



Årsberetning/regnskap
2016 – 2018

Forslag til
behandling

Budsjett
2018-2020

Mål for NEF
2018-2020

Valg

LANDSMØTE BERGEN

Norges Eiendomsmeglerforbund

24. MAI 2018



Til medlemmene i

Norges Eiendomsmeglerforbund

8. mai 2018

Innkalling til årsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund

I henhold til § 10 i Norges Eiendomsmeglerforbunds lover innkalles herved til ordinært landsmøte torsdag 24. mai 2018 klokken 09.30 på Radisson Blu Royal Hotel i Bergen.

Til behandling foreligger:

- 1) Årsberetning fra styret for perioden 2016 - 2018
- 2) Regnskap for 2016 og 2017
- 3) Styrets godtgjørelse
- 4) Fastsettelse av kontingent for 2019 og 2020
- 5) Revidert budsjett 2018 og budsjett for 2019 og 2020
- 6) Styrets forslag:
 - a) Nr. 1 – Etablering av NEF Ung
 - b) Nr. 2 - Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund
 - c) Nr. 3 - Endringer i NEFs Etiske regler
 - d) Nr. 4 - Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet NEF
- 7) Forslag til landsmøtet fra Telemark, Vestfold og Buskerud Eiendomsmeglerforening (TVB)
- 8) Forslag til landsmøtet fra Sørlandet Eiendomsmeglerforening (SEF)
- 9) Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund for perioden 2018 - 2020

- 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 2016 og 2017
 - b) Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU) for perioden 2016 - 2018
 - c) Forum for Næringsmeglere for 2016 og 2017

Beretningene er gjort tilgjengelig for medlemmene ved at de er lagt ut på de lukkede medlemssidene (Min side) på www.nef.no, og kan lastes ned der.

Oslo, den 8. mai 2018

Norges Eiendomsmeglerforbund



Kurt F. Buck
Styreleder



Carl O. Geving
Adm.dir.

INNHold

Innkalling til årsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund.....	1
Sak 1: Årsberetning for NEF 2016-2018.....	4
Sak 2: Regnskap for 2016 og 2017.....	44
Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 2016	44
Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund pr. 31. desember 2016.....	45
Noter til årsregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 2016.....	46
Revisjonsberetning for 2016	47
Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 2017	48
Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund pr. 31. desember 2017.....	49
Noter til årsregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 2017.....	50
Revisjonsberetning for 2017	51
Sak 3: Styrets godtgjørelse	52
Sak 4: Fastsettelse av kontingent for 2019 og 2020	53
Sak 5: Budsjett.....	54
Sak 6: Styrets forslag.....	55
Styrets forslag nr. 1: Etablering av «NEF Ung»	55
Styrets forslag nr. 2: Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund	56
Styrets forslag nr. 3: Endring i NEFs Etiske regler	63
Styrets forslag nr. 4: Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund.....	64
Sak 7: Forslag fra TVB.....	69
Sak 8: Forslag fra SEF.....	70
Sak 9: Mål for NEF 2018-2020	71
Sak 10: Valg.....	74
Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund.....	74
Norges Eiendomsmeglerforbunds Etiske Nemnd	75
Revisorer for Norges Eiendomsmeglerforbund.....	75
Valgkomité i Norges Eiendomsmeglerforbund	76
Presentasjon av kandidatene til det nye styret i NEF	77
Egne notater	80

Årsberetning for Norges Eiendomsmeglerforbund for styreperioden 2016 – 2018

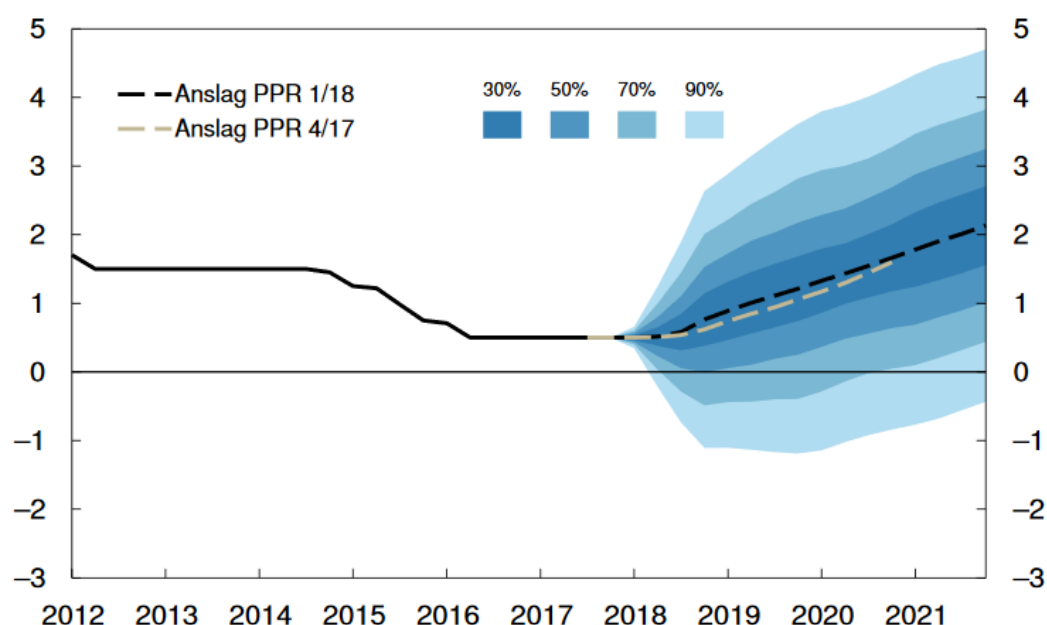


1. Norsk økonomi

Den norske økonomien er sterkt påvirket av utviklingen i oljenæringen, og svingninger i denne bransjen gir klare utslag i landets økonomi. Fallet i oljeprisen sommeren 2014 gav blant annet ringvirkninger som lavere renter og høyere arbeidsledighet. Dette påvirket også boligmarkedet, spesielt i de mest oljerelaterte områdene i landet. Omslaget i oljesektoren kom i 2017 og norsk økonomi er i positiv utvikling, men det ligger trolig ikke an til en sterk vekst i tiden som kommer.

En effekt av den bedrede situasjonen i norsk økonomi er at Norges Bank signaliserer økning i styringsrenten. Foreløpig ligger det an til en gradvis økning, og at renten kommer til å være på et lavt nivå i lang tid framover. Stigende utlånsrenter vil påvirke boligmarkedet, og vil over tid ha en modererende effekt på boligpriser og gjeldsopptak.

Figur 1.1a Styringsrenten med usikkerhetsvifte¹⁾. Prosent.
1. kv. 2012 – 4. kv. 2021²⁾



1) Usikkerhetsviften er basert på historiske erfaringer og stokastiske simuleringer fra vår makroøkonomiske hovedmodell, NEMO. Den tar ikke hensyn til at det eksisterer en nedre grense for renten.

2) Anslag for 1. kv. 2018 – 4. kv. 2021.

Kilde: Norges Bank

2. Prisutviklingen i boligmarkedet

Perioden vi har vært gjennom de siste to årene vitner om at vi ikke har ett homogent boligmarkedet i Norge, men mange mindre markeder av ulike størrelse og styrke. Perioden har vært preget av store geografiske forskjeller i volumer, omsetningstid og prisutvikling. Nedgangen i oljebransjen har hatt en negativ påvirkning på boligmarkedene i de områdene hvor oljen er en viktig del av økonomien, mens andre områder har opplevd sterk vekst og påfølgende nedgang.

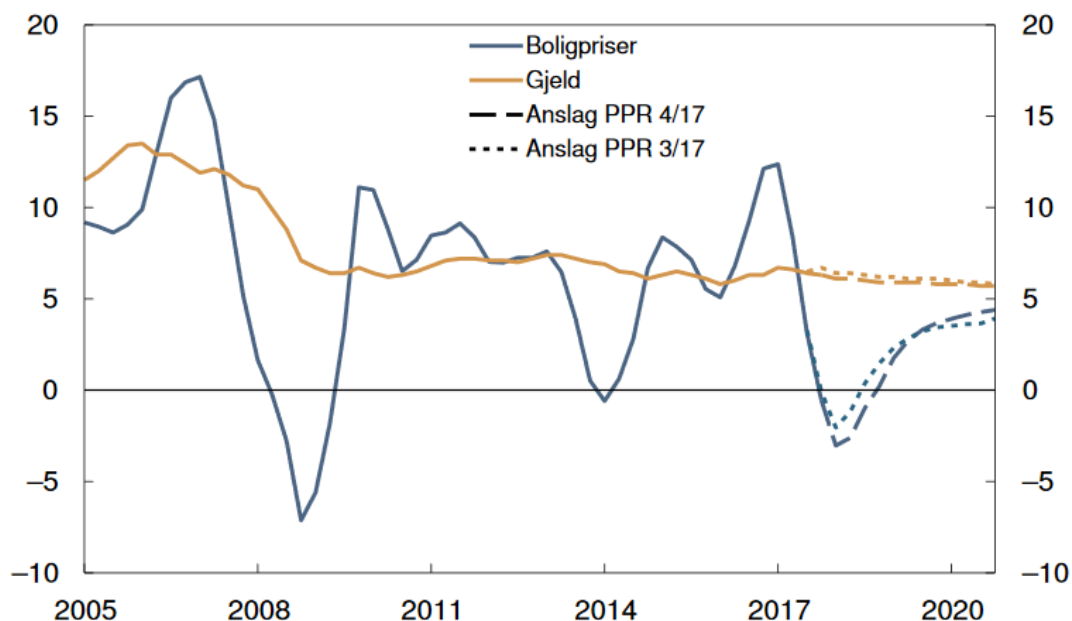
2016: Den lave renten gjennom perioden har vært den viktigste katalysatoren for å stimulere boligmarkedet, og boligprisene fortsatte å øke frem til februar 2017, til tross for konjunkturedgangen. Som årsgjennomsnitt økte boligprisene i 2016 med 7,1 prosent etter en nesten like høy vekst i 2015.

De regionale forskjellene preget markedet. I Oslo økte boligprisene med 26,4 prosent gjennom året, mens prisene i Stavanger falt med 2,6 prosent. I Kristiansand økte prisene med 4,3 prosent og i Tromsø økte prisene med 7,5 prosent.

2017: I 2017 opplevde vi på landsbasis et fall i boligprisene i 2. og 3. kvartal, mens det flatet ut i 4. kvartal. På landsbasis falt boligprisene med 1,1 prosent i 2017. Boliglånsforskriften bidro trolig til å utløse en priskorreksjon som samsvarer relativt godt med forskriftens regionale profil. Eksempelvis falt prisene i Oslo med 10,5 prosent gjennom 2017, mens prisene i Stavanger falt med 1,6 prosent.

2018: I første kvartal 2018 steg prisene relativt moderat på landsbasis, og noe sterkere i Oslo. Gjeldsveksten er nå omtrent på samme nivå som ved begynnelsen av 2017, dog viser SSBs kredittindikator for februar 2018 tegn til en begynnende moderasjon. Det er grunn til å tro at den vil falle videre dersom vi får en mer moderat boligprisutvikling fremover. Det tar imidlertid tid før en endring i kredittvolumet fremkommer og det hefter usikkerhet om hvor stor del av kredittveksten som er knyttet til forbruk med sikkerhet i boligverdi versus kjøp av ny bolig.

Figur 3.11 Boligpriser og husholdningenes gjeld¹⁾.
Firekvartalersvekst. Prosent. 1. kv. 2005 – 4. kv. 2020²⁾



1) Innenlandsk kreditt til husholdningene, K2.

2) Anslag for 4. kv. 2017 – 4. kv. 2020 (stiplet).

Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

3. Markedet for næringseiendommer

2016 og 2017 må karakteriseres som gode år for næringsmeglere i Norge. Det meldes om god omsetning og sunn økonomi. I de oljeutsatte områdene spesielt var det et tydelig omslag etter at det begynte å komme positive signaler fra oljeindustrien i 2017.

Etter flere år med høye transaksjonsvolumer i Oslo ser vi at denne tendensen nå har spredd seg til store deler av landet. Først til sentrale østlandsområder, så til de større byene i landet. I Oslo preges bildet av vedvarende interesse fra internasjonale investorer. Også andre byer har hatt interesse fra utlandet, men her er interessen størst blant norske kjøpere.

Når det gjelder utleievirksomhet er bildet noe mer sammensatt. Store deler av Vestlandet og Sørlandet er ennå påvirket av krisen i oljeservicebransjen. Selv om flere meglere meldte om lyspunkt i 2017, nedlegger meglere i disse områdene betydelig arbeidsinnsats for å fylle opp tomme kontorlokaler. I Nord-Norge og i østlandsområdet har ikke nedturen vært like stor og næringsmeglere i disse områdene har ikke de samme utfordringene. Her synes aktivitetsnivået å ha vært ganske stabilt.

(Bidragsyter tekst: Jens Helge Hodne)

4. Nyboligmarkedet

Perioden har vært preget av svært høy boligproduksjon med en topp i 2016 da det ble igangsatt 31.278 boliger etterfulgt av 2017 med 30.713 igangsettinger. Vi må helt tilbake til 70- og 80-tallet for å finne like høye nivåer. Høy befolkningsvekst, lave renter, gode inntekter og positive forventninger bidro til hele 35.423 nyboligsalg i 2016. I 2017 kom omslaget og salget falt sterkt, særlig i hovedstadsområdet, en del prosjekter ble utsatt, og året endte med totalt 27.751 nyboligsalg. I første kvartal 2018 ser vi tegn til bedring i nyboligmarkedet, salgene tar seg opp og vi forventer en økning i antall nye prosjekter for salg.

Selv om boligproduksjonen har vært uvanlig høy i perioden, er det store regionale variasjoner. Til illustrasjon har vi i det følgende gjengitt rapporter fra meglerne i noen områder av landet.

Fra sommeren 2016 og frem til forsommeren 2017 var nybyggmarkedet, og da spesielt i Oslo-området, preget av stor optimisme og god etterspørsel. Det var en betydelig prisvekst basert på lave renter, god tilgang på kreditt, i kombinasjon med ekspertuttalelser om fortsatt langsiktig prisvekst og stor forventet befolkningsøkning. I sum gjorde dette at hele boligmarkedet «kokte», og boligkjøpere søkte til nybyggprosjekter med stor tro på at kjøp av bolig under oppføring var både et fornuftig kjøp og en sikker investering, tross leveranse frem i tid.

Det er åpenbart at det lave rentenivået ikke bare gjorde det lønnsomt å investere i bolig med lånte midler, men også de som hadde bankinnskudd (overskuddslikviditet) opplevde at sparepengene i banken hadde negativ rente etter at prisvekst og skatt var trukket fra. Dette gjorde kjøp av eiendom for utleie til et attraktivt spare/investeringsalternativ for de som søkte en trygg investering med langsiktig avkastning på pengene. Ofte har slike boligkjøpere tanker om at sparepengene har bedre nytte i form av en bolig fremfor bankinnskudd, hvor barn og andre også kan benytte boligen ved behov.

Som en reaksjon på en (altfor) sterk prisvekst, en stor vekst i gjeld knyttet til boliginvesteringer, valgte myndighetene tiltak for å dempe etterspørselen, og samtidig redusere antall dyre kjøp med stor andel lånte midler. Boliglånsforskriften ble innført med blant annet tak på lån til 5 ganger

samlet inntekt for husholdningen og i Oslo særkrav om minimum 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig.

Disse tiltak kom samtidig med at ekspertene «avblåste» fremtidig boligmangel grunnet lavere befolkningsvekst, og de forventet også lavere press på sentrale områder grunnet urbanisering. Samtidig hadde boligprisene nådd et foreløpig tak, og etterspørselen sank noe, som igjen medførte starten på prisnedgang. Så snart prisfallet ble konstatert, erfarte vi at bankene ble mer forsiktige med å regne inn full verdi på boligkjøpernes eksisterende bolig, om man ønsket å kjøpe først og selge etterpå.

Ved at man da fikk et skifte til at mange ønsket å selge først og kjøpe etterpå, samtidig som mange som hadde kjøpt bolig skulle selge sin egen, ble markedet snudd på hodet – fra underskudd på boliger til salgs, til overskudd. Da var effekten selvforsterkende, noe som da smittet raskt over på nyboligmarkedet. En usikkerhet rundt verdi på egen bolig når denne skulle selges i fremtiden, prognoser om redusert befolkningsvekst og sannsynligheten for at det påbegynte prisfallet ville bli langvarig, gjorde at «bunnen falt ut av» nyboligmarkedet i Oslo høsten 2017.

Basert på det meget gode markedet frem til våren 2017, hadde alle utbyggere søkt å legge ut alt de kunne av nye prosjekter, og det var få salgsklare nye prosjekter da markedet snudde. De få prosjektene som var klare for lansering ble utsatt, noe som gjorde at volumet av lansering av nye prosjekter var meget lavt, noe som også medvirket til at nyboligsalget falt drastisk i volum fra høsten 2017 og over i 2018.

Etter nyttår har man merket at boligmarkedet i 2018 generelt har tatt seg opp. Det er igjen en mer riktig balanse mellom boliger til salgs og antall kjøpere i markedet. Tilbudssiden av nye boliger er redusert betydelig fra årsskiftet 2016/17. Eiendomsmeglerne har merket at det nå er forventninger om at prisfallet ligger bak oss, og at det nå vil bli en prisvekst, noe som igjen gjør at folk våger å kjøpe først og selge etterpå – med den markedsrisiko dette innebærer. Dette er naturligvis en forutsetning for at nyboligmarkedet skal fungere.

Meglerne merker nå at utbyggere har tro på at markedet vil normalisere seg når det gjelder etterspørsel etter helt nye boliger. I Oslo-området er man nå i gang med å bygge mange nye boliger som etterspørres av eldre mennesker (leilighet med heis, garasje og balkong), en kresen men kjøpesterk gruppe som utgjør en stadig større andel av befolkningen.

Dette gjør at nybygg vil ha en naturlig plass i det totale boligtilbud som etterspørres, tross at man skulle oppleve at befolkningsveksten skulle bli lavere enn antatt, og ved dette at den naturlige etterspørsel etter flere boliger skulle avta.

Nybyggmarkedet i Bergensregionen har i de siste årene vært preget av stor volatilitet i omsetning og et svært differensiert marked med hensyn på geografiske områder i regionen. Tilveksten av nye boliger har vært relativt høy. 2016 begynte svakt med få enheter omsatt. Utover året økte salgstakten og andre halvår kan betegnes som normalt. I 2017 var første halvår betydelig bedre en siste del av året. Prisenivået har ikke endret seg vesentlig i perioden, slik at variasjonene i volum ikke kan forklares ut fra dette. Likeledes har tilbudet av nye boliger vært stabilt høyt. Det mest nærliggende er at det er en moderat svikt i etterspørselssiden som gir disse utslagene. Bergensregionen har siden 2012 hatt en markant nedgang i netto tilflytting, noe som direkte påvirker nybyggmarkedet. Bergen kommune har for 2016/17 hatt negativ netto tilflytting.

