



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.  
0030 Oslo

Oslo, 03.10.21

## **Høringsvar – NOU 2021:7 «Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering».**

Det vises til departementets brev av 04.06.21. Høringsfrist er 04.10.21.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. Forbundet ble stiftet i 1932 og har i dag ca. 2800 medlemmer.

### ***NEFs overordnede vurdering***

Utvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon den 11.10.2019. Mandatet for utredningen var omfattende. Utvalget ble bedt om å gjøre en samlet gjennomgang av erfaringer med gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift. Evalueringen skulle gi grunnlag for forslag til nye eller endrede regler i eiendomsmeglingsloven eller andre lover som er av betydning ved eiendomsomsetning.

Ved utvalgets overlevering av innstillingen, NOU 2001:7, gav utvalget uttrykk for at evalueringen har vist at gjeldende lov i stor grad har fungert godt. Utvalgets forslag bygger derfor i stor grad på gjeldende lov.

I pressemeldingen fra utvalget er det oppsummert slik:

*«I hovedsak mener utvalget at eiendomsmeglingsloven 2007 og senere endringer har fungert godt. Utvalget ser derfor ikke behov for store endringer i gjeldende lov, og understreker viktigheten av at sentrale bestemmelser videreføres. Samtidig påpeker utvalget at reguleringen må være fremtidsrettet og fleksibel nok til å tilpasses endringer i markeder og teknologi».*

Formuleringen i pressemeldingen gjenfinnes i innstillingen punkt 1.3 *Utvalgets hovedforslag og anbefalinger*.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i utgangspunktet om at gjeldende lov har fungert godt, og at det derfor ikke er behov for store endringer.

Utredningen viser at gjennomsnittsprisen for en boligformidling lå stabilt mellom 55 000 og 60 000 kroner eksklusiv merverdiavgift, målt i 2020-kroner, i tiårsperioden mellom 2009 og 2019. Dette indikerer en virksom konkurransesituasjon.

I tillegg til eiendomsmeglers vederlag påløper andre transaksjonskostnader for både selger og kjøper som kan utgjøre betydelige beløp. Som eksempler nevnes dokumentavgift og tinglysningsgebyr, kostnader til forsikringer, og kostnader forbundet med innhenting av nødvendig informasjon fra blant andre kommuner og forretningsførere for å oppfylle opplysningsplikten ved eiendomssalg.

Kostnaden forbundet med sistnevnte synes å ha økt betydelig de senere årene. Av naturlige grunner er disse aktørene ikke, eller i liten grad, undergitt priskonkurranse ettersom forretningsførerinformasjon nødvendigvis må innhentes fra det foretaket som har denne rollen for laget eller sameiet. Kostnadene til innhenting av nødvendig informasjon legges normalt ut av eiendomsmeglerforetaket, men faktureres oppdragsgiver uten påslag. En betydelig økning i priser på et område hvor det ikke eksisterer priskonkurranse, og hvor forbrukerne heller ikke har muligheten for å avstå fra bestilling av disse opplysningene, er etter Norges Eiendomsmeglerforbunds syn uheldig. Departementet anmodes om å vurdere eventuelle tiltak.

Utvalgets forslag til endringer, støttes i stor grad av Norges Eiendomsmeglerforbund. På noen punkter deler imidlertid forbundet ikke utvalgsflertallets oppfatning. I noen grad er det foreslått oppmykning av krav som NEF mener bør videreføres (for eksempel graderte konsesjoner), og på flere punkter ønsker NEF en regulering som går noe lenger enn forslaget. Dette gjelder for eksempel krav til etterutdanning og krav til egnethetsvurdering av medhjelpere.

Av endringer som anses for å ha stor og direkte interesse for forbrukere er utvalgets forslag til nye regler for budgivning som skal sikre forbrukere – altså både selgere og kjøpere – bedre tid til overveielse og beslutning.

Utvalget har foreslått to endringer for å oppnå dette:

For det første foreslås det å lovregulere en minste akseptfrist på alle bud. Utvalgets anbefaling er at fristen settes til 30 minutter. Forslaget innebærer at bud med kortere akseptfrist enn fastsatt, ikke kan formidles av eiendomsmegler.

Den andre foreslåtte endringen er å forby megler å formidle bud som er gitt med forbehold om hemmelighold.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter disse forslagene da de er egnet til å sikre bedre tid til overveielse, bedre informasjonsgrunnlag, rettferdig konkurranse mellom interessenter, riktig fastsetting av markedspris, og bedre mulighet for eiendomsmegler til å yte partene rådgivning og omsorg forut for avtaleslutningen.

Etter NEFs syn er imidlertid de foreslåtte endringene ikke tilstrekkelige for å gi forbrukere et godt vern. NEF mener derfor at lovgiver *i tillegg* bør vedta regler som er egnet til å forebygge såkalt «kopping».

Reglene i gjeldende lovgivning som er ment å forebygge kopping, og som er foreslått videreført i ny lov, er etter NEFs oppfatning ikke tilstrekkelige til å nå dette målet. Gjeldende og foreslåtte regler som tar sikte på å forebygge kopping, retter seg bare mot eiendomsmegler. Det har vist seg å være utilstrekkelig all den tid kopping skjer ved direkte kontakt mellom kupperen og selger. Etter

NEFs oppfatning er det derfor nødvendig med ny bestemmelse i lov som regulerer rettsforholdet mellom avtalepartene, nærmere bestemt i avhendingsloven.

