



Til medlemmene i
Norges Eiendomsmeglerforbund

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

I henhold til i Norges Eiendomsmeglerforbunds lover § 11 innkalles det herved til ordinært landsmøte torsdag 10. september 2020 klokken 10.00. På grunn av koronasituasjonen og smittevernbestemmelsene avholdes årets landsmøte digitalt.

Delegatene fra den enkelte lokalforening samles lokalt, men styret i NEF sitter i et studio i Oslo. Landsmøtet «streames» til NEFs lukkede medlemssider Min NEF på www.nef.no og alle medlemmer har anledning til å følge forhandlingene der.

Til behandling foreligger:

- 1) Årsberetning fra styret for perioden 2018 - 2020
- 2) Årsregnskap for 2018 og 2019
- 3) Styrets godtgjørelse
- 4) Fastsettelse av kontingent for 2021 og 2022
- 5) Revidert budsjett 2020 og budsjett for 2021 og 2022
- 6) Styrets forslag:
 - a) Nr. 1 - Endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund
 - b) Nr. 2 - Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet NEF

7) Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund for perioden 2020 - 2022

8) 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 regnskapsåret 2020
- f) valg av revisor for 2021 og videre fremover
- g) tre medlemmer til valgkomitéen samt ett varamedlem for to år
- h) leder og to medlemmer til NEFs Etske Nemnd for to år
- i) tre varamedlemmer til NEFs Etske Nemnd for to år

9) Beretninger til orientering fra:

- a) Norges Eiendomsmeglerforbunds lokalforeninger for 2018 og 2019
- b) Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU) for perioden 2012 - 2020
- c) Forum for Næringsmeglere for 2018 og 2019
- d) Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester 2018 - 2019

Oslo, den 27. august 2020
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND



Kurt F. Buck
Styreleder



Carl O. Geving
Adm.dir.

Årsberetning for Norges Eiendomsmeglerforbund for styreperioden 2018 - 2020



1. Norsk økonomi

Etter flere år med god vekst, nådde trolig norsk økonomi toppen av konjunktursyklusen mot slutten av fjoråret. Utbruddet av koronaviruset, covid-19, har imidlertid snudd om på det aller meste og svekket vekstutsiktene for verdensøkonomien. Det er stor usikkerhet om omfanget og varigheten av virusutbruddet, og om de økonomiske konsekvensene av tiltakene for å begrense smitten. Det er også betydelig usikkerhet om varigheten og konsekvensene av virusutbruddet.

Regjeringen innførte tidlig strenge tiltak for å begrense smitten, og «stengte» blant annet ned store deler av samfunnet fra 12. mars. Etter nedstengningen ble styringsrenten i perioden 13. mars til 7. mai satt ned fra 1,5 til 0 prosent. En så markant rentelettelse vil trolig ha effekter i norsk økonomi i lang tid framover, og effektene vil bli særlig merkbare i boligmarkedet. Det forventes å generere høyere etterspørsel etter lån, høyere boligpriser og etter hvert høyere boliginvesteringer. Økte boligverdier frigjør egenkapital i husholdningene som gir mulighet for opplåning av boliglån. Det vil kunne føre til høyere forbruk i tiden som kommer og bidra til å sette fart i gjeninnhenting av norsk økonomi, som går raskere enn noen kunne forvente, godt hjulpet av en svært ekspansiv finans- og pengepolitikk.

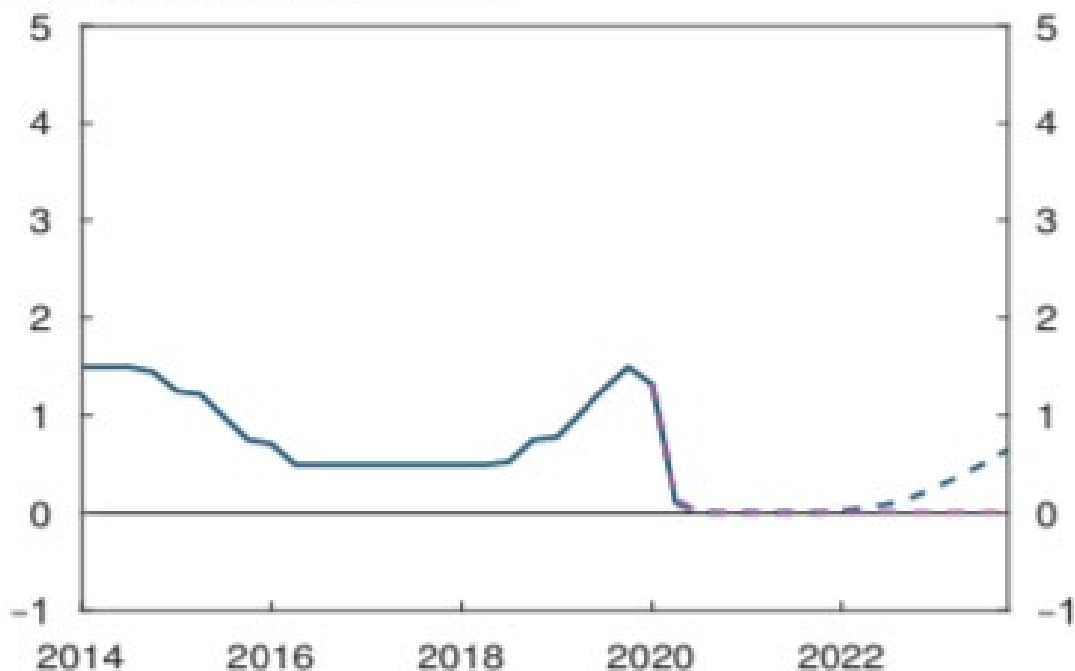
Under koronakrisen har Finansdepartementet lempet på bufferkapitalkravene for bankene og økt fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften midlertidig. Norges Bank har gjennomført en rekke tiltak for å bedre likviditeten i bankene, for å sikre at lavere styringsrente får gjennomslag til pengemarkedsrenten som er den viktige referanserenten for bankenes prising av lån til kundene. Det har sikret at bankene har god kapasitet til å gi avdragsfrihet for å hjelpe folk over kneika i en vanskelig fase, og til å gi nye lån til husholdninger innenfor forsvarlige rammer. Tilgangen på kreditt er god.

Samlet har de politiske grepene før og under korona-krisen, bidratt til at bankene har kunnet opprettholde normal utlånspraksis som er en nødvendig forutsetning for et velfungerende boligmarked. Kontrasten er stor til bankkrisen i 1988-1993 da nesten samtlige norske banker tapte egenkapitalen sin, og til finanskrisen i 2008-2009 da kredittmarkedet stoppet opp og staten måtte redde bankene med det såkalte «gullkortet».

Med god kontroll på helseutfordringene, har store deler av nærings- og samfunnsliv gjenåpnet og livet går videre. Selv om korona-situasjonen er uavklart, er de økonomiske utsiktene langt lysere enn på det mørkeste i vår. Arbeidsledigheten er fortsatt høy etter norske forhold, men har falt sterkt siden toppen i april. Statistisk sentralbyrås arbeidskraftundersøkelse (AKU) viser en gjennomsnittlig arbeidsledighet på 4,6 prosent i perioden april til juni 2020. Tallene underestimerer ledigheten noe, da permitterte telles med som ledige først når de har vært permittert i mer enn 3 måneder. Arbeidsledigheten forventes å falle utover høsten, og det ligger an til et årsgjennomsnitt for 2020 rundt samme nivå som under den forrige ledighetstoppen i 2016 da arbeidskraftundersøkelsen viste et årsgjennomsnitt på 4,7 prosent.

Samtidig må vi forvente at økt boligomsetning og sterkere prisvekst etterfølges av sterkere gjeldsvekst. På sikt øker det risikoen for nye ubalanser. Siste skanse mot en ukontrollert gjelds- og prisvekst er boliglånsforskriften. Den skal evalueres til høsten.

Styringsrente. Prosent



Kilde: Norges Bank 17.6.2020

2. Prisutviklingen i boligmarkedet

I perioden 2018 fram til mars 2020 har boligprisutviklingen vært relativt stabil og i bra balanse i forhold til den generelle lønns- og prisutvikling vi har hatt ellers i samfunnet (1,4 prosent i 2018 og 2,5 prosent i 2019).

God sysselsetting, stabile lave renter og jevn boligproduksjon har i perioden gitt et svært godt balansert boligmarked. Det er selvfølgelig noen geografiske forskjeller, men de er færre og mindre enn vi så for bare noen år siden.

Boligmarkedet ble også truffet av koronapandemien i mars 2020. Etter koronautbruddet fikk vi i Norge to måneder med svak prisutvikling og færre omsetninger, etterfulgt av måneder med unormalt sterk prisutvikling og mange omsetninger i både bolig- og fritidsboligmarkedet.

Den raske gjeninnhenting i boligmarkedet kan forklares med tre hovedfaktorer. Et flertall av husholdningene har fått en kraftig forbedring av kjøpekraften som følge av lavere rentekostnader. Bankene er vesentlig mer solide enn ved tidligere kriser, og de har opprettholdt normal utlånspraksis gjennom krisen. Forventningsmålinger viser en markant stigning i husholdningens tillit til egen økonomi og boligmarkedet.

Trenden med høye omsetningsvolumer og stigende priser, spesielt i sommermånedene hvor det vanligvis er en roligere periode i boligmarkedet, tilsier at vi trolig står foran en periode med relativt sterk prisvekst. Men en endring i smittesituasjonen kan føre til endringer i samfunnet som også vil påvirke boligmarkedet. Blir det en nedstengning på linje med det vi så i mars, vil dette i tilfelle trolig påvirke boligmarkedet mer enn ved den første bølgen. Hvis dette negative scenarioet slår til kan det muligens bli et behov for endringer i rammebetingelser og støtteordninger fra staten.

Nominell og sesongkorrigert prisutvikling.



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi 5.8.2020

3. Markedet for næringseiendommer

Perioden 2018-2019 har vært en god periode for næringsmeglere i Norge, men høye volum og god tilgang på kapital. Det er naturlig nok størst aktivitet i de største byene, hvor Oslo er det største markedet, men det er god aktivitet også regionalt.

Transaksjonsmarkedet er preget av fallende avkastningskrav, både som en følge av at det generelle rentenivået er fallende men også som en følge av at det er god tilgang på kapital som søker avkastning. Dette har medført historisk lave yieldnivåer i de mest sentrale strøkene av de største byene. Regionalt ser vi også fallende yieldnivåer (stigende eiendomsverdier) og til dels økende aktivitet som en følge av at investorer tvinges ut av de mest sentrale områdene i jakten på bedre avkastning.

Markedet for utleie og leiesøk oppleves som stabilt og godt. Det har ikke vært noen større «markedssjokk» i perioden, og de største markedene oppleves å være i balanse.

Perioden 2018-2019 fremstår derfor nå som en stabilt god periode for næringsmegling i Norge.

Avkastningskravene falt noe gjennom 2018-2019, men kanskje mest for objekter i randsone-beliggenheter og regionalt. For sentrale beliggenheter steg leienivåene i perioden, og lav ledighet førte til at risikopåslaget som vanligvis regnes inn på kontorbygg med korte leiekontrakter, gikk ned. Dette har også sammenheng med at mange aktører, både alene og i samarbeid med andre, søkte sentral eiendom. Vår oppfatning er at forventningen til fortsatt stigende leienivåer ble redusert gjennom 2019, men at eiendomsverdiene fortsatt gikk opp.

Markedet for utleie ble positivt påvirket av en tydelig trend med flere operatører av fleksible kontorløsninger, både lokale, internasjonale og gårdeier-drevne, som signerte mange. Denne trenden har ikke fortsatt inn i 2020.

Effekten av koronautbruddet har så langt vært mest merkbart i transaksjonsmarkedet, i form av noe lavere omsetningsvolumer enn tidligere år, men de fleste eiendomsbesittere er godt kapitalisert og man har så langt sett lite tap av leie annet enn for hotell- og serveringsbedrifter. I utleiemarkedet for kontor i Oslo har man ikke sett en merkbar nedgang i hverken volumer av kontrakter signert, eller leienivåer. Usikkerheten er imidlertid stor da man ikke har oversikt over effektene av nedstengning og økt arbeidsledighet utover i resten av 2020.

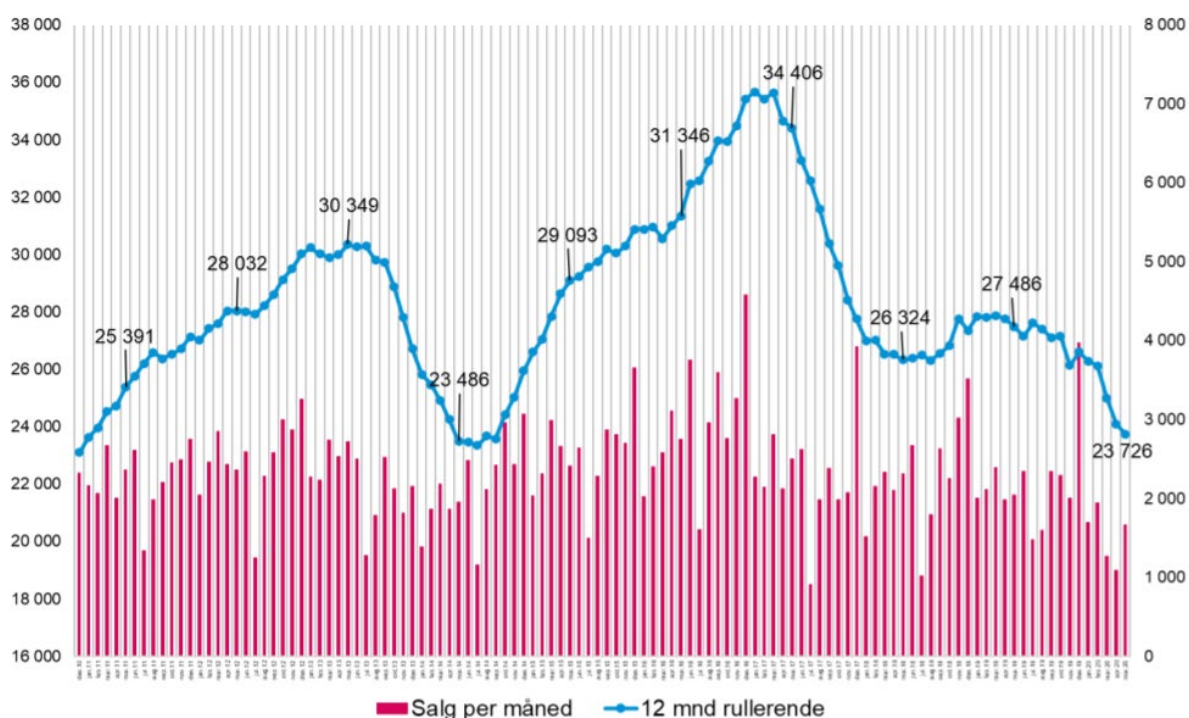
4. Nyboligmarkedet

Perioden (2018-2020) startet med at det ble bygget en del mer enn det ble solgt. Dette gapet ble mye mindre i 2019, mens det i starten av 2020 har blitt solgt noen flere boliger enn det har blitt igangsatt.

I 2018 ble det totalt igangsatt 29 496 boliger, mens det ble solgt 27 362 nye boliger. I 2019 ble det igangsatt 25 037 boliger og solgt 26 606 nye boliger.

Salg pr. måned og 12 mnd. rullerende

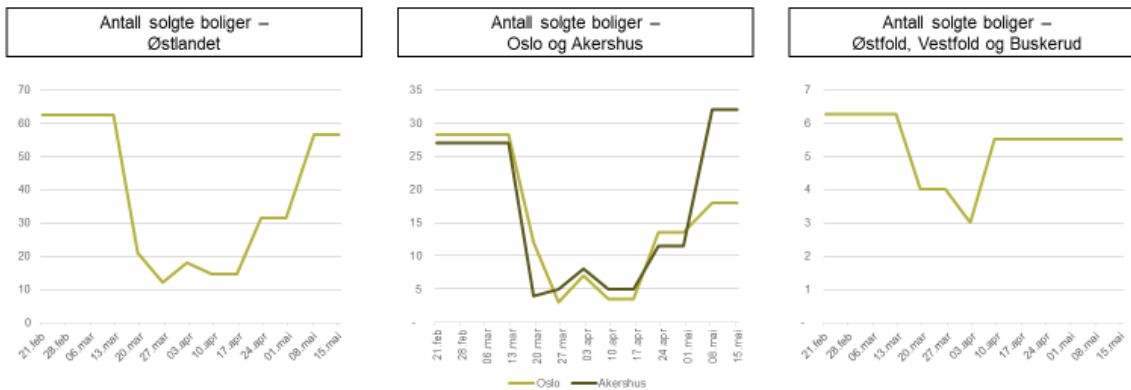
BOLIGPRODUSENTENE
Prognosesenteret



Kilde: Boligprodusentene 12.6.2020

Utbruddet av koronapandemien i mars 2020 fikk umiddelbare konsekvenser for nyboligmarkedet. Usikkerheten knyttet til konsekvensene av pandemien gjorde at salget av nye boliger nesten stoppet helt opp i mars og april. Etter det har man sett en gradvis bedring. Både salg og igangsetting har tatt seg opp. Tall fra Samfunnsøkonomisk Analyse bekrefter dette bildet, og viser at man mange steder har kommet opp på mer normale nivåer. Deres prognoser viser også at boligbyggingen nå ligger på et nivå som er bra tilpasset befolkningsveksten som er ventet framover.