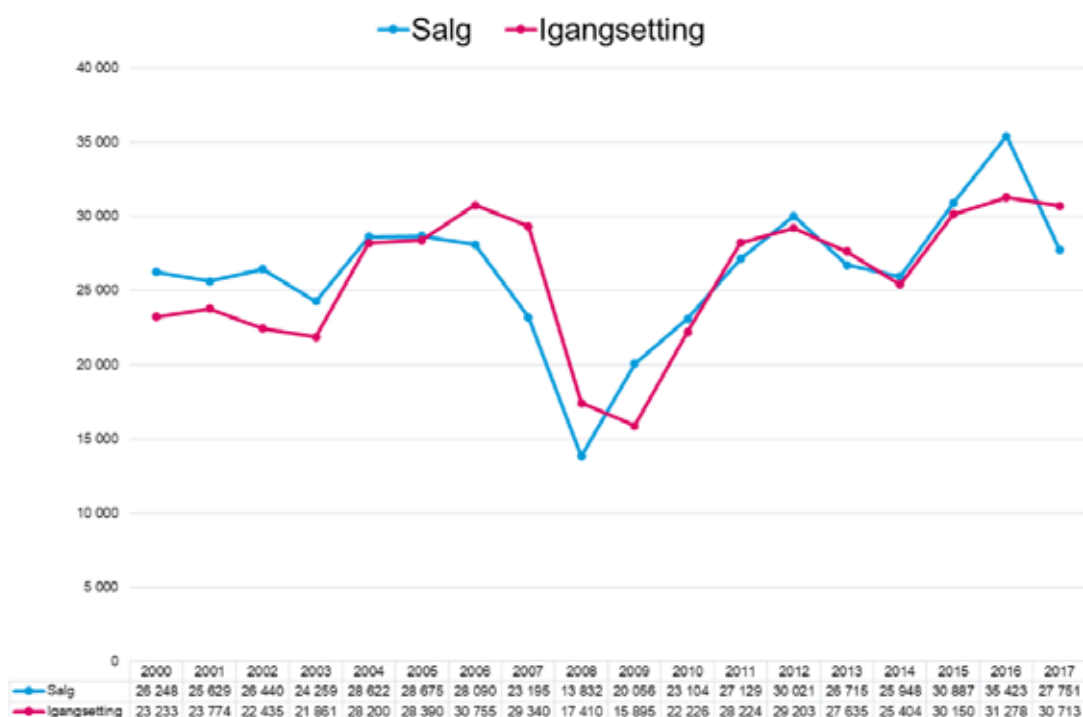
Tilveksten av nye boliger har vært god i Midt-Norge, særlig i Trondheimsregionen. Historisk sett har det vært godt salg av nye boliger i Sør-Trøndelag i 2017, men med ca. 30 % færre salg enn toppåret 2016. Midt-Norges største by Trondheim med sine 193.501 innbyggere hadde som

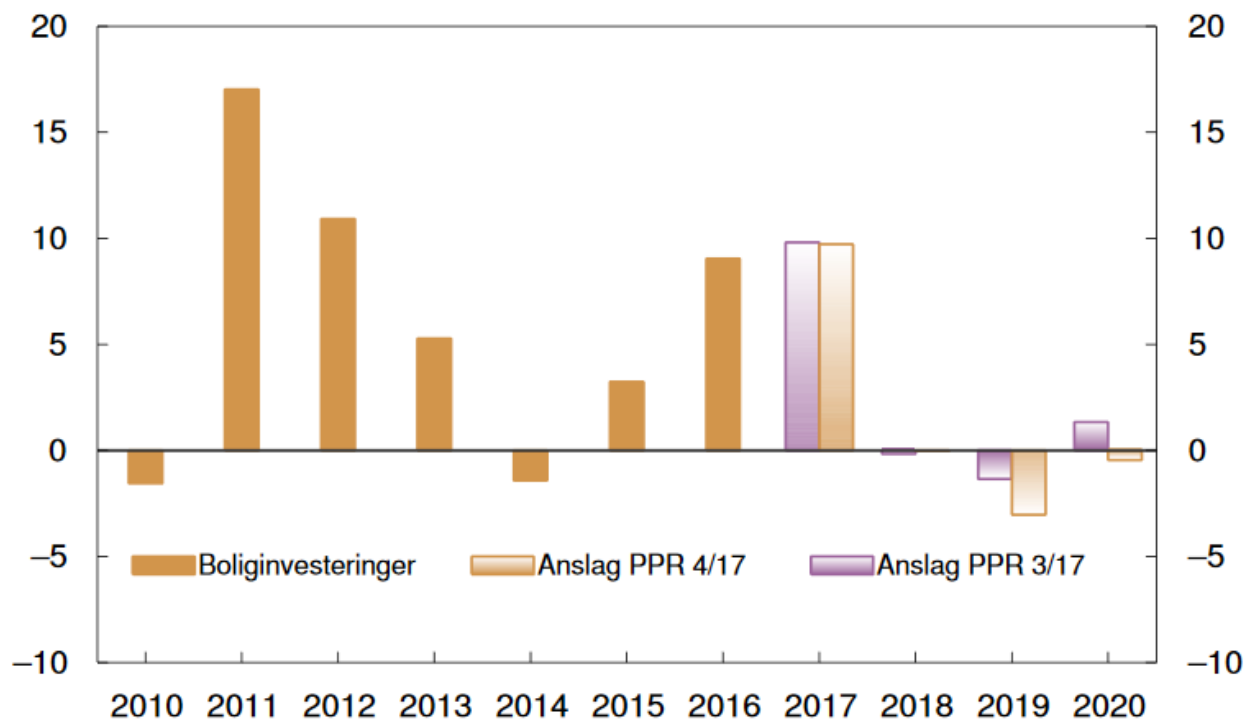
Oslo et godt nyboligmarked frem til påsken i 2017, med dertil fall i nyboligsalget. Høyt tilbud og stor konkurranse førte til økt salgstid for nyboligmarkedet fra sommeren og ut året. Det som er positivt for nyboligmarkedet er at Trondheim hadde en sterk befolkningsvekst på over 3000 nye innbyggere i 2017. Trondheim skiller seg ut som den storbyen på landsbasis som opprettholder befolkningsveksten best (Trondheim 1,6% versus Oslo 1,0%, kilde: SSB), og at et diversifisert arbeidsmarked og lav arbeidsledighet har gitt god etterspørsel etter nybygget bolig.

Nord-Trøndelag har som tidligere år hatt et stabilt og godt nyboligmarked i 2017, mens Møre og Romsdal har siden oljeprisfallet i 2014 hatt lavere etterspørsel etter nye boliger.

(Bidragsyttere tekst: Finn Bragnes, Tom Jørgensen og Håkon Lutdal.)

Årsutvikling salg og igangsetting



Figur 3.13 Boliginvesteringer. Årsvekst. Prosent. 2010 – 2020¹⁾

1) Anslag for 2017 – 2020 (gradert).

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

5. Medlemmers omsetning – konkurranseforhold

Aktiviteten i bransjen har vært relativt stabil i perioden (2016-2017). Det har kun vært mindre endringer i antall formidlinger. Det var 165 248 eiendomsformidlinger i 2016, som er om lag det samme som året før. Antall formidlinger i første halvår 2017 var 81 952, som er 791 færre enn i første halvår 2016.

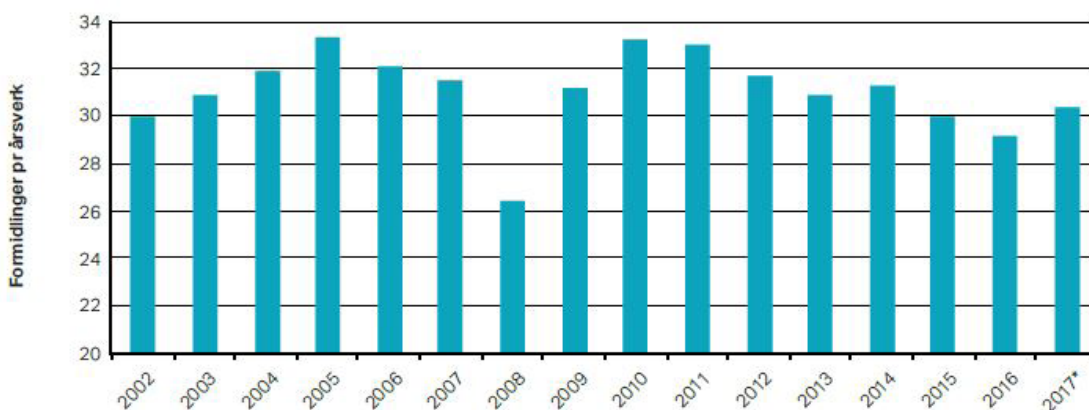
Regnet i prosent av kjøpesum har meglers vederlag falt noe de siste årene. Fra ca. 1,8 prosent i første halvår 2016 til 1,6 prosent i første halvår 2017. I beløp falt meglers gjennomsnittlige vederlag fra 66 538 til 66 136 kroner for samme periode.

Antall foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling har vært relativt stabilt de siste årene. Ved utgangen av 2017 var det registrert 510 foretak, mot 503 i 2016.

Antall filialer var 586 ved utgangen av 2017, mens det var 559 ved utgangen av 2016. I alt ble det drevet eiendomsmegling i totalt 1096 meglerkontorer i Norge ved inngangen til 2018, mot 1062 på samme tidspunkt i fjor. I tillegg var det 1160 advokater som var registrert med eiendomsmegling i egen praksis, mot 1164 for ett år siden. Imidlertid er det mange av advokatene som kun sporadisk påtar seg eiendomsmeglingsoppdrag og/eller oppgjørsoppdrag. Basert på innrapporterte omsetningstall for 2016, var det bare 298 advokater som hadde ti eller flere formidlinger og/eller oppgjørsoppdrag i løpet av året.

Figur 4: Antall formidlinger per årsverk

Kilde: Finanstilsynet



* Antall formidlinger per årsverk for 2017 er stipulert, basert på tallene for første halvår 2017.

I 2017 tilbakekalte Finanstilsynet totalt sju tillatelser på grunn av grove overtredelser av regelverket. Tre av disse var foretakstillatelser. Videre ble tre advokater fratatt retten til å drive eiendomsmegling, og tillatelsen til én ansvarlig megler ble tilbakekalt etter brudd på forbudet mot egenhandel. Tilsynet varslet i tillegg to advokater om mulig tilbakekall av retten til å drive eiendomsmegling, og ett foretak ble pålagt å utpeke en ny fagansvarlig person for foretaket.

(Kilde: Finanstilsynets årsmelding 2017)

6. Arbeidet med eiendomsmeglingslov/forskrift i perioden

Finansdepartementet varslet i januar 2017 at de tar sikte på å nedsette et lovutvalg for å revidere eiendomsmeglingsloven. Lovendringer, utover mindre tekniske endringer, er utsatt i påvente av at lovutvalget kommer i arbeid. NEFs vurdering er at gjeldende eiendomsmeglingslov i all hovedsak fungerer godt, men ser frem til å bidra til forbedringer gjennom arbeidet i lovutvalget.

I den nye regjeringsplattformen som ble lagt frem i januar 2018 har regjeringen presisert at de vil «gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på forenklinger og trygghet for forbrukerne».

NEF jobber for at medlemmene skal oppfylle lovens formål, og for at eierne skal prioritere risikostyring og kundenes interesser. Eiendomsmeglingsloven skal beskytte forbrukernes interesser. NEF vil arbeide for en regulering som tydeliggjør eiendomsmeglerens uavhengighet og faglige integritet i rollen som forbrukernes betrodde rådgiver i bolighandelen. I dialog med finansmyndighetene har NEF løftet fram noen problemstillinger som vi vil ha særlig fokus på inn i lovarbeidet:

- Kompetansekrav for advokater som driver eiendomsmegling
- Skjerpede krav til kvalitet og omfang på etterutdanningen
- Kompetansekrav for fagansvarlige
- Krav til etterutdanning for eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere i oppgjør
- Autorisasjon av eiendomsmeglerfullmektiger

- Forenklinger som bidrar til mer effektive og bedre eiendomsmeglingstjenester
- Fjerne krav til timeføring der det er avtalt provisjon eller fast pris

På oppdrag fra Finansdepartementet nedsatte Finanstilsynet 15. februar 2016 en arbeidsgruppe til å vurdere hvorvidt det burde foreslås endringer i reglene om oppgjør av eiendomshandler gjennom eiendomsmeglere, samt utforme forslag til eventuelle lov- og/eller forskriftsendringer.



OPPGJØRSUTVALGET: NEF deltok i oppgjørsutvalget sammen med representanter for Forbrukertilsynet, Finanstilsynet, Finansdepartementet, Forbrukerrådet, EiendomNorge og FNO.

Arbeidsgruppen besto av representanter fra Finanstilsynet, Finansdepartementet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet og Finans Norge. De ferdigstilte sin utredning 27. juni 2016, og denne ble så sendt på høring fra Finansdepartementet. Utredningen støtter opp under en videreføring av dagens oppgjørsfunksjon. NEF innga høringssvar og støttet utredningen og påpekte viktigheten av et godt vern for forbrukers innskudd på klientkonto.

Finansdepartementet foreslo i 2016 at kravet til oppbevaringstid etter eiendomsmeglingsforskriften skulle reduseres fra ti til fem år. NEF støttet ikke 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 slik endring ville for øvrig innebære en beskjeden forenkling for eiendomsmeglingsforetakene som ikke står i forhold til de ulemper en mangelfull dokumentasjon kan medføre. Samtidig foreslo vi en endring slik at kjøpekontrakter kan oppbevares elektronisk på lik linje med andre dokumenter i eiendomshandelen. Finansdepartementet har ikke svart på dette forslaget.

Finansdepartementet foreslo i mars 2017 enkelte mindre tekniske endringer til forenkling for bransjen, herunder regler for opprettelse av filial, melding ved bytte av foretakets ledelse og fagansvarlig og tittelbruk. NEF avga høringssvar der forslagene ble støttet. Vi foreslo i tillegg mindre presiseringer som ble inntatt i eiendomsmeglingsloven.

7. Oppfølging av NEFs Mål for perioden 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 eiendomsmegler 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 arbeider kontinuerlig for medlemmenes rammevilkår gjennom sin løpende kontakt med bransjen, myndigheter, politikere og media.

NEF har i perioden blant annet hatt fokus på oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger, herunder avlønning, for å sikre en faglig forsvarlig opplæringsperiode. Gjennom dialog og påvirkning ovenfor Finanstilsynet har dette blant annet resultert i Rundskriv 7/2017 «Oppfølging av eiedomsmeklarfullmektigar» som gir en generell veiledning om hvilke krav som må tilfredsstilles for at oppfølgingen av eiendomsmeglerfullmektiger skal sikre en forsvarlig gjennomføring av oppdraget.

Videre har NEF samarbeidet med Finanstilsynet for å sikre eiendomsmeglerens integritet og uavhengighet gjennom klare grenser for samlokalisering og ivaretagelse av eiendomsmeglerens taushetsplikt. Dette har resultert i Rundskriv 9/2017 «Samlokalisering og samdrift mellom eiedomsmeklingsforetak og banker», som også har en side til Rundskriv 7/2016 «Prinsippet om fritt meglervalg - kobling mellom bank- og eiendomsmeglingstjenester» som kom etter dialog mellom NEF og Finanstilsynet i 2015-2016.

- ***NEF skal arbeide for at medlemmenes rådgiverrolle utvikles og blir mer fremtredende.***

NEF har fokus på økt eiendomsfaglig og juridiske kompetanse og høyere servicekvalitet i hver eiendomstransaksjon. NEF har vært aktivt med i debatten rundt selvhjelpstjenester og markedsført verdien av å bruke eiendomsmegler. Resultatet er at andelen salg gjennom eiendomsmegler øker innenfor både bolig, fritidsbolig og utleie. Statistikk fra Finn.no viser at 98,5 % av boligsalg nå skjer gjennom eiendomsmegler. Dette er en historisk høy andel, og gir norske eiendomsmeglere en relativt sterkere posisjon i handelen enn eiendomsmeglere i våre nordiske naboland.

- ***NEF skal kontinuerlig arbeide for å synliggjøre eiendomsmeglerens kompetanse og den frie og uavhengige rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.***

NEF har tatt en rolle i media for å synliggjøre verdien av å bruke eiendomsmegler ved salg av bolig og fritidsbolig. NEF har fokusert på den faglige kompetansen og tryggheten eiendomsmegleren tilfører, og hvorfor salgsprosessen og resultatet blir bedre ved bruk av eiendomsmegler.

Juridisk avdeling har holdt flere foredrag med fokus på meglers uavhengighet, og NEF har

utarbeidet generelle retningslinjer for salg off market. I mars 2018 fulgte Finanstilsynet opp med retningslinjer i brev til bransjen hvor adgangen til å ta på seg et videresalgsoppdrag etter å ha formidlet en eiendom off market begrenses sterkt.

- ***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 har tidligere foreslått å fjerne kravet til skriftlighet i budrunden, og i stedet innføre lydlogg. Erfaring viser at det har blitt langt færre klager på gjennomføring av budrunden etter at skriftlighetskravet ble innført, og det oppleves også som om bransjen har innrettet seg. NEF har konkludert med at vi ved en revisjon av eiendomsmeglingsloven ikke vil opprettholde forslaget om lydlogg.

Juridisk avdeling har utredet spørsmålet om å erstatte formidlingsforbudet, og NEF har også innhentet en ekstern vurdering fra høyskolelektor Lars Halvor Ova Johnsen. Styret har etter dette konkludert med at det ikke er sannsynlig å nå frem med et forslag om å fjerne forbudet. NEF vil derfor jobbe med andre løsninger som sikrer at eiendomsmegleren kan oppfylle rådgivningsrollen. I NEFs hørings svar til takstlovsutvalget (se punktet om trygg bolighandel) er det dog inntatt forslag om en presisering av formidlingsforbudet slik at dette kun skal gjelde for første visningsrunde. Her har vi oppnådd støtte fra Forbrukerrådet, Norges Takseringsforbund og Huseierens landsforbund.

- ***NEF skal fortsette å arbeide for at oppgjørsfunksjonen opprettholdes i eiendomsmeglerforetakene.***

Oppgjørsutvalget, hvor NEF var en del av arbeidsgruppen, se punkt 6 foran, vurderte gjeldende oppgjørsordning som effektiv, pålitelig og lite kostnadskrevende. Dersom Finansdepartementet følger utvalgets enstemmige innstilling, vil oppgjørsfunksjonen med enkelte nye sikringstiltak bli ivaretatt i eiendomsmeglingsbransjen som i dag.

- ***NEF skal være engasjert og bidra til å synliggjøre medlemmenes kompetanse og medlemmenes bidrag til trygg bolighandel.***

Norges Eiendomsmeglerforbund jobbet proaktivt med alle relevante medier under fjorårets mediefokus på off market salg. Retningslinjene for off market salg var et offensivt trekk fra NEF for å ta kontroll over en omsetningsform som kan være egnet til å skape utrygghet rundt bolighandelen.

NEF har i en lang rekke saker gjennom ulike medier, egne nettsider og sosiale medier fremmet medlemmenes kompetanse og verdien av å bruke megler. NEFs Forbrukerrådgiver i Bolighandelen og www.bolig.360.no er viktige elementer i NEFs forbrukerkommunikasjon og bidrag til en tryggere bolighandel.

- ***NEF skal bidra til at medlemmene opptre etisk og i samsvar med god meglerskikk.***

På landsmøtet i 2016 ble det vedtatt en lovendring som åpnet for at Etisk Nemnd kunne ta opp saker som nemda er blitt kjent med og som nemda mener kan skade bransjen omdømme, til vurdering uten å ha mottatt en klage. Denne lovendringen har medført at nemnda har tatt en mer aktiv rolle. Eksempelvis kan nevnes at Etisk nemd i 2017 tok til vurdering 4 forskjellige saker på basis av blant annet medieomtale. Se for øvrig pkt. 26.3 nedenfor.

- ***NEF skal kontinuerlig arbeide for forsvarlige rammevilkår for nyutdannede ved å bevisstgjøre de ansvarlige meglerne og arbeidsgiverne deres lovbestemte ansvar for den ansatte i fullmektigperioden.***

NEF har i møter med både politikere og Finanstilsynet tatt opp viktigheten av at eiendomsmeglerfullmektiger har tilfredsstillende rammevilkår, så som en fast minstelønn, slik at

suksesslønn ikke er den primære inntektskilden for ansatte under opplæring. Videre at ansvarlig megler følger opp fullmektigen på en god måte og at kontoret bidrar til at fullmektigen får relevant arbeidserfaring. NEF har også gjennomført medlemsundersøkelse, hatt dialog med studentstyret på BI og i brev form oppfordret eiendomsmeglingsforetakene til å ha fokus på tilfredsstillende rammevilkår.

Arbeidet har blant annet resultert i at Finanstilsynet utga et nytt rundskriv (Rundskriv 7/2017) med temaet «Oppfølging av eiendomsmeklarfullmektigar».

Utdanning:

- ***NEF skal kontinuerlig arbeide for best mulig studiekvalitet ved de ulike studiestedene som tilbyr eiendomsmeglerutdanning.***

Dette følges opp gjennom ledervervet og deltakelse i Faglig råd for eiendomsmeglerstudiet (FREMS) på BI og ved kontakt med øvrige studiesteder. Gjennom dialog med BI via FREMS har noe av fokus vært rettet mot å redusere inntaket av nye studenter, og i 2017 var antallet nye studenter halvert. Samtidig har NEF og BI hatt et godt og tillitsfullt samarbeid om utviklingen av studiet.

- ***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.***

Det er besluttet å innføre en ordning med Internship på BI i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. De faktiske endringene som skjer i studiet er at studentene kan ta Internship som et kurs under eiendomsmeglerstudiet. Kurset består av en teoretisk del og en praksistid i et eiendomsmeglingsforetak eller hos en eiendomsutvikler. Dette gjennomføres i femte semester. Ordningen iverksettes i 2018.

Det blir også innført et obligatoriske kurs i eiendomsutvikling og et i salg. Det arbeides videre med å innføre bruk av et meglersystem i studiet. Dette slik at studentene skal få erfaring i bruk av dataverktøy som brukes i bransjen, og selv kunne bruke dette i praksis, f.eks. i kursene Praktisk Eiendomsmegling og Oppgjør av eiendomshandler.