NEF mener at fenomenet kopping kan forebygges ved å vedta en bestemmelse i avhendingsloven som gir en selger som har inngått avtale ved å akseptere bud som er gitt direkte, en midlertidig angrerett som korresponder med den tidligste akseptfristen som gjelder for budene som megler kan formidle. Vi går nærmere inn på dette i omtalen av forslaget til ny § 6-8 nedenfor.

I det følgende vil våre kommentarer til forslaget følge lovforslagets kronologi.

Norges Eiendomsmeglerforbunds kommentarer til de enkelte bestemmelser:

### ***§ 1-1 Lovens formål***

Utvalget har foreslått å videreføre bestemmelsen om lovens formål, men med tilføyelse av forbrukerhensyn.

Forbrukers interesser utgjør uten tvil et relevant hensyn ved tolkning av gjeldende lov, og hensynet til forbrukerinteresser har også vært sentralt ved andre lovendringer som har betydning for bolighandelen. Endringene i avhendingsloven som ble vedtatt i 2019, og forskrift til avhendingsloven som ble vedtatt i år, som skal tre i kraft samtidig den 01.01.2022, er eksempler på dette.

Det er derfor naturlig at hensynet til forbrukers interesser kommer klart til uttrykk i den nye eiendomsmeglingsloven.

En stor majoritet av oppdragene som inngås gjelder salgsmegling og utleiemegling hvor begge parter i handelen er forbrukere. Et flertall av oppdragene som inngås med oppdragsgiver som ikke er forbruker, særlig ved prosjektmegling og utleiemegling, resulterer i avtaleinngåelse hvor den andre parten, altså henholdsvis kjøper og leietaker, er forbruker. Under henvisning til at eiendomsmegleren er en uavhengig mellommann som skal ivareta begge parters interesser, anses det som riktig og naturlig å la dette hensynet komme til uttrykk i lovens formålsbestemmelse. NEF støtter forslaget.

NEF støtter også forslaget om å erstatte uttrykkene «uhildet» og «mellommann» med henholdsvis «upartisk» og «eiendomsmegler». Dette forutsettes å ikke innebære noen realitetsendring.

### ***§ 1-2 Lovens virkeområde***

Forslaget om språklige endringer ved at begrepene «mellommann» og «forestå» erstattes av «formidler» og «gjennomføre» i bestemmelsens første ledd, og at «eiendomsmegling» brukes i stedet for «mellommann», slik som i § 1-1, støttes.

Materielt sett innebærer forslaget å videreføre lovens virkeområde, slik at all eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av fast eiendom og rettigheter til fast eiendom fortsatt skal være omfattet av lovens virkeområde.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å videreføre lovens virkeområde.

- *Konsesjonsklasser*

Bestemmelsen må sees i sammenheng med bestemmelsene i lovens kapittel 2. I ny § 2-3 foreslås det at det innføres tre ulike konsesjoner for ulike former for eiendomsmeglingsvirksomhet, og at konsesjonskravene for foretak som utelukkende skal drive næringsmegling og utleiemegling lempes. Norges Eiendomsmeglerforbund er tvilende til om innføring av ulike konsesjoner kan begrunnes med hensyn som loven skal ivareta, og frykter at en oppdeling i stedet vil svekke disse. Det vises til omtalen av § 2-3 nedenfor for nærmere vurdering og begrunnelse for NEFs syn.

- *Lovens virkeområde – forholdet til selvhjelpstjenester*

Utvalget har pekt på at digitale hjelpemidler benyttes i økende grad både av eiendomsmeglingsforetak og foretak som tilbyr selvhjelpstjenester til boligselgere.

Uten kunnskap om de omfattende kravene som gjelder for eiendomsmeglingsvirksomhet, er det vanskelig for både kjøpere av de uregulerte tjenestene og ikke minst kjøperen av eiendommen å se og forstå forskjellen. Det er etter NEFs oppfatning en betydelig forvekslingsfare, og dermed betydelig villfarelse med hensyn til hvilket vern forbrukeren har.

Markedsføring av boligeiendommer ved bruk av digitale selvhjelpstjenester skjer på samme plattformer som eiendomsmeglere benytter. Annonseformatene er like, og for interessentene på boligmarkedet vil ikke foretaksnavnet/ varemerkenavnet til et selskap som selger tilgang til selvhjelpsteknologi være egnet til å fortelle dem at det ikke er eiendomsmegling, og enda mindre forklare hva forskjellen mellom eiendomsmegling og selvsalg består i. For alminnelige forbrukere uten spesiell erfaring eller kunnskap om reglene som gjelder for eiendomsmegling - og dermed den beskyttelsen de har når formidlingen skjer ved bruk av eiendomsmegler – vil de betydelige forskjellene ikke komme frem.

Dette er særlig betenkelig av hensyn til boligkjøperne som ikke har noen avtalemessig binding til selgeren av den tekniske løsningen.