Nyboligsalg: størst rekyl i Akershus, fortsatt et stykke igjen i Oslo



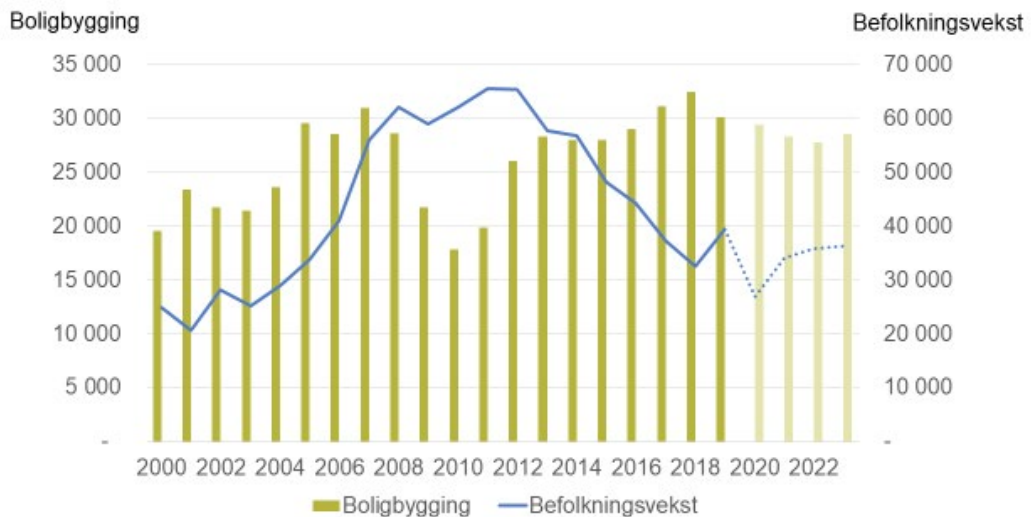
- Dekker 37 prosent på Østlandet
 - Oslo - 75 prosent
 - Akershus - 40 prosent
 - Østfold - 10 prosent
- Vestfold - 35 prosent
- Buskerud - 10 prosent



Denne rapporten er kun til intern bruk. Videre distribusjon av rapporten er ikke lov.

18.08.2020 | Side 8

Det bygges nok boliger i Norge



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



18.08.2020 | Side 9

Våre medlemmer som i hovedsak selger nye boliger, kan melde om at både salg og igangsetting har tatt seg opp, men er ennå et godt stykke unna nivået på samme tid i 2019. Her er det også noen geografiske forskjeller, men med høyere etterspørsel i brukmarkedet vil det også med tiden gi seg utslag i høyere og raskere boligbygging, og dermed også flere salg.

5. Medlemmers omsetning – konkurranseforhold

Ifølge Finanstilsynets statistikk for omsetninger av eiendom solgt gjennom eiendomsmegler/advokat viser tallene at det i 2019 ble solgt 167 091 eiendommer. Det er en oppgang fra 163 132 eiendomsformidlinger i 2018.

I 2019 var det 5.670 årsverk i eiendomsmeglingsforetakene. Det er en oppgang fra 5.627 i 2018.

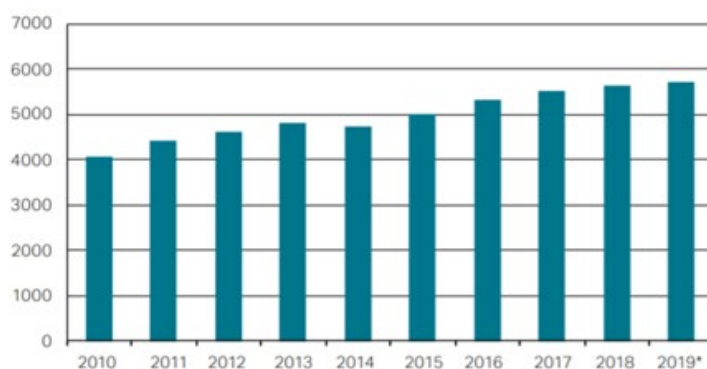
I Finanstilsynets årsrapport kommer det fram at meglers vederlag regnet i prosent av kjøpesum, endret seg noe, fra omtrent 1,8 prosent i 2018 til 1,7 prosent i 2019. Meglers gjennomsnittlige vederlag økte fra 59 033 kroner i 2018 til 61 346 kroner i 2019. Disse tallene er basert på hva kundene har betalt i vederlag til eiendomsmeglingsforetakene. I meglervederlag ligger provisjon og eventuelt andre vederlagsselementer herunder timepris, markedspakker, salg av annonser med fortjeneste (eller tap), inneståelseshonorar, fast honorar osv. Rene utlegg derimot, der meglerforetaket legger ut krone for krone til f.eks. takst, annonser osv., er ikke å regne som meglervederlag. Tallene er eks. mva.

Det var 612 filialer ved utgangen av 2019, mot 592 i 2018. I alt ble det drevet eiendomsmegling ved 1.116 meglingskontorer i Norge på slutten av 2019, mot 1.098 kontorer i 2018. I tillegg var 951 advokater registrert med eiendomsmegling i egen praksis, en nedgang fra 1.056 ett år tidligere.

Mange av advokatene tar imidlertid kun sporadisk på seg eiendomsmeglingsoppdrag og/eller oppgjørsoppdrag. Basert på innrapporterte omsetningstall for 2018 hadde bare 290 advokater ti eller flere formidlinger og/eller oppgjørsoppdrag i løpet av året.

Figur 14: Antall årsverk i eiendomsmeglingsforetak

Kilde: Finanstilsynet
* Tall for første halvår 2019



Finanstilsynet tilbakekalte i 2019 ti tillatelser på grunn av grove eller gjentatte overtredelser. Dette gjaldt to foretakstillatelser, seks meglertillatelser og to advokaters rett til å drive eiendomsmegling. I tillegg fikk fem advokater forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet på grunn av manglende etterutdanning.

6. Lovarbeid i perioden

6.1 Avhendingsloven

Arbeidet med endringer i avhendingsloven og en tryggere bolighandel startet i forrige årsmøteperiode da regjeringen sendte Takstlovutvalgets utredning NOU 2009:6 ut på fornyet høring.

I august 2018 inviterte Justisdepartementet til et muntlig høringsmøte, hvor NEF holdt et innlegg sammen med Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund og Norsk Takst. Justisdepartementet fremla i desember 2018 et lovforslag gjennom Prop. 44 L (2018-2019) hvor flere konkrete forslag til endringer var inntatt. Det som fikk størst oppmerksomhet var forslaget om å fjerne muligheten for å ta «som den er-forbehold» ved salg av bolig. Lovforslaget inneholdt også en ny bestemmelse om egenandel for kjøper, som var ment å komme til anvendelse der det er konstatert at et avdekket avvik utgjør en mangel som selger kan holdes ansvarlig for. Forslaget inneholdt også en ny bestemmelse om arealsvikt innendørs.

I mars 2019 deltok NEF på åpen høring om lovforslaget i Kommunal- og forvaltningskomiteen på Stortinget. Lovendringene ble vedtatt 16. mai 2019.

I forlengelsen av de vedtatte endringene i avhendingsloven er det igangsett et arbeid med forskrifter til avhendingsloven. Forskrift med krav til innhold i tilstandsrapporter og til kvalifikasjoner hos de bygningskyndige som skal lage rapportene ble sendt på høring våren 2020. NEF og Eiendom Norge leverte felles høringssvar 10. mai 2020. Underveis i høringsprosessene hadde NEF også et svært godt faglig og politisk samarbeide med blant annet Norsk Takst. Det forventes at forskriften vedtas i løpet av høsten og at den, sammen med de vedtatte endringene i avhendingsloven, trer i kraft i løpet av 2021.

6.2 Eierseksjonsloven

Någjeldende eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018, men allerede i mai samme år ble et notat med forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv. sendt på høring. Særlig spørsmålet om en skjerping av ervervsbegrensningen ble viet en del oppmerksomhet, og NEF jobbet aktivt med høringssvar. Høringssvar ble inngitt i juli 2018 og NEF deltok i 2019 på åpen høring i Kommunal- og Forvaltningskomiteen på Stortinget om lovforslaget som ble fremmet gjennom Prop. 36 L (2028-2019).

NEF har følgelig medvirket til flere endringer, samt bidratt til nødvendige presiseringer i dette lovverket. Endringene trådte i kraft 1. januar 2020.

6.3 Boliglånsforskriften

Sterk vekst i husholdningenes gjeld og i boligprisene førte til at Finansdepartementet 15. juni 2015 fastsatte en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Boliglånsforskriften har senere blitt videreført og endret flere ganger, senest 11. juni 2020 som en følge av koronapandemien. Boliglånsforskriften fastsetter krav til bankenes utlånspraksis. Forskriften stiller bl.a. krav til kundens betjeningsevne, kundens samlede gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad), lånets størrelse i forhold til boligenes verdi (belåningsgrad) og avdragsbetaling for lån med høy belåningsgrad.

NEF har i hovedsak støttet innføringen av boliglånsforskriften, og mener at forskriften siden den ble innført har bidratt til en sunnere utlånspraksis, fallende gjeldsvekst og moderat boligprisutvikling. NEF er en av få aktører som i flere høringsinnspill har tatt til orde for regionale tilpasninger av kravene i forskriften for å sikre en differensiering mellom svake og sterke regionale markeder. Regjeringen har også sett behovet for dette og fulgt opp NEFs innspill, gjennom enkelte særkrav for bankenes utlånspraksis i Oslo. NEF har også ment at det i forskriften burde være et unntak som åpner for at førstegangs lånetakere med solid betjeningsevne og beskyttelse mot renteøkning, for eksempel i form av rentebinding eller en forsikringsløsning, kan innvilges lån med lavere egenkapitalgrad enn forskriftens hovedregel. Dette er foreløpig ikke tatt til følge, men NEF jobber videre med sikte på å få politisk gjennomslag.

Finansdepartementet skal i løpet av september evaluere boliglånforskriften. Departementets avgjørelse vil tas på bakgrunn av råd fra Finanstilsynet, som skal avgis innen 9. september 2020. I tillegg har flere instanser den siste tiden kommet med forslag til endringer av forskriften. Blant annet har Det internasjonale pengefondet (IMF) i sin rapport om den økonomiske situasjonen i Norge, foreslått å gjøre boliglånforskriften permanent.

6.4 Eiendomsmeglingsloven

Den 11. oktober 2019 oppnevnte Regjeringen et utvalg som skal evaluere eiendomsmeglingsloven og foreslå en fremtidsrettet regulering (eiendomsmeglingsutvalget). Mandatet gir rom for en fullstendig evaluering av eiendomsmeglingsloven og peker på aktuelle utfordringer for eiendomsmeglerbransjen i årene fremover. Utvalget har frist til 5. januar 2021 med å avgi sin innstilling.

Utvalget er bredt sammensatt med medlemmer fra akademien, eiendomsmeglingsbransjen, teknologimiljø, forbrukere og tilsynsmyndigheter. Lovutvalget skal ledes av professor Espen Rasmus Moen, mens de øvrige medlemmene er:

- Advokat/høyskolelektor Terje Bergem, Trondheim
- Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus
- Professor Hilde Hauge, Bergen
- Fagdirektør bolig Olav Kasland, Bø i Telemark
- Fagsjef Hanne Nordskog-Inger, Holmestrand
- Sjef for dataanalyse og kunstig intelligens Julija Pauriene, Oslo
- Forbruker- og kommunikasjonssjef Carsten Henrik Pihl, Gjerdrum
- Forsker II André Kallåk Anundsen, Porsgrunn
- Advokatfullmektig Tonje Hovde Skjelbostad, Oslo
- Seksjonssjef Anne-Kari Tuv, Bærum

Advokat/høyskolelektor Terje Bergem er oppnevnt som medlem i utvalget etter innspill fra NEF.

Utvalget hadde sitt første møte 10. desember 2019, hvor formålet først og fremst var å få en felles forståelse av mandatet, fastsette møter og legge en plan for arbeidet.

I utvalgsmøte den 13. februar 2020 holdt NEF en omfattende presentasjon om eiendomsmegling sammen med Eiendom Norge. En tilsvarende presentasjon sett fra forbrukernes side ble holdt ved Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund. Også Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, som behandler klager fra forbrukere mot meglerforetak og advokater som driver med eiendomsmegling, har gitt impulser til utvalget.

Arbeidet med en revisjon av eiendomsmeglingsloven er svært sentralt for NEF, og det er nedsatt en styringsgruppe samt en prosjektgruppe som vil jobbe aktivt med revisjonen og opp mot lovutvalget.

Styringsgruppen består av følgende personer:

Kurt F. Buck (leder), Inger Louise Dølvik, Beate Jopke Desmot, Gunnar Krogsveen, Jacob L'Orsa, Soliman Sarwar, Finn Bragenes og Arne Jacobsen.

Prosjektgruppen består av følgende personer:

Nina Fodstad Skumsrud (leder), Terje Bergem, Paul Henning Fjeldheim, Katerin Lind-Klev og Svein Kvamme Bergum.

Prosjektgruppen vil jobbe tett og aktivt med Terje Bergem, og ledes av juridisk direktør i NEF. Prosjektgruppen skal sikre gode faglige og effektive vurderinger/utredninger med fokus på praktisk eiendoms-megling. Solid forankring i NEFs styre og lokalforeninger sikres gjennom at Prosjektgruppen vil forelegge Styringsgruppen sentrale problemstillinger (strategiske og prinsipielle) for beslutning. Styringsgruppens beslutninger blir førende for Terje Bergem sitt arbeid i utvalget. Styringsgruppen ledes av Kurt F. Buck.

Lovgiver har begrunnet behovet for en gjennomgang/revisjon av eiendomsmeglingsloven blant annet med:

- At det har vært en *rask teknologisk utvikling og strukturelle endringer* i bransjen, herunder økt sentralisering og spesialisering av eiendomsmeglingsforetakene.
- At samarbeid mellom bankenes utlånsvirksomhet og meglertjenester har blitt tettere på bakgrunn av at *stadig flere eiendomsmeglingsforetak eies av banker*.
- At det er *økt bruk av selve-selv-løsninger* som tilbys over internett.

Lovutvalget skal blant annet:

- vurdere *offentlige reguleringer og tiltak* som retter seg mot formidling mellom selger og kjøper av fast eiendom. Dette gjelder først og fremst eiendomsmeglere, men *utvalget skal også vurdere om andre yrkesgrupper (som i dag advokater) skal ha rett til å påta seg slike formidlingsoppdrag*.
- vurdere om det er *behov for å regulere nye teknologier eller plattformer* som helt eller delvis kan overta megleroppgaver.
- vurdere om *eneretten* til å formidle omsetning av fast eiendom skal være like vidtrekkende som i dag, eller om den bør begrenses til å omfatte for eksempel gjennomføring av oppgjøret.
- vurdere om enkelte typer oppdrag (kjøpsmegling, næringsmegling, utenlandsmegling, utleie/leiekontrakter) fortsatt skal være regulert gjennom eiendomsmeglingsloven.
- vurdere om *advokater* fortsatt bør kunne drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevilling, og om det i så fall bør fastsettes særlige regler.
- vurdere om det bør gjøres endringer i adgangen for eiendomsmeglere til å formidle *andre tjenester og produkter enn eiendomsmegling*, herunder eiendomsforvaltning og andre rådgivningstjenester, samt formidling av boliglån og forsikringer.
- vurdere hvordan Finanstilsynets tilsyn med eiendomsmegling fungerer.
- vurdere hvordan budgivningen i boligmarkedet fungerer, og om ulike salgsprosesser virker forskjellig på oppnådde boligpriser og om reglene om budgivning bør endres.
- vurdere om det bør utredes og fremmes forslag om klarere regler for meglers vederlagsberegning og kostnadsspesifikasjon.

6.5. Høringssaker i perioden mars 2018 – april 2020

Nedenfor følger en oversikt over de høringene NEF har besvart/deltatt på i perioden:

1. Forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv
2. Invitasjon til å gi innspill til Regjeringens nasjonale forventninger
3. Muntlig høring - Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)
4. Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter - rapport fra ekspertutvalg - forslag om endringer i eierseksjonsloven
5. Gjennomføring av yrkeskvalifikasjonsdirektivet i norsk rett - endringer i eiendomsmeglingsforskriften
6. Muntlig høring – Prop. 36 L (2018-2019) Endringer i eierseksjonsloven
7. Invitasjon til innspillsmøte - en tryggere bolighandel
8. Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova
9. Gjennomføring av deler av boliglånsdirektivet
10. Muntlig høring - Meld. St. 25 Framtidas forbrukarar (Forbrukermeldingen)
11. Endringer i hvitvaskingsregelverket
12. Midlertidig forskrift om unntak fra tinglysingsloven i forbindelse med Covid 19-utbruddet
13. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

7. Oppfølging av NEFs Mål for perioden 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 arbeider kontinuerlig for medlemmenes rammevilkår gjennom løpende kontakt med bransjen, avklaring av bransjesaker med myndigheter, politikere og gjennom aktiv mediekommunikasjon.

Koblingsproblematikk er et tilbakevendende tema. NEF har i dialog med Finanstilsynet jobbet for å få klargjort eiendomsmeglingsforetakenes ansvar. Finanstilsynet sendte 7. mai 2020 et likelydende brev til Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge. Brevet er en oppfølging og presisering av rundskriv 7/2016 (R7/2016). Dette rundskrivet gjelder ikke direkte for eiendomsmeglingsforetak, men som en konsekvens av bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (3) berøres også eiendomsmeglingsbransjen. Emgll. § 6-3 (3) forbyr et eiendomsmeglingsforetak å inngå avtale om eiendomsmegling, dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling. En oppdragsavtale som inngås på en slik måte vil være resultat av kobling. Et typisk eksempel på kobling som man ønsker å forhindre, er der en bank stiller som vilkår for å innvilge lån til en boligkjøper at bankens eiendomsmeglingsforetak skal benyttes når denne kjøperen (låntakeren) skal selge sin bolig.