Med disse endringene i studieplanen sørger BI for en bedre overgang mellom studie og arbeidsliv og legger til rette for flere ulike yrkesvalg.

- ***NEF skal tilby kurs som gir medlemmene et kompetansefortrinn i markedet.***

NEF har i perioden hatt fokus på utvikling av etterutdanningskurs av høy kvalitet på fagområder hvor etterspørselen er høy. Flere av disse kursene har vært tilbudt flere steder rundt i landet. Flere av kursene har gått over flere dager, slik at meglerne får et dypdykk i enkelte fagfelt, så som prosjektmegling og næringsmegling. Se for øvrig oversikt over avholdte kurs i punkt 9 nedenfor. 2300 eiendomsmeglere fikk etterutdanning gjennom NEF i 2017.

- ***NEF skal involvere studentene i forbundets arbeid og møte dem regelmessig i kontaktmøter med studiestedene og på egne studentarrangementer.***

NEF har vært på besøk ved ulike høyskoler, samt hatt besøk av studenter i NEF sine lokaler. Se punkt 25 for gjennomførte aktiviteter.

NEF har etablert et inspirerende og strukturert samarbeide med studentstyret på BI i Oslo, og NEF bidrar på styremøter, fagdager, faglunsjer, karrieredager og sosiale arrangementer. Studentstyret og NEF har et felles mål om å rekruttere flest mulig medlemmer til NEF.

- ***NEF skal tilby studenttilknytning på attraktive vilkår for å trekke studentene til forbundet og motivere til fullverdig medlemskap etter endt studium.***

NEF tilbyr gunstig studenttilknytning i NEF til 400 kr pr. studieår. Studentmedlemskap gir blant annet tilgang til bransjenyheter via Nyhetsbrev og Eiendomsmegleren, tilgang til dokumentsamling, sterkt rabatterte priser på kurs, mulighet for å være med på møter i lokalforeningene m.m.

- **NEF skal kommunisere aktivt med studentene gjennom sosiale medier, egne grupper og nettsider.**

NEF kommuniserer med studentene på deres egen lukkede facebookgruppe, samt gjennom Eiendomsmeglingsportalen på Facebook. Det har også vært sendt ut egne nyhetsbrev til studentmedlemmene. De forskjellige studiestedene har også jevnlig levert innlegg til Eiendomsmegleren hvor de har tatt opp aktuelle saker.

Teknologi:

- **NEF skal være forandringsvillig og åpen for nye ideer og initiativ hvor meglerrollen ivaretas i takt med den teknologiske utviklingen.**

NEF har i perioden hatt særlig fokus på ny teknologi internasjonalt og utbredelsen av denne i Norge – og ute i verden. NEF følger godt med på nasjonale og internasjonale trender og oppdaterer medlemmene regelmessig. NEFs forbrukerrådgiver har kartlagt de ulike leverandørene av teknologiske løsninger og laget og vedlikeholdt «proptech-kartet» med de ulike aktørene. NEF har også avholdt egne kurs i dette temaet og det har også vært på programmet på flere av NEFs konferanser.

- **NEF skal arbeide for å sikre at ny teknologi ivaretar forbrukernes og eiendomsmeglernes plikter og rettigheter i bolighandelen, og på den måten sikrer den trygge bolighandelen.**

NEF har i perioden hatt løpende oppfølging av nye teknologier (prop tech) og initiativ på basis av nye teknologier. NEF har hatt kontakt med Finanstilsynet og forbrukermyndigheter om tjenestenes innhold og markedsføring.

- **NEF skal arbeide for at bransjen ivaretar eierskap til utvikling av ny teknologi.**

NEFs administrasjon har hatt møter med ulike leverandører for å sikre at både forbrukernes og eiendomsmeglernes interesser ivaretas i de løsningene som lages og presenteres.



Det norske Proptech-kartet (over) som lages og vedlikeholdes av NEF gir oversikt over de ulike aktørene i proptech-bransjen.

Kommunikasjon:

- *NEF skal opptre utad med tydelighet og integritet, og bidra til økt forståelse og respekt for medlemmenes rolle og faglige kompetanse.*

NEF har tatt en posisjon som en ansvarlig og samfunnsorientert interesseorganisasjon med stor kunnskap om alle sider av bolighandel og boligmarked. NEF har i perioden vært en sentral aktør i mediasaker som omhandler boligmarkedet. Det er viktig for NEF å fylle ekspertrollen som en seriøs aktør med et balansert og langsiktig perspektiv på boligmarkedet og bolighandelen. Som eksempel har NEF opptrådt langsiktig og konsekvent i våre vurderinger av boliglånsforskriften og målet om å redusere gjeldsveksten. I «off market»-saken har NEF tatt ansvar for bransjen og tatt grep for å sikre at eiendomsmeglerens prioriterer en trygg, ordnet og effektiv bolighandel for forbrukerne. NEFs forbrukerrådgiver i bolighandelen har også opparbeidet seg stor innsikt i bolighandelen, og har jevnlig kommunisert rundt dette i media.

- *NEF skal engasjere sine medlemmer gjennom god kommunikasjon om hvilket arbeid som gjøres for å ivareta medlemmenes interesser.*

Medlemmene har i perioden gjennom medlemsbladet Eiendomsmegleren, nyhetsbrev, e-poster, SMS-varslinger og sosiale medier blitt løpende informert om forbundets arbeid.

Medlemmene har fått jevnlig informasjon om høringsuttalelser fra NEF, innspill fra NEF til myndighetene, relevante saker fra myndigheter/regjering/Storting og NEFs rolle i media. Enkelte saker engasjerer mer enn andre, og trafikken på våre digitale flater er jevnt over god.

- *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.*

I perioden har sosiale medier blitt viktigere kommunikasjonskanaler mot medlemmene, forbrukere og myndigheter. Her kan vi organisere utsendelsene og spre innhold vi produserer som ferskvare i relevante kanaler på en strukturert måte. NEF har både åpne og lukkede grupper på Facebook hvor vi kommuniserer med medlemmer og tillitsvalgte. I tillegg kommuniserer vi på Twitter og Instagram.

NEF har i perioden også satt etablert en ny nettside for forbrukere (www.bolig360.no) hvor det blant annet finnes søk på eiendomsmegler MNEF, forbrukersaker, boligpriser mm.

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.*

NEF har i perioden drevet godt arbeid for å fremme trygg bolighandel. Temaet er diskutert og tatt opp med politiske myndigheter i flere departementer og med alle relevante fraksjoner i stortingspartiene. Eiendomsmeglerens rolle og bruk av tekniske tilstandsrapporter har her vært i fokus.

Høsten 2017 gikk NEF sammen med Huseiernes Landsforbund, Norges Takseringsforbund/NITO-



TAKSTLOV: Høsten 2017 gikk NEF sammen med Huseiernes Landsforbund, Norges Takseringsforbund/NITO-takst og Forbrukerrådet i et samarbeid om en felles høringsuttalelse til ny takstlov. (Foto: Halvor Njerve, Forbrukerrådet)

takst og Forbrukerrådet i et samarbeid om en felles høringsuttalelse til ny takstlov. Partene har ryddet av veien gamle uenigheter, f.eks. er man enige om at rekkefølgebestemmelser legges vekk.

Partene har foreslått flere tiltak som ses i sammenheng:

- Etablere autorisasjonsordning for takstmenn med krav om utdanning og profesjonsansvar
- Utarbeide offentlig godkjent tilstandsrapport
- Tydeliggjøre roller og ansvar for de profesjonelle aktørene
- Sikre bedre tid i handelen
- Revisjon av avhendingsloven (vilkår for å selge «as is», og klargjøre rettigheter og plikter)
- Tilpasning av forsikringsordningene

I fellesskap med Forbrukerrådet, Huseiernes landsforbund, Norges Takseringsforbund og NITO Takst har NEF spilt inn forslag til den nye regjeringsplattformen for å sikre prioritet til arbeidet med trygg bolighandel og ny takstmannslov. I regjeringsplattformen har regjeringen sagt de vil: «styrke forbrukernes interesser og de profesjonelle aktørenes ansvar ved bolighandel».

Høsten 2016 samarbeidet NEF og Eiendom Norge, med hjelp fra Finanstilsynet og Forbrukerombudet, om en aksjon for å få slutt på det tilbakevendende fenomenet med feilprising/lokkeprising i sterkt stigende markeder. Responsen blant medlemmene var god og vi klarte å redusere feilprisingen til et minimum ved hjelp av bevisstgjøring, bedre rutiner og hjelpeverktøy. Dette har stor betydning for samfunnets tillit til megleres faglige integritet i prissetting. NEF og Eiendom Norge følger utviklingen og vil gjøre korrigerende tiltak dersom feilprising skulle bli et problem igjen.

NEFs forbrukerrådgiver har fått mange medieoppslag der trygg bolighandel står i sentrum, med konkrete tips og råd til forbrukere om hvordan de kan få en trygg bolighandel og bruke eiendomsmegleren som en god støttespiller i bolighandelen.

Politikk / Samfunnsansvar:

- *NEF skal arbeide for at eiendomsmarkedet og samfunnet for øvrig verdsetter og etterspør eiendomsmeglerens kompetanse og tjenester.*

NEF har gjennom perioden arbeidet kontinuerlig for å sette fokus på behovet for bruk av

eiendomsmegler i bolighandelen. Ny statistikk fra Finn.no viser også andelen som bruker eiendomsmegler har gått opp de senere årene og er oppe i 98,5 prosent.

- ***NEF skal engasjere seg i samfunnsdebatten på en måte som fremmer bransjens omdømme.***

Som en tydelig og balansert samfunnsaktør har NEF satt trygg bolighandel for forbrukerne i fokus i samfunnsdebatten.

NEF har satt dagsorden gjennom sin egen konferanse «Boligmarkedet», under Arendalsuka og gjennom media lagt vekt på å betone eiendomsmeglerens faglige integritet og viktige rolle som den profesjonelle og uavhengige part i bolighandelen.

NEF har også vært aktiv deltager i andre relevante organisasjoners konferanser.

- ***NEF skal arbeide for å bevare den norske boligmodellen med et sosialt bærekraftig boligmarked.***

NEF har gjennom media og møter med myndighetene lagt vekt på viktigheten av å videreføre den norske boligmodellen slik at flest mulig kan få muligheten til å eie sin egen bolig. Dette er en av de viktigste faktorene for den velferdsutviklingen vi har sett i Norge siden 2. verdenskrig.

- ***NEF skal arbeide for tilstrekkelig boligbygging.***

NEF har i den boligpolitiske debatten kommunisert at tilstrekkelig boligbygging er en forutsetning for et stabilt boligmarked uten de store svingningene.

Vi har satt fokus på behov for langsiktig planlegging i pressområdene og bygging rundt knutepunkter.

- ***NEF skal arbeide for et forutsigbart og langsiktig skatteregime for eiendom.***

NEF har jobbet for en forutsigbar skattepolitikk som skjermer folks hjem fra en skatteskerping. Vi har hatt et tydelig fokus på å sette et skille i skattepolitikken mellom primærbolig og sekundærbolig.

- ***NEF skal arbeide for lovreguleringer som tjener både medlemmene og forbrukerne.***

I arbeidet med Trygg Bolighandel hvor NEF blant annet innga høringsuttalelse til ny takstlov har fokus vært rettet mot både forbrukerne og medlemmene. I dette arbeidet er det fremmet konkrete forslag for å sikre både forbrukerselger og -kjøper, samtidig som eiendomsmeglerens rolle og ansvar i bolighandelen blir tydeligere og viktigere.

I tillegg har NEF i perioden arbeidet aktivt med blant annet forslaget til den nye eierseksjonsloven, gjennom skriftlige og muntlige høringer på Stortinget. NEF har også inngitt konkrete innspill til et ekspertutvalg som er nedsatt i kjølevannet av den nye lovens ikrafttredelse.

- ***NEF skal engasjere seg i samfunnsdebatter rundt eiendomsmarkedet og boligpolitikk der det fremmer medlemmene.***

NEF har vært en premissleverandør i flere samfunnsdebatter knyttet til boligmarkedet og har tatt en kommentatorrolle der det har vært naturlig. NEF har gode relasjoner til redaksjonene i de aktuelle mediene, anses som en kunnskapsrik bidragsyter og blir ofte kontaktet i aktuelle saker.

For å bidra med viktig informasjon til samfunnsdebatten produserer også NEF statistikker om boligmarkedet med utgangspunkt i undersøkelsen "Meglerinnsikt". I perioden har NEF etablert et godt og strukturert samarbeid med eiendomsspesialisten Ambita, dette har resultert i flere viktige analyser, analyser av sekundærboliger og førstegangskjøpere. Resultatet av analysearbeidet har

vært bedre beslutningsgrunnlag for myndighetene og andre bransjeaktører og gode oppslag i media som bidrar til en mer informert boligdebatt. Dette gjelder i saker som boliglånsforskriften, boligbyggedebatten og skattedebatten.

- **NEF søker samarbeid internt i bransjen og mot andre aktører der det er i medlemmenes interesse.**

NEF har i denne perioden fortsatt å arbeide langs «samarbeidslinjen» som ble trukket opp på landsmøtet i Ålesund i 2014. Det er etablert og videreført god dialog med en rekke organisasjoner og myndighetsorganer for å sikre konstruktive og gode løsninger for medlemmene.

NEF har sammen med andre organisasjoner blant annet arrangert debatter under Arendalsuka, kommet med felles politiske innspill til regjeringsplattformen, levert felles høringssvar, samarbeidet om bransjestandarder og arrangert interne bransjemøter.

8. Aktuelle saker i perioden

8.1 Styrets oppfølging av landsmøtesak i 2016: Forslag av Megler MNEF Terje Tinholt: «Meglerrollen i sentrum – utvikling for fremtiden.»

Styrets innstilling overfor landsmøtet: «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.»

Etter landsmøtet ble utvalget oppnevnt av NEFs nye styre og utvalget besto av følgende personer:

- Eiendomsmegler MNEF Tormod Boldvik, Krogsveen, Drammen (leder)
- Megler MNEF Terje Tinholt, Nordvik & Partners, Oslo
- Eiendomsmegler MNEF Pål Anders Kårstad, Eignedomsmeistring Sogn og Fjordane AS, Førde
- Eiendomsmegler MNEF Per Ø. Nylander, Meglerhuset Nylander, Trondheim
- Eiendomsmegler MNEF Ingvild Aas, Eie Eiendomsmegling, fra 1.1.17 PrivatMegleren, Oslo
- Høyskolelektor Tor Haugnes, Institutt for strategi ved Handelshøyskolen BI, Oslo

Sekretær var fagsjef Margrethe Røse Solli, Norges Eiendomsmeglerforbund.

Utvalget hadde 4 heldagsmøter og jobbet hver for seg utenom.

Utvalget ble oppmuntret til å utforske og utfordre. Samtidig ble utvalget bedt om å vekte sine konklusjoner mot trygg bolighandel og fokus på forbruker. Det var også ønsket at forslagene fra utvalget i sum var egnet til å effektivisere og dermed redusere transaksjonskostnadene ved bruk av megler. Arbeidsutvalget leverte sin rapport til styret i NEF 6. mars 2017.

Innovasjonsutvalgets rapport har vært brukt internt i styrets arbeid. Flere av temaene som berøres i rapporten forventes også å komme på dagsorden i forbindelse med etableringen av eiendomsmeglingslovutvalget som regjeringen har varslet og eventuelt i et lovutvalg som skal se på avhendingsloven.

8.2 Styrets oppfølging av landsmøtesak i 2016: Forslag fra Eiendomsmegler MNEF Tormod Roth: «NEF skal jobbe for at overgangsmeglerne kan være fagansvarlige på lik linje som eiendomsmeglere. NEF skal samtidig arbeide for at det stilles krav om et gjennomført fagansvarligkurs, og at det generelt stilles større krav til egnethet for fagansvarlige.»

NEF Juridisk har utredet spørsmålet om at overgangsmeglere skal kunne være fagansvarlige. Saken er drøftet med ledelsen i Finanstilsynet. På denne bakgrunn ser styret utfordringer med

å nå frem med et slikt forslag overfor lovgiver. Det er mer realistisk å jobbe for et skjerpet krav til fagansvarlige, herunder krav om særskilt etterutdanning, i lovutvalget som er varslet av Finansdepartementet. Ved en egnethetsvurdering kan det tenkes en løsning hvor overgangsmeglere kan kvalifiseres for rollen som fagansvarlig, uten at kompetansekravene i utgangspunktet senkes.

NEF Juridisk har under utvikling et kurs for fagansvarlige som vil bli tilbudt første gang i løpet av 2018. NEF vil ha fortløpende dialog med Finanstilsynet om innhold og form.

9. Juridisk avdeling i NEF

9.1 Kursproduksjonen i perioden til medlemmer og andre

9.1.1. Kurs og konferanser over flere dager

2016	Landsmøte i Tromsø
2016 og 2018	Prosjektmeglingskurs over 3 dager
2016 og 2017	FFNs høstkonferanse for næringsmeglere på Losby i samarbeid med NEF
2016 og 2017	Megleransvar over 2 dager
2017	Vårkonferanse i Trondheim
2017	Introduksjonskurs i næringsmegling over 3 dager

9.1.2. Heldagskurs

2016	7 kurstimer i Bodø
2016, 2017 og 2018	Seminar for næringsmeglere i fm. årsmøtet i Forum for Næringsmeglere
2016, 2017 og 2018	Oppgjør
2016 og 2018	Tvangssalg (4 timer)
2017	Prosjektmegling i Oslo og Bergen
2018	Landbruksmegling

9.1.3 Kurs rundt om i landet og lokalforeningskurs

2016	NEF 6 timer er avholdt i Drammen, Moss, Trondheim, Kristiansand og Hamar
2017	NEF 6 timer er avholdt i Stavanger, Bergen, Moss, Drammen, Kristiansand og Hamar
2018	NEF 6 timer er avholdt i Ålesund
2016	Det er levert 30 kurstimer til lokalforeninger i 2016 (Telemark, Vestfold og Buskerud/ Møre og Romsdal/ Oslo og Akershus/ Vestlandet og Rogaland)
2017	Det er levert 16 kurstimer til lokalforeningene
2018	Det er levert 6 kurstimer til lokalforeningene pr. 1. mars 2018

9.1.4 Oppgjørspraksis for eiendomsmeglerfullmektiger

Dette er et kurs som er godkjent av Finanstilsynet for eiendomsmeglerfullmektiger, der de får godkjent praksis i oppgjør etter gjennomført kurs. Kurset varer i 2 uker, med 3 dager teori og deretter gjennomføring av 15 oppgjør i løpet av 7 dager. Det er maks 20 deltakere pr. kurs og vi har mellom 3 og 5 veiledere hver dag for å hjelpe og veilede deltakerne. Kurset har vært avholdt 1 gang i 2016, 4 ganger i 2017 samt i februar 2018.

9.1.5 Kurs til foretak/kjeder

2016	Kurs til 2 foretak, 4 kurstimer hvorav en time er holdt av juridisk avdeling
2017	Kurs til 3 foretak / kjeder, 11 kurstimer. Alle kurstimene er holdt av juridisk avdeling



POPULÆRE KURS: NEFs juridiske avdeling arrangerer mange populære kurs. Prosjektmeglingskurset på Lillestrøm (her fra 2016) er et av kursene som får mange deltakere.

9.1.6 Medhjelper i oppgjør

NEF har inngått samarbeid med Eiendomsadvokatenes Servicekontor om levering av kurs og eksamen for medhjelper i oppgjør. Kurset ble avholdt en gang over 3 dager i 2017

9.1.7 Seminarer i samarbeid med andre

I 2017 tilbød NEF 2 seminarer, henholdsvis om Personvernforordningen og i arbeidsrett for eiendomsmeglerfullmektiger

NGBC og Grønn Byggallianse inviterte til frokostmøte for å gi en innføring i helse- og miljøkvaliteter og BREEM-NOR. Frokostmøtet var gratis for medlemmer av NEF.

9.1.8 Kurs til foretak

For å øke fokus på hva NEF kan levere av kurs og tjenester, ble det våren 2017 gjennomført møter med kvalitetssjefer og daglig ledere ved eiendomsmeglerkjedene i Oslo. Det ble avholdt møter med Eie, OBOS, DnB Eiendom, Privatmegleren, Aktiv og Krogsveen.