Hvorvidt kjøperen av selvhjelpstjenesten forstår realitetsforskjellen avhenger ikke bare av hvilken informasjon som gis i markedsføring av tjenesteyterens produkt, men også av boligeierens kunnskap og forutsetninger. I selvhjelpstjenesteyternes egenmarkedsføring ser det ut til å være betydelig fokus på tjenestens pris, og at denne er lavere enn prisen<sup>1</sup> på eiendomsmeglingstjenester.

---

<sup>1</sup> Eksempler:

Selgprivat.no: «Å selge uten megler er trygt, enkelt og ikke minst billig. SelgPrivat.no tilbyr Norges beste og rimeligste løsninger for å selge bolig på denne måten. Det kan spare deg for opp mot 100.000 kr i meglerhonorar».

Da tilbydere av selvhjelpsløsninger har en interesse i å legge produktet så tett opp til eiendomsmeglingslovens virkeområde som mulig uten å tre over grensen og dermed utløse de mange – og kostnadskrevende – kravene som gjelder for eiendomsmeglingsvirksomhet, er det svært viktig at grensen for hva som er eiendomsmeglingstjenester klargjøres i forbindelse med vedtakelse av ny, fremtidsrettet eiendomsmeglingslov.

Siden teknologien er i rask utvikling vites det ikke hvordan tjenestene vil utvikles fremover.

Utvalget har etter sin gjennomgang av problemstillingen ikke sett grunnlag for å oppstille eksakte kriterier for hva som er eiendomsmegling og ikke, men har i stedet pekt på tre momenter som de anser relevant for spørsmålet og den fremtidige reguleringen. Disse er tjenestenes *fullstendighet*, *involvering*, og *fremstilling*. Det forutsettes av utvalget at disse skal inngå i en helhetsvurdering.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at det er svært viktig at eiendomsmeglingslovens virkeområde klargjøres. I tillegg til konkurransesituasjonen mellom strengt regulerte eiendomsmeglingsforetak og foretak som definerer sin virksomhet som utenfor eiendomsmeglingslovens virkeområde, må hensynet til forbrukeres interesser etter NEFs syn tillegges betydelig vekt ved lovgivers vurdering av lovens virkeområde.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at de tre momentene som utvalget har pekt på i innstillingens punkt 14.4.10, side 162, er relevante for vurderingen. I likhet med mindretallet bestående av utvalgsmedlemmene Bergem, Nordskog-Inger, Pauriene og Pihl, er det NEFs oppfatning at utvalgets beskrivelse av avgrensningen under punktet *involvering* ikke går langt nok med hensyn til å sikre en fremtidsrettet regulering. Disse medlemmene peker på at råd til selgere og kjøpere som genereres maskinelt, for eksempel gjennom «chatboter», vil kunne være rådgivning i den forstand at tjenesten får karakter av å være eiendomsmegling og derfor må reguleres.

Norges Eiendomsmeglerforbund deler disse utvalgsmedlemmenes syn på dette.

Som følge av endringene i avhendingsloven som ble vedtatt i 2019, og som settes i kraft 01.01.22, vil meglers rådgiverrolle bli viktigere enn før, flere selgere vil sannsynligvis ha behov for rådgivning ved utforming av salgsinformasjonen.

Det er sannsynlig at tjenestene derfor vil utvikles for å dekke etterspørsel etter slik rådgivning, for eksempel via «chatboter».

Likeledes deler Norges Eiendomsmeglerforbund de samme utvalgsmedlemmenes oppfatning av at tjenester som innebærer noe mer enn sammenstilling av data, for eksempel ved at tjenesten bidrar med råd og vink om hvordan dataene skal forstås, bearbeides og presenteres, så vil dette innebære rådgivning i slik grad at tjenesten vil falle innenfor lovens virkeområde.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at selvhjelpstjenester som etter en totalvurdering av de ovennevnte kriteriene ikke er å anse som eiendomsmegling, heller ikke bør underlegges noen delvis regulering slik et (annet) mindretall i utvalget har foreslått. Hensynet til forbrukere tilsier at det ikke

---

Propr.no: Avtale om bruk av selvhjelpsverktøy for salg av egen bolig, pkt. 1: «Propr lar deg spare penger på meglerutgiftene ved å gjøre jobben selv, samtidig som Propr kan tilby et trygt og sikkert oppgjør av boligsalget gjennom et profesjonelt oppgjørsselskap».

bør innføres noen «light»-regulering. Dette vurderes å kunne gi skinn av forbrukervern, men i realiteten et mye lavere vern enn hva som følger av reglene som gjelder ved eiendomsmegling.

- *Profesjonelle aktører som selger egen eiendom*

Særlig i markedet for boliger under oppføring, prosjektmarkedet, er det en rekke aktører som selger egne objekter uten bruk av eiendomsmegler.

Ved salg av bolig under oppføring fra profesjonell til forbruker, er styrkeforholdet mellom partene ujevnt, og siden salgsobjektet ennå ikke er bygget (ferdig), har kjøperen heller ikke mulighet til å få dette besiktiget. Han er prisgitt selgers informasjon.

Ved formidling av boliger under oppføring, må eiendomsmegler påse at bustadoppføringslovens bestemmelser etterleves. Finanstilsynet har gjentatt og i ulike sammenhenger påpekt at eiendomsmegler har vidtgående plikter ved slike oppdrag<sup>2</sup>.

