Leder for 2 år:

Kurt F. Buck, Bergen ny

#### Nestleder for 2 år:

Anders Johan Langtind, Oslo ny

#### Styremedlem for 2 år:

Randi H. Hollingen, Molde gjenvalg

Jard Berg, Bergen ny

Line Rollve Røstad, Oslo ny

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim ny

#### 2 varamedlemmer til styret for 2 år:

Thomas Heimdal, Lillehammer ny

Petter Mamen-Lund, Asker ny



## Norges Eiendomsmeglerforbunds Etiske Nemnd

### Leder for 2 år:

Sigrunn U. Stangeland, Jæren

gjenvalg

### Medlem for 2 år:

Paul Henning Fjeldheim, Oslo

gjenvalg

### Medlem for 2 år:

Gustav J. Sædberg, Kristiansand

gjenvalg

### 3 varamedlemmer for 2 år:

1) Magne Blindheim, Oslo

gjenvalg

2) Mette Skavnes, Kristiansund

gjenvalg

3) Gunvor Lien Nyhus, Hamar

gjenvalg



## Revisorer for Norges Eiendomsmeglerforbund:

### 2 revisorer for 2 år:

Øivind Andreas Tandberg, Oslo

gjenvalg

Per Ingar Skogseth, Romerike

gjenvalg

### Vararevisor for 2 år:

Nils Christian Lütcken, Fornebu

gjenvalg

Oslo, 18. april 2016

Karsten Onsrud  
Sign.

Thomas Heimdal  
Sign.

Toril Cecilie Fridestad  
Sign.

---

**Styret i NEF sin innstilling til valgkomité fremlegges på landsmøtet.**

---

## Egne notater