NEF Juridisk har holdt 7 kurs til foretak i 2017, med totalt 13 godkjente kurstimer. Kurstema har vært videresalg av bolig under oppføring, egenhandel og adgang til å drive annen næringsvirksomhet, ny eierseksjonslov, salg av kontraktsposisjoner, gjennomgang av rettspraksis, endringer i eierseksjonsloven og videresalg av bolig under oppføring

9.1.9 Salgskurs

NEF har arrangert salgskurs både høsten 2016 og høsten 2017.

9.1.10 Eiendomsmegling i en digital verden

I 2017 holdt NEFs forbrukerrådgiver kurset «Eiendomsmegling i en digital verden». Et fire timers kurs – med tre poenggivende timer – med fokus på den digitale utviklingen i bolighandelen. Kurset inneholdt en oversikt over markedet og utviklingen, om salg av boliger med «smarthus-utstyr», om markedsføring i digitale kanaler, og hvilke spørsmål den digitale forbrukeren har. Kurset ble holdt to ganger i Oslo, i Stavanger i Bergen, og en forkortet utgave i Drammen for Telemark, Vestfold og Buskerud Eiendomsmeglerforening. Totalt var ca 120 deltakere på dette kurset.

Forbrukerrådgiveren har også holdt to foredrag om digital utvikling for foretak.

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

Juridisk avdeling får daglig mange henvendelser fra medlemmene gjennom telefon og e-post.

Spørsmålsstillingene favner over nærmest alle temaer innenfor eiendomsmegling, men særlig er det mange spørsmål rundt bustadoppføringslova, egenhandelsforbudet og om oppgjør.

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

9.3 Øvrig virksomhet i juridisk avdeling

Juridisk avdeling skriver faglig stoff til Eiendomsmegleren 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 informasjon på nettsidene og Dokumentarkivet på www.nef.no. Juridisk avdeling er aktive i oppdatering av lærebøker til eiendomsmeglerstudiet. Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1 er oppdatert i perioden. Avdelingen er med i en rekke komite- og arbeidsgrupper, så som utarbeidelse av NS 3600 hos Standard Norge, revisjon av NS 3940 hos Standard Norge, 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 har holdt flere foredrag for forskjellige foretak i forbindelse med blant annet kick-off og fagansvarligsamlinger.

Juridisk avdeling har også holdt foredrag sammen med Eiendom Norge på møte om underprising i boligmarkedet. Videre har juridisk avdeling holdt foredrag på Høgskolen i Sør-Øst Norge, Handelshøyskolen BI, Høgskolen i Innlandet og for Høgskulen på Vestlandet, avd. Sogndal. NEF deltar på årlig fagseminar med Handelshøyskolen BI og holder også faglig innlegg på seminaret. Juridisk avdeling har også vært med på møte i København i regi av Nordisk Eiendomsmeglerunion.

Juridisk avdeling følger opp påstander om ulovlig eiendomsmegling og klager på personer som uten tillatelse til å drive eiendomsmegling bidrar ved boligomsetning.

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

Bolig – i samarbeid med advokatfirmaet Grette: Kjøp av bolig under oppføring

Næring – Standardene for utleie er oppdatert av Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund sammen med Norsk Eiendom og Huseiernes Landsforbund og i samarbeid med Advokatfirmaet BA-HR.

Følgende leieavtaler er oppdatert:

- Standard leieavtale for næringsbygg (brukte bygg «som de er») + en barehouse-variant
- Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/» som de er» lokaler)
- Standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg) + en variant med endringsregulering, dagmulktalternativ mv.
- Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliteret lokaler)
- Standardene er også oversatt til engelsk.

10. Forum for Næringsmeglere (FFN)

10.1 Styret

Etter årsmøtet i 2016 og frem til årsmøtet i 2018 har styret i forumet bestått av:

- Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, styreleder (MNEF)
- Per Kumle, Akershus Eiendom AS, styremedlem
- Anne Bruun-Olsen, nå Cushman & Wakefield Realkapital AS, styremedlem
- Rikke Bergheim Wataker, nå Q4 Næringsmegling AS, styremedlem
- Sabine J. Bartler, NEF, styremedlem, oppnevnt av NEF
- Trond Aslaksen, nå Akershus Eiendom AS, fast møtende varamedlem

Forumet har hatt 14 styremøter i perioden. Styrets arbeid har blant annet bestått i oppdatering/ utarbeidelse av kontraktsmaler og maler for oppdragsavtaler, holdningsskapende arbeid i bransjen samt å holde medlemmene av forumet oppdatert gjennom jevnlig nyhetsbrev/informasjonsbrev.

10.2 Kontrakter/maler som er oppdatert/utarbeidet av forumet i perioden:

Standardene for utleie ble oppdatert av Forum for næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom og Huseiernes Landsforbund sammen med Advokatfirmaet BAHN i 2016. Disse er også oversatt til engelsk.

Det ble i 2017 laget ny oppdragsavtale for salg av næringseiendom og oppdragsavtale for utleie av næringseiendom i samarbeid med Advokatfirmaet Grette.

I 2017 ble det også utarbeidet nye forwardkontrakter. Forwardkontraktene er utarbeidet av Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med Advokatfirmaet BAHN.

10.3 Kurs i perioden:

Det har vært arrangert Høstkonferanse for næringsmeglere på Losby i 2016 og 2017, samt kurs i forbindelse med FFNs årsmøter i februar 2016, 2017 og 2018.

10.4 Antall medlemmer:

Ved utgangen av 2017 hadde forumet 88 medlemmer, mot 70 medlemmer ved utgangen av 2015.

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 eiendomsmegling være tilknyttet en reklamasjonsnemnd.

Avtalepartene i Reklamasjonsnemnda er Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund. Advokatforeningen har siden 2014 hatt styreledervervet. De øvrige avtaleparter har ett styremedlem hver. Administrerende direktør i NEF innehar NEFs styreverv. Styret avholdt i 2016 to møter og i 2017 tre møter.

11.1 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. 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 til og med 11. april 2016, deretter Cecilie Asak Oftedal frem til Line Jeanette Klefstad overtok fra 1. mai 2017.

11.2 Sekretariatet:

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

Tilknyttede foretak:

Per 1. januar 2016 var totalt 2 159 foretak m.m. tilknyttet nemnda.

De tilsluttede fordelte 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.

11.3 Saksbehandling i 2016:

Nemnda mottok i 2016 ca. 210 skriftlige henvendelser. Av disse ble 170 saker registrert for behandling. I tillegg ble flere forhold avklart per telefon. Publikumstelefonen er betjent mellom kl 1230 og 1500.

Det ble avholdt 14 møter i Reklamasjonsnemnda i 2016.

Nemnda behandlet i 2016 133 klager, hvorav 62 klagere ble gitt helt eller delvis medhold, 61 fikk ikke medhold og 10 saker ble avvist i nemndsmøter. Sakene er innkommet i 2016 eller tidligere. Dette ga en medholdsprosent i forhold til antall ferdig behandlede saker på 46,6 %. De fleste meglerforetakene har fulgt avgjørelsene. I to saker har innklagede gitt melding til sekretariatet om at de ikke var enige i avgjørelsen, og ikke ville etterkomme den.

11.4 Saksbehandling i 2017:

I 2017 mottok Nemnda ca. 280 skriftlige henvendelser, av disse ble 207 saker registrert for behandling. Nemnda hadde i 2017 12 møter.

Nemnda behandlet 109 saker i 2017, dette er saker som er innkommet i 2017 og tidligere.

I 2017 var det 43 klagere som ble gitt helt eller delvis medhold, og 62 som ikke fikk medhold. Fire saker ble avvist i nemndsmøter. Dette ga en medholdsprosent på 39,4 i forhold til totalt behandlede saker.

De behandlede sakene har hovedsakelig fordelt seg slik i 2017:

- Feilaktige/mangelfulle opplysninger – 39 saker hvorav 18 fikk helt eller delvis medhold, 19 fikk ikke medhold. To saker ble avvist i nemndsmøter
- Misnøye med saksbehandling, herunder annonsering og håndtering av kjøper/selgerforhold – 20 saker hvorav 7 klagere ble gitt helt eller delvis medhold. 13 klagere fikk ikke medhold.
- Budgivning – 18 saker, hvorav 9 fikk helt eller delvis medhold og 8 ikke medhold. En sak ble avvist i nemndsmøte.
- Meglers utlegg/vederlag/honorar – 12 saker hvorav 3 fikk helt eller delvis medhold, 8 ikke medhold, og en avvist i nemndsmøte.

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

Klageportalen har nå vært i drift siden sommeren 2013 og er velfungerende. Nemnda benytter seg av NEFs medlemsregister ved registrering av partene i klagesaker.

Partene kan logge seg inn via nemndas hjemmesider www.eiendomsmeglingsnemnda.no og Klageportalen. E-postadressen vil være brukernavnet, passord opprettes første gang man logger seg inn.

Det arbeides med innlogging via BankID. I første omgang for tilslutningsskjemaer, deretter klageskjema, og etter hvert også for innlogging på Klageportalen.

12. Tidligere NEFs Skadeforsikringsfond – nå Forsikringsfondet

Norges Eiendomsmeglerforbund har en plass i styret til Forsikringsfondet.

Sekretærrollen for styret i Forsikringsfondet utføres av Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge annet hvert år.

NEFs Juridiske avdeling har arrangert kurset «Megleransvar og sikkerhetsrutiner» i 2016 og 2017. Kurset er utarbeidet særlig med tanke på å forebygge skader slik at antall skadetilfeller reduseres. Forsikringsfondet har derfor sponset kursavgiften for medlemmer av Forsikringsfondet.

Den kollektive avtalen har i perioden vært inngått med Tryg Forsikring. Howden Forsikringsmegling er både forretningsfører og forsikringsmegler for fondet.

13. Informasjon fra NEF

13.1 Informasjonsstrategi

Informasjonsstrategien til NEF i perioden har vært å bygge videre på tidligere strategi, og har i all hovedsak vært tuftet på tydelig oppfølging av målplanen som ble vedtatt i Tromsø i 2016.

- 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.

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, opptrer 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»

Opplaget på Eiendomsmegleren har vært fast på 3500 utgaver i 2016 og 2017.

Eiendomsmegleren gikk fra 8 utgaver i 2016 til 6 utgaver i 2017.

I perioden 2016-2017 har Eiendomsmegleren hatt en nedgang i den totale annonseomsetning. Til tross for lavere totalomsetning og færre utgaver i 2017, er inntektene pr. utgave høyere i 2017 kontra 2016.

For 2017 oppleves ytterligere en dreining i annonsemarkedet med trend på fallende annonseinntekter fra nye leverandører. Allikevel holdes annonseinntektene delvis stabilt da faste bransjeleverandører tegner avtaler med NEF.

For å spare kostnader valgte NEF å ikke sende Eiendomsmegleren til de med NEF Studentmedlemskap. Etter tilbakemelding fra studenter om at de ønsket medlemsbladet tilsendt, ble det høsten 2017 bestemt at NEF igjen sender Eiendomsmegleren til studentmedlemmer.

13.3 Nyhetsbrev fra NEF

Nyhetsbrev med viktig informasjon til medlemmene har blitt sendt ut flere ganger i måneden i hele

perioden. Nyhetsbrevene inneholder blant annet bransjepolitikk, fagstoff, hva NEF jobber med og tilbud om kurs.

13.4 Øvrig e-post og sms-varslings til medlemmene

Ved spesielt aktuelle hendelser som angår bransjen har NEF sendt ut SMS-varslinger til medlemmene.

13.5 NEFs hjemmesider nef.no

Vi har i perioden fått laget nye nettsider til NEF. Hovedformålet med dette har vært å gjøre informasjonen mer tilgjengelig for brukerne og heve den tekniske standarden. NEF.no skal være navet for innholdsproduksjon for informasjon til medlemmer, forbrukere og media. Det vil også bli enklere å kommunisere innholdet fra NEF videre i sosiale medier.

13.6 «Min NEF» (tidligere INFONEF)

«Min NEF» er NEFs ekstranett for medlemmene som krever innlogging fra www.nef.no. På «Min NEF» 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.

13.7 Forbrukernettsidet Bolig360.no

Ved lanseringen av nye NEF.no i april 2016, utviklet vi samtidig nye forbrukernettsider. Stoffet ble skrevet av forbrukerrådgiveren, og oppnådde etter hvert en god brukermasse på rundt 12.000-15.000 månedlige brukere. Stoffet er en betydelig bidragsyter som markedsføring av forbrukerrådgivertjenesten, samtidig som forbrukerne også får hjelp direkte.

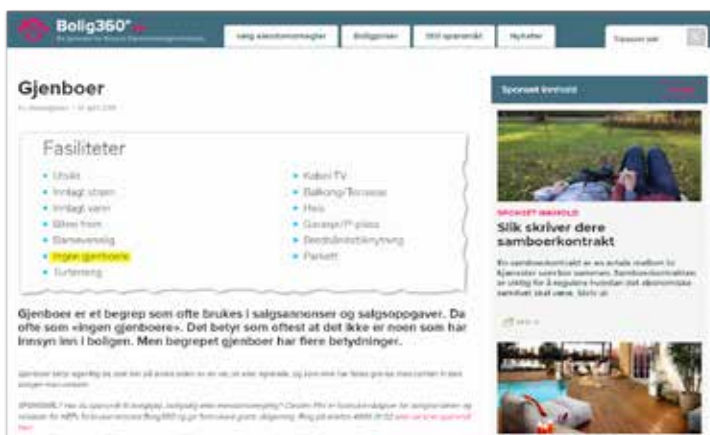
Utfordringen for både forbrukere og bransjen var at det var litt vanskelig å se hva som var fagstoff for eiendomsmeglere, og hva som var forbrukerrettet stoff. Derfor besluttet styret i januar 2017 at forbrukerstoffet skulle skilles ut på et eget nettsted.

Nettstedet heter Bolig360.no, og ble lansert i oktober 2017. I tillegg til forbrukerartiklene inneholder også nettstedet en egen oversikt over NEFs medlemmer, boligprisoversikt, og mulighet for å sende inn spørsmål til forbrukerrådgiveren. Bolig360.no er i tillegg en kommersiell tjeneste med intensjon om å skape inntekter fra betalt annonsørstoff og bannersalg. Salget er i gang.

Ved inngangen til mars 2018 hadde nettstedet omtrent 20.000 månedlige brukere, og trafikken var stigende.

13.8 Sosiale medier

Bruken av sosiale medier har i denne styreperioden blitt langt mer omfattende enn tidligere. For å nå flest mulig benytter vi verktøy som hjelper oss til å kommunisere vårt budskap systematisk gjennom Facebook, Twitter, LinkedIn og Instagram.



NYE FORBRUKERNETTSIDER: Forbrukernettsidene Bolig360.no driftes av NEFs forbrukerrådgiver. En god kanal for å markedsføre eiendomsmeglere, fremme trygg bolighandel og få inn spørsmål til forbrukerrådgiveren.

De «nye» kanalene har overtatt mye av den tradisjonelle markedsføringen som tidligere gikk via post og e-post, og bidrar både til større synlighet og mer treffsikker markedsføring mot de riktige mottagerne.

Når nå nærmere 80 prosent av kommunikasjonen går via sosiale medier er dette også en mer kostnadseffektiv måte å drive med markedsføring og informasjonsspredning. På Facebook har vi hatt en jevn økning i antall følgere fra 2400 i 2016 til 4100 i 2018. Antall «likerklikk» ligger på det samme nivået. I løpet av de siste 12 månedene har vi lagt ut 1300 poster på Facebook, 368 på Twitter, 255 på LinkedIn og 219 på Instagram. Til sammen har dette generert 9200 «engasjement».

13.9 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.

13.10 Dokumentarkiv

Dokumentarkivet ligger på nef.no, og er kun tilgjengelig ved innlogging for medlemmer av NEF. Her kan medlemmene hente ut eksemplarer på kontrakter, oppgjørsskjemaer, fullmakter, tvangssalgsdokumenter med mer. Dokumentene i arkivet blir oppdatert ved behov og i samsvar med lovendringer.

13.11 Fagartikler på nett

På nef.no legges det ut fagartikler og annen relevant informasjon. Her legges også fagartiklene publisert i Eiendomsmegleren ut fortløpende. Artiklene legges ut under fanen «Fagstoff» og er tilgjengelig for alle medlemmer.

13.12 Kompendier og øvrige trykksaker

Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1 ble våren 2017 oppdatert med rettelser og nye henvisninger.

13.13 Meglerinnsikt/Nordic Housing Insight

I perioden har NEF fortsatt arbeidet med å innhente kunnskap om boligmarkedet gjennom spørreundersøkelsen Meglerinnsikt. Kvartalsvis undersøkelser i har gitt god informasjon til bransjen og 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 600 svar. Dette gir undersøkelsen både tyngde og troverdighet.

Undersøkelsen er også en del av samarbeidet mellom de nordiske eiendomsmeglerforbundene hvor formålet er å kartlegge likheter og forskjeller i eiendomsmarkedet i Norden.

14. Politisk debatt

14.1 Boligmarkedet

I perioden har vi arrangert konferansen «Boligmarkedet» i Oslo Konserthus fire ganger. Det har i gjennomsnitt vært åtte foredragsholdere og nærmere 150-200 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 beslutningstagerne.

14.2. Arendalsuka

NEF har sammen med andre organisasjoner arrangert debatter under Arendalsuka. Vi har også deltatt i debatter til andre organisasjoner. Dette er en viktig arena for å sette dagsorden og for å treffe beslutningstagere og representanter fra andre organisasjoner i bransjen.

15. Internasjonalt samarbeid

15.1 Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU)

Norge hadde presidentskapet i NEU frem til våren 2016. NEU avholder møter 3-4 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.

Styret har tatt initiativ til å arrangere en felles nordisk konferanse i København i 2019, men det lot seg dessverre ikke gjennomføre i denne omgang.

15.2 CEPI – CEI

Norges Eiendomsmeglerforbund har vært medlem i den europeiske eiendomsmeglerunionen i en årrekke. Norge er det eneste land utenfor EU som fikk være medlem i CEPI-CEI.

I 2016 drøftet NEU nytteverdien for de nordiske landene ved medlemskapet i CEPI-CEI. De nordiske landene har seg i mellom gode diskusjoner som alle drar nytte av. Tilsvarende nytte ble ikke opplevd i forhold til CEPI-CEI, og medlemskapet var dessuten relativt kostbart. Det ble tatt en felles beslutning om at alle nordiske land skulle melde seg ut, og dette skjedde med virkning fra årsskiftet 2016/2017.

15.3 NAR

Samarbeidet med den amerikanske eiendomsmeglerorganisasjonen NAR er godt. Det er interessant å utveksle idéer og trender med eiendomsmeglere i USA. Etter et par år med Simon Pedersen fra Seattle som NEFs «ambassadør» fikk vi i 2017 utnevnt en ny «ambassadør», Hanne Sagalowsky fra Dallas.

Den akselererende utviklingen i bransjen gjør det mer aktuelt å følge andre lands markeder, herunder det amerikanske.

16. Høringssaker i perioden januar 2016 – t.o.m. mars 2018

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 NEF har besvart i perioden:

1. Advokatlovutvalgets utredning med forslag til nytt regelverk for advokater

2. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for økt bruk av tilstandsrapport
3. Forslag til endringer i reglene om tidspunkt for garantistillelse etter bustadoppføringslovens § 12
4. Forslag til ny lov og forskrift som gjennomfører direktiv 2005/36/EF om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner og direktiv 2013/55/EU
5. Endringer i tinglysingsloven, tvangsfullbyrdsloven og inkassoloven (teknologinøytralitet)
6. Økt åpenhet om informasjon om eiere i aksjeselskaper
7. Forslag om å redusere kravet til oppbevaringstid i eiendomsmeglingsforskriften fra 10 til 5 år
8. Endring i eierseksjonsloven og borettslagsloven – legalpanterett
9. EU-kommisjonens offentlige høring om gjennomgang av regulerte yrker som omfattes av direktiv 2005/36/EF
10. Forslag til endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
11. Forslag til forskriftsbestemmelser om utenrettslig tvisteløsningsordninger etter eiendomsmeglingsloven
12. NOU 2016:10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringsloven
13. Forslag til endring i byggesaksforskriften (SAK)
14. Endring og videreføring av forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig
15. Endringer i markedsføringslovens håndhevingsregler
16. Forslag til lov om registrering av enkeltpersoners gjeld (gjeldsregisterloven)
17. Rapport fra arbeidsgruppe om oppgjør av eiendomshandler
18. Banklovkommisjonens utredning nr. 30 om innskuddsgaranti og krisehåndtering i banksektoren
19. Åpen høring på Stortinget om ny eierseksjonslov
20. Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK 17)
21. Åpen høring på Stortinget om regionreformen (by- og boligutvikling)
22. Hvitvaskingslovutvalgets utredning NOU 2016:27
23. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og –forskriften (forenklinger mv.)
24. Forslag til endringer i forskrift om gebyr for tinglysing mv.
25. Tilstandsanalyse-høring i byggforsk serien (gitt muntlige innspill)
26. Forskrifter til ny eierseksjonslov
27. Muntlig høring om bankenes sikringsfond mv.
28. Videreføring og endring av boliglånsforskriften

17. Aktuelle saker – løpende drift

17.1 Salg av tjenester fra NEF til medlemmer og andre

I 2016 og 2017 har NEF solgt flere kurs til eiendomsmeglingsforetak hvor juridisk avdeling selv har holdt foredragene.