Når utbyggere velger å stå for salget selv, uten bruk av mellommann, er det ingen som påser at den presumptivt sterke parten i avtaleforholdet etterlever pliktene som følger av bustadoppføringsloven. Det er heller ingen som har plikt til å yte omsorg og rådgivning til kjøper om hvordan han skal forholde seg ved mislighold fra den annen part. Som eksempel henvises det til sak omtalt av blant andre nrk.no sommeren 2021.<sup>3</sup>

På samme måte som ved privatpersoners salg ved hjelp av selvhjelpstjenester til forbruker, kan det være forvekslingsfare ved profesjonelles salg av egne prosjekter. Annonsene formidles via samme plattformer som eiendomsmeglere bruker, og interessentene vil ikke nødvendigvis merke seg eller forstå forskjellen på en partsrepresentant og en eiendomsmegler, og hvilken betydning dette har for hvordan begge parter interesser blir ivaretatt. Lovgiver anmodes om å vurdere lovendringer i bustadoppføringsloven som gir økt forbrukerbeskyttelse.

## **§ 2-1 Krav om tillatelse til å drive eiendomsmegling**

Utvalget har i forslaget § 2-1 foreslått at adgangen til å drive eiendomsmegling mot godtgjørelse, begrenses til foretak som har tillatelse til dette fra Finanstilsynet. Retten til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevilling alene, blir dermed opphevet.

Advokater vil fortsatt kunne være både ansvarlig megler og fagansvarlig, men da med virke i et foretak med tillatelse. Foretak som allerede driver advokatvirksomhet kan søke slik tillatelse, og foretaket blir med slik tillatelse ansett som et eiendomsmeglingsforetak. At foretaket anses som et eiendomsmeglingsforetak medfører blant annet at internkontrollforskriften kommer til anvendelse. Etter NEFs oppfatning vil det bidra til å sikre at virksomheten drives i tråd med regelverket, til gode for samfunnsinteressene, herunder hensynet til forbrukere.

---

<sup>2</sup> Se for eksempel Finanstilsynets rundskriv 7/2014 pkt. 3.4.

<sup>3</sup> [Boligkjøpet Bremnes panorama ble et mareritt – Corponor og utbygger tar ikke ansvar – NRK Nordland](#)

Ved vedtagelsen av gjeldende eiendomsmeglingslov ble det blant annet innført kompetansekrav for personer som skal utøve eiendomsmegling ved å ha stilling som ansvarlig megler og eiendomsmeglerfullmektig.

Det vurderes å være bred enighet om at kompetansekrav på individnivå, sammen med strengere krav til foretakene, har bidratt til en betydelig kvalitetsheving med blant annet økt forbrukertrygghet som resultat.

Det må forutsettes som et klart utgangspunkt at advokater som tar på seg eiendomsmeglingsoppdrag har nødvendig kompetanse til dette, og videre at advokater som ønsker å ta på seg rollen som fagansvarlig vil bestå det nye foreslåtte kravet til fagansvarlige, jf. forslaget § 2-9 andre ledd, uten problem.

Utvalget har nå foreslått flere bestemmelser som bygger videre på den «kompetanselinjen» som ble valgt i 2007-loven. Som eksempler nevnes kurs for fagansvarlige, egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger, egnethetsvurdering av oppgjørsmehjelpere, og krav til at eksamen for medhjelpere må være bestått før tiltredelse. Forslaget om krav til advokater må sees i sammenheng med dette.

For ordens skyld opplyses det om at NEF har i underkant av 100 advokater som medlemmer.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget.

### **§ 2-3 Søknad om tillatelse**

Det vises til innledende omtale over under § 1-2.

I ny § 2-3 foreslås det at det innføres tre ulike konsesjoner for ulike former for eiendomsmeglingsvirksomhet, og at konsesjonskravene for foretak som utelukkende skal drive næringsmegling og utleiemegling lempes. I tillegg til egne konsesjoner for næringsmegling og utleiemegling, foreslås det å beholde en alminnelig konsesjon som gir tillatelse til å drive alle typer megling.

Som begrunnelse for innføring av særlige konsesjonsklasser med lavere krav, har utvalget pekt på fire hovedgrunner:

- 1) Konkurranseshensyn og priskonkurranse,
- 2) Mer fleksibel og målrettet regulering, enklere og billigere å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
- 3) Hensynet til at publikum skal kunne orientere seg om hvilke typer eiendomsmeglingsoppdrag det enkelte foretak kan påta seg, samt hensynet til Finanstilsynets mulighet for kontroll av konsesjonsvilkårene, samt
- 4) Graderte konsesjoner bidrar til skreddersydde kurs og utdanning.

Vedrørende 1) Konkurranseshensyn og priskonkurranse

Oppdrag som ikke er næringsmegling eller utleiemegling, og vil falle inn under den alminnelige konsesjonen, konsesjonstype 1, og dermed være underlagt det samme konsesjonsregimet som i dag.