NEF har tatt en aktiv rolle overfor myndighetene i arbeidet for å motvirke tilløp til ulovlig kobling. Som en konsekvens av dette kom rundskriv 7/2016 hvor Finanstilsynet klargjorde at prinsippet om fritt meglervalg og at banker ikke kan sette vilkår som nevnt ovenfor en forbruker. Det ble slått fast at tipshonorar til bankens saksbehandler er ulovlig.

I Finanstilsynets brev i mai 2020 presiseres det at dersom eiendomsmegleren vet at selger vil inngå kundeforhold med den banken som eier eller samarbeider med meglerforetaket, må megleren innhente dokumentasjon fra banken på at banken har opplyst selger klart om at oppdragsinngåelsen med megler ikke er et vilkår for den aktuelle låneavtale. Eiendomsmeglingsforetaket kan ikke inngå oppdrag med kunden dersom slik dokumentasjon ikke kan legges fram.

NEF har i perioden hatt fokus på oppfølging av kravet til etterutdanning av eiendomsmeglere. Gjennom dialog og påvirkning ovenfor Finanstilsynet har dette blant annet resultert i Rundskriv 7/2019 «Krav til etterutdanning for eiendomsmeglere», som gir en generell veiledning om hvilke krav som må tilfredsstilles til etterutdanning, hvem som er omfattet av kravet, spesielt i forhold til etterutdanningskrav til advokater.

NEF samarbeidet med Finanstilsynet i forhold til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket og vurdering av egnethetskrav. Dette har resultert i Rundskriv 11/2019 "Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet» og til Rundskriv 1/2020 "Vurdering av egnethetskrav».

NEF har også vært i jevnlig kontakt med Forbrukertilsynet i deres arbeid med «Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av eiendomsmeglingstjenester» som kom 27. mai 2020. Veiledningen er oppdatert med ny praksis, samt oppdatert informasjon om blant annet prisopplysninger, salgsgaranti, angrerett og direktemarkedsføring.

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

NEF har fokus på økt eiendomsmeglingsfaglig og juridisk kompetanse samt 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 innenfor både bolig, fritidsbolig og utleie ligger stabilt på 98,5 %.

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

NEF har både tatt en proaktiv rolle for å synliggjøre verdien av å bruke eiendomsmegler ved salg av bolig og fritidsbolig, men også svart opp utspill der det motsatte syn hevdes. NEF har fokusert på den faglige kompetansen og tryggheten eiendomsmegleren tilfører, og hvorfor salgsprosessen og resultatet tilsier høyere pris for boligen som selges ved bruk av eiendomsmegler.

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

Etisk Nemnd i NEF fikk i 2016 utvidet sitt mandat som «åpner for å kunne ta opp saker som nemnda er blitt kjent med og som nemnda mener kan skade bransjen omdømme, til vurdering uten å ha mottatt en klage». Dette har medført at nemnda har tatt en noe mer proaktiv rolle. I perioden 7 konkrete saker behandlet.

- NEF skal arbeide for å styrke fagansvarliges rolle.

NEF har satt dette på dagsorden i møter med Finanstilsynet. NEF har løftet frem og drøftet behovet for regulatoriske endringer som legger til rette for en tydeligere og sterkere rolle, herunder behov for egne kompetansekrav knyttet til tillatelsen til å være fagansvarlig. NEFs juridiske avdeling har også holdt kurs for flere foretak hvor temaet har vært «Fagansvarliges rolle».

NEF har også fokus på dette i arbeidet inn mot eiendomsmeglingslovutvalget som skal se på revisjon av eiendomsmeglingsloven.

- NEF skal arbeide for at det gis forsvarlig opplæring til fullmektigene.

NEF har i dialog med bransjeaktører og myndigheter 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 skal arbeide for at de som fratras eiendomsmeglerbrev eller tillatelse til å være ansvarlig megler eller fagansvarlig, skal fratras retten til å utføre alle arbeidsoppgaver som er underlagt eiendomsmeglingsloven.

NEF ser det som utfordrende at en person som fratras retten til å være eiendomsmegler, kan fortsette i samme foretak/bransje og arbeide som eiendomsmeglerfullmektig. Årsaken til denne muligheten er at n selv om man fratras eiendomsmeglerbrevet fremdeles vil kunne benytte seg av sin utdanning, og dermed arbeide som fullmektig. NEF har ved forskjellige anledninger tatt denne problemstillingen opp med myndighetene, og har blant annet foreslått at det innføres krav til autorisasjon av eiendomsmeglerfullmektiger. NEF har fokus på dette i arbeidet inn mot eiendomsmeglingslovutvalget.

Utdanning:

- NEF skal tilby kvalitetskurs og være den prefererte kursleverandør i bransjen.

NEF har i perioden hatt fokus på utvikling av etterutdanningskurs av høy kvalitet på fagområder hvor etterspørselen er høy. Mange av disse kursene har vært tilbudt flere steder rundt i landet. Enkelte av kursene har gått over flere dager, slik at meglerne får et dypdykk i enkelte fagfelt, så som oppgjørspraksis, hvitvasking, prosjektmegling og næringsmegling. Vi har også utviklet e-kurs som kan tas uavhengig av tid og sted, og for mange fungerer dette som et godt supplement til «fysiske» kurs.

- NEF skal arbeide for å heve den faglige terskelen for godkjent etterutdanning.

NEF arbeider kontinuerlig for dette ved å tilby høy kvalitet både på innhold og foredragsholdere som benyttes på NEF kurs. NEF mener at det å tilby kvalitet i seg selv er den beste måte å heve terskelen på. NEF har også dialog med myndighetene rundt dette, og har blant annet redegjort for, og dokumentert omfanget av, kravene til NEFs Oppgjørspraksiskurs for eiendomsmeglerfullmektiger for å klargjøre hvor den faglige terskelen bør ligge for å sikre eiendomsmegling av god kvalitet.

- 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 det vært et godt samarbeid om videreutviklingen av studiet samt klargjøring av gode kandidater for arbeidslivet.

- NEF skal arbeide for at det innføres etterutdanningskrav for fullmektiger.

NEF jobber videre med dette spørsmålet inn mot eiendomsmeglingslovutvalget.

- NEF skal arbeide for at det blir krav om vandelsattest også for fullmektiger og medhjelpere.

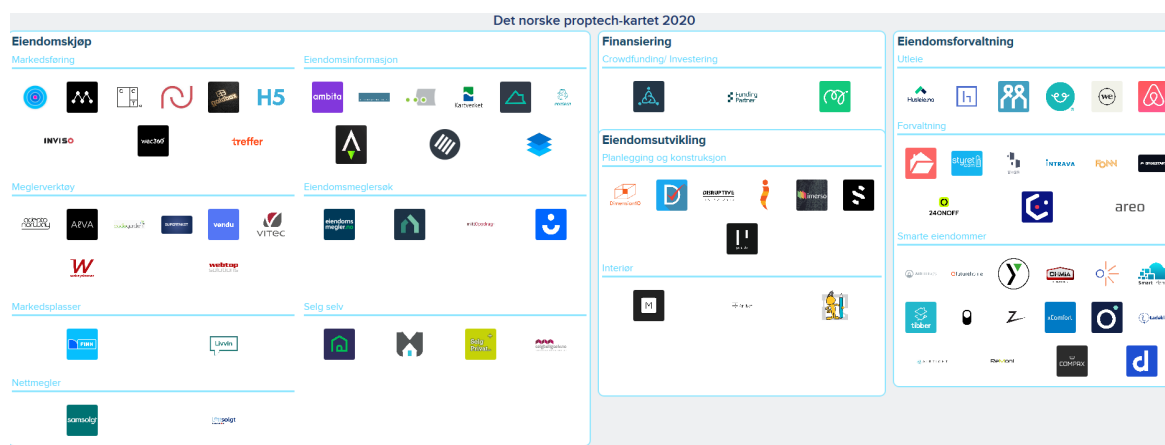
NEF jobber videre med dette spørsmålet inn mot eiendomsmeglingslovutvalget.

Teknologi:

- NEF skal arbeide for at eiendomsmeglerens rolle sikres ved bruk av ny teknologi.

NEF har i perioden hatt blikket festet 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. NEF har ved hjelp av et «advisory board» kartlagt de ulike leverandørene av teknologiske

løøsninger i det norske eiendomsmarkedet og oppdatert «Det norske proptech-kartet». NEF har også avholdt egne proptech-konferanser/kurs og det har i tillegg vært på programmet på flere av NEFs høst- og vårkonferanser.



- NEF skal utrede behov og muligheter for at bransjen tar eierskap til listing av boligannonser.

NEF har over noe tid vurdert ulike tilnærminger til en bransjeløsning i dialog med sentrale aktører. Foreløpig konklusjon er at bransjen per i dag ikke er klar for å etablere en felles løsning.

Studenter og unge i bransjen:

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

NEF Ung ble formelt vedtatt som en underorganisasjon til Norges Eiendomsmeglerforbund på landsmøtet i Bergen i 2018. Foreningen ble stiftet den 24. mai 2018. NEF Ung`s første formelle årsmøte ble avholdt i Oslo den 8. mars 2019 hvor det ble valgt eget styre med egne vedtekter.

NEF Ung ledes i dag av et styre på 6 personer, hvor lederen har møte- og talerett i NEFs hovedstyre. NEFs hovedstyre har funnet det både nyttig og verdifullt med denne representasjonen.

NEF Ung tilstreber å skape en faglig og sosial arena hvor de unge i eiendomsmeglingsbransjen kan utveksle erfaringer, kunnskap og bygge nettverk. Politisk er ambisjonen å jobbe for en trygg bolighandel.

Medlemskontingent i NEF Ung er kr. 200 pr. år. (Pr. 31.12.2019 hadde de cirka 350 medlemmer).

NEF Ungs hjemmeside er nefung.no, hvor kontaktinformasjon, nyheter, arrangementer og innmeldingsportal er tilgjengelig. Styret har også etablert samarbeidsavtaler med aktører i bransjen, som promoteres via hjemmesiden.

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

NEF har i perioden vært på besøk ved samtlige av høyskolene som tilbyr eiendomsmeglingsutdanning, samt hatt besøk av studenter i NEF sine lokaler. NEF har et etablert og strukturert samarbeid 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 kr 400,- pr. studieår. Studentmedlemskap gir blant annet tilgang til bransjenyheter via Nyhetsbrev og Eiendomsmeglere, tilgang til dokumentsamling, sterkt rabatterte priser på kurs, mulighet for å være med på møter i lokalforeningene m.m.

Kommunikasjon:

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

NEF har en posisjon som en ansvarlig og samfunnsorientert interesseorganisasjon med stor kunnskap om alle sider av bolighandelen og boligmarkedet. 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 avhendingsloven og målet om å redusere konflikter i bolighandelen. Denne linjen har så langt ført fram og gitt konkrete politiske resultater.

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

Medlemmene har i perioden gjennom medlemsbladet Eiendomsmeglere, NEF.no, nyhetsbrev, e-poster 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.

Trygg bolighandel:

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

NEF har i perioden drevet et godt arbeid for å fremme trygg bolighandel. Temaet er diskutert og tatt opp med politikere i de ulike stortingspartiene og ledelsen i flere departementer. Analyser av boligmarkedet, eiendomsmeidlerens rolle og bruk av tekniske tilstandsrapporter har vært sentralt.

Våren 2019 vedtok Stortinget endringer i avhendingsloven. Den nye avhendingsloven handler først og fremst om å sikre bedre dokumentasjon av boligens tilstand. Kravene til takstmenn og tilstandsrapporter skjerpes kraftig. Kjøpere får en strengere undersøkelsesplikt, og det er klagt at kjøpere ikke kan fremme mangelskrav om feil som man kan forvente pga. boligens alder, byggemåte og synlige tilstand. Når vesentlighetsterskelen fjernes, får selgere økt ansvar og blir mer avhengig av gode tilstandsrapporter.

I februar 2020 sendte Kommunaldepartementet et forslag til forskrift til avhendingsloven på høring. NEF har jobbet godt og konstruktivt sammen med flere bransjeaktører i arbeidet med et høringssvar, ikke minst sammen med Eiendom Norge. Samarbeidet resulterte i et felles høringssvar fra partene som ble inngitt 8. mai 2020.

I høringsvaret har vi blant annet fremhevet viktigheten av at den nye forskriften gjenspeiler formålet om å fremskaffe mer og bedre informasjon om den boligen som skal selges.

Vi har også vært tydelige på at bolighandelen skal gjøres tryggere ved å stille høyere krav til kvalitet i tilstandsrapporter og ansvarliggjøre de bygningssakkyndige. Forskriftsforslaget oppstiller minimumskrav til hva en godkjent tilstandsrapport skal inneholde, samtidig vil profesjonsansvaret kunne innebære en plikt til å kommentere forhold og bygningsdeler utover disse minimumskravene.

Forskriftsforslaget inneholder en liste over hvilke bygningsdeler som skal undersøkes og på hvilken måte. NEF og Eiendom Norge har, på linje med flere andre bransjeaktører, bemerket at listen over slike bygningsdeler bør utvides noe.

Politikk / Samfunnsansvar:

- NEF skal arbeide for at samfunnet etterspør eiendomsmeglernes kompetanse og tjenester.

NEF har gjennom perioden arbeidet kontinuerlig for å sette fokus på behovet for bruk av eiendomsmegler i bolighandelen. Statistikk fra Finn.no viser også at andelen som bruker eiendomsmegler er stabilt høyt på 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 blant annet sin egen konferanse «Boligmarkedet» og ved deltakelse under Arendalsuka. I tillegg har NEF gjennom media lagt vekt på å betone eiendomsmeglerens faglige integritet og viktige rolle som den profesjonelle og uavhengige part i bolighandelen.

- 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.

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

NEF er imot et forsterket skattetrykk mot folks hjem og private eiendommer. NEF har jobbet for en langsiktig forutsigbar skattepolitikk for eiendom.

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

I tillegg til arbeidet med og mot en tryggere bolighandel ved endringer i avhendingsloven, har NEF bidratt med høringsvar og forslag til endringer blant annet i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er en lov som i stor grad berører forbrukere og NEFs medlemmer. Arbeidet med revisjon av eiendomsmeglingsloven er også igangsatt, og vil pågå med full styrke utover neste Landsmøte-periode.

- NEF skal søke 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, myndighetsorganer og bransjeaktører for å sikre konstruktive og gode løsninger for medlemmene.

NEF har sammen med andre organisasjoner blant annet arrangert debatter under Arendalsuka, levert felles høringsvar, samarbeidet om bransjestandarder og arrangert interne bransjemøter.

- 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.

Dette temaet blir drøftet i Kommunal- og moderniseringsdepartementet i tilknytning til forskriftsarbeidet til avhendingsloven, og vil også bli drøftet i eiendomsmeglingslovutvalget med tanke på ressursbruk og kost-/nyttebetraktninger. Politikerne er grunnleggende kritiske til alle elementer som driver opp transaksjonskostnadene i bolighandelen.

NEF og Eiendom Norge har hatt dialog med BBL Digital angående prosjektet Storby Digital og deres arbeid med utvikling av en egen portal for distribusjon av forvaltningsinformasjon fra boligbyggelag til eiendomsmeglere. Kvaliteten på informasjonen fra boligbyggelagene må bli bedre, særlig med tanke på det skjerpede informasjonsansvaret som følger med ny avhendingslov. Digitale løsninger må være effektive, åpne og tilgjengelig for alle eiendomsmeglere samt integrert med foretakenes fagsystemer, for å unngå nye kostnadsdrivere i transaksjonsprosessen.

Bransjerelasjoner:

- NEF skal arbeide for å styrke positive relasjoner og samhold mellom NEF sentralt og medlemmene i lokalforeningene.

NEF sentralt inviterer lokalforeningene til samlinger, bistår lokalforeningslederne med mediehenverdeler, og deltar i diskusjoner i de forskjellige lokalforeningens grupper på sosiale medier. NEF juridisk har løpende dialog med studielederne i hver enkelt lokalforening, og planlegger kurs og andre aktiviteter sammen med dem.

- NEF skal arbeide for bedre interaksjon mellom Eiendom Norges styre og NEFs styre.

Felles årlige styremøter på NEFs initiativ har blitt gjennomført i forbindelse med Høstkonferansen og har bidratt til å styrke samarbeidet mellom de to organisasjonene. Forholdet mellom NEF og Eiendom Norge har blitt styrket gjennom styreperioden og det har vært et godt samarbeidsklima i forbindelse med saker av felles interesse.

Annet:

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

Det har blitt nedsatt arbeidsgrupper som skulle se på kontingentstrukturen. Styret og administrasjonen har jobbet grundig med utfordringer og løsninger. Resultatet blir framlagt på landsmøtet 2020.

8. Aktuelle saker i perioden

8.1 Modernisering og digitalisering

NEF har i perioden omorganisert virksomheten og gjennomført en betydelig modernisering. Gjennom de senere årene har NEF slanket organisasjonen fra ca. 13,5 til 8,6 årsverk fra januar 2020.

Reklamasjonsnemndas sekretariat er skilt ut som egen virksomhet, og de ansatte er overført fra NEF til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. NEF har beholdt forretningsførerfunksjonen.