Aktuelle temaer har blant annet vært: Gjennomgang av NEFs nye kontraktsmal for salg av brukt bolig «as is», Eiendomsmegling og skifteoppgjør, Diverse lovendringer, Tilbakeholdsrett

E-kurs

NEF lanserte to e-kurs juni 2016. Hvert e-kurs gir 3 godkjente etterutdanningstimer.

I perioden har NEF solgt e-kurs til medlemmene med følgende status:

2016: 50 deltakere. 32 Skatt bolig, 18 Skatt på næringseiendom.

2017: 32 deltakere. 21 Skatt på bolig, 11 Skatt på næringseiendom

17.2 Medlemsundersøkelser (quest back)

I løpet av perioden har NEF gjennomført kvartalsvise undersøkelser blant medlemmene i forbindelse med Meglerinnsikt.

Videre har det også blitt foretatt undersøkelser i forbindelse med blant annet kursevalueringer, arbeidsforhold og NEFs tilbud til medlemmene.

17.3 Analysearbeid i NEF

Våren 2017 vedtok styret at NEF skulle drive med mer systematisk analysearbeid for å styrke NEFs rolle som påvirkningsorganisasjon. Det ble omdisponert ett årsverk til analyse, fordelt på statistisk og juridisk analyse.

Analysearbeidet foregår både innenfor juridiske temaer, tallanalyse og innenfor fremtidens boligsalg/digitalisering.

Analysearbeidet omfatter blant annet bidrag i forbindelse med høringsuttalelser som for eksempel takstlovgivningen.

I tillegg har NEF i samarbeid med Ambita utarbeidet Sekundærboligundersøkelsen og Førstegangskjøperundersøkelsene. Analysearbeidet omfatter også den løpende analysen og rapporteringen av digitaliseringen av bolighandelen.

17.4 NEF Fordelsprogram

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

17.5 Kampanje nye medlemmer

Våren 2016 ble det sendt ut Facebook- og mailkampanje til 200 Eiendomsmeglerfullmektiger MNEF, og 800 fagansvarlige MNEF om å «verve» en fullmektig med rabattert pris på medlemskapet.



VIKTIGE TALL OG GOD MEDIESAK: NEF lager sammen med Ambita

Førstegangskjøperundersøkelsen og Sekundærboligundersøkelsen. Dette for å bringe frem gode data om boligmarkedet. Førstegangskjøperundersøkelsen våren 2018 fikk stor medieoppmærksomhet.

Kampanjen ble også markedsført gjennom BI studentstyret på deres Facebookside og nettside for studentene. Kampanjen ble gjentatt i september. 41 nye Eiendomsmeglerfullmektiger MNEF ble registret.

Høsten 2016 ble det gjennomført en NEF innmeldingskampanje med «Gratis medlemskap ut 2016 ved å tegne for 2017 nå! Kampanjen ble markedsført på mail til NEF kursdeltakere som ikke er MNEF, og egen liste på ikke medlemmer.

I perioden august – desember 2017 ble det kjørt en kampanje på å få nyutdannede eiendomsmeglerfullmektiger til å tegne medlemskap i NEF til kr 2.400. Kampanjen ble markedsført via Facebook og 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.

Totalt var det 236 registrerte eiendomsmeglerfullmektiger MNEF i 2017.

Kursdeltagere på NEF-kurs som ikke er medlem

I perioden 2016 og 2017 har det fast blitt kjørt egen kampanje til NEF-kursdeltager som ikke er medlemmer med tilbud om medlemskap.

17.6 Forholdet til NEFs samarbeidspartnere

NEF har god relasjon til mange partnere som leverer tjenester direkte inn til eiendomsmeglerbransjen. NEF har tegnet egne årsavtaler med mange av leverandørene. Årsavtalene gir NEF reklameinntekter.

Til tross for noe mindre inntekter, så har 2016 og 2017 vært en god toårs periode.

17.7 NEF profilbutikk

NEF lanserte egen profilbutikk til høstkonferansen 2017. Profilbutikken inneholder bekledning/ reiseartikler hvor det er mulig å få levert produktene med NEF-logo og eventuelt egen firmalogo til det enkelte eiendomsmeglerforetak.

17.8 MNEF Pluss

Medlemstjenesten MNEF Pluss ble lansert høsten 2016. MNEF Pluss inneholder juridisk bistand, kursdeltagelse på NEFs høstkonferanse, og privat forsikring innenfor familierett og arverett.

11 personer tegnet årsavtale for 2017.

18. NEF-HELP stipendet

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

I 2016 ble stipendet tildelt høyskolelektor Lars Halvor Ova Johnsen ved Høyskolen i Sørøst Norge. Han ville belyse temaet «Hvor er eiendomsmeglingslovens nedre grense?» Herunder gjorde han en analyse av hva som er eiendomsmegling og hva er ikke eiendomsmegling.

I 2017 gikk stipendet til eiendomsutvikler William Holten som blant annet underviser i prosjektmegling på siste året på BI. Han vil utdype følgende tema: «Har en eiendom en gitt markedsverdi, eller påvirkes markedsverdien i salgsprosessen?» Herunder hvor og hvordan i prosessen skjer påvirkningen og om megleren skaper verdier.

19. Bransjepolitikk

19.1 Forholdet til Forbrukerråd

NEF har i perioden utviklet et tettere samarbeidet med Forbrukerrådet med fokus på tryggere bolighandel for forbrukerne. NEF har regelmessige kontaktmøter og en løpende dialog med Forbrukerrådet. Dette er har ført til gjensidig tillit og forståelse for begge parter roller.

NEF har i samarbeid med Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NTF og NITO Takst også levert inn felles høringssvar om regulering av takstbransjen, mv.

19.2 Forholdet til Forbrukertilsynet (tidl. Forbrukerombudet)

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

19.3 Forholdet til Finanstilsynet

NEF har regelmessig kontaktmøter og en løpende konstruktiv dialog med Finanstilsynet. Samarbeidet bygger på at eiendomsmeglere og myndigheter har en felles interesse i at bransjen følger de lover og regler som er laget for å sikre en trygg, ordnet og effektiv bolighandel. I perioden har samarbeidet ført til flere konkrete grep i form av rundskriv og brev fra FT som setter bransjestandard og bidrar til økt kvalitet i eiendomsmeglingen.

19.4 Forholdet til partiene, departementer, regjering

NEF har gode relasjoner og løpende kontakt med de sentrale departementene, stortingskomiteer og politikere. I denne kontakten drøfter vi interessepolitiske spørsmål og har bidratt til å løftet trygg bolighandel høyere opp på politikernes dagsorden. Vi samarbeider om saker av felles interesse, avgir høringer til alle saker som har en interesse for bransjen, deltar i åpne stortingshøringer, og har dialog om konkrete rettslige, faglige og interessepolitiske forhold.

19.5 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. Dette ble også materialisert gjennom det felles høringssvaret om takstbransjen, som var et samarbeid mellom NEF, Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NTF og NITO Takst.

19.6 Forholdet til bransjen/eiendomsmeglingsforetakene

NEFs har jevnlig med studenter, eiendomsmeglere, foretaksledere og andre aktører i bransjen. Dette er viktig for å sikre best mulig samsvar mellom bransjens overordnede interesser og NEFs rolle som interessepolitisk aktør og serviceorgan for medlemmene. NEF har jevnlig møter og god dialog med Eiendom Norge om saker der organisasjonene har felles interesse. Vi sitter sammen med Eiendom Norge i forskjellige komiteer og arrangerer bransjemøter hvor aktuelle saker som for eksempel lokkeprisproblematikk er tema.

20. Utvalg

20.1 GDPR – arbeidsgruppe

Juridisk avdeling er representert i utvalg nedsatt av Eiendom Norge for å utvikle en bransjenorm for etterlevelse av det nye personverndirektivet som trer i kraft i mai 2018.

NEF Juridisk har arrangert bransjeseminar om GDPR i samarbeid med et advokatfirma.

20.2 Utvalg «Oppgjør i eiendomsmeglingsbransjen»

Se omtale av utvalget under punkt 7.

20.3 SETA – sertifisering av takstmenn for boligsalgsrapport

NEF har vært fast medlem av SETA som har lagt til rette for og satt kravene til godkjenning av takstmenn for utarbeidelse av boligsalgsrapporter. Medlemmene som ikke var i takstforbundene er fristilt fra komitearbeidet på ubestemt tid. DNV GL håper å kunne invitere inn øvrige interessenter i komiteen igjen når ordningen har fått en ny form som nå utvikles kun med takstforbundene.

20.4 NS3600:2013 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

NEF har vært med i komiteen for revidering av standarden NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», som opprinnelig ble ferdigstilt mai 2013, for å gjøre denne mindre omfattende. Standarden kommer på høring våren 2018.

20.5 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 i møtene.

20.6 SN/K004 Areal- og volumberegninger – revisjon av NS 3940 m/veileder

Standard Norge inviterte i juni 2017 NEF til å delta i en Standard Norge komite med mandat til å revidere NS 3940 «Areal- og volumberegning av bygninger» m/veileder.

NEF har tidligere deltatt i en arbeidsgruppe med representanter fra NTF, NITO Takst og Eiendom Norge, hvor formålet var å se nærmere på forholdet/uoverensstemmelser mellom Takstbransjens retningslinjer 2014 og NS 3940/veileder til NS 3940, og en eventuell revisjon av sistnevnte. Arbeidsgruppen avholdt møte med Standard Norge, men Forbrukerombudet ga den gang uttrykk for at det mente det ikke var dokumentert et behov for revisjon av NS 3940 eller av veileder.

Revisjonsarbeidet er nå igangsatt, og NEF deltar i komitearbeidet med månedlige møter i komiteen. I tillegg til komitemøtene har NEF deltatt i et møte mellom komiteen og Forbrukertilsynet for å redegjøre for de foreløpige resultater i komitearbeidet. Det vil etter hvert bli avholdt tilsvarende møte med Forbrukerrådet. Komitearbeidet vil fortsette i 2018.

20.7 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 har fortløpende samarbeidet med Ambita for å videreutvikle og forbedre informasjonen i Meglerpakkene som Ambita Infoland tilbyr.

NEFs juridiske avdeling har i tillegg deltatt med innlegg på Ambitas regionmøte i Oslo i 2016. Lokale medlemmer av NEF bidro på regionmøter i andre norske byer.

21. Forbrukerrådgiveren i bolighandelen

Forbrukerrådgiverstillingen som ble opprettet etter landsmøtet i 2014 har vært i full drift i perioden. Kontakten med forbrukerne er et av tiltakene innenfor NEFs mål om «trygg bolighandel».

21.1 Forbrukerhenvendelser – drift og statistikk

Forbrukerrådgiveren drifter en egen forbrukertelefon – 4000 01 02. Denne har vært i drift mandag-torsdag i 2016, og mandag, tirsdag og torsdag fra høsten 2017 i forbindelse med at forbrukerrådgiveren også fikk delansvar for analyse. I tillegg kommer det spørsmål via epost og nettsidene, først nef.no/forbruker og fra høsten 2017 via Bolig360.no.

Henvendelsene har stabilisert seg på rundt 750 henvendelser i året. At antallet ikke økte noe særlig mellom 2016 og 2017 skyldes to forhold: For det første at forbrukersidene på nef.no/forbruker (senere Bolig360.no) ble operative, og mange av de «vanligste» spørsmålene ble besvart der. Det andre er at vi gikk ned på telefontid på grunn av satsing på analysearbeidet. Dermed ble det litt mindre tid til besvarelse av telefoner.

Antall henvendelser i 2016: 754

Antall henvendelser i 2017: 757

Fordelingen mellom kjøper og selgere er ca. 50 % kjøper, 30 % selgere og 20 % naboer og andre i begge årene. Fordelingen mellom kvinner og menn er ca. 45 % kvinner og 55 % menn.

Topp tema for henvendelser til Forbrukerrådgiveren:

2016

- Budrunden: 32 %
- Meglers ansvar: 20 %
- Opplysninger: 18 %
- Løsøre: 18 %
- Skatt: 7 %
- Lokkepris: 6 %

2017

- Skatt: 22 %
- Løsøre: 21 %
- Budrunden: 21 %
- Meglers ansvar: 16 %
- Opplysninger: 15 %
- Overtagelse: 7 %

Statistikken viser at topp temaer endret seg noe fra 2016 til 2017. Antall henvendelser om budrunden gikk noe ned, men vi ser at dette er et tema som blir mye lest om på våre forbrukersider. Spørsmål knyttet til lokkepriser ble nesten fraværende etter bransjemøter og innskjerping av prising høsten 2016.

21.2 Foredrag og kurs fra Forbrukerrådgiveren

Forbrukerrådgiveren skal også bringe erfaringene tilbake til eiendomsmeglerne. Dette har vært gjort gjennom kurs på blant annet NEFs konferanser, kick-off og konferanser i kjedene, i lokalforeninger og som en del av kurset «Eiendomsmegling i en digital verden» som ble holdt fire steder i 2017.

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. Dette skjer både ved spørsmål fra journalister, aktive henvendelser til journalister og gjennom pressemeldinger. Dette har ført til en rekke oppslag og kommentarer hos blant annet VG, E24, Aftenposten, Fedrelandssvennen, Bergens Tidene, Stavanger Aftenblad, Adresseavisen, Nettavisen, Boligmani og Klikk.no.

Forbrukerrådgiveren driver også NEFs forbrukernettsider. Disse var på nef.no/forbruker frem til oktober 2017, og er nå på Bolig360.no (se eget punkt).

NEFs Forbrukerrådgiver har også bidratt ved NEFs høringsuttalelser og i møter med departementer, politikere og forbrukerorganisasjoner.

22. Gullmegleren

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

Gullmeglerkategoriene i 2016 var: «Beste markedsføring av bolig, Beste markedsføring generelt, Årets meglertalent, Årets kollega og Årets «ildsjel»». I 2017 ble konkurransen utlyst i følgende kategorier: «Beste markedsføring av brukt bolig, Beste markedsføring av ny bolig/prosjekt, Årets innovasjon innen eiendomsmegling, Årets megleroppdrag og Årets kollega.»

Gullmegleren er først og fremst 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 Christian Aune fra reklamebransjen, Thorunn Falkanger fra Handelshøyskolen BI, Gunnar O. Stavlund – eiendomsmegler MNEF og Elisabet Gusgaard Dahl fra NEF. Fra 2017 ble juryen utvidet med Jan Kåre Baumann fra Høyskolen Kristiania.

Vinnerne av Gullmegleren mottar en flott plakett som kan henges på veggen i kontorlokalene. 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 Tromsø 26. mai 2016 ble følgende styre valgt, alle for en 2-års periode:

Styreleder:	Kurt F. Buck, Bergen
Nestleder:	Anders J. Langtind, Oslo
Styremedlemmer:	Marthe Brenden, Bergen
	Sabine J. Bartler, Oslo

	Randi H. Hollingen, Molde
	Bård Birkeland, Bryne
Varamedlemmer:	Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim
	Petter Mamen-Lund, Asker
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

I 2016 ble det avholdt et tillitsmannsseminar i mars med lokalforeningsledere og studieledere, hvor nye og gamle tillitsvalgte utvekslet mye nyttig informasjon. Hovedfokus i dette møtet var NEF-kunnskap. Studielederne avholdt også et eget studieledermøte samtidig. I august 2016 var lokalforeningsledere og nestledere invitert til tillitsmannsseminar med hovedfokus på det nye måldokumentet som var vedtatt av landsmøtet i Tromsø. Lokalforeningsledere og nestledere i lokalforeningene arbeidet her sammen med styret om NEFs prioriteringer fremover. På seminaret ble fem høyt prioriterte punkter trukket frem og oppfølgingen ble drøftet nærmere:

- Unge meglers vilkår/særlig fullmektigene: Sette lys på sammenheng mellom vilkår, opplæring og tjenestekvalitet.
- Kredittpolitikk, større fleksibilitet: Unngå nasjonal medisin på ulike regioner. Større fokus på betjeningsevne versus sikkerhet i boligformue.
- Hvordan inkludere lokalforeningslederne mer i boligpolitikken. Mer samspill og idémyldring på Facebook, lokalt tilsnitt på nasjonale saker, forbrukersaker for lokale medier.
- Kobling/taushetsplikt: Sette lys på uheldige bindinger og koblinger, informasjonsdeling, kick back, o.a. potensielt konkurransehemmende eller kvalitetsforringende elementer.
- BI-utdanning: Jobbe for riktig kapasitet, god kvalitet og praksisperiode under studiet.

Året etter ble det avholdt ett tillitsmannsseminar, og det var i mars 2017 for lokalforeningsledere og studieledere. Som året før var hovedfokus også her NEF-kunnskap og studielederne fikk avholdt sitt møte for planlegging av kurs fremover.

I januar 2018 ble lokalforeningslederne invitert til et strategiseminar med styret hvor hovedfokus var involvering i utarbeidelse av nytt måldokumentet som skal legges frem for landsmøtet i mai 2018.

23.4 Studieledermøter

Juridisk avdeling har avholdt to møter 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/dipl.øk.)	Elisabet Gusgaard Dahl
Fagsjef (advokat og eiendomsmegler)	Margrethe Røse Solli (til 01.04.2018)
Fagsjef (advokat)	Nina Fodstad Skumsrud (fra 01.04.2018)
Juridisk rådgiver (advokat)	Katerin Marie Lind-Klev
Juridisk rådgiver (advokat)	Linda Klock (fra 01.04.2018)
Forbrukerrådgiver i bolighandelen (jurist)	Carsten Henrik Pihl
Økonomiansvarlig	Sølvi Pettersen (til 15.05.2017)
Administrasjonssekretær	Mette Hagtvedt
Administrasjonssekretær	Sissel Haugen
Administrasjonssekretær	Marianne Robøle Ellefsen
Leder Reklamasjonsnemnda (eiendomsmegler)	Liv Østgård Fagerland
1 - 2 assistenter i Reklamasjonsnemnda (stud.jur.)	

24.2 Sekretariatsfunksjoner

NEF var sekretariat for NEF Skadeforsikringsfond (NEFS) ved juridisk rådgiver Katerin Marie Lind-Klev inntil forretningsførselen ble satt ut til Howden.

NEF er sekretariat for Forum for Næringsmeglere (FFN). Organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl og fagsjef Margrethe Røse Solli har fungert som sekretær og juridiske rådgiver. Katerin Lind-Klev har fra 2018 overtatt som sekretær og juridisk rådgiver for FFN.

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

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

NEFs sekretariatsfunksjoner skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Alle økonomi og regnskapsfunksjoner i NEF ble fra 1. mai 2017 satt ut til Saga Regnskap på Hønefoss.

Sekretariatet benytter mye av sin kapasitet til rådgivning av NEFs medlemmer, både skriftlig og muntlig. I tillegg til informasjon gjennom Eiendomsmegleren, sender sekretariatet jevnlig ut Nyhetsbrev på e-post til medlemmer og studenttilknyttede. Også ekstrasettet 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

Faglig Råd for Eiendomsmeglerutdanningen (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 fire møter i perioden og har bestått av følgende personer:

Leder: Margrethe Røse Solli, Fagsjef i NEF (Nina Fodstad Skumsrud overtok som fagsjef og leder fra 01.04.2018)

Representanter for BI: Tore Bråthen, Professor og instituttleder for Institutt for regnskap, revisjon og jus
Thorunn Falkanger, førstelektor ved Institutt for rettsvitenskap og styring. Associate dean for eiendomsmeglerstudiet frem til 15. mars 2017

Paul Henning Fjeldheim, førstelektor ved Institutt for rettsvitenskap og styring. Associate dean fra 15. mars 2017

Kristian Haanes, Direktør for Bachelor Oslo

Representanter for NEF: Marthe Brenden, Eiendomsmegler MNEF

Ruby Kaur, Eiendomsmegler MNEF

Sekretær: Paul Henning Fjeldheim frem til han overtok som Associate dean, nå er det Thorunn Falkanger som er sekretær

Studentrepresentanter: Stine Kolterud Haug

Jacob T. Koren, student på master i eiendomsutvikling, UMB på Ås

BI tilbyr treårig bachelor i eiendomsmeglerutdanning i byene: Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim.