De oppdragene som er enten næringsmegling eller boligutleie, er i betydelig mindretall. Det er noen foretak, i all hovedsak i de største byene, som i praksis driver spesialisert mot henholdsvis næringsmegling og utleiemegling, men ellers er det vanlig at foretakene påtar seg oppdrag innenfor alle kategorier, men at boligsalgsmegling utgjør den største andelen av antall omsetninger. Foretakene som påtar seg oppdrag i ulike kategorier, vil fortsatt måtte ha den alminnelige konsesjonen. Det er neppe næringsmessig grunnlag for etablering av spesialiserte foretak andre steder enn i de største byene.

Potensialet for nyetableringer, og dermed økt konkurranse, antas derfor å være meget begrenset.

Etter vår oppfatning er det ikke sannsynlig at oppdeling i flere konsesjonsklasser vil bidra til flere etableringer. Dette hensyn kan derfor etter NEFs syn ikke begrunne en slik oppdeling som foreslått.

### *Vedrørende 2) Mer fleksibel og målrettet regulering, enklere og billigere å drive eiendomsmeglingsvirksomhet*

Det relevante markedssegmentet er foretak som driver spesialisert med næringsmegling og utleiemegling. Norges Eiendomsmeglerforbund er ikke kjent med at disse foretakene fra før har gitt uttrykk for ønske om egne konsesjonsklasser.

Lempninger i regelverket, av regulatorisk eller materiell art, tilpasset disse oppdragstypene kan som nå gjøres innenfor eksisterende konsesjonsregime.

### *Vedrørende 3) Hensynet til at publikum skal kunne orientere seg om hvilke typer eiendomsmeglingsoppdraget enkelte foretak kan påta seg, samt hensynet til Finanstilsynets mulighet for kontroll av konsesjonsvilkårene*

Etter någjeldende system, kan publikum forholde seg til at eiendomsmeglingsforetak har konsesjon. Det er så opp til foretaket å vurdere og avgjøre om særregler kommer til anvendelse.

Ved oppsplitting i flere konsesjonstyper, må publikum i utgangspunktet vurdere hvilken konsesjonstype som er relevant for det oppdraget de vil gi til en eiendomsmegler. Dette nødvendiggjør både nytt konsesjonsregister og informasjon rettet mot publikum som setter dem i stand til å vurdere hvilken konsesjon som er aktuell. I denne sammenhengen påpekes det at eksempelvis grensdragningen mellom næringsmegling og boligmegling kan by på utfordring. Oppdragsgiverne i dette segmentet er heller ikke noen homogen, profesjonell, gruppe. Blant oppdragsgivere som inngår oppdrag som rettmessig faller i kategorien næringsmegling, er det et betydelig innslag som ikke har kompetanse om juridiske og økonomiske forhold relatert til eiendommen utover hva en alminnelig forbruker ville hatt. Innenfor næringsmegling er spennet i både partenes profesjonalitet og omsetningsverdiene meget store.

Etter omstendighetene kan det oppstå avgrensningsspørsmål, men disse vil ikke fjernes ved at det innføres ulike konsesjoner. I stedet blir konsekvensen av feilvurderinger større ettersom man risikerer å operer utenfor konsesjonen.

Ved boligutleiemegling er det mindre utfordrende å trekke grensen mot andre oppdragstyper. Med henvisning til den boligpolitiske debatten hvor nye eierformer som leie-til-eie og del-eie i ulike varianter er tema, kan det imidlertid tenkes å oppstå nye avgrensningsspørsmål.

#### *Vedrørende 4) Graderte konsesjoner bidrar til skreddersydde kurs og utdanning*

Innenfor næringsmegling tilbys det spesialiserte kurs via flere aktører. NEFs underorganisasjon Forum For Næringsmeglere er en betydelig aktør.

Etter NEFs oppfatning vil ikke oppdeling i flere konsesjoner påvirke hverken tilbud eller etterspørsel.

For øvrig henvises det til de momentene som utvalgsmedlemmet Bergem omtaler i NOU pkt 15.4.6.2.

Norges Eiendomsmeglerforbund er på bakgrunn av ovennevnte i tvil om innføring av ulike konsesjoner vil bidra til å fremme de grunnene som utvalget har påpekt, og stiller spørsmål ved om ikke en oppdeling i stedet i noen tilfeller vil svekke ivaretagelsen av hensynene som lovens formålsbestemmelse angir. Departementet anmodes om å særlig vurdere konsekvensen det kan ha for både forbrukere ved utleiemegling, og for selger og kjøpere av mindre næringsseidommer da disse gjennomgående har mye lavere kunnskap, ressurser og tilgang på teknisk, juridisk og økonomisk ekspertise enn aktørene som handler store næringsseidommer.

Dersom departementet innstiller på å endre loven i tråd med utvalgets forslag, bør det imidlertid klargjøres i loven eller dens forarbeider hva som er «næringsmegling» i lovens forstand samt hvor grensen går mellom konsesjonstype 2 og 3. Formålet med klargjøringene er dels å unngå misforståelser hos publikum og dels å unngå at foretak som driver med konsesjonstype 2 eller 3 risikerer å drive utenfor konsesjonsområdet. Det er særlig grunn til å sørge for god presisjon knyttet til disse spørsmålene når det etter utkastet til eiendomsmeglingsloven § 8-10, jf. § 2-1 (som tidligere) er straffbart å drive uten konsesjon.