Regnskapsfunksjonen er satt ut til ekstern regnskapsfører og en stilling i NEF er med det avvirket. Stillingen som forbrukerrådgiver ble etter nærmere 5 års drift midlertidig lagt på is ved årsskiftet 2019/2020. NEFs administrasjon har flyttet til nye co-working lokaler sentralt i Oslo, og har gjennom omorganisering,

digitalisering og felles co-working funksjoner redusert bemanningsbehovet med ytterligere to årsverk fra januar 2020. Samlet sett er NEF blitt en mer dynamisk organisasjon som jobber svært effektivt med utgangspunkt i begrensede ressurser sett i forhold oppgaver. Det jobbes aktivt med digitalisering av flere arbeidsprosesser, for å øke kapasiteten i organisasjonen og medlemmenes brukeropplevelse.

8.2 Flytting

Flyttingen til Apotekergata 10 var et strategisk valg for å gjøre det mulig å utvikle nye arbeidsformer og skape større økonomisk handlingsrom gjennom lavere driftskostnader. De nye lokalene ligger svært sentralt i Oslo, de er moderne og tiltalende med tilgang på en rekke nye fasiliteter som følge av delingsøkonomi. Kontorkostnadene i de nye lokalene i Apotekergata 10 er vesentlig lavere enn i de gamle lokalene i Parkveien 55. Det er lagt bedre til rette for å jobbe digitalt på laptop/pad sømløst gjennom hele bygget, i fellesarealer, i møterom og i eksklusive arbeidsarealer. Servicegraden fra byggets felles resepsjon er svært høy og reduserer NEFs kontoradministrative oppgaver til et minimum. Flere av de ansatte i NEF jobber helt papirløst i de nye lokalene, og kan uanstrengt jobbe mobilt på reise og ambulerende arbeidssteder. I tillegg er lokalene bedre tilrettelagt for samarbeid og sosialisering mellom ansatte.

8.3 Korona

NEF er berørt av korona eksternt og internt.

Eksternt har NEF jobbet intenst for å ivareta bransjens og medlemmenes beste interesse i en krevende tid. NEF har sørget for løpende og grundig informasjon om alle relevante juridiske og økonomiske forhold i krisen. I perioden har medlemmene fått mange nyhetsbrev med mye og oppdatert informasjon flere ganger i uken. NEF har holdt løpende kontakt med myndigheter og bidratt aktivt i høringsprosesser.

NEF har lagt stor vekt på å bringe fakta til bordet og har jobbet aktivt for å motvirke negative spiraler i mediens omtale av boligmarkedet. I krisesituasjoner er det mange som hiver seg på debatten med fare for å skape uriktige bilder og påvirke markedspsykologien negativt. Det har vært særlig viktig å opprettholde normal bankpraksis, påse at bankene tilbyr mellomfinansiering og at de følger opp Norges Banks rentekutt gjennom kutt i utlånsrentene til boliglånkunder. NEF har tatt en proaktiv rolle i den mest kritiske fasen, og har hatt kontakt med politiske myndigheter samt bidratt i Finanskomitéens høring om status i finansmarkedene og boligmarkedet. Denne kommunikasjonen har bidratt til en tilfredsstillende utvikling i markedet med god markedsaktivitet for våre medlemmer.

Internt har NEF hatt utfordringer som følge av et betydelig inntektstap etter at kurs- og konferansevirksomheten måtte stenge ned i mars. NEF tok grep for å redusere kostnader, og vurderte det som nødvendig å permittere 5 ansatte delvis i perioden 1. mai til 1. juli, samt avvente ansettelse av vikar i en ledig stilling. Dette har vært krevende for de ansatte i en tid hvor medlemmene er særlig avhengig av at NEF står på for deres interesser, men har vært mulig å gjennomføre da fallende kursaktivitet har redusert oppgavene midlertidig. I tillegg har NEF utsatt enkelte interne investeringer, og samlet vil organisasjonen komme gjennom koronakrisen med en sunn økonomi. Selv om resultatet svekkes og blir dårligere enn det NEF styrte mot før korona, ligger det an til at vi leverer på landsmøtets opprinnelige budsjett for 2020.

9. Juridisk avdeling i NEF

9.1 Kursproduksjonen i perioden til medlemmer og andre

9.1.1. Kurs og konferanser over flere dager

2018	Landsmøte i Bergen
2018 og 2019	FFNs høstkonferanse for næringsmeglere på Losby i samarbeid med NEF
2018 og 2019	Høstkonferansen i Oslo

2019	Vårkonferanse i Molde
2019	Introduksjonskurs i næringsmegling over 3 dager
2020	Prosjektmevlingskurs over 3 dager
2020	Introduksjonskurs i næringsmegling over 3 dager

9.1.2. Heldagskurs

2018	Landbruksmegling (7 timer)
2018 og 2019	Tvangssalg (hhv. 5 og 6 timer)
2018 og 2019	Oppgjør (6 timer)
2019	Prosjektmevling (2 kurs à 6 timer)
2020	Oppgjør (6 timer)
2020	Landbruksmegling (6 timer)

Planlagte heldagskurs våren 2020 ble utsatt som følge av koronasituasjonen.

9.1.3 Kurs rundt om i landet og lokalforeningskurs

2018	NEF 6 timer er avholdt i Drammen, Moss, Bodø, Kristiansand og Hamar
2018	NEF 3 timer «Eiendomsmevling rett og slett» avholdt i Oslo
2018	NEF 3 timer «Praktisk oppgjør ved salg av AS» - 2 kurs avholdt i Oslo
2018	9 kurstimer til lokalforeningen Vestfold (6 timer) og Oslo og Akershus (3 timer)
2018	Kurs i forbindelse med årsmøtet til Forum for Næringsmeglere (FFN) avholdt i Oslo
2019	NEF 6 timer er avholdt i Drammen, Moss, Trondheim, Hamar, Kristiansand og Oslo.
2019	NEF 3 timer «Hvitvasking» avholdt i Oslo
2019	NEF 3 timer «Oppgjør ved salg av bolig på tvangssalg» avholdt i Oslo
2019	NEF frokostseminar for utleiemeglere avholdt i Oslo
2019	Det er levert 31 kurstimer til lokalforeninger i 2019 (Telemark, Vestfold og Buskerud/Vestlandet/Rogaland/Nord Norge/Møre og Romsdal)
2019	Kurs i forbindelse med årsmøtet til Forum for Næringsmeglere (FFN) avholdt i Oslo
2020	Kurs i forbindelse med årsmøtet til Forum for Næringsmeglere (FFN) avholdt i Oslo
2020	Det er levert 17 kurstimer til lokalforeningene (Telemark, Vestfold og Buskerud/Møre og Romsdal, Nord Norge og Oslo og Akershus) pr. 1. april 2020.

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 5 veiledere hver dag for å hjelpe og veilede deltakerne. Kurset har vært avholdt 3 ganger i 2018 og 4 ganger i 2019.

Høsten 2020 lanserer NEF et nytt oppgjørspraksiskurs hvor deler av undervisningen skjer digitalt.

9.1.5 Kurs til foretak/kjeder

For å øke fokus på hva NEF kan levere av kurs og tjenester, ble det i forrige landsmøteperiode gjennomført møter med kvalitetssjefer og daglig ledere ved eiendomsmeglerkjedene i Oslo. I etterkant av dette har NEF Juridisk blitt en etterspurt foredragsholder i forbindelse med foretakenes samlinger for fagansvarlige, kick off og etterutdanningsdager.

Høsten 2018 holdt NEF Juridisk 5 kurs for 3 forskjellige foretak, og det ble levert totalt 13 godkjente etterutdanningstimer, hvorav 3 ble holdt av ekstern foredragsholder. I tillegg holdt NEF juridisk kurs for Den Norske Advokatforening, Trøndelag Krets og leverte 5 godkjente etterutdanningstimer.

I 2019 har NEF Juridisk holdt kurs for 6 foretak, med totalt 19 godkjente etterutdanningstimer, hvorav 3 timer ble levert av eksterne. I tillegg holdt NEF juridisk kurs for Juristenes utdanningscenter med oppdatering for advokater som driver med eiendomsmegling med 2 godkjente etterutdanningstimer.

I 2020 har NEF juridisk pr. 1. april holdt kurs for 2 foretak med totalt 9 etterutdanningstimer. Alle timene ble levert av NEF Juridisk. Ytterligere foretakskurs som var planlagt våren 2020 ble utsatt som følge av koronasituasjonen.

Kurstemaer har bl.a. vært hvitvasking, aktuell rettspraksis og praksis fra Reklamasjonsnemnda, eiendomsmegling og skifteoppgjør, god meglerskikk, lovlighetsmangler, tilbakehold, vergemål og fullmakter, markedsføring, GDPR, og endringer i avhendings- og eierseksjonsloven.

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

9.1.6 NEF e-kurs

NEF har utviklet en rekke e-kurs, som alternativ til analoge kurs. Etterspørselen etter analoge kurs er vesentlig høyere pga. læringseffekt og kvalitet i gjennomføring, men det er viktig for NEF å kunne tilby digitale kurs som et supplement:

- Botid – blir det gevinstskatt på boligsalg eller ikke? (1 time)
- Budprosessen – med fokus på hemmelige bud (1 time)
- Eiendomsmegling og skifteoppgjør (1 time)
- Endringer i eierseksjons- og avhendingsloven (1 time)
- God meglerskikk og etikk (2 timer)
- Kundetiltak etter hvitvaskingsloven (2 timer)
- Oppgjør etter salg av bolig på tvangssalg (3 timer)
- Personvern for eiendomsmeglere (1 time)
- Vergemål, fremtidsfullmakter og salgsfullmakter (1 time)
- Kjøpers tilbakeholdsrett (1 time)
- Markedsføring av bolig (1 time)
- Meglers uavhengighet (1 time)
- Overtakelsen – muligheter og utfordringer (1 time)

E-kurs i samarbeid med Skattebetalerforeningen:

- Skatt på bolig (3 timer)
- Skatt på fast eiendom næring (3 timer)

I kjølvannet av koronapandemien og en vanskelig økonomisk situasjon for medlemmene, og bransjen generelt, besluttet styret i NEF å tilby alle medlemmer ett gratis E-kurs våren 2020, se ovenfor.

9.1.7 Markedskurs

NEF arrangerte salgskurs høsten 2018.

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 oppgjør.

Spørsmål til juridisk svartjeneste gir nyttig input til temaer som tas opp i NEF-kursene. Gjennom den løpende kontakten med medlemmene får NEF innsikt i hele spekteret av faglige problemstillinger, som er uvurderlig i alt lovarbeid og samarbeid med myndigheter og akademia.

9.3 Øvrig virksomhet i juridisk avdeling

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

Juridisk avdeling bistår i utredningsarbeid av faglig og politisk karakter. Juridisk avdeling har blant annet bedt om tolkningsuttalelser fra Finanstilsynet og departementene om: ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23, garantistillelse etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47, Brexit, eiendomsmeglers plikter, videresalg av kontrakt for bolig under oppføring fra forbruker til forbruker og avhendingsloven § 2-11.

Juridisk avdeling oppdaterer jevnlig informasjon på nettsidene og i dokumentarkivet på www.nef.no. Juridisk avdeling er aktive i oppdatering av lærebøker til eiendomsmeglerstudiet. Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 2 og lærebok i oppgjør er oppdatert i perioden. Avdelingen er med i en rekke komite- og arbeidsgrupper, så som revisjon av NS 3940 hos Standard Norge, utarbeidelse av NS 3600 hos Standard Norge, Kartverkets brukermøter, Brønnøysundregistrenes referansegruppe reelle rettighetshavere m fl. Samarbeid om faglige utfordringer gjøres med flere organisasjoner og forbund, herunder Eiendom Norge, Huseierne, Norsk Takst og Eiendomsadvokatenes Servicekontor.

NEF deltar årlig på fagseminar med Handelshøyskolen BI og holder også faglig innlegg på seminaret.

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, i samarbeid med advokatfirmaet Grette, arbeidet med oppdatering av oppdragsavtalen ved megling av bolig og fritidsbolig.

Juridisk avdeling har også oppdatert/revidert følgende kontrakter:

Næringsmeglingskontrakter:

Standardene for utleie er oppdatert av Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund sammen med Norsk Eiendom og i samarbeid med Advokatfirmaet BAHR. De nye versjonene ble lansert i januar 2019.

Følgende standarder ble lansert i oppdaterte utgaver:

- Leieavtale for brukte lokaler
- Leieavtale for nye lokaler
- Leieavtale for brukt bygg
- Leieavtale for nytt bygg
- Utvidet leieavtale for nytt bygg
- Barehouse-leieavtale for brukt bygg
- Fremleieavtale

Følgende nye standarder ble lansert:

- Bare-house leieavtale for nytt bygg
- Utvidet bare-house leieavtale for nytt bygg
- «All inclusive» leieavtale
- Avtale for co-working (herunder standardvilkår og husordensregler)

-
- Leieavtale for handelslokaler utenfor kjøpesenter
 - Avtale for korttidsleie av handelslokaler

Standardene er også oversatt til engelsk.

Meglerstandardene for salg er oppdatert i 2019/2020. Følgende standarder ble lansert i oppdaterte utgaver:

- Meglerstandard AS med oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard AS uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard Eiendom med og uten oppgjørsansvarlig
- Meglerstandard med utvidet garantiforsikring
- Meglerstandard IS
- Meglerstandard KS
- Meglerstandard ANS

Meglerstandardene for AS, Eiendom og utvidet garantiforsikring er oversatt til engelsk.

10. Forum for Næringsmeglere (FFN)

Etter årsmøtet i 2018 og frem til årsmøtet i 2020 har styret i forumet bestått av:

- Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, styreleder/styremedlem (MNEF)
- Rikke Bergheim Wataker, nå Q4 Næringsmegling AS, styremedlem/ styreleder
- Trond Aslaksen, Akershus Eiendom AS, styremedlem
- Anne Bruun-Olsen, nå Cushman & Wakefield Realkapital AS, styremedlem
- Sabine Bartler / Kurt F. Buck, NEF, styremedlem, oppnevnt av NEF
- Linn Idsø Brenne, Pangea Property Partners AS, fast møtende varamedlem

Forumet har hatt 13 styremøter i perioden. Styrets arbeid har blant annet bestått i oppdatering/utarbeidelse av kontraktsmaler både for salg og utleie, utarbeidelse av rutinedokument for etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, holdningsskapende arbeid i bransjen samt å holde medlemmene av forumet oppdatert gjennom jevnlig nyhetsbrev/informasjonsbrev.

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

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

Meglerstandardene for salg er oppdatert, og forelå i nye versjoner våren 2020.

Kurs i perioden:

Det har vært arrangert Høstkonferanse for næringsmeglere på Losby i 2018 og 2019, samt kurs i forbindelse med FFNs årsmøter i februar 2019 og 2020.

Antall medlemmer:

Ved utgangen av 2019 hadde forumet 107 foretak som medlemmer, mot 96 medlemmer i 2018.

11. 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.

Forsikringsfondet har tilbudt gratis e-kurs til ansatte i medlemsforetakene i 2018 og 2019. Medlemmene har fått tilbud om at de ansatte kan ta 4 gratis e-kurs per år. I 2018 ble kursene laget av Eiendom Norge/Eiendomsmeglerskolen, og i 2019 ble kursene laget av Norges Eiendomsmeglerforbund.

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

12. Informasjon fra NEF

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 Bergen i 2018.

- 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, opptre 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 eiendomsmeglernes 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:

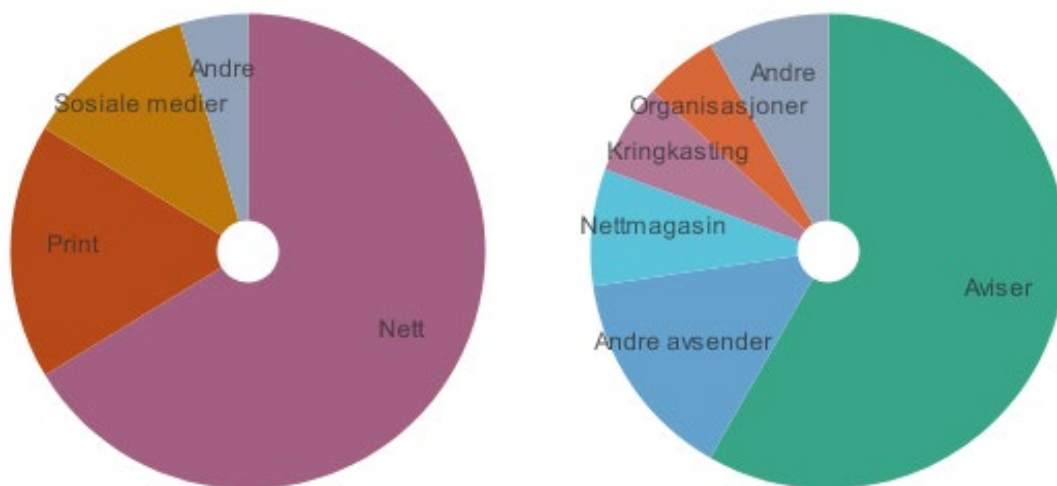
- I. Eiendomsmeglerfaget, i vid forstand.
- II. Eiendomsmarkedet, så vel rettet mot forbrukere som profesjonelle aktører.

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 parters 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.

Resultatet av NEFs informasjonsarbeid har materialisert seg i 1.359 artikler det siste året og 1.528 artikler i den samme perioden i fjor. Sakene har god regional spredning og fordeler seg i hovedsak på nett og print.



12.1 «Eiendomsmegleren»

Opplaget på Eiendomsmegleren har vært fast på 3.500 utgaver i 2018 og 2019. Eiendomsmegleren har i perioden kommet ut 6 ganger i året. Under korona er bladet publisert digitalt. Dette har blitt godt mottatt i bransjen.