Kampanje NEF Studentmedlemskap er markedsført til alle høyskolene ved studiestart.

25.2 Offentlige skoler med eiendomsmeglerutdanning

Følgende offentlige høyskoler tilbyr treårig bachelor i eiendomsmeglerutdanning:

- Høgskolen i Sørøst Norge, avd. Bø
- Nord Universitetet, Bodø
- Høgskulen på Vestlandet, Sogndal
- Høgskolen i Innlandet, Campus Rena

25.3 Studentmedlemmer

Kampanje NEF Studentmedlemskap er markedsført til alle høyskolene ved studiestart.

25.4 NEF på studentarrangementer

I 2016 har NEF hatt følgende aktiviteter på BIs høyskoler:

- 26. april hadde NEF besøk av studentene i eiendomsmeglerstyret BI Oslo. Studentstyret utgjør 7 personer. Det ble et godt møte hvor NEF orienterte om hva vi jobber med, litt om markedsstatus og trender digitalt i bransjen. Det ble diskutert nye samarbeidsområder.

- 20. oktober deltok NEF på Eiendomsmeglerdagen på BI Oslo. 77 tegnet NEF Studenttilknytning.
- 2. november besøkte NEF BI Bergen ved NEFs markedssjef og lokalforeningsleder i Vestlandet Eiendomsmeglerforening Toril Fridestad. 20 tegnet NEF Studenttilknytning.
- 4. november besøkte NEF BI Stavanger ved NEFs markedssjef og nestleder i Rogaland Eiendomsmeglerforening Stian Miljeteig. 15 tegnet NEF Studenttilknytning.
- 18. oktober besøkte NEF Høyskolen i Telemark. Fra NEF stilte NEFs Fagsjef og NEFs Forbrukerrådgiver. 20 studenter tegnet NEF Studenttilknytning.

261 studenter registrert med NEF Studenttilknytning 2016.

I 2017 har NEF hatt følgende aktiviteter på BIs Høyskoler:

BI Oslo Nydalen

- 7. februar var NEF i møte med det nye styret for eiendomsmeglerstudentene ved BI Oslo. Enig om tettere samarbeid og større synlighet på deres møteplasser med studentene. 4. april og 5. mai ble det gjennomført oppfølgingsmøter.
- 24. mai holdt NEFs Fagsjef og Forbrukerrådgiveren presentasjon under faglunsj for studentene på BI Nydalen. Ca. 50 deltakere fra trinn 1, 2 og 3. 2 personer tegnet NEF Studentmedlemskap.
- (15. august besøkte OAEF 1. årsstudentenes "Social day". 40 tegnet NEF Studentmedlemskap. OAEF har invitert 3. klassinger med på OAEF sin båttur 21. juni.)
- 16. august besøkte NEF BI Oslo 1. årsstudentene. 40 tegnet NEF Studentmedlemskap.
- 19. oktober deltok NEF med stand og innlegg på Eiendomsmeglerdagen. 40 tegnet NEF Studentmedlemskap.

Høgskulen på Vestlandet

- 30. september 2016 og 3. november 2017 fikk NEF besøk av 3. årstrinn på Høgskulen i Sogn og Fjordane. NEF gir studentene en markedsstatus om hva NEF jobber med, og juridisk avdeling holdt et faglig innlegg.

Høyskolen i Hedmark

- 15. februar 2017 fikk NEF besøk av studenter på 3. årstrinn fra Høyskolen i Hedmark. Studentene fikk en oppdatering på markedsstatus og informasjon om hva NEF jobber med, og juridisk avdeling holdt et faglig innlegg.

Høyskolen i Sør Øst Norge

- 18. oktober 2016 besøkte NEF Høgskolen i Telemark, Bø, da Eiendomsmeglerutvalget ved skolen arrangerte sin årlige eiendomsmeglerdag (ca. 90 studenter, alle trinn). Fagsjefen i NEF og Forbrukerrådgiveren holdt faglige innlegg. 15. februar 2017 fikk NEF besøk av avgangsstudentene i 3. klasse på Høgskolen i Telemark.

26. Organisasjonsmessige forhold

26.1 NEFs medlemmer

Medlemsutviklingen i perioden:

Lokalforening	2016 (1. februar 2017)	2017 (1. februar 2018)
Vestlandet	300	299
Hedmark/Oppland	138	132
Sørlandet	169	159
Trøndelag	199	178
Oslo/Akershus	851	855
Rogaland	282	278
Telemark/Vestfold/Buskerud	365	377
Østfold	167	160
Nord-Norge	132	130
Møre og Romsdal	106	119
SUM	2709	2687

I tillegg har NEF årlig ca. 300 studenttilknyttede fra de ulike utdanningsinstitusjonene for eiendomsめglere. Denne tilknytningen gjelder per skoleår.

Med ytterligere innmeldinger etter 1. februar 2018 har NEF per i dag 2740 medlemmer.

26.2 Æresmedlemmer

NEF har per i dag fem æresmedlemmer:

- Bård Bømark
- Gunnar Krogsveen
- Peder Raknes
- Øivind Andreas Tandberg
- Sigrunn Undheim Stangeland

Tidligere æresmedlem Per Nylander gikk dessverre bort sensommeren 2017.

26.3 Etisk Nemnd – saker/avgjørelser

Etisk Nemnd har hatt følgende sammensetning i perioden:

- Leder: Sigrunn Stangeland, Bryne
- Nestleder: Paul Henning Fjeldheim, Oslo
- Medlem: Gustav J. Sædberg, Kristiansand
- Vara: Magne Blindheim, Oslo
- Vara: Mette Skavnes, Kristiansund
- Vara: Gunvor Lien Nyhus, Hamar

Juridisk avdeling i NEF er sekretær for Nemnda.

Nemnda har hatt 4 møter og behandlet 13 saker i perioden. 5 saker har nemnda tatt til behandling på eget initiativ etter å ha blitt kjent med forhold gjennom f eks. medieomtale. 3 av disse sakene er avsluttet uten vedtak etter dialog i nemnda. I 2 av sakene har nemnda varslet mulig fremtidig

oppfølging. 2 klagesaker er ikke ferdigbehandlet. 2 saker endte med irrettesettelse/advarsel, mens det i 4 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 4 medlemmene har blitt vedtatt ekskludert fra forbundet. Totalt er følgelig 4 medlemmer ekskludert i perioden.

27. Landsmøte 2016 og Vårkonferanse 2017

Vårkonferansen 2016 ble arrangert på Clarion Hotel The Edge i Tromsø 25. – 27. mai 2016.

Landsmøtet ble avholdt torsdag 26. mai med 98 stemmeberettigede til stede. NEFs sekretariat med bistand fra Nord-Norge Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et meget vellykket arrangement.

Vårkonferansen 2017 ble arrangert på Clarion Hotel & Congress i Trondheim 10. – 12. mai 2017.

NEFs sekretariat med bistand fra Trøndelag Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et vel gjennomført arrangement med mange fine innslag.

28. Utmerkelser

I 2016 ble Sigrunn Undheim Stangeland utnevnt til nytt æresmedlem av Norges

Eiendomsmeglerforbund for sin særskilt fortjenestefulle innsats som engasjert tillitsvalgt i forbundet gjennom mange år, som lokalforeningstillitsvalgt, styremedlem i NEF og ikke minst som leder av NEFs Etske Nemnd i en årrekke.

NEFs Hederstegn ble på landsmøtet i 2016 tildelt tidligere styreleder i NEF Tormod Boldvik.

29. NEFs Humanitære Fond

NEFs Landsmøte i 2010 vedtok å opprette NEFs Humanitære Fond. Fondet ble opprettet for å bringe mer kontinuitet inn i eiendomsmeglerenes 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 perioden er det gjort følgende utbetalinger fra fondet:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • Universitetssykehuset i Nord-Norge | kr 50.000 |
| • Foreningen Barn på Flukt | kr 50.000 |
| • Barnekreftforeningen i Oslo | kr 50.000 |

30. Økonomi

Regnskapet for 2016 ble gjort opp med et årsresultat (underskudd) på kr 183.301,- mot budsjettert underskudd på kr 100.000,-. Egenkapital per 31.12.2016 var kr 9.138.151,-.

Regnskapet for 2017 ble gjort opp med et årsresultat (overskudd) på kr 17.565,- mot budsjettert underskudd på kr 55.000,-. Egenkapital per 31.12.2017 var kr 9.155.716,-.

31. 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 Nord-Norge Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføringen av et flott årsmøte i Tromsø i 2016!

Videre stor takk til Trøndelag Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføring av Vårkonferansen i Trondheim i 2017!

Oslo, 26. april 2018

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund



Kurt F. Buck
Styreleder



Anders J. Langtind
Nestleder



Marthe Brenden



Sabine J. Bartler



Randi H. Hollingen



Bård Birkeland



Carl O. Geving, Adm.dir

Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 2016

	Regnskap 2016 Desember	Noter 2016 Desember	Budsjett 2016 Desember	Avvik 2016 Desember	Regnskap 2015 Desember
DRIFTSINNTEKTER					
Kontingenter	-1 671 250	4	-1 770 000	98 750	-1 862 644
Konting. andel humanit. fond	-137 075	1	-140 000	2 925	-144 750
Sum driftsinntekter	-1 808 325		-1 910 000	101 675	-2 007 394
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	851 833		850 000	1 833	844 000
Andre honorar	20 000	5	40 000	-20 000	38 063
Arbeidsgiveravgift	122 928		125 000	-2 072	123 657
Overf. humanitære fond	137 075	1	140 000	-2 925	144 750
Diverse kontorkostnader	24 330		50 000	-25 670	23 245
Møte-/reiseutgifter	456 198		300 000	156 198	297 143
Gaver	36 230		25 000	11 230	18 000
«Gullmegleren»	101 812		100 000	1 812	88 046
Representasjon	-		20 000	-20 000	-
Kurs for tillitsvalgte	138 625		200 000	-61 375	225 015
Landsmøte/konferanse	300 000		300 000	-	300 000
Bankgebyrer	6 508		5 000	1 508	5 986
Tap på krav	-250		5 000	-5 250	7 183
Sum driftskostnader	2 195 289		2 160 000	35 289	2 115 088
DRIFTSRESULTAT	386 964		250 000	136 964	107 694
Finansinntekter	-203 663		-150 000	-53 663	-105 116
RESULTAT	183 301		100 000	83 301	2 578

Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund pr. 31. desember 2016

	2016 31.12.2016	Noter	2015 31.12.2015
OMLØPSMIDLER			
Bank	1 762 290		932 732
Sparekonto	5 397 331	3	5 378 506
Easy Bank plassering	1 961 265	2	2 590 867
Skattetrekkskonto	143 576		136 791
Alfred Berg Obligasjon	-		462 879
Eika Kreditt	-		155 094
Endring markedsverdi investering	109 872		-31 021
Debitorer	-585		44 942
Aktiv forvaltning andeler	1 171 081		-
Sum omløpsmidler	10 544 830		9 670 790
SUM EIENDELER	10 544 830		9 670 790
EGENKAPITAL			
Egenkapital 1.1.	-9 321 452		-9 324 030
	183 301		2 578
Sum egenkapital	-9 138 151		-9 321 452
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer	-1 625		-19 584
Avsatt til markedsføring	-103 012		-151 512
Avsatt til humanitære fond	-139 275	1	-52 200
Servicek. mellomkonto	-976 299	6	51 905
OAEF mellomkonto	-2 500		-2 000
Skyldig skatt	-143 500		-136 750
Skyldig a.g.a	-40 468		-39 197
Sum kortsiktig gjeld	-1 406 679		-349 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-10 544 830		-9 670 790

Gloppen 31. desember 2016 /6. juni 2017



Kurt F. Buck
Styreleder



Anders J. Langtind
Nestleder



Marthe Brenden



Sabine J. Bartler



Randi H. Hollingen



Bård Birkeland



Carl O. Geving, Adm.dir

Noter til årsregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 2016

Note 1) Humanitære fond, oppstart i 2011

Inngående saldo fra 2015	52 200
Fakturert i 2016	137 075
Utbetalt til Universitetskeshuset Nord-Norge	-50 000
Sum	139 275

Note 2) Easybank

NEF, 2 millioner er plassert i Easybank	2 000 000
Renteinntekter plassering 2008	91 116
Renteinntekter plassering 2009	79 248
Renteinntekter plassering 2010	67 570
Renteinntekter plassering 2011	-
Renteinntekter plassering 2012	79 809
Renteinntekter plassering 2013	79 223
Renteinntekter plassering 2014	75 360
Renteinntekter, plassering 2015	44 386
Renteinntekter, plassering 2016	20 398
Reduksjon over 2 mill.	-650 000
Sum	1 961 265

Note 3) Sparekonto DNB

NEF, 5 millioner satt på sparek. i juni 2012.	5 000 000
Renteinnter i 2012	77 363
Renteinnter i 2013	131 003
Renteinntekter 2014	116 375
Renteinntekter 2015	53 766
Renteinntekter 2016	18 824
Sum	5 397 331

Note 4) Inntekter

Kontingenter 2016	1 671 250
Kontingent viser litt mindre enn budsjett, færre studentinnmeldinger/tilbudt gratis student-medlemskap 2016	

Note 5) Andre honorar

Honorar for arbeid med Gullmegler	10 000
Honorar til to revisorer for NEF	10 000
Sum	20 000

Note 6) Mellomregninger

	2016	2015
Mellomkonto NEF Servicekontor	-976 299	51 905

Fordring og gjeld med tilknyttet selskap føres netto i balansen (mellomregningskonto) løpende gjennom året.

De mest vanlige transaksjonene er innbetaling fra kunder og utbetaling til leverandører fra feil konto, men også intern fakturering og lån mellom selskapene (uten låneavtale) vil bokføres mot mellomregningskonto.

Revisjonsberetning for 2016

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2016 som viser et underskudd på kr 183 301,26

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 31.12.2016.

Oslo den

5/5-17


Per Skogseth


Øivind A. Tandberg

Resultatregnskap Norges Eiendomsmeglerforbund 2017

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2017	2017	2017	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER					
Kontingenter	2	1 714 050	1 815 000	-100 950	1 671 250
Konting. andel humanit. fond	1	138 950	143 750	-4 800	137 075
Sum driftsinntekter		1 853 000	1 958 750	-105 750	1 808 325
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar		843 000	850 000	-7 000	851 833
Andre honorar		-	40 000	-40 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		120 444	125 000	-4 556	122 928
Overf. humanitære fond	1	138 950	143 750	-4 800	137 075
Diverse kontorkostnader		49 740	50 000	-260	24 330
Møte-/reiseutgifter		344 796	300 000	44 796	456 198
Gaver		28 644	25 000	3 644	36 230
«Gullmegleren»		67 822	100 000	-32 178	101 812
Representasjon		-	20 000	-20 000	-
Kurs for tillitsvalgte		129 503	200 000	-70 497	138 625
Landsmøte/konferanse		300 000	300 000	-	300 000
Bankgebyrer		5 716	5 000	716	6 508
Tap på krav		2 225	5 000	-2 775	-250
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 030 839	2 163 750	-132 911	2 195 289
DRIFTSRESULTAT		-177 839	-205 000	27 161	-386 964
Finansinntekter	1	195 405	150 000	45 405	203 663
RESULTAT		17 565	-55 000	72 565	-183 301

Balanse Norges Eiendomsmeglerforbund pr. 31. desember 2017

EIENDELER	Noter	31.12.2017	31.12.2016
Omløpsmidler			
Debitorer		165 750	-585
Aktiv forvaltning andeler	4	3 864 552	1 171 081
Endring markedsverdi investering	4	272 180	109 872
Bankinnskudd	3	5 910 860	9 264 462
Sum omløpsmidler		10 213 342	10 544 830
SUM EIENDELER		10 213 342	10 544 830

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Egenkapital 1.1.		9 138 151	9 321 452
Årets resultat		17 565	-183 301
Sum egenkapital		9 155 716	9 138 151

Kortsiktig gjeld

Kreditorer		7 740	1 625
Avsatt til markedsføring		103 013	103 012
Avsatt til humanitære fond	1	278 225	139 275
Mellomregnskap	6	324 305	978 799
Skyldig offentlige avgifter		185 226	183 968
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	159 118	-
Sum kortsiktig gjeld		1 057 626	1 406 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 213 342	10 544 830

Oslo, 05.04.2018


Kurt F. Buck
Styreleder

Anders J. Langtind
Nestleder


Marthe Brenden



Sabine J. Bartler



Randi H. Hollingen



Bård Birkeland



Carl O. Geving, Adm.dir

Noter til årsregnskap for Norges Eiendomsmeglerforbund 2017

Note 1) Humanitære fond, oppstart i 2011

Inngående saldo 1.1.2017	139 275
Fakturert i 2017	138 950
Sum	278 225

Note 2) Kontingenter

	Resultat	Budsjett
Kontingenter 2017	1 714 050	1 815 000

Fakturert 243 studentmedlemsskap i 2017. Kr 81 600 av fakturert beløp tas til inntekt i første halvår 2018. Gratis medlemsskap i 2016 medførte ingen inntekt i første halvår 2017.

Note 3) Bankinnskudd

Av totalt bankinnskudd er kr. 2 142 162 bundet i tidsbestemte bankplasseringer og på skattetrekkkonto.

Note 4) Pengeplasseringer / aktiv forvaltning

Andel i plassering for aktiv forvaltning 1.1	1 171 081
Kjøp andeler i 2017	2 693 471
Andel i plassering for aktiv forvaltning 31.12	3 864 552
Kostpris andeler for aktiv forvaltning 31.12	3 864 552
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 31.12	4 136 732
Urealisert gevinst 31.12	272 180

Note 5) Annen kortsiktig gjeld

Periodisert inntekt som resultatføres i 2018 (studentmedlem)	81 600
Feilbetaling fra kunde, tilbakebetalt i 2018	77 518
Totalt	159 118

Note 6) Mellomregninger

	2017	2016
Mellomværende NEF Servicekontor	-317 798	-976 299
Mellomværende OAEF	-3 500	-2 500
Mellomværende RFE	-2 144	-
Mellomværende FFN	-863	-
Sum	-324 305	-978 799

Note 7) Finansinntekter

Endring markedsverdi andeler for aktiv forvaltning	162 308
Renteinntekter	33 097
Totalt	195 405

Revisjonsberetning for 2017

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2017 som viser et overskudd på kr 17.565,-.

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 31.12.2017.

Oslo, den 13/4-18


Per Skogseth


Øivind Andreas Tandberg

Styrets godtgjørelse

Landsmøtet 2016 fastsatte styrets årlige godtgjørelse slik:

Styreleder	kr 450.000,-
Nestleder	kr 110.000,-
Styremedlemmer	kr 60.000,- per styremedlem

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

Varamedlemmer godtgjøres med kr 1.000,- per møte.

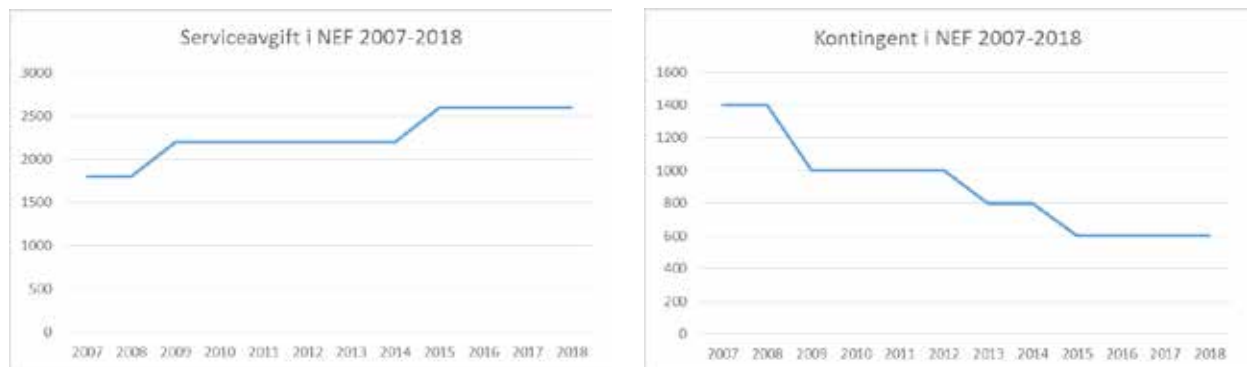
Styrets forslag:

Styrehonorarene har ikke vært justert siden 2012, og styret vil foreslå for landsmøtet følgende økninger i de årlige styrehonorarene i NEF med virkning fra 2019:

Styreleders honorar økes til	kr 500.000,-
Nestleders honorar økes til	kr 125.000,-
Styremedlemmenes honorar økes til	kr 80.000,- (ingen møtegodtgjørelse i tillegg)
Varamedlemmenes honorar økes til	kr 5.000,- per møte de deltar i

Fastsettelse av kontingent 2019 og 2020

Medlemskontingenten i NEF ble fra 2009 redusert fra 1000 til 600 kroner, hvorav 200 kroner ble konvertert til serviceavgiften. I perioden 2009-2017 viser SSBs konsumprisindeks en samlet prisstigning på 17,4 prosent.