Under dagens konsesjonsregime er definisjonen av næringsmegling primært av betydning for å klargjøre hvilke materielle bestemmelser i loven som kan fravikes, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd og forskrift om eiendomsmegling § 1-2. Med graderte konsesjoner oppstår en ny risiko for at den som bare har konsesjonstype 2 eller 3 påtar seg oppdrag som antas å være knyttet til formidling av «næringsseidom» i lovens forstand, men som viser seg å kreve konsesjonstype 1.

Formuleringen i loven § 1-4 tredje ledd «eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål» avgrenser etter sin ordlyd virkeområdet mot blant annet hele bygårder med boliger og kombinerte eiendommer som jo (delvis) er egnet brukt som boliger. Lovens ordlyd tilsier isolert sett at formidling av disse eiendommene ikke er å anses som næringsmegling, selv om det ikke har vært lovgivers intensjon. Forarbeidene til gjeldende lov er ikke direkte klargjørende, men på bakgrunn av Bråthen-utvalgets drøftelser i NOU 2006:1 og Finanstilsynets høringsuttalelse (gjengitt i Ot. prp nr. 16 (2006-2007) side 36) synes det å

være alminnelig antatt at *kombinerte eiendommer* med en mindre andel bolig er å anse som næringsseiendom. Det samme gjelder *hele bygårder* og liknende objekter der realiteten er at både *eiendommens karakter og partenes beskyttelsesbehov* inngår i en bredere vurdering enn lovens ordlyd gir inntrykk av. På den annen side var Finanstilsynet av den oppfatning at megling av landbrukseiendommer ikke skulle anses som næringsmegling i lovens forstand. Det som er viktig for forståelsen av forrige lovs forarbeider er at disse drøftelsene var knyttet opp mot spørsmålet om hvorvidt næringsmegling skulle unntas helt fra eiendomsmeglingsloven eller ei.

Det er NEFs oppfatning at det er behov for å gjøre oppdaterte vurderinger av denne grensen for uttrykket næringsmegling i lovens forstand, særlig dersom det innføres graderte konsesjoner. Det er uheldig at en drøftelse i forrige lovs forarbeider om hvorvidt næringsmegling skulle holdes helt utenfor loven – som departementet ikke eksplisitt tok stilling til – blir videreført uten videre drøftelse i den reviderte loven.

#### *Krav til fagansvarlig i foretak med konsesjon til å drive næringsmegling*

I utvalgets forslag til § 2-9 andre ledd er foretak med tillatelse til å drive næringsmegling unntatt fra kravet til å ha fagansvarlig. Med henvisning til blant annet objektene kompleksitet, transaksjonenes størrelse og ofte komplekse eierstrukturer, er det etter NEFs oppfatning uheldig å lempe på kravet til fagansvarlig i disse foretakene.

Det bør være krav til fagansvarlig, og kravet i § 2-9 andre ledd om kurs for fagansvarlig bør også gjelde for personer som skal ha denne rollen i næringsmeglingsforetak. Kursets innhold bør fastsettes i forskrift, men bør tilpasses den aktuelle virksomheten og derfor ha et noe annet innhold enn tilsvarende kurs for fagansvarlige i foretak med konsesjonstype 1.

#### *Konsesjon for foretak som både formidler salg og leie av næringsseiendom*

NOU 2021:7 punkt 15.4.7.3, jf. 15.4.6.1 foreslår at konsesjonstype 3 også skal gi rett til å drive utleiemegling av næringsseiendom.

NEF finner det uklart hvorvidt foretak som bare har konsesjonstype 2 dermed er avskåret fra å drive utleiemegling av næringsseiendom, med mindre det også søkes om konsesjonstype 3. Markedet for næringsmeglningstjenester preges i dag av at spesialiserte næringsmeglingsforetak (som antas å være aktuelle for konsesjonstype 2) både tilbyr salgs- og utleiemegling.

I den grad det er betenkelig med utvidelse av virksomhet som omfatter utleie av næringsseiendom, mener NEF at det er mer problematisk hvis foretak med konsesjonstype 3 som er innrettet mot utleiemegling av bolig skal leie ut næringsseiendom: Markedspraksis, kommersielle vilkår og legitime forventninger til meglerens tjenester er vesentlig forskjellige fra megling av utleieboliger.

Disse rammebetingelsene må enhver transaksjonsmegler i næringssegmentet (med konsesjonstype 2) være kjent med for å kunne bedømme målselskaps rettigheter og plikter under leieavtalene.

NEF kan på denne bakgrunn ikke se at det er tungtveiende grunner som taler mot at foretak med konsesjonstype 2 tillates å drive med utleiemegling av næringsseiendom, og foreslår at det blir presisert i lovens forarbeider.

### *Oppgjør i næringsmegling*

I NOU 2021:7 punkt 15.4.8 er det med henvisning til lovens § 6-9 uforbeholdent slått fast at «meglingsforetaket ikke kan fraskrive seg ansvaret for gjennomføring av oppgjøret i oppdragsavtalen med selger.»