Annonseinntektene har holdt seg relativt stabilt i perioden da faste bransjeleverandører tegner årsavtaler med NEF.

12.2 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, hvilke saker NEF jobber med og tilbud om kurs.

12.3 Øvrig e-post og sms-varsling til medlemmene

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

12.4 NEFs hjemmesider www.nef.no

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.

12.5 «Min NEF»

«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» få frem en oppdatert oversikt over godkjente kurs som medlemmet har deltatt på.

12.6 Bolig360.no

Nettstedet Bolig360.no ble lansert i oktober 2017 for at forbrukere skulle få informasjon om hvordan man burde manøvrere i bolighandelen. NEFs forbrukerrådgiver i bolighandelen skulle være redaktør for nettstedet. I tillegg til forbrukerartiklene inneholdt også nettstedet en egen oversikt over NEFs medlemmer, boligprisoversikt, og mulighet for å sende inn spørsmål til forbrukerrådgiveren. Etter at det ble besluttet å legge NEFs forbrukerrådgivertjeneste på is ble det besluttet å avvikle forbrukersiden Bolig360.no. Mye av stoffet som lå der er nå overført til NEF.no.

12.7 Sosiale medier

I denne styreperioden har bruken av sosiale medier blitt mer profesjonalisert. For å nå flest mulig benytter vi verktøy som hjelper oss til å kommunisere vårt budskap systematisk gjennom Facebook, Twitter, LinkedIn og Instagram. Digital kommunikasjon og markedsføring bidrar både til større synlighet og mer treffsikkerhet mot de riktige mottagerne.

På Facebook har vi hatt en jevn økning i antall følgere fra 2.400 i 2016 til over 5.000 i 2020. Antall «likerklikk» ligger på samme nivå. I løpet av de siste 12 månedene har vi blant annet lagt ut i overkant av 400 poster på Facebook som har ført til over 30.000 engasjement i form av likerklikk ol.

12.8 Håndboken

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

Alle medlemmer mottar ett eksemplar av Håndboken. I tillegg 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 andre høyskoler kan kjøpe håndboken til medlemspris.

Håndboken 2020 ble forsinket på grunn av koronapandemien. Nytt av året er vi har utviklet en digital håndbok som er brukervennlig og enklere å ajourføre.

12.9 Dokumentarkiv

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

12.10 Fagartikler på nett

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

12.11 Kompendier og øvrige trykksaker

Bøkene "Lærebok i Praktisk eiendomsmegling del 2" og "Oppgjør av eiendomshandel" ble revidert og oppdatert våren 2019.

12.12 Meglerinnsikt/Nordic Housing Insight

I perioden har NEF fortsatt arbeidet med å innhente kunnskap om boligmarkedet gjennom spørreundersøkelsen Meglerinnsikt. Undersøkelser har gitt god informasjon til bransjen og også resultert i mange gode oppslag i pressen.

Under koronapandemien har det vært spesielt viktig å raskt kunne ta pulsen på boligmarkedet med tanke på informasjon tilbake til bransjen og ut til media.

13. Politisk debatt

13.1 Boligmarkedet

I perioden har vi arrangert konferansen «Boligmarkedet» i Oslo Konserthus tre ganger samt en digital konferanse som følge av koronarestriksjoner. De siste tre gangene har vi arrangert konferansen sammen med Selvaag Bolig. Dette har ført til økt deltakelse med opp mot 250 deltakere og et bredere nedslagsfelt blant deltakerne.

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 på agendaen hos mediene og beslutningstagerne.

13.2. 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. Arendalsuka 2020 ble avlyst som følge av koronapandemien.

13.3 Proptech-konferanser

Eiendom og teknologi er stadig et mer aktuelt tema, og et tema mange boliginteresserte har sterkt fokus på. Med et økende antall aktører på det norske markedet har NEF samlet en gruppe til et «advisory board» hvor vi har utviklet NEFs PropTech kart. I kjølvannet av oppdateringer av kartet har NEF og FFN arrangert PropTech konferanser våren 2019 og vinteren 2020 med over 200 deltakere begge ganger.

Proptech i New York

NEF har følger fortløpende den teknologiske utviklingen i eiendomsbransjen (Proptech). Som en del av dette arrangerte vi høsten 2019 en tur til MIPIMs proptech-konferanse i New York med 2000 deltagere fra 30 land. Gruppen som ble med fra Norge bestod av eiendomsmeglere, advokater, teknologileverandører og et startup selskap. Gjennomgangstonen i mange av foredragene var at hovedoppgaven til ny teknologi må være å hjelpe mennesker med å få utført oppgaver på en bedre og mer bærekraftig måte. Teknologi som i seg selv er en kul «duppeditt», men som ikke svarer på disse spørsmålene, vil trolig ikke ha livets rett. Flere foredrag tok for seg fenomenet «co-living» som foreløpig er relativt ukjent i det norske markedet, og «co-working» som er mer kjent i Norge.

14. Internasjonalt samarbeid

14.1 Nordisk Eiendomsmeidlerunion (NEU)

Finland har presidentskapet i NEU frem til våren 2021, deretter overtar Sverige. NEU avholder møter 3-4 ganger i året. Så vel møtearrangementene som sekretariatet går på rundgang blant medlemslandene.

Det er nyttig med et nordisk samarbeid, hvor NEF blant annet utveksler erfaringer rundt den praktiske eiendomsmeidleringen, de ulike lands reguleringer av yrket og markedsituasjonen. Det er særlig aktuelt i en tid hvor den norske avhendingsloven og eiendomsmeidleringsloven revideres, og i en tid preget av store samfunnsmessige endringer som blant annet konsekvensene av korona.

14.2 NAR (National Association of Realtors)

Samarbeidet med den amerikanske eiendomsmeidlerorganisasjonen NAR er godt. Det er interessant å utveksle idéer og trender med eiendomsmeidlerere i USA. Den akselererende utviklingen i bransjen gjør det mer aktuelt å følge andre lands markeder, herunder det amerikanske. NEF har hatt en samarbeidsavtale med NAR helt tilbake fra 1990. Den gang hadde NAR ca. 900.000 medlemmer mot ca. 1.300.000 i dag.

Årlig arrangeres NAR Convention i november måned med ulike interessante kurs, innsetting av ny president mm. Konferansen er en viktig arena for nettverksbygging og for å bygge stolthet for faget og den viktige rollen eiendomsmeidlerere har. Høsten 2020 er konferansen avlyst på grunn av koronapandemien.

15. Aktuelle saker – løpende drift

15.1 Salg av tjenester fra NEF til medlemmer og andre

I perioden har NEF solgt flere kurs til eiendomsmeidleringsforetak hvor juridisk avdeling selv har holdt foredragene. NEF juridisk har også solgt og holdt kurs for Advokatforeningen (Trøndelag krets) og Juristenes Utdanningssenter.

15.2 Medlemsundersøkelser

I løpet av perioden har NEF gjennomført flere undersøkelser blant medlemmene. Hyppige utgaver av undersøkelsen «Meidlerinnsikt» (se pkt. 12.12) har gitt verdifull innsikt i markedsutviklingen under koronakrisen. Det er også gjennomført undersøkelser om medlemmenes lønns- og arbeidsvilkår. Det gjøres løpende evalueringer av arrangementer, kurs og medlemstilbud generelt.

15.3 Analysearbeid i NEF

I perioden har NEF jobbet med utredninger på flere fronter. Analysearbeidet har foregått innenfor juridiske temaer, tallanalyse og innenfor fremtidens boligsalg/digitalisering. Arbeidet er gjort hovedsakelig med interne ressurser, i tillegg til et fast samarbeid med Ambita og Samfunnsøkonomisk Analyse om løpende statistikk og analyse av førstegangskjøpere og sekundærboliger.

15.4 NEF Fordelsprogram

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

15.5 Forholdet til NEFs samarbeidspartnere

NEF har gode relasjoner til mange partnere som leverer tjenester direkte inn til eiendomsmeidlerbransjen. NEF har tegnet egne årsavtaler med mange av leverandørene som gir NEF reklameinntekter. Til tross for noe mindre inntekter, så har 2018-2019 vært en god periode.

15.6 NEF profilbutikk

NEF har i 2020 avviklet profilbutikken (bekledning og reiseartikler med NEF-logo) da omsetningen var lav.

15.7 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. 8 medlemmer har tegnet årsavtale MNEF + for 2020.

15.8 PropTech presentasjoner

22. oktober 2019, PropTech presentasjon for styret i Aktiv Eiendomsmegling
10. januar 2020, Eiendomsmegler 1 Nord-Norge – Kick-off
26. februar 2020, Eiendomsavdelingen i Advokatfirmaet Thommessen

15.9 Kvinner i norsk eiendom (KINE)

NEF har tatt initiativ sammen med eiendomsmeglingsforetaket Eie og advokatfirmaet BAHR til å utvikle nettverket Kvinner i norsk eiendom (KINE). Sammen har vi utviklet et konsept som skal samle de største aktørene i bransjen og skape en møteplass for kvinner for kompetanseheving.

Kick-off ble holdt 12. februar 2020 hos BAHR med over 80 deltakere fra hele bransjen. Styret for KINE består av: Trine Dahl (styreleder i OAEF), Anne Sofie Bjørkholt (BAHR), Hedda Ulvness (EIE), Anne-Lise Øyen (RealKapital), Ingebjørg Daae (Entra), Merete Løberg (Selvaag Prosjekt) og Kine Morud Aarum (NEF). Det planlegges nye arrangementer høsten 2020.

16. NEF – HELP stipendet

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

I 2018 ble stipendet tildelt NEF Ung som aktivt jobber for de unge i bransjen. I 2019 valgte HELP som et alternativ å sponse en luksustur for et medlem til landsmøte i Kristiansand. Denne utdelingen ble gjort under festmiddagen på høstkonferansen 2019.

17. Bransjepolitikk

17.1 Forholdet til Forbrukerrådet

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

17.2 Forholdet til Forbrukertilsynet

NEF har regelmessig kontaktmøter og en løpende konstruktiv dialog med Forbrukertilsynet. Samarbeidet bygger på at eiendomsめglere og myndigheter har en felles interesse i at bransjen utviser god forretningsskikk og oppfyller bransjestandarden for markedsføring.

17.3 Forholdet til Finanstilsynet

NEF har regelmessig kontaktmøter og en løpende konstruktiv dialog med Finanstilsynet. Samarbeidet bygger på at eiendomsめglere 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 Finanstilsynet som setter bransjestandard og bidrar til økt kvalitet i eiendomsめglingen.

17.4 Forholdet til partiene, departementer, regjering

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

17.5 Forholdet til takseringsbransjen

NEF har løpende dialog med takseringsbransjen og samarbeider om alle saker av betydning for eiendomsmeglingsbransjen. 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 eiendomsmeglerens og forbrukers ståsted. NEF har hatt et godt samarbeid med Norsk Takst i høringsprosessene knyttet til ny avhendingslov og regulering av bygnings sakkyndige.

17.6 Forholdet til bransjen/eiendomsmeglingsforetakene

NEF har jevnlig møter 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 deltar i noen felles fora og har blant annet inngitt felles høringsuttalelse til regjeringens forslag til forskrifter om regulering av tilstandsrapporter og bygnings sakkyndige.

18. Utvalg

18.1 NS3600:2013 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

NEF har deltatt i komitéen for revidering av standarden NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Det har vært avholdt 2 møter i perioden. Den reviderte standarden ble publisert i 2018. Egenerklærings skjema og veiledning til NS 3600 er ikke ferdigstilt

18.2 Statens kartverk – Tinglysing

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

18.3 SN/K004 Areal- og volumberegninger – revisjon av NS 3940 med veileder

Standard Norge inviterte i juni 2017 NEF til å delta i en Standard Norge komite med mandat å revidere NS 3940 «Areal- og volumberegning av bygninger» med veileder. Revisjonsarbeidet er i full gang, og NEF deltar i komitéarbeidet med månedlige møter. Komitéarbeidet fortsetter i 2020.

18.4 Ambita Infoland

Ambita (tidl. Norsk Eiendomsinformasjon AS) er en stor aktør innen bearbeiding og formidling av eiendomsinformasjon og geografiske data. 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.

18.5 Referansegruppe for standard kravspesifikasjon for leietakere

Grønn Byggallianse, Enova og Norsk Eiendom lanserte 1. september 2016 veileder og standard kravspesifikasjon for leie av næringslokaler. Veilederen og standarden er under oppdatering og NEF deltar i

referansegruppen. Ny veileder skulle etter planen foreligge våren 2020, men er forsinket og utgis ikke før i september 2020. Den skal etter planen lanseres på FFNs høstkonferanse.

18.6 Referansegruppe – register over reelle rettighetshavere

Brønnøysundregistrene har fått i oppgave å lage en løsning for register over reelle rettighetshavere, og har i den anledning dannet en referansegruppe der både interessenter fra privat og offentlig sektor er representert. NEF er med i denne gruppen, som startet sitt arbeid i desember 2019.

19. Forbrukerrådgiveren i bolighandelen

Forbrukerrådgiverstillingen som ble opprettet etter landsmøtet i 2014 var i drift frem til 31.12.2019. Kontakten med forbrukerne var et av tiltakene innenfor NEFs mål om «trygg bolighandel». NEF har hatt stor nytte av innsikten som er utviklet gjennom løpende kontakt med forbrukere i bolighandelen. Kunnskapen er brukt i forbindelse med myndighetspåvirkning og informasjon til medlemmene. Etter 5 års drift er potensialet i stillingen tatt ut og den er foreløpig lagt på is fra 2020. Henvendelser fra forbrukere blir nå i hovedsak ivaretatt av organisasjoner som har dette som sin kjernevirksomhet, blant annet Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet og Huseierne.

20. Gullmegleren

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

Gullmeglerkategoriene i 2018 var: «Beste markedsføring av brukt bolig, Beste markedsføring av ny bolig, Årets innovasjon innen eiendomsmegling og Eiendomsmeulingsforetaket med flest MNEF i forhold til antall ansatte.»

I 2019 var kategoriene følgende: «Beste salgsoppgave/presentasjon/nettside for brukt bolig/fritidsbolig, Beste salgsoppgave/presentasjon/nettside for ny prosjektert bolig/fritidsbolig, Årets «stunt» - mest kreative og relevante tiltak for vekke oppmerksomhet (og derigjennom bygge merkevare), Beste produktutvikling innen nyttetjenester for eiendomsmejlere og det mest omdømmefremmende tiltaket gjennom året».

I 2020 ble konkurransen utlyst i tilsvarende kategorier som i 2019, men på grunn av koronasituasjonen er årets konkurranse utsatt.

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 annonsen, 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 de siste årene bestått av: Juryleder Christian Aune fra reklamebransjen, Førstelektor Thorunn Falkanger fra Handelshøyskolen BI, Eiendomsmejlere MNEF Gunnar O. Stavlund, Høyskolelektor Jan K. Baumann fra Høyskolen Kristiania og Organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl fra NEF.

Vinnerne av Gullmegleren mottar en flott plakett som kan henges på veggene i kontorlokalene. Alle nominerte mottar diplom. Årets Gullmejlervinner blir dessuten presentert i Eiendomsmejlere, og gjennom helsidesannonser i Aftenposten og Dagens Næringsliv. Det blir i tillegg sendt ut pressemeldinger om vinnerbidragene til mange andre ulike medier.

21. Tillitsvalgte

21.1 Styret i NEF

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

På landsmøtet i Bergen 24. mai 2018 ble følgende styre valgt, alle for en 2-års periode:

Styreleder: Kurt F. Buck, Bergen
Nestleder: Randi H. Hollingen, Molde
Styremedlemmer: Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim
Ingvild Aas, Oslo
Trine Dahl, Lørenskog
Brede Sørnum, Hamar

Varamedlemmer: Lise Kjelle, Kristiansand
Inger-Louise Dølvik, Bodø

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

21.2 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.

21.3 Tillitsmannsseminar/lokalforeningsledermøter

- I januar 2018 ble lokalforeningslederne invitert til et strategiseminar med styret hvor temaet var involvering i utarbeidelse av nytt måldokumentet som ble lagt frem for landsmøtet i mai 2018.
- 11. – 12. oktober 2018 var det tillitsmannsseminar med lokalforeningsledere og nestledere i lokalforeningene.
- 31. januar 2019 var det lokalforeningsledermøte med forberedelser til lokale årsmøter.
- 4. – 5. april 2019 var det tillitsmannsseminar med lokalforeningsledere og studieledere hvor det ble fokusert på oppgavene for de tillitsvalgte i lokalforeningene.
- 24. – 25. oktober 2019 var det tillitsmannsseminar med lokalforeningsledere og nestledere i lokalforeningene hvor hovedfokus var å involvere lokalforeningene i arbeidet med prioriteringer i nytt måldokument for NEF for perioden.
- 30. januar 2020 var det lokalforeningsledermøte med forberedelser til lokale årsmøter.
- Planlagt tillitsmannsseminar med lokalforeningsledere og studieledere i april 2020 ble avlyst på grunn av koronasituasjonen.

21.4 Studieledermøter

Juridisk avdeling har avholdt ett møte med studielederne i perioden. I tillegg har juridisk avdeling løpende dialog med studielederne om kurs og arrangementer i lokalforeningene.