For å holde tritt med prisbildet for løpende driftskostnadene er det behov for å oppjustere medlemskontingenten noe i kommende styreperiode.

Styret foreslår følgende kontingent for 2019:

Medlemmer i kategori I, II og III	kr 650,- (opp fra kr 600,-)
Medlemmer i kategori IV (æresmedlemmer)	kr 0,- (uendret)

Styret foreslår følgende serviceavgift for 2020:

Medlemmer i kategori I, II og III	kr 700,- (opp fra kr 650,-)
Medlemmer i kategori IV (æresmedlemmer)	kr 0,- (uendret)

Budsjett for NEF 2018–2020

	Vedtatt budsjett	Rev. Budsjett	Budsjett	Budsjett	Regnskap
	2018	2018	2019	2020	2017
DRIFTSINNTEKTER					
Kontingenter	-1 870 000	-1 760 000	-1 900 000	-2 040 000	-1 714 050
Konting. andel humanit. fond	-147 500	-140 000	-140 000	-140 000	-138 950
Sum driftsinntekter	-2 017 500	-1 900 000	-2 040 000	-2 180 000	-1 853 000
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	850 000	850 000	985 000	985 000	843 000
Andre honorar	40 000	-	-	-	
Arbeidsgiveravgift	125 000	125 000	140 000	140 000	120 444
Overf. humanitære fond	147 500	140 000	140 000	140 000	138 950
Møte-/reiseutgifter	300 000	400 000	300 000	300 000	344 796
«Gullmegleren»	100 000	70 000	70 000	80 000	67 822
Kurs for tillitsvalgte	200 000	230 000	200 000	250 000	129 503
Landsmøte/vårkonferanse	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Andre driftskostnader	100 000	80 000	80 000	80 000	84 100
Diverse kontorkostnader	50 000				49 740
Gaver	25 000				28 644
Representasjon	20 000				-
Bankgebyrer	5 000				5 716
Tap på krav	5 000	5 000	5 000	5 000	2 225
Sum driftskostnader	2 167 500	2 200 000	2 220 000	2 280 000	2 030 840
DRIFTSRESULTAT	150 000	300 000	180 000	100 000	177 840
Finansinntekter	-150 000	-300 000	-200 000	-200 000	-195 405
RESULTAT	-	-	-20 000	-100 000	-17 565

Styrets forslag nr. 1: Etablering av «NEF Ung»

Styret i NEF har et særskilt fokus på de unge i bransjen, og det er inntatt som et eget mål i NEFs mål for kommende styreperiode at det skal etableres et forum for unge meglere «NEF Ung».

NEF Ung skal være en underorganisasjon av NEF med egne vedtekter som skal godkjennes av NEF-styret. Medlemskap i NEF Ung tilbys meglere og eiendomsmeglerfullmektiger under 30 år.

NEF Ung skal arrangere 3-4 samlinger for medlemmene i året. Det forutsettes at samlingene blir sponset og skal være gratis for medlemmene.

Det forutsettes at de som velges inn i styret i NEF Ung også må være medlemmer i NEF, men det skal ikke være et slikt krav for øvrige medlemmer i NEF Ung.

Medlemmer av NEF som er under 30 år vil automatisk også bli medlemmer av NEF Ung, uten noen ekstra kostnad. Øvrige medlemmer av NEF Ung vil bli avkrevd en lav kontingent.

NEF Ungs medlemmer, som ikke er medlemmer i NEF, kan ikke benytte NEFs logo eller tittelen MNEF, i markedsføring.

Det kreves at medlemmer av NEF Ung må opptre i henhold til NEFs etiske regler.

Styreleder i NEF Ung skal ha møte- og talerett i NEFs hovedstyre. Tilsvarende skal en representant fra NEF-styret ha møte- og talerett i NEF Ung sitt styre.

Styret ber landsmøtet vedta etableringen av NEF Ung.

Styrets forslag nr. 2:

Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund har tatt en gjennomgang av NEFs lover og funnet behov for å oppdatere språkdrakten. I tillegg foreslås det å innta noen konkrete endringer (i fet skrift):

1. I § 2. Formål, foreslås det inntatt en ny gruppe NEF har som formål å organisere:
«Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling». Det er per i dag i Finanstilsynets konsesjonsregister kun registrert 2 Rettshjelpere i denne kategori i landet. Styret er av den oppfatning at også disse skal gis muligheten til å søke medlemskap i NEF, på lik linje med øvrige som har tillatelse til å drive med eiendomsmegling.
 2. I § 7 foreslås det å endre overskriften fra «Utmelding» til **«Opphør av medlemskap»**, og det foreslås tatt inn et nytt tredje avsnitt med følgende ordlyd: **«Dersom vilkårene for medlemskap ikke lenger er til stede, opphører medlemskapet.»** Det bør være unødvendig å behandle en eksklusjonssak for Etisk Nemnd, der vilkårene for medlemskap har bortfalt, derfor foreslås denne bestemmelsen inntatt i Lovene.
 3. Det foreslås inntatt en ny **§ 10. NEF Ung** med, følgende ordlyd: **«NEF Ung er en underorganisasjon av NEF for unge eiendomsmeglerfullmektiger og eiendomsmeglere/ jurister med tillatelse til å være ansvarlig megler og fagansvarlig. Øvre aldersgrense for medlemskap i NEF Ung er 30 år. Vedtekter for NEF Ung må til enhver tid godkjennes av styret i NEF.»**
- Neste paragraf blir § 11. Landsmøtet, osv.
4. I § 12. Representanter på landsmøte, femte avsnitt, foreslås det inntatt et tillegg: **«Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegivning.»** Dette er ikke noe nytt, men det har forekommet misforståelser og det er derfor ønskelig å presisere at fullmakter ikke kan benyttes.
 5. I § 14. Styret, er rekkefølgen på styrets oppgaver omprioritert i forhold til viktigheten av oppgavene og det er tatt inn en ny setning i tredje siste avsnitt: **«Styreleder i NEF Ung har møte- og talerett i styremøtene.»**

Øvrige endringer i lovene har ingen faktisk betydning, men er kun en forbedring av språket for bedre forståelse av innholdet. Se de neste sidene for revidert tekst.

Styret ber landsmøtet vedta de nye lovene slik de her fremsettes.

LOVER FOR NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

(sist endret i landsmøte 24. mai 2018)

§ 1. Navn

Forbundets navn er Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Forbundets sete skal være i Oslo.

§ 2. Formål

Forbundets formål er å organisere:

- Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
- Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
- Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling

Forbundet skal ivareta deres etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Forbundet skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

§ 3. Medlemmer

Som medlemmer kan opptas personer nevnt under § 2.

Medlemsgrupper:

- I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglige ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor, samt medinnehavere i meglerforetak. Medlemmer som er eier/medeier eller ansatt i firma/kjede som driver i eiendomsmeglingsbransjen.
- II
 - a) Medlemmer som er ansatt i foretak der fagansvarlig og/eller daglig leder fyller vilkårene under I.
 - b) Medlemmer som er ansatt i foretak hvor fagansvarlig og/eller daglig leder ikke er medlem av NEF.
 - c) Andre yrkesaktive medlemmer.
- III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.
- IV Æresmedlemmer:

Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jf. § 14 tredje ledd.

§ 4. Studenter

Studenter ved godkjent utdanningsinstitusjon for eiendomsmeglere kan søke studentmedlemskap.

Årlig kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for perioden 1.9. til 31.8.

Studentmedlemskapet må fornyes skriftlig hvert år.

Søknad om studentmedlemskap sendes NEFs sekretariat.

§ 5. Søknad om medlemskap

Søknad om medlemskap sendes NEFs sekretariat for godkjenning.

Der det kan være tvil om søkers evne eller vilje til å opptre i samsvar med forbundets lover og etiske regler skal søknaden fremlegges for styret i NEF for godkjenning.

Avslått søknad om medlemskap kan klages inn for styret.

Medlemskap fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang.

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i NEFs sekretariat.

§ 6. Kontingent

Årlig kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for de derpå følgende to kalenderår.

Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i Forbundet. Forbundet har likevel krav på full kontingent.

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 7. Opphør av medlemskap

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.

Dersom vilkårene for medlemskap ikke lenger er til stede, opphører medlemskapet.

Landsmøtet kan avgjøre eksklusjon av lokalforeninger. For slike beslutninger kreves minst 2/3 flertall.

§ 8. Etisk Nemnd / Sanksjoner**a) Etisk Nemnd**

Norges Eiendomsmeglerforbunds Etiske Nemnd skal bestå av 3 medlemmer i NEF som velges av NEFs landsmøte for 2 år av gangen.

Nemnda kan behandle skriftlig klage mottatt fra styret, lokalforening eller medlemmer forøvrig. 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 en nærmere vurdering anser for å kunne skade bransjens omdømme.

I tilfeller der Finanstilsynet tilbakekaller et medlems eiendomsmeglerbrev, en advokat som er

medlem i NEF mister retten til å drive eiendomsmegling eller Finanstilsynet tilbakekaller annet medlems meglertillatelse, skal saken automatisk vurderes av Etisk Nemnd uten at noen har klaget den inn. Styret gis fortløpende informasjon om hvilke slike saker Etisk Nemnd har tatt til behandling etter opplysninger fra Finanstilsynet.

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.

Nemnda har følgende myndighet ved et medlems eller en lokalforenings brudd på lover, vedtekter, etiske regler og annet regelverk som er vedtatt av NEF (og NEF Servicekontor), og ved manglende oppfølging av vedtak og påbud:

- Meddele skriftlig begrunnet advarsel/irrettesettelse og/eller
- Utskrive gebyrer maksimert til 20 ganger Rettsgebyret
- Innstille overfor Styret i suspensjons- og eksklusjonssaker
- I alvorlige tilfeller av overtredelser, også innstille overfor Styret at det rapporteres til Finanstilsynet eller går til politianmeldelse.

Innklaget medlem skal ha rimelig frist til å uttale seg, og har rett til å få opplyst hvem klageren er. Nemnda kan avvise en klage når den finner at klageren ikke har klageadgang, eller når nemnda finner at klagen er klart grunnløs.

Dersom nemndas leder og NEFs sekretariat er enige om at klageren ikke er klageberettiget, klagen er uegnet for skriftlig saksbehandling eller at klagen er klart grunnløs, kan klagen avvises. Avvisningen kan av klager bringes inn for nemnda som avgjør spørsmål om avvisning med endelig virkning.

Sanksjoner gitt av nemnda skal følges. Nemnda kan etter begjæring fra innklagede beslutte å gjenoppta en sak dersom det sannsynliggjøres at den omstendighet som begjæringen grunnes på ikke tidligere var kjent. Begjæring om gjenopptakelse må fremsettes innen 3 måneder etter at omstendigheten for gjenopptakelse ble kjent for innklagede.

Etisk Nemnd fastsetter selv saksbehandlingsregler for nemnda. Disse skal godkjennes av styret i NEF.

NEFs sekretariat er sekretær for nemnda. Saksbehandlingen er skriftlig. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

b) Styret

Styret kan på bakgrunn av innstilling fra nemnda innrapportere, politianmelde, ekskludere eller suspendere et medlem når man finner at dette medlem skader Forbundet eller bransjen. Eksklusjon krever $\frac{3}{4}$ flertall.

§ 9. Lokalforeninger

Alle medlemmene, bortsett fra æresmedlemmer, må være tilsluttet lokale foreninger. Styret kan pålegge foreninger opprettet og avgjøre lokaliseringen av disse. Vedtekter for lokalforeningene må til enhver tid godkjennes av styret i NEF eller landsmøtet.

De lokale foreninger avgjør utelukkende saker av lokal art.

Alle henvendelser til Departementer og Stortinget skal skje gjennom Forbundet.

Lokalforeninger må i saker som kan tenkes å få konsekvenser utover lokaldistriktene, eller er av

prinsipiell karakter, innhente styrets godkjenning før beslutninger er gyldige. Det samme gjelder vedtak om eksklusjon eller suspensjon av medlem. Styrets vedtak kan innankes for landsmøtet etter reglene i § 8 b) eller § 7 annet ledd.

Dersom et medlem bringer en sak inn for styret som er behandlet av en lokalforening, kan styret forlange at lokalforeningen gir styret protokollutskrift av saken.

§ 10. NEF Ung

NEF Ung er en underorganisasjon av NEF for unge eiendomsmeglerfullmektiger og eiendomsmeglere/jurister med tillatelse til å være ansvarlig megler og fagansvarlig. Øvre aldersgrense for medlemskap i NEF Ung er 30 år. Vedtekter for NEF Ung må til enhver tid godkjennes av styret i NEF eller landsmøtet.

§ 11. Landsmøtet

Landsmøtet er Forbundets øverste organ. Landsmøte avholdes hvert annet år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært landsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av 1/4 av Forbundets medlemmer.

I innkallingen som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært landsmøte behandles følgende saker:

- 1) Beretning fra styret for de to siste år.
- 2) Revidert regnskap for de to siste år.
- 3) Revidert budsjett for inneværende år.
- 4) Fastsettelse av kontingent for de neste to år.
- 5) Fastsettelse av budsjett for de neste to år.
- 6) Innkomne forslag eller saker fremlagt av styret.
- 7) Valg.

Det skal dessuten fremlegges beretninger fra:

- a) Lokalforeningene.
- b) Nordisk Eiendomsmegler Union (NEU).
- c) Årsberetning/rapport fra tilknyttede organisasjoner.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært landsmøte, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ekstraordinært landsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 12. Representasjon på landsmøte

Avstemninger skjer gjennom valgte representanter fra lokalforeningene etter følgende skala:

Hver lokalforening skal ha 2 representanter. I tillegg fordeles ca. 75 delegater på lokalforeningene i samsvar med deres andel medlemmer i kategori I, II, III (jf. NEFs lover § 3) som er medlem i

Forbundet 1. februar det året landsmøtet avholdes, samt norske æresmedlemmer.

Hver representant for lokalforeningene har 1 stemme. Styrets medlemmer har også 1 stemme hver.

Når lokalforeningene velger representanter til landsmøtet, skal det samtidig velges vararepresentanter i nummerert rekkefølge.

Alle medlemmer har møterett. Kun valgte representanter og styremedlemmer har tale- og stemmerett. Det er ikke adgang til å benytte fullmakter ved stemmegivning.

Studenter ved eiendomsmeglerstudiet som er studenttilknyttet NEF kan velge inntil 2 representanter fra hver høyskole som observatører under landsmøtet. Observatørene har talerett, men ikke stemmerett.

Lokalforeningene må sende navn på delegerte til sekretariatet senest 14 dager før avholdelse av landsmøtet.

§ 13. Tillitsmenn og valg

Styret består av 6 medlemmer, som velges av landsmøtet for 2 år av gangen.

Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

Særskilt valg foregår på:

- a) Styreleder
- b) Nestleder
- c) 4 styremedlemmer
- d) 2 varamedlemmer til styret

Landsmøtet velger 2 revisorer med 1 varamedlem, samt valgkomité bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret i NEF innstiller kandidater til valgkomitéen. Av styrets 6 medlemmer kan inntil 2 velges fra kategori II c I tillegg kan 1 representant i styrets varamedlemsrekke og 1 representant i valgkomitéen velges blant medlemmer under kategorien II c).

Landsmøtet velger for 2 år av gangen leder og 2 medlemmer samt 3 varamedlemmer blant NEFs medlemmer til Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd, hvorav ett medlem og ett varamedlem må være i aktiv megling og ansatt i et eiendomsmeglingsforetak uten eierforhold til dette. Varamedlemmene rangeres i rekkefølge 1 til 3.

Ved stemmelikhet ved valg under landsmøtet trekkes lodd. Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbeltstemme.

Medlemmer (jf. § 3) under kategori III og utenlandske æresmedlemmer kan ikke velges til noen av ovennevnte tillitsverv.

§ 14. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at lovene overholdes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Forbundets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter og medlemsmøter.

4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.
5. Utarbeide forslag til forbundets mål for neste periode.
6. Representere Forbundet utad.
7. Være medlemmene til hjelp med opplysninger om kutymer og liknende, samt avgi uttalelser i tvistigheter.
8. Ansette administrerende direktør eller lønnet sekretær og bestemme lønnen.
9. Oppnevne underordnede faste styrer, samt komiteer og utvalg.

Styreleder leder alle møter og forhandlinger. På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende. Styreleder i NEF Ung har møte- og talerett i styremøtene.

Styret sammentrer når styrelederen eller minst 2 styremedlemmer finner det nødvendig.

Styret er beslutningsdyktig når 4 medlemmer er til stede.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall, ved eventuell stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

§ 15. Hedersbevisninger

Styret avgjør tildeling av Forbundets hederstegn, samt utnevning av æresmedlemmer.

Hederstegnet kan utdeles til medlemmer, eller andre personer styret bestemmer seg for, som har gjort en fortjenestefull innsats for eiendomsmeglerbransjen.

Til æresmedlemmer kan utnevnes medlemmer eller utenlandske personer med rett til å drive eiendomsmegling, som har gjort en særskilt innsats over lang tid til beste for norsk eiendomsmeglingsbransje.

§ 16. Daglig ledelse

Forbundets ledelse forestås av styrelederen og administrerende direktør, som sammen forplikter Forbundet.

Spørsmål av større betydning eller av prinsipiell art bør avgjøres av et samlet styre.

§ 17. Forbundets midler

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

§ 18. Lovendringer

Lovendringer kan kun skje på ordinært landsmøte og da med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 19. Oppløsning

Beslutning om oppløsning av Forbundet kan bare treffes av det ordinære landsmøtet. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av fulltallig representasjon i hht. § 12 deltar i avstemmingen. Hvis ikke det nødvendige stemmeantall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på nytt landsmøte, ordinært eller ekstraordinært, når beslutningen også der blir vedtatt med 3/4 av de avgitte stemmer. Det landsmøtet som bestemmer Forbundets oppløsning, skal også bestemme anvendelsen av dets mulige midler.

Styrets forslag nr. 3: Endring i NEFs Etiske regler

Styret ber landsmøtet stadfeste tillegg i Etiske regler § 8, vedtatt av styret i NEF 21. september 2016, i henhold til Etiske regler § 11. Tillegget i uthevet skrift:

§ 8 Tittelbruk og bruken av MNEF og NEFs logo

Medlemmene bør fremheve medlemskapet i Norges Eiendomsmeglerforbund gjennom bruk av medlemskapsforkortelsen MNEF og NEF-logoen i samsvar med gjeldende regler.

I annonser bør det, i forbindelse med firmanavn, angis navnet på ansvarlig megler på oppdraget og dennes tittel.

Medlemmene plikter å ikke bruke tittelen MNEF, NEFs logo eller annen henvisning til medlemskapet i NEF på en måte som kan virke villedende eller føre til misforståelser. **Medlemmer som arbeider under et annet lands jurisdiksjon kan ikke benytte MNEF eller logo i markedsføring.** (*Tillegg vedtatt av styret i NEF 21. september 2016, stadfestes på landsmøtet i NEF 24. mai 2018*).

Styrets begrunnelse:

Bruken av NEFs logo og tittelen MNEF har i utstrakt grad ført til misforståelser når medlemmer i NEF arbeider under annet lands jurisdiksjon, og ikke er underlagt det norske lovverket. Styret fant det derfor nødvendig i 2016 å vedta dette tillegget i NEFs Etiske regler.

Styret ber landsmøtet stadfeste tillegg i Etiske regler § 8, vedtatt av styret i NEF 21. september 2016, i henhold til Etiske regler § 11.