Det er imidlertid en slik adgang til å fraskrive seg ansvaret for oppgjøret i næringsmegling, jf. lovens § 1-4 tredje ledd og forskriftens § 1-2. NEF ber derfor om at dette for ordens skyld presiseres i forarbeidene, slik at det ikke kan misforstås. Det er naturlig at det samtidig presiseres at heller ikke en kjøper kan forvente at foretaket tar oppgjøret i disse tilfellene, med mindre meglerforetaket har påtatt seg dette i en avtale med selger eller engasjeres av selger og kjøper i fellesskap for å gjøre det.

Det bør også for ordens skyld presiseres i forarbeidene at oppgjør i næringsmegling ikke er underlagt kompetansekravene i loven som følge av at de generelle kompetansekravene i eiendomsmeglingsloven kan fravikes i næringsmegling. Noe annet er at foretak som påtar seg oppgjør i næringsmegling er underlagt internkontrollregelverket og også derfor må sørge for at de som står for oppgjøret har den nødvendige kompetanse til å gjøre det på en sikker og effektiv måte.

### *Forskriftsarbeidet – sammenheng med lovreguleringen i § 1-4*

Lovens § 1-4 tredje ledd hjemler at det kan gis særregler for næringsmegling og slike regler er gitt i gjeldende forskrift om eiendomsmegling § 1-2. NEF har merket seg at utvalget i NOU 2021:7 legger opp til at vurderingen av hvilke enkeltbestemmelser i loven som skal fravikes bør utstå til loven er vedtatt, og slutter seg til det.

NEF vil likevel allerede nå peke på at formuleringen «kan fravikes» i forskriften § 1-2 er uheldig, og bør justeres i revidert lov- og forskriftsregulering av næringsmegling. Formuleringen kan misforstås dithen at lovens regler bare fravikes dersom meglerforetaket eksplisitt inntar dette i avtale med oppdragsgiver og dennes medkontrahent, og det har nok ikke vært lovgivers intensjon. I forhold til meglerforetakets oppdragsgiver er det ikke behov for den beskyttelse de fravikelige reglene gir oppdragsgiver, og de aktuelle reglene bør derfor ikke komme til anvendelse med mindre

partene har gitt den enkelte fravikelige regel anvendelse – altså motsatt løsning av det ordlyden i forskriften § 1-2 indikerer. I forhold til oppdragsgivers medkontrahent vil det gjennomgående ikke være noen naturlig anledning for meglingsforetaket å inngå avtale om eiendomsmeglingslovens fravikelighet, og i hvert fall ikke før det er inngitt bud basert på informasjonen fra megler. Det er en tenkelig løsning at megler plikter å opplyse om avvik fra loven i salgsoppgaven, men det er etter NEFs mening ingen sikker eller god løsning. Det bør derfor også i denne relasjonen fremgå klart av loven og forskriften at lovens fravikelige regler uansett ikke kommer til anvendelse i næringsmegling.

## **§ 2-9 Krav til ledelse, fagansvarlig mv**

### *Kurs for fagansvarlig*

Den fagansvarlige skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Det er dermed omfattende plikter som ligger på personer med rolle som fagansvarlig. I tillegg til plikter knyttet til risikostyring, internkontroll, kontroll med klientmidler, er fagansvarlig ofte utpekt til hvitvaskingsansvarlig. I tillegg til de særlige ansvarsområdene, må fagansvarlig ha god kunnskap om øvrige regler som berører virksomheten.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget i § 2-9 andre ledd tredje punktum om at det innføres krav til kurs for personer som skal ha rolle som fagansvarlig. Videre støttes forslaget om at det nærmere innholdet i kurset fastsettes gjennom forskrift.

### *Samme fagansvarlig for flere filialer*

Utvalget har i § 2-9 tredje ledd foreslått at samme person kan være fagansvarlig for flere filialer dersom foretakets styre finner det forsvarlig. Forslaget innebærer en endring fra gjeldende regelverk hvor foretaket må søke om tillatelse til delt fagansvar.

Norges Eiendomsmeglerforbunds er bekymret for at dette forslaget, som fraviker det klare utgangspunktet i gjeldende lov om at det skal være en fagansvarlig per foretak eller filial, vil kunne svekke kvaliteten på tjenestene slik at det går utover de formålene som eiendomsmeglingsloven skal tjene.

Fagansvarlig har en viktig og sentral rolle for å sikre at den eiendomsmeglingsfaglige virksomheten i foretaket, eller filialen, foregår i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.

Norges Eiendomsmeglerforbund er av den oppfatning at det er behov for en viss nærhet, både fysisk og relasjonelt, mellom den fagansvarlige og de ansatte i foretaket eller filialen.

Forbundet tiltrer utvalgsmedlemmet Bergems begrunnelse som er inntatt i NOU s 178 om at teknologisk utvikling åpner for nye muligheter for kontroll, og at dette har relevans i vurderingen av hva som er en forsvarlig organisering. Muligheten for digital kontroll av dokumenter og arbeidsprosesser kan imidlertid ikke erstatte verdien av tilstedeværelse. Den fagansvarliges oppgaver er ikke begrenset til kontrolloppgaver, og både ansvarlige meglere,

eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere har behov for nærhet til og mulighet for dialog med den fagansvarlige.