22. NEFs administrasjon

22.1 Ansatte

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

Administrerende direktør (jurist)	Carl O. Geving
Kommunikasjonssjef	Svein Strømnes
Salgs- og markedsjef	Kine Morud Aarum (fra 18.06.2018)
Organisasjonssjef (eiendomsmegler/dipl.øk.)	Elisabet Gusgaard Dahl
Fagsjef (advokat)	Nina Fodstad Skumsrud (til 31.08.2020)
Juridisk rådgiver (advokat)	Katerin Marie Lind-Klev
Juridisk rådgiver (advokatfullmektig)	Nina Hauge (fra 01.04.2019)
Forbrukerrådgiver i bolighandelen (advokat)	Linda Klokk (til 31.12.2019)
Administrasjonssekretær	Mette Hagtvedt
Administrasjonssekretær	Sissel Haugen (til 31.12.2019)
Administrasjonssekretær	Marianne Robøle Ellefsen

22.2 Sekretariatsfunksjoner

NEF er sekretariat for Forum for Næringsmeglere (FFN). Advokat Katerin Lind-Klev er sekretær og juridisk rådgiver for FFN.

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

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 medlemmene. Også ekstranettet 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.

23. Utdanningsinstitusjoner for eiendomsmeglerstudiet

23.1 Handelshøyskolen BI i Oslo

Faglig Råd for Eiendomsmeglerstudiet (FREMS) er høyeste organ for eiendomsmeglerutdanningen ved Handelshøyskolen BI og skal påse at de eiendomsmeglingsrelaterte fagene undervises i og opprettholdes på en for eiendomsmeglingsbransjen best mulig måte. Rådet har hatt tre møter i perioden og har bestått av:

Leder:

Nina Fodstad Skumsrud, fagsjef i NEF (fra 01.04.2018 til 31.08.2020)

Representanter fra BI:

Tore Bråthen, Professor og instituttleder for Institutt for regnskap, revisjon og jus

Thorunn Falkanger, førstelektor ved Institutt for rettsvitenskap og styring - sekretær for FREMS

Paul Henning Fjeldheim, førstelektor ved Institutt for rettsvitenskap og styring. Associate dean til okt. 2019

Tor Olav Nordtømme, Associate dean fra oktober 2019 (overtok som AD og representant i FREMS fra oktober 2019)

Kristian Haanes, spesialrådgiver på BI

Representanter fra NEF: Trine Dahl og Ruby Kaur, begge Eiendomsmegler MNEF

Studentrepresentanter:

Stine Kolterud Haug, Eiendomsmegler

Jacob T. Koren, student på master i eiendomsutvikling, NMBU i Ås (frem til 2020)

Eirik Engene Finne, student på master i eiendomsutvikling, NMBU i Ås (fra 2020)

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

Kampanje NEF Studentmedlemskap er markedsført til alle høyskolene ved studiestart.

23.2 Offentlige skoler med eiendomsmeglerutdanning

Følgende offentlige høyskoler tilbyr treårig bachelor i eiendomsmegling:

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

23.3 Studentmedlemmer

Kampanje NEF Studentmedlemskap er markedsført til alle høyskolene ved studiestart.

23.4 NEF på studentarrangementer

2018

15. august – Academic day BI Oslo, 20. august – BI Bergen, 19. September – BI Stavanger,
17. oktober – Høgskolen i Sørøst- Norge (Bø), 25. oktober – Eiendomsmeglerdagen, BI Oslo,
9. november – BI Trondheim

2019

14. februar Nord Universitet (Bodø), 23. april – fagdag hos NEF – besøk av studenter fra Høgskolen i Innlandet (Rena), 14. august – Academic day BI Oslo, 19. September – BI Stavanger
25. September – Høgskulen på Vestlandet (Sogndal), 8. oktober – BI Bergen, 11. oktober – BI Trondheim
15. oktober – Høgskolen i Innlandet (Rena) på studietur og besøk hos NEF,
24. oktober – Eiendomsmeglerdagen BI Oslo

24. Organisasjonsmessige forhold

24.1 NEFs medlemmer

Medlemsutviklingen i perioden:

Lokalforening	2018 (1. februar 2019)	2019 (1. februar 2020)
Vestlandet	292	281
Hedmark/Oppland	129	127
Sørlandet	156	152
Trøndelag	160	175
Oslo/Akershus	827	832
Rogaland	261	257
Telemark/Vestfold/Buskerud	368	378
Østfold	160	161
Nord-Norge	122	124
Møre og Romsdal	117	124
SUM	2592	2611

Med ytterligere innmeldinger etter 1. februar 2020 har NEF per i dag 2688 medlemmer.

I tillegg har NEF årlig ca. 250 studentmedlemmer fra de ulike utdanningsinstitusjonene for eiendomsmeglere. Dette medlemskapet gjelder per skoleår.

24.2 Æresmedlemmer

NEF har per i dag fem æresmedlemmer:

Bård Bømark, Gunnar Krogsveen, Peder Normann Raknes, Øivind Andreas Tandberg og Sigrunn Undheim Stangeland

24.3 Etisk Nemnd – saker/avgjørelser

Etisk Nemnd har hatt følgende sammensetning i perioden:

- Leder: Sigrunn Undheim Stangeland, Bryne
- Nestleder: Paul Henning Fjeldheim, Oslo
- Medlem: Frode Kulien, Kristiansand
- 1. vara: Magne Blindheim, Oslo
- 2. vara: Gunvor Lien Nyhus, Hamar
- 3. vara: Ingrid Undhjem, Oslo

Juridisk avdeling i NEF er sekretær for Nemnda.

Nemnda har hatt 6 møter og behandlet 7 saker i perioden. 2 saker endte med irrettesettelse/advarsel, mens det i 1 sak ble innstilt på eksklusjon fra forbundet. 3 av sakene er avgjort uten vedtak. 1 sak ble i henhold til sakbehandlingsreglene videresendt til NEFs administrasjon for varsel om opphør av medlemskap.

25. Landsmøte 2018 og Vårkonferanse 2019

Vårkonferansen 2018 ble arrangert på Radisson Blu Royal Hotel i Bergen 23. – 25. mai 2018. Landsmøtet ble avholdt torsdag 24. mai med 96 stemmeberettigede til stede. NEFs sekretariat med bistand fra Vestlandet Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et meget vellykket arrangement.

Vårkonferansen 2019 ble arrangert på Scandic Seilet Hotel i Molde 22. – 24. mai 2017. NEFs sekretariat med bistand fra Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening var arrangør, og det ble et vel gjennomført arrangement med mange fine innslag.

26. Utmerkelser

NEFs Hederstegn ble på landsmøtet i 2018 tildelt tidligere nestleder i NEF Anders Johan Langtind.

27. NEFs Humanitære Fond

NEFs Landsmøte i 2010 vedtok å opprette NEFs Humanitære Fond. Fondet ble opprettet for å bringe mer kontinuitet inn i eiendomsmeglernes 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. NEF-styret er styre for fondet og forvalter midlene.

I perioden er det gjort følgende utbetalinger fra fondet:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - Barnekreftforeningen | kr 50.000,- |
| - Kreftforeningen | kr 150.000,- |
| - Gaver ved Tormod Boldviks bortgang | kr 20.000,- |
| - TV-aksjonen 2019 til Care Norge | kr 5.500,- |

28. Økonomi

Regnskapet for 2018 ble gjort opp med et årsresultat (underskudd) på kr 353.743,- mot et budsjett i balanse. Egenkapital per 31.12.2018 var kr 8.801.973,-.

Regnskapet for 2019 ble gjort opp med et årsresultat (overskudd) på kr 16.453,- mot budsjettet overskudd på kr 20.000,-. Egenkapital per 31.12.2019 var kr 8.818.427,-.

29. 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 Vestlandet Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføringen av et flott årsmøte i Bergen i 2018!

Videre stor takk til Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening som bidro til gjennomføring av Vårkonferansen i Molde i 2019!

Oslo, 27. august 2020
Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund

(sign.)
Kurt F. Buck
(styreleder)

(sign.)
Randi H. Hollingen
(nestleder)

(sign.)
Erlenn S. Ingebrigtsen

(sign.)
Ingvild Aas

(sign.)
Trine Dahl

(sign.)
Brede Sørum

(sign.)
Carl O. Geving
Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

RESULTAT

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2018	2018	2018	2018	2017
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Kontingenter	2	1 765 136	1 760 000	5 136	1 714 050
Konting. andel humanit. fond	1	138 975	140 000	-1 025	138 950
Sum driftsinntekter		1 904 111	1 900 000	4 111	1 853 000
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorar		862 000	850 000	12 000	843 000
Andre honorar		10 000	-	10 000	-
Arbeidsgiveravgift		124 471	125 000	-529	120 444
Overf. humanitære fond	1	138 975	140 000	-1 025	138 950
Møte-/reiseutgifter		421 214	400 000	21 214	344 796
"Gullmegleren"		58 180	70 000	-11 821	67 822
Kurs for tillitsvalgte		223 169	230 000	-6 831	129 503
Landsmøte/vårkonferanse		300 000	300 000	-	300 000
Andre driftskostnader		68 030	80 000	-11 970	84 100
Tap på krav		25 000	5 000	20 000	2 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 231 038	2 200 000	31 038	2 030 839
DRIFTSRESULTAT		-326 927	-300 000	-26 927	-177 839
Finansposter	4, 7	-26 815	300 000	-326 815	195 405
RESULTAT		-353 743	-	-353 743	17 565

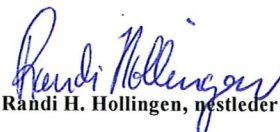
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

BALANSE

<u>EIENDELER</u>	Noter	31.12.2018	31.12.2017
<u>Omløpsmidler</u>			
Debitorer		23 000	165 750
Aktiv forvaltning andeler	4	3 864 552	3 864 552
Endring markedsverdi investering	4	191 389	272 180
Bankinnskudd	3	5 410 218	5 910 860
Sum omløpsmidler		9 489 159	10 213 342
SUM EIENDELER		9 489 159	10 213 342
 <u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1.		9 155 716	9 138 151
Årets resultat		-353 743	17 565
Sum egenkapital		8 801 975	9 155 716
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Kreditorer		22 993	7 740
Avsatt til markedsføring		103 013	103 013
Avsatt til humanitære fond	1	367 200	278 225
Mellomregnskap	6	-43 181	324 305
Skyldig offentlige avgifter		156 644	185 226
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	80 516	159 118
Sum kortsiktig gjeld		687 184	1 057 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 489 159	10 213 342

Oslo, 22.05.2019


Kurt F. Buck, styreleder


Randi H. Hollingen, nestleder


Trine Dahl

Ingvild Aas


Erlenn S. Ingabrigtsen


Brede Sørum


Carl-O. Geving, Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Noter til årsregnskap 2017

Note 1) Humanitært fond, oppstart i 2011

Inngående saldo 1.1.2018	278 225
Fakturert i 2018	138 975
Gave til Barnekreftforeningen 2018	-50 000
Sum	<u>367 200</u>

Note 2) Kontingenter

	Resultat	Budsjett
Kontingenter 2018	<u>1 765 136</u>	<u>1 760 000</u>

Fakturert 238 studentmedlemsskap i 2018. Inntekt på studentmedlemsskap fordeles med 4 måneder i år og 8 måneder neste år (studieår).

Note 3) Bankinnskudd

Av totalt bankinnskudd er kr. 2 111 865 bundet i tidsbestemte bankplasseringer og på skattetrekkskonto.

Note 4) Pengeplasseringer / aktiv forvaltning

Kostpris andeler for aktiv forvaltning 1.1	3 864 552
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 1.1	<u>4 136 732</u>
Urealisert gevinst 1.1	<u>272 180</u>

Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 1.1	4 136 732
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 31.12	<u>4 055 941</u>
Årets verdiendring	<u>-80 791</u>

Kostpris andeler for aktiv forvaltning 31.12	3 864 552
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 31.12	<u>4 055 941</u>
Urealisert gevinst 31.12	<u>191 389</u>

Note 5) Annen kortsiktig gjeld

Periodisert inntekt som resultatføres i 2019 (studentmedlem)	64 264
Avsatt reisekostnad 2018	<u>16 252</u>
Totalt	<u>80 516</u>

Note 6) Mellomregninger

	2018	2017
Mellomværende NEF Servicekontor	-43 181	-317 798
Mellomværende OAEF	-	-3 500
Mellomværende RFE	-	-2 144
Mellomværende FFN	-	-863
Sum	<u>-43 181</u>	<u>-324 305</u>

Note 7) Finansposter

Endring markedsverdi andeler for aktiv forvaltning	-80 791
Renteinntekter	<u>53 976</u>
Totalt	<u>-26 815</u>

REVISJONSBERETNING FOR NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND FOR 2018

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2018 som viser et underskudd på kr 353.743,-.

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.

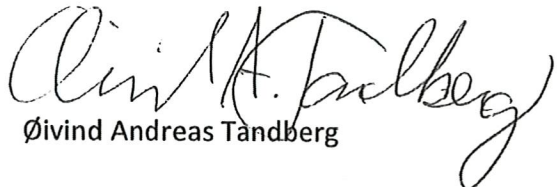
Vi har gjennomført revisjon i henhold til de lover som gjelder. Vi har gjennomført revisjonshandlinger som er ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil og mangler.

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 31.12.2018.

Oslo, den 29. mars 2019


Per Skogseth


Øivind Andreas Tandberg

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

RESULTAT

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2019	2019	2019	2019	2018
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Kontingenter	1	1 808 424	1 900 000	-91 576	1 765 136
Konting. andel humanit. fond	2	134 593	140 000	-5 407	138 975
Sum driftsinntekter		1 943 017	2 040 000	-96 983	1 904 111
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorar		990 000	985 000	5 000	862 000
Andre honorar		10 000	-	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift		141 091	140 000	1 091	124 471
Overf. humanitære fond	2	134 593	140 000	-5 407	138 975
Møte-/reiseutgifter		316 244	300 000	16 244	421 214
"Gullmegleren"		71 681	70 000	1 681	58 180
Kurs for tillitsvalgte		173 780	200 000	-26 220	223 169
Landsmøte/vårkonferanse		300 000	300 000	-	300 000
Andre driftskostnader		68 373	80 000	-11 627	68 030
Tap på krav		17 800	5 000	12 800	25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 223 562	2 220 000	3 562	2 231 038
DRIFTSRESULTAT		-280 545	-180 000	-100 545	-326 927
Finansposter	4, 7	296 998	200 000	96 998	-26 815
RESULTAT		16 453	20 000	-3 547	-353 743

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

BALANSE

<u>EIENDELER</u>	Noter	31.12.2019	31.12.2018
<u>Omløpsmidler</u>			
Debitorer		0	23 000
Aktiv forvaltning andeler	4	3 864 552	3 864 552
Endring markedsverdi investering	4	408 292	191 389
Bankinnskudd	3	5 203 949	5 410 218
Sum omløpsmidler		9 476 793	9 489 159
SUM EIENDELER		9 476 793	9 489 159
 <u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1.		8 801 973	9 155 716
Årets resultat		16 453	-353 743
Sum egenkapital		8 818 427	8 801 973
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Kreditorer		0	22 993
Avsatt til markedsføring		103 013	103 013
Avsatt til humanitære fond	2	326 293	367 200
Mellomregnskap	6	0	-43 181
Skyldig offentlige avgifter		182 111	156 644
Annen kortsiktig gjeld	1, 5	46 949	80 516
Sum kortsiktig gjeld		658 366	687 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 476 793	9 489 157

Oslø, 04.03.2020

(sign.)

Kurt F. Buck, styreleder

(sign.)

Randi H. Hollingen, nestleder

(sign.)

Erlenn S. Ingebrigtsen

(sign.)

Carl O. Geving, Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Noter til årsregnskap 2019

Note 1) Kontingenter

	<u>Resultat</u>	<u>Budsjett</u>
Sum kontingenter	<u>1 808 424</u>	<u>1 900 000</u>

Fakturert 265 studentmedlemsskap i 2019. Inntekt på studentmedlemsskap fordeles med 4 måneder i år og 8 måneder neste år (studieår).

Note 2) Humanitært fond, oppstart i 2011

Inngående saldo 1.1.2019	367 200
Fakturert i 2019	134 593
Gave til Kreftforeningen	-150 000
Gaver i forbindelse med Tormod Boldviks bortgang	-25 500
Sum	<u>326 293</u>

Note 3) Bankinnskudd

Av totalt bankinnskudd er kr. 2 124 366 bundet i tidsbestemte bankplasseringer og på skattetrekkskonto.

Note 4) Pengeplasseringer / aktiv forvaltning

Kostpris andeler for aktiv forvaltning 1.1	3 864 552
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 1.1	4 055 941
Urealisert gevinst 1.1	<u>191 389</u>
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 1.1	4 055 941
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 31.12	4 272 844
Årets verdiendring	<u>216 903</u>
Kostpris andeler for aktiv forvaltning 31.12	3 864 552
Markedsverdi andeler for aktiv forvaltning 31.12	4 272 844
Urealisert gevinst 31.12	<u>408 292</u>

Note 5) Annen kortsiktig gjeld

Periodisert inntekt som resultatføres i 2020 (studentmedlem)	69 867
Totalt	<u>69 867</u>

Note 6) Mellomregninger

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mellomværende NEF Servicekontor	-	-43 181
Sum	-	<u>-43 181</u>

Note 7) Finansposter

Endring markedsverdi andeler for aktiv forvaltning	216 903
Rentekostnader	-116
Renteinntekter	80 211
Totalt	<u>296 998</u>

REVISJONSBERETNING FOR NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND FOR 2019

Vi har revidert regnskapet for Norges Eiendomsmeglerforbund for 2019 som viser et overskudd på kr 16.453,-.

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 31.12.2019.