Styrets forslag nr. 4: Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund har tatt en gjennomgang av Mønstervedtektene og funnet behov for å oppdatere språkdrakten og i tillegg foreslås det å innta noen konkrete endringer (i fet skrift):

- I § 3. Medlemmer, foreslås det inntatt en ny gruppe NEF har som formål å organisere (tilsvarende bestemmelse som foreslått i NEFs lover): **«Rettsjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling».**
- I § 5 foreslås det inntatt en ny setning nr. 2: **«Kontingenten kan ikke overstige kr xxxx.»** Tidligere landsmøtevedtak satte denne grensen til kr 500, men dersom forslaget fra Sørlandet Eiendomsmeglerforening vedtas av landsmøtet, med et øvre tak på kr 1.000, blir dette beløpet å sette inn i mønstervedtektene.
- I § 9. Tillitsmenn og valg heter det: «På årsmøtet har de fremmøtte medlemmer alle 1 stemme. Styret foreslår inntatt en ny setning her: **«Det er ikke adgang til å benytte fullmakt ved stemmegivning.»** Dette er ikke noe nytt, men det har forekommet misforståelser og det er derfor ønskelig å presisere at fullmakter ikke kan benyttes.

Øvrige endringer i mønstervedtektene har ingen faktisk betydning, men er kun en forbedring av språket for bedre forståelse av innholdet.

Styret ber landsmøtet vedta de nye mønstervedtektene slik de her fremsettes:

Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund

(Sist endret på landsmøte i NEF 24. mai 2018)

§ 1. Navn

Foreningens navn er _____ eiendomsmeglerforening.

§ 2. Formål

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes etiske og faglige interesser, samt økonomiske rammebetingelser. Foreningen skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.

§ 3. Medlemmer

Som medlemmer kan opptas:

- Personer med eiendomsmeglerbrev og/eller bestått godkjent eiendomsmeglereksamen
- Personer som etter forskrift om overgangsregler § 5 er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler
- Jurister med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter lov om eiendomsmegling § 4-3, jurister som arbeider som eiendomsmeglerfullmektig samt jurister som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Advokater som har rett til å drive med eiendomsmegling samt advokater som arbeider i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede, uten å arbeide direkte med megling
- Rettshjelpere som oppfyller vilkår for eiendomsmegling

Medlemsgrupper:

- I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglig ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor, samt medinnehavere i meglerforetak.
Medlemmer som er eier/medeier eller ansatt i firma/kjede som driver i eiendomsmeglingsbransjen.
- II a) Medlemmer som er ansatt i foretak der fagansvarlig og/eller daglig ledere fyller vilkårene under I.
- b) Medlemmer som er ansatt i foretak hvor fagansvarlig og/eller daglig leder ikke er medlem av NEF.
- c) Andre yrkesaktive medlemmer.
- III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.
- IV Æresmedlemmer:

Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jfr. NEFs lover § 15 tredje ledd.

§ 4. Søknad om medlemskap

Ved opptak av medlemmer følges den fremgangsmåte som er angitt i NEF's lover § 5.

En forutsetning for medlemskap i lokalforeningen er at vedkommende søker blir godkjent som medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund. Denne bestemmelsen gjelder ikke obligatorisk for æresmedlemmer.

Medlemskapet fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd innen årets utgang.

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i foreningens sekretariat.

Medlemmene er automatisk medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor med de rettigheter og forpliktelser dette medfører. Dette gjelder dog ikke utenlandske æresmedlemmer som går inn under denne § 3, III, idet Servicekontorets vedtekter har egne bestemmelser for disse.

§ 5. Kontingent

Kontingent fastsettes av årsmøtet i lokalforeningen. Kontingenten kan ikke overstige kr 1.000.

Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører vedkommendes medlemskap i lokalforeningen. Lokalforeningen har allikevel krav på full årskontingent.

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig morarente.

Lokalforeningens styre kan dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

Dersom et medlem blir strøket i NEFs medlemsregister, opphører også automatisk medlemskapet i lokalforeningen.

§ 6. Utmelding

Utmelding skjer skriftlig til sekretariatet i NEF innen årets utgang. Man er medlemsforpliktet til utgangen av det kalenderår i hvilket utmeldingen finner sted.

Styret kan ekskludere eller suspendere et medlem når det finner at dette medlemskapet skader foreningen. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet. Vedtak om suspensjon eller eksklusjon av medlem må bringes inn for NEFs styre for endelig avgjørelse. Medlemmet har intet krav på noen del av foreningens mulige formue når medlemskapet opphører.

§ 7. Lokalforeningens virkeområde

Foreningen avgjør utelukkende saker med lokal tilknytning, idet alle henvendelser til Departementer, Stortinget og andre myndigheter skal skje gjennom NEF. Foreningen er pliktig til på NEF-styrets forlangende å gi protokollutskrift vedrørende saker som medlem av foreningen bringer inn for NEFs styre.

§ 8. Årsmøtet

Årsmøtet som er foreningens høyeste myndighet, avholdes minst hvert annet år innen utgangen av februar de årene det er landsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller det forlanges av 1/4 av de stemmeberettigede medlemmer.

I innkallingen, som sendes ut med minst 14 dagers varsel, gis opplysninger om hva som skal behandles.

På ordinært årsmøte behandles følgende saker:

1. Årsberetning.
2. Regnskap i revidert stand.
3. Fastsettelse av kontingent.

4. Innkomne forslag eller saker fremlagt ved styret.
5. I årene med Landsmøte i NEF, lokalforeningens forslag på kandidater til tillitsverv i NEF.
6. Valg.

Forslag som kan kreves behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende innen 1. februar.

På ekstraordinært årsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen.

Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntatt når annerledes er nevnt i lovene.

§ 9. Stemmerett på årsmøte

På årsmøte har de fremmøtte medlemmer alle 1 stemme. Det er ikke adgang til å benytte fullmakt ved stemmegivning.

§ 10. Tillitsmenn og valg

Styret består av- medlemmer.

Medlemmer under kategori III kan ikke velges til styret. Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

For foreninger med årsmøte hvert år: Årsmøtet velger styreleder og nestleder for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

For foreninger med årsmøte hvert annet år: Alle valg skjer for en periode av 2 år.

Særskilt valg foregår på:

- a) Styreleder
- b) Nestleder
- c) Studieleder
- d) Sekretær og kasserer, hvis ikke lønnet sekretær ansettes.
- e) styremedlemmer
- f) varamedlemmer til styret
- g) Representanter til NEFs landsmøte og til landsmøte for NEF Servicekontor, samt varamedlemmer, i henhold til gjeldende lover og vedtekter.
- h) 2 revisorer med 1 varamedlem
- i) Valgkomité påmedlemmer

Årsmøtet kan gi fullmakt til styret å foreta valg som nevnt i fjerde ledd bokstav g. Dersom årsmøtet gir styret slik fullmakt, skal navnene på delegater og vararepresentanter være meddelt forbundet senest 14 dager før avholdelse av NEFs landsmøte. Ved stemmelikhet ved valg under årsmøtet trekkes lodd.

Ved stemmelikhet forøvrig har styrelederen dobbelt stemme. Over forhandlingene føres protokoll som undertegnes av lederen og 2 av de møtende.

§ 11. Styrets oppgaver

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at vedtektene overholdes og årsmøtebeslutningene gjennomføres, samt ivareta foreningens interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle til årsmøter og medlemsmøter.

4. Representere foreningen utad.
5. Være medlemmene til hjelp med opplysninger om kutymer og liknende samt avgi uttalelser i tvistigheter. Uttalelser i saker som ikke vedrører medlemmer, kan gis i den utstrekning styret finner det formålstjenlig.
6. Gjennom samarbeid med NEF sørge for at medlemmer og ansatte får tilbud om relevante kurs (etter- og videreutdanning).
7. Oppnevne komiteer og utvalg.

Foreningens styreleder leder alle møter og forhandlinger. Ved stemmelikhet i styret har styrelederen dobbel stemme.

På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

§ 12. Daglig ledelse

Foreningens daglige ledelse forestås av styrelederen og sekretæren som sammen forplikter foreningen.

Innen styret kan det nedsettes et arbeidsutvalg.

Styret sammentrer når styrelederen eller minst.....styremedlemmer finner det nødvendig.

Styret er beslutningsdyktig når.... medlemmer er tilstede.

Alle saker avgjøres ved vanlig flertall.

§ 13. Foreningens midler

Foreningens midler skal inntre i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av sekretær eller kasserer etter fullmakt.

§ 14. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun skje på ordinært årsmøte og da med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtektsendringer skal godkjennes av forbundets styre eller landsmøte, jfr. NEFs lover § 9.

§ 15. Oppløsning

For vedtak om oppløsning av foreningen, som kun kan fattes i ordinært årsmøte kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer. Vedtaket må endelig godkjennes av NEFs styre. Hvis foreningen oppløses, tilfaller foreningens formue Norges Eiendomsmeglerforbund.

§ 16. Gyldighet

Disse vedtekter gjelder fra

Forslag fra Telemark, Vestfold og Buskerud Eiendomsmeglerforening (TVB)

NEF skal arbeide for at bransjens innehar en arbeidslivsorganisering som ivaretar målsetningen om Trygg Bolighandel og sikrer meglernes posisjon som en reell rådgiver i bolighandelen. Gjennom skjerpet oppmerksomhet på arbeidspresset og lønnsbetingelsenes utfordrende virkning på eiendomsmeglers posisjon skal NEF stille krav til nødvendig endring og regulering slik at uhildet eiendomsmegling forblir en realitet.

Styrets kommentar:

Styret har i perioden hatt høyt fokus på anstendige arbeidsvilkår for de unge i bransjen. Gjennom strategisk godt arbeid og med media som virkemiddel, har vi i perioden fått anerkjennelse og aksept i bransjen og foretakene for problemstillingen.

De unge i bransjen har i enkelte foretak vært i en spesiell sårbar situasjon, hvor all risiko for inntjening og lønnsutbetaling har lagt på fullmektigene. Dette har potensial til å skape svært høy faglig og etisk risiko.

Styret vil fortsette å ha arbeidsvilkår på agendaen, med det fokus å redusere risikoen for at lønnsvilkår negativt innvirker på den etiske og faglige standarden for utføring av eiendomsmeglerfaget.

Styret i NEF har avtalt å gjennomføre et felles styremøte med EiendomNorge i forbindelse med Høstkonferansen. Et av hovedtemaene på dette møtet vil være forsvarlige lønns- og arbeidsvilkår.

Gjennom dialog med de viktigste organisasjonene, tilsynsmyndighetene og Forbrukerrådet opplever vi at NEF har god gjennomslagskraft for sine standpunkt og prinsipper.

Det er styrets oppfatning at eiendomsmegling i Norge i dag utføres med høy grad av trygghet, og at våre medlemmer har høy etisk og faglig integritet og utfører sine oppdrag med omsorg for partene i handelen.

Styret ser det ikke som formålstjenlig å omdanne NEF fra et profesjonsforbund til en arbeidstakerorganisasjon, da vi mener bransjen kommer lengre som samarbeidspartnere enn motparter.

Styret anbefaler at man viderefører dagens strategi.

Styret innstiller: Forslaget vedtas ikke.

Forslag fra Sørlandets Eiendomsmeglerforening

Endring av årlig kontingent til lokalforeningene

Sørlandets eiendomsmeglerforbund (SEF) fremmer forslag til landsmøte om endring av maks kontingenten på kr 500,- pr. år som gjelder for alle lokalforeninger.

Vårt forslag er at denne økes til maks kr 1.000,- pr. år som gjeldende for alle lokalforeninger.

Begrunnelse:

Vi i SEF sliter med å kunne ha arrangementer for våre medlemmer. De inntektene vi har i dag er svært begrensede og vi hadde gått betydelig i underskudd hvis ikke styret hadde jobbet så mye dugnad på arrangementer - og hvis vi ikke hadde hatt svært gode sponsorer. Til tross for dette gikk vi i underskudd i 2017. Videre er det naturlig med en økning dersom det også skal komme en økning sentralt.

En lokalforening er svært viktig for NEF. Her jobbes det hardt ute i distriktene av lokalforeningene for fremming av bransjen, både internt og eksternt. Alt gjøres stort sett på dugnad, dog kan det være en styreleder har et svært begrenset honorar. Det er viktig at det er et visst aktivitetsnivå, både på faglig og sosialt plan. Lokalforeningene er for mange mer synlige ovenfor meglerne enn hva NEF er, og dette gjør vi med våre små ressurser. Vi må avholde årsmøter og har utgifter til dette, da mange lokalforeninger gjør noe sosialt ut av dette. SEF har for eksempel årlig tradisjon med torskemiddag etter årsmøtet. Vi avholder også medlemsmøter og andre sosiale arrangementer for å ha et bedre kollegialt forhold lokalt.

Vi har også utgifter til NEF med innkreving av kontingenten og NEF har også alle inntektene for de NEF kurs vi arrangerer.

Vårt forslag er å kunne øke maks beløpet, og at det er opp til hver lokalforening hva de fremmer som forslag til kontingent pr. år.

Styrets kommentar:

Styret ønsker at det tilrettelegges for at man kan tilpasse kontingenten til ønsket aktivitetsnivå i lokalforeningene.

Styret støtter forslaget om at lokalforeningene kan kreve inntil kr 1.000,- i lokalforeningskontingent.

Dette er også inntatt som et forslag til bestemmelse i Mønstervedtekter for lokalforeninger i NEF.

Styret innstiller: Forslaget vedtas.

Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund 2018 – 2020

Visjon:

NEF skal arbeide for at bruk av eiendomsmegler MNEF skal være foretrukket ved kjøp, salg og utleie av eiendom.

NEF skal arbeide for en økt anerkjennelse av medlemmenes bidrag til trygg bolighandel.

Hovedmål:

NEF skal arbeide for å styrke medlemmenes rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.

NEF skal kontinuerlig arbeide for en eiendomsmeglingsbransje som har høy faglig kompetanse og god yrkesetikk.

NEF skal arbeide for forutsigbare og gode rammevilkår for medlemmene.

NEF skal arbeide for at eiendomsmeglingsbransjen er økonomisk bærekraftig på selvstendig grunnlag.

NEF skal synliggjøre verdiskapningen ved god eiendomsmegling.

Delmål:

Meglerrollen:

- NEF skal arbeide for å sikre best mulig rammevilkår for medlemmene.
- NEF skal arbeide for at medlemmenes rådgiverrolle videreutvikles og blir mer fremtredende.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for eiendomsmeglerens frie og uavhengige rolle ved kjøp, salg og utleie av eiendom i Norge.
- NEF skal bidra til at medlemmene opptrer etisk og i samsvar med god meglerskikk.
- NEF skal arbeide for å styrke fagansvarliges rolle.
- NEF skal arbeide for at det gis forsvarlig opplæring til fullmektigene.
- NEF skal arbeide for at de som fratas eiendomsmeglerbrev eller tillatelse til å være ansvarlig megler eller fagansvarlig, skal fratas retten til å utføre alle arbeidsoppgaver som er underlagt eiendomsmeglingsloven.

Utdanning:

- NEF skal tilby kvalitetskurs og være den prefererte kursleverandør i bransjen.
- NEF skal arbeide for å heve den faglige terskelen for godkjent etterutdanning.

- NEF skal kontinuerlig arbeide for best mulig studiekvalitet ved de ulike studiestedene som tilbyr eiendomsmeglerutdanning.
- NEF skal arbeide for at det innføres etterutdanningskrav for fullmektiger.
- NEF skal arbeide for at det blir krav om vandelsattest også for fullmektiger og medhjelpere.

Teknologi:

- NEF skal arbeide for at eiendomsmeglerens rolle sikres ved bruk av ny teknologi.
- NEF skal utrede behov og muligheter for at bransjen tar eierskap til listing av boligannonser.

Studenter og unge i bransjen:

- NEF skal etablere NEF Ung med et eget styre og vedtekter.
- 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.

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.

Trygg bolighandel:

- NEF skal arbeide for å synliggjøre at bolighandelen er tryggere ved bruk av eiendomsmegler.
- NEF skal bidra til positive endringer ved lovregulering og organisering av bolighandelen.
- NEF skal kontinuerlig arbeide for å sikre forbrukerne en trygg bolighandel.

Politikk / Samfunnsansvar:

- NEF skal arbeide for at samfunnet etterspør eiendomsmeglernes 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 et forutsigbart og langsiktig skatteregime for eiendom.
- NEF skal arbeide for lovreguleringer som tjener både medlemmene og forbrukerne.
- NEF skal søke samarbeid internt i bransjen og mot andre aktører der det er i medlemmenes interesse.
- NEF skal arbeide for at det i større grad er samsvar mellom pris og kvalitet på informasjon som leveres av boligbyggelag, regnskapsførere og det offentlige.

Bransjerelasjoner:

- NEF skal arbeide for å styrke positive relasjoner og samhold mellom NEF sentralt og medlemmene i lokalforeningene.
- NEF skal arbeide for bedre interaksjon mellom EiendomNorges styre og NEFs styre.

Annet:

- NEF skal utrede mulig ny struktur for medlemsavgiften (kontingent og serviceavgift) for å øke medlemsandelen.

VALG

NEFs valgkomité's innstilling år 2018 til: Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund

Leder for 2 år:

Kurt F. Buck, Bergen

gjenvalg

Nestleder for 2 år:

Randi H. Hollingen, Molde

ny som nestleder

Styremedlemmer for 2 år:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim

ny

Ingvild Aas, Oslo

ny

Trine Dahl, Lørenskog

ny

Brede Sørum, Hamar

ny

2 varamedlemmer til styret for 2 år:

Inger-Louise Dølvik, Bodø

ny

Lise Kjelle, Kristiansand

ny

Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd

Leder for 2 år:

Sigrunn U. Stangeland, Jæren

gjenvalg

2 medlemmer for 2 år:

Paul Henning Fjeldheim, Oslo

gjenvalg

Frode Kulien, Kristiansand

ny

3 varamedlemmer for 2 år:

Magne Blindheim, Oslo

gjenvalg

Gunvor Lien Nyhus, Hamar

gjenvalg

Ingrid Unhjem, Oslo

ny

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, 23. april 2018

Tormod Boldvik

Ingrid E. Svendsen

Noel Pedersen

Sign.

Sign.

Sign.

Styret i NEF sin innstilling år 2018 til: Valgkomité i Norges Eiendomsmeglerforbund

3 medlemmer for 2 år:

Anders Johan Langtind, Oslo	ny
Ingrid Svendsen, Kristiansand	gjenvalg
Ruth Nordstrøm, Tromsø	ny

1 varamedlem for 2 år:

Bent André Norderhaug, Kolbotn	ny
--------------------------------	----

Oslo 26. april 2018

Kurt F. Buck

Sign.

Anders J. Langtind

Sign.

Marthe Brenden

Sign.

Sabine J. Bartler

Sign.

Randi H. Hollingen

Sign.

Bård Birkeland

Sign.

Presentasjon av kandidatene til det nye styret i NEF

STYRELEDER:

Kurt Fridtjof Buck

44 år

Regionleder, fagansvarlig, Eiendomsmegler MNEF i Eiendomsmegler 1 SR-Bank, Hordaland

Tidligere verv i NEF: Lokalforeningsleder i Vestlandet Eiendomsmeglerforening (VEF) 2006-2007, 4 år vara til styret i NEF, 4 år nestleder i styret i NEF, 2 år styreleder i NEF



NESTLEDER:

Randi Hollingen

51 år

Daglig leder, fagansvarlig, Eiendomsmegler MNEF i Notar, Molde

Tidligere verv i NEF: 2 år vara til styret i NEF, 4 år styremedlem i NEF, leder i Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening (MREF) siden 2010



STYREMEDLEM:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen

34 år

Markedssjef / Eiendomsmegler MNEF i Meglerhuset Nylander AS, Trondheim

Tidligere verv i NEF: 2 år vara til styret i NEF, nestleder til styret i Trøndelag Eiendomsmeglerforening (TEF), leder av valgkomitéen i TEF



Presentasjon av kandidatene til det nye styret (forts.)



STYREMEDLEM:

Ingvil Aas

28 år

Eiendomsmegler MNEF i Privatmegleren Ullevål, Oslo

Tidligere verv i NEF: Varamedlem i Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening (OAEF), medlem av Innovasjonsutvalget i NEF



STYREMEDLEM:

Trine Dahl

48 år

Avdelingsleder og Eiendomsmegler MNEF i Eiendomsmegler1, Lørenskog

Tidligere verv i NEF: Nestleder i Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening (OAEF)



STYREMEDLEM:

Brede Sørum

65 år

Eiendomsmegler MNEF i DNB Eiendom, Hamar

Tidligere verv i NEF: Styreleder i Hedmark og Oppland Eiendomsmeglerforening (HOEF)

VARAMEDLEM:

Inger-Louise Dølvik

42 år

Fagsjef EiendomsMegler1 Nord-Norge AS, Bodø



VARAMEDLEM:

Lise Kjelle

45 år

Eiendomsmegler MNEF / Næringsmegler
i Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS,
Kristiansand

Tidligere verv i NEF: Lokalforeningsleder i Sørlandet
Eiendomsmeglerforening (SEF)