Oslo, den 19. juni 2020


Per Skogseth


Øivind Andreas Tandberg

Revidert budsjett for Norges Eiendomsmeglerforbund 2020

	Noter	Vedtatt budsjett 2020	Rev. Budsjett 2020	Regnskap 2019
DRIFTSINNEKTER				
Kontingenter		2 040 000	1 935 000	1 808 424
Konting. andel humanit. fond		140 000	135 000	134 593
SUM DRIFTSINNEKTER		2 180 000	2 070 000	1 943 017
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar		985 000	972 500	990 000
Andre honorar			10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift		140 000	138 000	141 091
Overf. humanitære fond		140 000	135 000	134 593
Møte-/reiseutgifter		300 000	200 000	316 244
"Gullmegleren"		80 000	70 000	71 681
Kurs for tillitsvalgte		250 000	100 000	173 780
Landsmøte/vårkonferanse		300 000	300 000	300 000
Andre driftskostnader		80 000	71 500	68 373
Tap på fordringer		5 000	30 000	17 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 280 000	2 027 000	2 223 562
DRIFTSRESULTAT		-100 000	43 000	-280 545
Finansposter		200 000	-150 000	296 998
RESULTAT		100 000	-107 000	16 453

Sak 3: Styrets godtgjørelse

Landsmøtet i 2018 fastsatte styrets årlige godtgjørelse slik:

Styreleder kr 500.000

Nestleder kr 125.000

Øvrige styremedlemmer kr 80.000

Varamedlemmene kr 5.000 per styremøte de deltar i

Styrehonorarene ble justert ved forrige landsmøte og styret finner ikke at det er nødvendig å justere dette på årets landsmøte.

Styret foreslår for landsmøtet at godtgjørelse til styret for perioden 2021 – 2022 holdes uendret:

Styreleder kr 500.000 per år

Nestleder kr 125.000 per år

Øvrige styremedlemmer kr 80.000 per år

Varamedlemmene kr 5.000 per styremøte de deltar i

Sak 4: Fastsettelse av kontingent for 2021 og 2022 – ny kontingentstruktur

Landsmøtet 2018 vedtok følgende mål: «NEF skal utrede mulig ny struktur for medlemsavgiften (kontingent og serviceavgift) for å øke medlemsandelen.»

Styret i NEF nedsatte høsten 2018 et utvalg som vurderte ulike modeller uten at utvalget konkluderte. Styret har deretter gjort grundige vurderinger og fremmer her forslag om en ny kontingentstruktur.

Medlemmene har de senere år tidlig på året mottatt en faktura med tre ulike beløp; kontingent til NEF, frivillig bidrag til NEFs Humanitære Fond samt serviceavgift til NEF Servicekontor. Videre har NEF de senere år også krevet inn lokalforeningskontingent for lokalforeningene. Denne fakturaen sendes ut i mars etter at størrelsen på denne kontingenten er vedtatt på de lokale årsmøtene. Lokalforeningskontingenten har variert fra kr 300 til kr 700, avhengig av hva lokalforeningen har besluttet på sitt årsmøte.

Styret har i sak 3 under Landsmøtet i NEF Servicekontor foreslått en betydelig forenkling ved at NEF Servicekontor innlemmes i NEF, slik at det kun skal kreves inn én medlemsavgift sentralt. For å forenkle ytterligere foreslås det at NEF krever inn et samlet beløp, som i tillegg inkluderer et bidrag til lokalforeningene. Forslaget medfører at lokalforeningene ikke selv vedtar størrelsen på lokalforeningskontingenten, men at Landsmøtet vedtar en identisk kontingent for alle. Dette vil effektivisere innkrevingen og gi medlemmene bedre oversikt.

Dette innebærer ikke noen endringer i lokalforeningenes rolle, og vil heller ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for medlemmene. Med foreliggende forslag vil de fleste lokalforeninger motta et større bidrag enn hva de per i dag får i lokalforeningskontingent.

Styret foreslår følgende satser for årlig kontingent for 2021 og 2022:

- Alle yrkesaktive medlemmer kr 4.000
- Eiendomsmeglerfullmektiger (i 2 år) kr 1.500
- Pensjonister (og uføretrygdede) kr 1.000
- Æresmedlemmer kr 0
- Studentmedlemmer (pr. skoleår) kr 500

I forslaget ligger at av disse beløpene vil alle lokalforeningene få tildelt kr 600 per betalende medlem, med unntak av studentmedlemmene som ikke er tilknyttet noen lokalforening.

Forutsatt at medlemstallet i NEF holder seg på dagens nivå vil endringene i kontingentstruktur gi tilsvarende inntekter til NEF som kontingent og serviceavgift gir til sammen i dag, mens de fleste lokalforeninger vil motta et høyere beløp enn i dag.

Styret ber landsmøtet vedta ny kontingentstruktur med følgende satser for 2021 og 2022:

- **Alle yrkesaktive medlemmer** kr 4.000 i årlig kontingent
- **Eiendomsmeglerfullmektiger (i 2 år)** kr 1.500 i årlig kontingent
- **Pensjonister (og uføretrygdede)** kr 1.000 i årlig kontingent
- **Æresmedlemmer** kr 0
- **Studentmedlemmer** kr 500 per skoleår

Lokalforeningene får utbetalt fra NEF kr 600 per betalende medlem, med unntak for studentmedlemmene.

Budsjett for Norges Eiendomsmeglerforbund 2021 og 2022

	Noter	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER			
Kontingent	1	8 400 000	8 400 000
Honorar juridisk bistand		1 205 000	1 210 000
Kurs- og konferanseinntekter		11 020 000	11 250 000
Salgsinntekter		560 000	570 000
Annonseinntekter		1 255 000	1 255 000
Fordeling av felleskostnader		1 850 000	1 870 000
Ab "Eiendomsmegleren"		30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		24 320 000	24 585 000
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		260 000	260 000
Lønnskostnaders styret og administrasjon	2	11 550 000	11 750 000
Husleie, strøm mv.	3	1 570 000	1 630 000
Kurs- og konferanseutgifter		4 470 000	4 590 000
IT-kostnader		1 200 000	1 100 000
Honorar konsulenttenester mv.		1 390 000	1 330 000
Møte-/reisekostnader	4	950 000	970 000
"Gullmegleren"		75 000	75 000
NEF Ung		50 000	50 000
Eiendomsmegleren, markedsføring m.m.		660 000	670 000
Avskrivninger	5	800 000	800 000
Andre driftskostnader		1 345 000	1 360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		24 320 000	24 585 000
DRIFTSRESULTAT		-	-
Fondsavkastning og øvrige renter		400 000	400 000
RESULTAT		400 000	400 000

Forslag budsjett for 2021 og 2022 er et samlet budsjett for NEF og tidligere NEF Servicekontor.

Budsjettet legger opp til at vi får tilnærmede normale år uten vesentlige koronaeffekter på inntektssiden.

På kostnadssiden er det lagt stor vekt på kostnadseffektiv drift i de kommende år.

Noter:

1. Kontingent til NEF budsjetteres samlet med andel på kr 600 til lokalforeningene per betalende medlem.
2. Lønnskostnader er betydelig redusert etter effektiviseringstiltak og nedbemanning i administrasjonen.
Lønnskostnader inneholder fra 2021 også honorar til styrets medlemmer.
3. Husleie, strøm er vesentlig redusert etter at administrasjonen flyttet inn i nye lokaler per 01.01.2020.
4. Møte-/reisekostnader er en samlepost for både styret og administrasjonens reiseutgifter.
5. Avskrivninger budsjetteres forholdsvis høyt da det skal tas store investeringer på IT-siden med et revidert medlemssystem, nye nettsider m.v.

Sak 6 a):

Styrets forslag på endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund har tatt en gjennomgang av lovene og funnet behov for å foreslå noen endringer:

§ 2. Formål

I tredje og fjerde ballpunkt, fjern tekst etter komma: «uten å arbeide direkte med megling»

Begrunnelse:

Det har ingen betydning om juristen eller advokaten jobber med megling eller ikke så lenge vedkommende er ansatt i et eiendomsmeglerforetak/eiendomsmeglerkjede.

§ 3. Medlemmer

Medlemsgruppe II a) og b) foreslås slått sammen til ett punkt og lyde følgende:

a) Medlemmer som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak som ansvarlig megler.

Punkt c) blir deretter punkt b) «Andre yrkesaktive medlemmer»

Begrunnelse:

Om fagansvarlig og/eller daglig leder er medlem i NEF eller ikke vil endre seg hver gang medlemmer i disse kategoriene bytter arbeidsgiver, og det er mer hensiktsmessig å samle alle ansvarlige meglere i en kategori.

§ 6. Kontingent

Første ledd lyder:

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

Her settes inn en ny setning i etterkant:

«Kontingenten inkluderer også andel kontingent til lokalforeningene, som utbetales fra NEF til den enkelte lokalforening i forhold til antall betalende medlemmer.»

Begrunnelse:

I sammenheng med innføring av ny kontingentstruktur i NEF endres dette punktet i tråd med dette. Alle medlemmer blir avkrevd en samlet kontingent, hvorav NEF utbetaler en andel til lokalforeningene i tråd med landsmøtets vedtak.

§ 8 a) Etisk Nemnd

I femte ledd fjernes «(og NEF Servicekontor)»

Begrunnelse:

NEF Servicekontor vil på bakgrunn av forslag om å innlemme dette i NEF ikke lenger eksistere som en egen underavdeling av NEF.

§ 13. Tillitsmenn og valg

Tredje og fjerde ledd endres til:

«Særskilt valg foregår på:

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

Av styrets 6 medlemmer kan inntil 2 velges fra kategori II b (tidligere II c). I tillegg kan 1 representant blant styrets varamedlemmer velges fra kategori II b (tidligere II c).

Revisor velges dersom nyvalg er nevnt i innkallingen.

Landsmøtet velger valgkomité bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret i NEF innstiller kandidater til valgkomitéen. Av medlemmene i valgkomitéen kan inntil 1 representant velges blant medlemmer fra kategori II b (tidligere II c).»

De etterfølgende ledd holdes uendret.

Begrunnelse:

I hovedsak er dette en opprydding i teksten, med unntak av valg på revisor. Etter at NEF Servicekontor er innlemmet i NEF tilsier omsetningen i forbundet at vi har både regnskapsplikt og revisjonsplikt. NEF Servicekontor har per i dag engasjert revisjonsselskapet RSM Norge AS som sin revisor, og det er ikke hensiktsmessig at disse skal være på valg annethvert år. Det blir opp til styret å foreslå et eventuelt bytte av revisor, og dette vil så bli lagt frem som en egen sak på et landsmøte for godkjenning.

§ 15. Hedersbevisninger

Sette inn et tillegg i annet ledd:

Hederstegnet kan utdeles til medlemmer, eller andre personer styret bestemmer seg for, som har gjort en fortjenestefull innsats for *«forbundet og/eller»* eiendomsmeglerbransjen.

Begrunnelse:

NEF er avhengig av engasjement hos medlemmer og andre som ønsker det beste både for forbundet og bransjen, og dette bør synliggjøres i NEFs lover.

Ny paragraf: § 18. Regnskap og revisjon

Foreningens regnskapsår følger kalenderåret og skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor.

Begrunnelse:

På grunn av forbundets totale omsetning er NEF underlagt både regnskaps- og revisjonsplikt.

De påfølgende paragrafer endres med fortløpende nummerering.

Sak 6 b):

Endringer i Mønstervedtekter for lokalforeninger tilknyttet NEF

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund har tatt en gjennomgang av mønstervedtektene og funnet behov for å foreslå noen endringer:

§ 1. Navn

Foreningens navn er NEF (etterfulgt av regional tilhørighet f.eks. NEF Oslo og Akershus, NEF Sørlandet, NEF Trøndelag osv.)

Begrunnelse:

Det oppleves forvirring rundt organiseringen av NEF med nasjonalt forbund og lokalforeninger, flere kontingentfakturaer, ulik logo osv. Medlemmenes og publikums kjennskap til lokalforeningene bør økes og et mulig tiltak er å endre navn på lokalforeningene, slik det er foreslått. Dette medfører ingen organisatoriske endringer og lokalforeningenes rolle forblir uendret.

Det foreslås i denne omgang ikke å endre geografiske områder i henhold til de nye kommune- og fylkesgrensene. Det er fortsatt helt akseptabelt å benytte de tidligere fylkesnavnene, og en endret inndeling av grensene for lokalforeningene vil medføre store økonomiske endringer for flere lokalforeninger. Nye navn på lokalforeningene vil etter dette kunne bli: NEF Nord-Norge, NEF Trøndelag, NEF Møre og Romsdal, NEF Vestlandet, NEF Rogaland, NEF Sørlandet, NEF Telemark, Vestfold og Buskerud, NEF Østfold, NEF Oslo og Akershus, NEF Hedmark og Oppland.

Styret i NEF oppfordrer lokalforeningene til å vedta endring av navnet på lokalforeningen på årsmøtet i februar 2021.

§ 4. Søknad om medlemskap

Femte ledd slettes:

~~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, idet Servicekontorets vedtekter har egne bestemmelser for disse.~~

Begrunnelse:

Med bakgrunn i at NEF Servicekontor blir innlemmet i NEF har ikke denne bestemmelsen noen gyldighet lengre.

§ 5. Kontingent

De fire første leddene slettes:

~~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.~~

Styret foreslår nytt første ledd:

Kontingent til lokalforeningen inngår i samlet kontingent til NEF og blir utbetalt til foreningen fra NEF sentralt i forhold til antall betalende medlemmer i lokalforeningen.

Femte ledd beholdes uendret og blir annet ledd i paragrafen.

Begrunnelse:

Med bakgrunn i ny kontingentstruktur er det ikke lengre aktuelt at lokalforeningene selv vedtar sin kontingent. Innkrevingen skjer samlet til NEF og lokalforeningene får overført sin andel.

§ 8. Årsmøtet

I fjerde ledd slettes punkt 3: Fastsettelse av kontingent, og etterfølgende punkter nummereres fortløpende.

Begrunnelse:

Med ny kontingentstruktur fastsetter ikke lokalforeningene lengre selv sin årlige kontingent.

§ 10. Tillitsmenn og valg

I femte ledd punkt g) slettes «og til landsmøte for NEFs Servicekontor»

Begrunnelse:

NEF Servicekontor innlemmes i NEF og det vil ikke bli gjennomført egne landsmøter i fremtiden.



Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund 2020 – 2022

Visjon:

Norges Eiendomsmeglerforbunds visjon er å organisere alle landets eiendomsmeglere for å sikre en trygg bolighandel og bransjens selvstendige bærekraft.

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 trygg bolighandel uavhengig av leverandør og type tjeneste.
- NEF skal synliggjøre verdiskapningen ved god eiendomsmegling.
- NEF skal arbeide for å fremheve MNEF-tittelen som et kvalitetsstempel, som gir forbrukerne merverdi.

Delmål:

Meglerrollen:

- NEF skal arbeide for at medlemmenes rolle som mellommann og rådgiver videreutvikles og blir mer fremtredende.
- 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 de som fratras eiendomsmeglerbrev eller tillatelse til å være ansvarlig megler, skal fratras retten til å utføre alle arbeidsoppgaver som er underlagt eiendomsmeglingsloven.

Utdanning:

- NEF skal tilby kvalitetskurs og være den foretrukne kursleverandør i bransjen.
- NEF skal arbeide for å heve kvalitetskravene til obligatorisk etterutdanning.
- NEF skal arbeide for høy kvalitet og praksismuligheter ved de ulike studieinstitusjonene.
- NEF skal arbeide for at det blir krav om vandelsattest også for fullmektiger og medhjelpere.
- NEF skal arbeide for at det innføres obligatorisk etterutdanning for eiendomsmeglerfullmektiger, fra og med to år etter endt utdanning.

Studenter og unge i bransjen:

- NEF skal involvere studentene i forbundets arbeid og møte dem regelmessig i kontaktmøter med studiestedene og på egne studentarrangementer.
- NEF skal arbeide for at det er høy kvalitet på opplæringen til eiendomsmeglerfullmektigene.
- NEF skal tilby studentmedlemskap på attraktive vilkår og motivere til fullverdig medlemskap etter endt studie.
- NEF skal arbeide for at det etableres en bransjestandard for opplæring av eiendomsmeglerfullmektiger.

Kommunikasjon:

- NEF skal være en etterspurt aktør i den boligpolitiske samfunnsdebatten.
- NEF skal opptre 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.

- NEF skal styrke regional kommunikasjon gjennom lokalforeningslederne.
- NEF skal være et synlig bransjenettverk.

Politikk / Samfunnsansvar:

- NEF skal arbeide for at samfunnet etterspør eiendomsmeglernes kompetanse og tjenester.
- NEF skal ta en ledende posisjon i den boligpolitiske samfunnsdebatten på en måte som fremmer bransjens omdømme.
- NEF skal arbeide for å bevare den norske boligmodellen og et sosialt bærekraftig boligmarked.
- NEF skal arbeide for best mulig samsvar mellom pris og kvalitet på informasjon som leveres av forretningsførere og det offentlige.
- NEF skal utarbeide bærekraftsmål for forbundets virksomhet og bistå bransjen med å styrke fokus på bærekraft.

Teknologi:

- NEF skal arbeide for at eiendomsmeglerens rolle sikres i bruk av ny teknologi.
- NEF skal sikre at medlemmene holdes oppdatert på utviklingen innen eiendomsteknologi.

Trygg bolighandel:

- NEF skal arbeide for en tryggere bolighandelen ved bruk av eiendomsmegler.
- NEF skal fremheve medlemmenes og forbrukernes interesser ved lovregulering og organisering av bolighandelen.
- NEF skal arbeide for at nybygg i større grad omsettes gjennom eiendomsmegler.

Bransjereasjoner:

- NEF skal tilrettelegge for gode relasjoner mellom aktørene i bransjen.
- NEF skal arbeide for godt samarbeid med øvrige bransjeaktører.



NEFs valgkomité's innstilling år 2020 til:

Styre i Norges Eiendomsmeglerforbund

Leder for 2 år:

Randi H. Hollingen, Molde

ny som leder

Nestleder for 2 år:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim

ny som nestleder

Styremedlemmer for 2 år:

Trine Dahl, Oslo

gjenvalg

Inger-Louise Dølvik, Bodø

ny

Lise Kjelle, Kristiansand

ny

Alexander Johannessen, Oslo

ny

2 varamedlemmer til styret for 2 år:

Jard Berg, Bergen

ny

Thomas Heimdal, Lillehammer

ny



Norges Eiendomsmeglerforbunds Etiske Nemnd

Leder for 2 år:

Sigrunn U. Stangeland, Jæren

gjenvalg

2 medlemmer for 2 år:

Paul Henning Fjeldheim, Oslo

gjenvalg

Frode Kulien, Kristiansand

gjenvalg

3 varamedlemmer for 2 år:

1) Magne Blindheim, Oslo

gjenvalg

2) Gunvor Lien Nyhus, Hamar

gjenvalg

3) Per Edmund Mordt, Kolbotn

ny



Revisorer for Norges Eiendomsmeglerforbund

2 revisorer for 2020:

Øivind Andreas Tandberg, Oslo

gjenvalg

Per Ingar Skogseth, Romerike

gjenvalg

Vararevisor for 2020:

Nils Christian Lütcken, Fornebu

gjenvalg

Revisor for 2021 og videre fremover:

RSM Norge AS, Oslo

ny

Oslo, 27. august 2020

Anders J. Langtind
Sign.

Ingrid E. Svendsen
Sign.

Bent A. Norderhaug
Sign.



Styret i NEF sin innstilling år 2020 til:

Valgkomité i Norges Eiendomsmeglerforbund

3 medlemmer for 2 år:

Kurt F. Buck, Bergen	ny
Ingrid Svendsen, Kristiansand	gjenvalg
Anders J. Langtind, Oslo	gjenvalg

1 varamedlem for 2 år:

Bent André Norderhaug, Kolbotn	gjenvalg
--------------------------------	----------

Oslo 27. august 2020

Kurt F. Buck
Sign.

Randi H. Hollingen
Sign.

Erlenn S. Ingebrigtsen
Sign.

Ingvild Aas
Sign.

Trine Dahl
Sign.

Brede Sørum
Sign.

Presentasjon av kandidatene til det nye styret i NEF

Styreleder:

Randi H. Hollingen

54 år

**Daglig leder, fagansvarlig,
eiendomsmegler MNEF i Notar Molde**



Tidligere verv i NEF:

2 år vara til styret i NEF

6 år styremedlem i NEF, de siste 2 år som nestleder

10 år leder i Møre og Romsdal Eiendomsmeglerforening (MREF) (2010-2020)

Jeg var ferdig utdannet eiendomsmegler i 2003 og jobbet de første årene i Garanti i Molde, før jeg startet opp DNB Eiendom i Molde i 2008. Der var jeg i 5 år, før jeg i 2013 startet opp Notar Molde, hvor jeg er partner. Både i DNB Eiendom og Notar har jeg hatt rollen som fagansvarlig og daglig leder, i tillegg til å jobbe aktivt som selgende eiendomsmegler.

Jeg stiller til valg fordi jeg er glad i bransjen vår og har energi og lyst til å arbeide for å sikre bransjen og våre medlemmer de beste vilkår å jobbe under. Gjennom lang erfaring som eiendomsmegler, fagansvarlig, daglig leder og medeier i eget foretak har jeg et bredt erfaringspekter. Jeg kjenner godt til styrearbeidet i NEF og samhandlingen med administrasjonen. Ikke minst mener jeg at min mangeårige erfaring fra arbeidet i egen lokalforening er viktig å ha med seg inn i styrearbeidet i NEF. Det er et faktum at vi i landet vårt jobber i ulike markeder, som kan ha ulike utfordringer.

Jeg brenner for at NEF kontinuerlig skal sikre medlemmenes rammebetingelser og ha en bærende stemme i den boligpolitiske debatten i samfunnet. Så synes jeg at vi kan bli enda bedre i å synliggjøre hvilken merverdi vi tilfører en eiendomstransaksjon. I den digitale utviklingen i samfunnet, er det viktigere enn noen gang å sette søkelys på eiendomsmeglerens profesjon og rådgiverrolle i eiendomshandelen.

Nestleder:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen

36 år

**Markedssjef / Eiendomsmegler MNEF i
Meglerhuset Nylander AS, Trondheim**



Tidligere verv i NEF

- Nestleder i Trøndelag Eiendomsmeglerforening 2015-2016
- Leder av Valgkomitéen i Trøndelag Eiendomsmeglerforening 2016-2020
- Varamedlem til styret NEF 2016-2018
- Styremedlem i NEF 2018-2020

Utdannet Bachelor i økonomi og administrasjon (TØH/NTNU) og Master of Science Marketing (Leeds Metropolitan University) foruten bachelor i Eiendomsmegling.
Styremedlem i Trondheim Markedsforening fra 2017

Hvorfor jeg ønsker å bli valgt:

Jeg tror min brede erfaring i bransjen er nyttig i mange av diskusjonene for å få et balansert syn på saken. Bred erfaring innenfor flere ansvarsoppgaver som vanlig eiendomsmegler, fagansvarlig, avdelingsleder og ansvarlig for tvangssalg. Jeg har også erfaring med å jobbe både for en nasjonal franchisekjede og et regionalt privat foretak.

Jeg ønsker å benytte min ekstra kompetanse innen markedsføring og system til det beste for hele bransjen. Har gjennom styreverv i Trondheim Markedsforening en fot innenfor mye det som rører seg innen generell digital transformering og markedsføring. I rollen som Markedssjef er jeg også tett på leverandørene i eiendomsbransjen sine løsninger.

Jeg ønsker å være med å ferdigstille en del av de prosessene som jeg har bidratt til i foregående perioder. Det gjelder både fornyelse av forbundet, og arbeidet rundt ny lovgivning.

Gjennom de to siste perioder har jeg erfaring fra forbundets styrearbeid. Kjenner derfor til organisasjonen, dynamikken og pågående prosesser godt.

Brenner for:

Meglers rolle som ekspert – beholde og styrke dette. Derunder støtte medlemmene i å levere utmerkede tjenester som gir tilfredse kunder og reell verdifull bistand innenfor vårt domene. På den måten økes vårt kollektive omdømme ytterligere og vi befester vår posisjon i samfunnet. Jeg tror ekspertrollen er den bærekraftige veien for vår profesjon, uavhengig av formen den vil ta og påvirkningen fra teknologiske nyvinninger og lovendringer.

Styremedlem:

Trine Dahl

50 år

**Leder for Akademi1
Eiendomsmegler MNEF for
Eiendomsmegler1 Oslo & Akershus**



Tidligere verv i NEF:

Styreleder i Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening (OAEF) fra 2019 -
Nestleder i OAEF 2017 - 2019
Styremedlem i NEF fra 2018 -
Styrets representant i FREMS

Yrkeserfaring:

Jobbet i DNB Eiendom i 16 år. Hvor 13 av dem som Daglig leder og fagansvarlig.
Daglig Leder for Nordvik & Partners AS avd. Bygdøy Allé
Leder for Akademi1 i Eiendomsmegler1 hvor jeg har ansvar for rekurrering og opplæring av
traineer og fullmektiger.

Hvorfor velge meg:

Jeg har lang og bred erfaring gjennom mange år i bransjen. Jeg har jobbet både i franchise og
bankeide foretak. Har høstet erfaring fra store deler av Oslo og Akershus, og har solgt alt fra smått
til stort. Har sittet en periode i styret og føler at jeg har mer å bidra med, og mener mitt
engasjement og min kunnskap vil være en styrke i kommende styreperiode.

Brenner for:

- Livslang eiendomsmeglerkarriere (fra student til eiendomsmegler)
- Bransjen omdømme
- Trygg bolighandel
- Rammvilkår for bransjen

Styremedlem:

Inger-Louise Dølvik

44 år

**Eiendomsmegler1 Nord-Norge AS, Bodø
Fagsjef for Nord-Norge (1/9-2008 – d.d)**



Yrkeserfaring:

I tillegg emneansvarlig/høgskolelektor i oppgjør for eiendomsmeglere i Nord Universitet 2013 –
Representant i Fagutvalget Eiendomsmegler1 Norge AS 2009-
BBL Eiendomsmegling AS Fagansvarlig (1/11-07-31/8-08) 2007-2008
DnB NOR Eiendom Bodø AS, 1998-2007
Notar Eiendom AS, serviceansvarlig 1996-1998

Styreverv:

Norges Eiendomsmeglerforbund: Varamedlem 2018-2020
Til Eiendom AS: Styreleder 2013 -
Det Norske Travelskap (medlemorg. med ca 13.000 medlemmer): Styremedlem 2014-2018 (april)
og Valgkomitéen 2018-2020
Bodø Travlag: Revisor 2015-2017, Styreleder 2010-2011 -2014, Nestleder 2008-2009-2012-2013,
Styremedlem 2007, Varamedlem 2006
Totonor AS: Nestleder 2010 – 2013, Styremedlem oktober 2009 - mars 2010, Varamedlem mars
2009 - oktober 2009
Totonor Eiendom AS: Nestleder 2013
Nye Bodø Travbane AS: Nestleder 2010-2012, Varamedlem 2013, Varamedlem 2017-
Funksjonærklubben i Sparebank1 Nord-Norge AS: Styremedlem 2017-

Hvorfor velge meg:

Med meg får dere en ærlig og direkte Nordlending som er vant til å «stå i det», spesielt ved krevende saker. Med 25 års bransjeerfaring og 14 års erfaring i ulike styreverv, har jeg erfaring som kan berike og utfylle den gode styresammensetningen som valgkomitéen her har foreslått.

Hva jeg brenner for:

Bransjens omdømmerisiko. For å kunne etterleve og henge med i alle regulatoriske krav som i dag er påkrevd oss, kreves det betydelig ressurser hos foretakene. NEF kan bidra med å utarbeide forslag til rammeverk, rutiner og maler som er tilgjengelige for medlemmene bl.a. innenfor viktige områder som GDPR og hvitvasking. Dette er tiltak som vil kunne bidra til å ta ned omdømmerisiko. Sist men ikke minst: Vi er en bransje i kontinuerlig endring. Det krever at NEF også endrer seg like raskt og i takt med medlemmenes behov. Da må vi ha et fremoverlent NEF som er «på ballen»!
Det skal jeg forsøke å bidra til 😊

Styremedlem:

Lise M. Kjelle

47 år

Distriktssjef OBOS Block Watne, Arendal



Yrkeserfaring:

Jeg har jobbet med eiendom siden 2000, og ble ferdig utdannet statsautorisert eiendomsmegler i 2006. Har jobbet 10 år som boligmegler, 2 år som boligkonsulent for Kruse Smith Eiendom, 3 år som nybyggmegler i Sørmeqleren og 5 år som næringsmegler for Næringsmeqleren Sædberg & Hodne AS. Nåværende stilling er distriktssjef for OBOS Block Watne i Agder.

Tidligere verv i NEF:

Jeg har sittet som varamedlem i styret til NEF den siste perioden og vært delaktig på flere styremøter, særlig med arbeidet rundt avhendingsloven. I tillegg har jeg tidligere vært meget aktiv i Sørlandets Eiendomsmeglerforening (SEF) i 10 år inkludert perioder som leder.

Hvorfor ønsker jeg å bli valgt:

Jeg mener det er viktig at man i styret også har et styremedlem som kan se forbundet utenifra og som i tillegg kjenner flere sider av meqleryrket veldig godt. Jeg har en solid breddeerfaring fra yrket gjennom min praksis som både bolig-, nybygg- og næringsmegler. Samtidig er det essensielt med kontinuitet i styret fra vara til styremedlem ved at man har kjennskap til de pågående sakene som er jobbet godt med i styreperioden og derigjennom sikrer at arbeidet med pågående saker videreføres på beste mulig måte.

Jeg brenner for trygg bolighandel og den norske boligmodellen. Selv om jeg i dag ikke utfører yrket som eiendomsmegler i praksis, har jeg et sterkt hjerte for det viktige arbeidet som gjøres blant landets eiendomsmeglere og at fremtiden for våre medlemmer sikres i den digitale hverdagen som vi lever i. Livslang meqlerkarriere, fokus på etterutdanning og kvalitet i alle ledd er også saker jeg anser som veldig viktige og jeg ønsker å bidra til at omdømme og attraktiviteten ved å bruke eiendomsmegler blir en selvfølge i alle eiendomstransaksjoner.

Styremedlem:

Alexander Johannessen

46 år

**Eiendomsmegler i Nordvik Bygdøy Allé,
Oslo**



Jeg er også en av eierne av kontoret

Jeg har en teknisk utdanning innen automasjon (elektro). Min jobberfaring før megling er i hovedsak innen salg, salgsledelse og salgsopplæring, men jeg har også jobbet noen år innen industri. Jeg startet som megler da jeg var 30 så hadde, i motsetning til mange meglere, mye jobberfaring. Jeg har stort sett jobbet fullt etter videregående utenom et år i førstegangstjeneste. Jeg har også hatt ekstrajobber innen bygg og anlegg, butikkmedarbeider mm, noe som har gitt meg en teknisk kompetanse jeg følger man ikke får på BI.

Jeg startet som megler i 2004 på Grønland Oslo øst. Jeg var i mange år en «høyvolum-megler» med en snitt på 117 egne oppdrag mine 10 første år. Stort sett «melk og brød». Etter hvert har jeg beveget meg over på vestkanten og sitter nå i et miljø som selger alt fra de minste boliger til noen av landets dyreste objekter. Jeg mener jeg dermed har erfaring som favner det meste av Oslo-markedet.

Jeg går for å være faglig sterk, jeg har høy salgsteknisk kompetanse og høy arbeidsmoral. Jeg har drevet mye med opplæring av nye meglere og kan vise til flere «elever» som i dag er høyt omsettende meglere.

Ingen tidligere verv i NEF.

Jeg syntes faget eiendomsmegling kommer for dårlig frem i all omtale av eiendomsmeglere og brenner for å heve vårt omdømme. Og da er forståelse av hva vi bidrar med faglig et viktig sted å begynne.

Videre syntes jeg forståelsen av mellommannsrollen er for dårlig blant mange i vår bransje da jeg syntes mange opptre mer som selgere enn meglere. Dette har jeg lyst til å forbedre i bransjen. Jeg syntes også bransjen er for dårlige til å snakke hverandre opp. Vi er helt klart konkurrenter, men vi taper alle på å omtale konkurrenter negativt.

Hvordan bransjen, kjeder og enkeltkontor tilrettelegger for at fullmektiger skal lykkes som meglere er også noe jeg brenner for. Jeg er stor motstander av «ansett 5 nye og håpe på at to lykkes», men mener at alle som ansettes skal få god hjelp til å komme i gang. Her vet jeg at det syndes mye i bransjen.

Jeg er klar og tydelig, jeg er ikke redd for å si fra og jeg elsker en god faglig diskusjon. Men, jeg lar meg absolutt «omvende» om jeg ser at andre har bedre argumenter enn meg. Som en megler med bred erfaring som fortsatt selger boliger, og står på visning er jeg sikker på at jeg vil kunne ha mye å bidra med for bransjen.

Varamedlem:

Thomas Heimdal

43 år

**Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Eiendomsmegler 1 Lillehammer og
Gudbrandsdal AS, Lillehammer**



Tidligere verv i NEF:

Leder av Hedmark og Oppland Eiendomsmeglerforening (HOEF) i 6 år
Medlem av valgkomitéen i NEF og Omdømmeutvalget i NEF.

Begynte å jobbe som megler i 1999, ferdig utdannet i 2001. Vært daglig leder i de fleste årene og meglet i tillegg.

Har vært aktivt medlem i NEF siden 2001 og synes faget, bransjen og menneskene er grådig artige!
Er i dag daglig leder for et selvstendig eiendomsmeglerselskap med 22 ansatte i Eiendomsmegler 1 Alliansen.

Noen av sakene jeg brenner for:

- Hvorfor være medlem av NEF
- Livslang eiendomsmeglerkarriere

Varamedlem:

Jard Berg

42 år

**Fagansvarlig for Eiendomsmegler
Krogsveens 6 kontorer i Bergen**



Samboer, og sammen har vi en jente på 16 og en gutt på 12.

Uteksaminert fra BI i 2002, før jeg startet i Nylander ved deres kontor i Kristiansund senhøsten 2003. Ble ansatt ved Nylander i Bergen sentrum våren 2006 som videre ble til Krogsveen.

På fritiden er jeg engasjert i Idrettslaget Gneist hvor jeg er keepertrener for Jenter 17 og Gutter 13 samt at jeg syntes det er godt å ta en tur på et av byens 7 fjell.

Tidligere verv i NEF:

I dag er jeg nestleder i Vestlandets Eiendomsmeglerforening (VEF). Av tidligere erfaring fra styrearbeid har jeg vært styreleder i VEF i tillegg til øvrige verv der siden 2011, og i tillegg har jeg vært varamedlem til styret i NEF (2014-2016) samt 4 år som ansattrepresentant til styret i Eiendomsmegler Krogsveen (2014 – 2018).

Brenner for:

Jeg vil være med å påvirke og sikre gode rammevilkår for eiendomsmeglerbransjen. Fra de unge til de erfarne. Det skal være mulig å ha en livslang karriere i yrket.

I tillegg er jeg opptatt av skikkelig eiendomsmegling, og etter min mening er ikke megling via hybridløsninger der hovedfokuset er å skaffe kunder til en bank fremtiden.