I forarbeidene til någjeldende lov ble spørsmålet drøftet, jf. Ot.prp. nr 16 (2006-07) pkt 7.3.2. Som begrunnelse for någjeldende hovedregel om at det skal være en fagansvarlig for hver filial, ble det vektlagt som hensiktsmessig at en person med nær tilhørighet til filialen skulle ha et overordnet ansvar for kvaliteten på filialens virksomhet.

Det er Norges Eiendomsmeglerforbunds oppfatning at dette hensynet er relevant også nå, og at det derfor bør tillegges betydelig vekt i vurderingen også ved vedtakelse av fremtidig eiendomsmeglingslov. NEF frykter at den kvalitetsmessige gevinsten som følger av forslaget om innføring av «fagansvarligkurs», jf. forslaget § 2-9 andre ledd tredje punktum, ikke vil oppveie for det som kan tapes dersom forslaget § 2-9 tredje ledd vedtas. Det er også en risiko for at fagansvarlig kan bli en salderingspost hvor foretakenes interesse i å begrense kostnader kan bli tillagt for stor vekt.

Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår at dagens regel om at det som hovedregel skal være en fagansvarlig per foretak/ filial beholdes, og at det kan gis tillatelse til delt fagansvar etter søknad.

I forlengelsen av vårt forslag om å beholde dagens regel, har vi en bemerkning til utøvelse av dispensasjonspraksis: Dispensasjonssøknader bør fortsatt undergis en konkret og bred skjønnsmessig vurdering.

Muligheten for digital kontroll er et moment som kan tale for delt fagansvar, og i noen tilfeller i større grad enn hva forvaltningspraksis hittil har åpnet for. Dette bør imidlertid inngå i en bred, skjønnsmessig helhetsvurdering. Etter vår oppfatning bør både antall kontorer, antall ansatte, de ansattes kompetanse og erfaring, omsetningsvolum, virksomhetens art, hvitvaskingsrisiko, geografisk avstand og faktisk reisetid, den fagansvarliges kompetanse og erfaring, samt foretakets realistiske, alternative muligheter for ansettelse av annen fagansvarlig tillegges vekt.

### **§ 3-1. Journalføring og arkivering**

Norge Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å endre § 3-1 slik at den gir hjemmelsgrunnlag for all journalføring og arkivering i eiendomsmeglingsvirksomheten, og at nærmere regler kan fastsettes i forskrift.

Utvalgets anbefaling om at kravet til oppbevaring av kjøpekontrakt i original fjernes fra forskriften, støttes.

### **§ 3-6. Taushetsplikt og innhenting av opplysninger fra Folkeregistret**

Norge Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å endre § 3-6 første ledd slik at det fremgår direkte av lovteksten at taushetsplikten ikke er til hinder for utlevering av taushetsbelagte opplysninger når den som har krav på taushet samtykker.

Videre støttes forslaget om at det i § 3-6 andre ledd gis hjemmel for å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregistret, til bruk ved gjennomføring av kundetiltak som eiendomsmegler

plikter å gjøre med hjemmel i hvitvaskingsregelverket. Det vurderes som svært viktig at eiendomsmegler gis tilgang til relevante opplysningskilder når eiendomsmegler er pålagt vidtgående plikter for å hindre hvitvasking.

#### **§ 4-1. Kvalifikasjonskrav**

Norge Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å endre § 4-1 slik at denne gir en samlet oversikt over kvalifikasjonskravene som gjelder den enkelte rolle, altså slik at bestemmelsen utvides til også å gjelde for eiendomsmeglerfullmektig, medhjelper og oppgjørsmedhjelper.

Videre tiltres i hovedsak forslaget med hensyn til hvilke kvalifikasjoner som kreves for den enkelte rollen. Når det gjelder rollen fagansvarlig, som etter forslaget fortsatt forutsetter eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse etter § 4-3, mener Norges Eiendomsmeglerforbund at tiden er moden for at også personer som har tillatelse etter overgangsreglene for ansatte uten eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse (overgangsforskriften, «overgangsmeglere»), bør kunne ha rollen som fagansvarlig, forutsatt at de gjennomfører det nye «fagansvarligkurset» i henhold til forslaget § 2-9 (2). Disse personene har lang praksis som ansvarlige meglere og har vært underlagt de samme kravene til etterutdanning som de som har tillatelse i medhold av eiendomsmeglerbrev og juristtillatelse.

Den foreslåtte endringen som fremgår av forslaget fjerde ledd, om at eksamen for medhjelpere må være bestått før tiltredelse, støttes. Det henvises i denne forbindelse til NEFs merknad nedenfor til § 4-4 hvor det innføres krav til egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere før tiltredelse. Forslaget om egnethetsvurdering av personer i disse gruppene støttes av Norges Eiendomsmeglerforbund, men vi mener at medhjelpere også bør egnethetsvurderes før tiltredelse. Videre henvises det til NEFs merknad til forslaget § 4-6 om etterutdanning hvorved det støttes at alle grupper som omfattes av § 4-1 skal omfattes av krav til etterutdanning.

#### **§ 4-4. Krav til egnethet**

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om at det i tillegg til kvalifikasjonene som følger av § 4-1 tredje og femte ledd skal innføres krav om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere før tiltredelse. NEF støtter at oppgaven skal tillegges Finanstilsynet.

Etter NEFs oppfatning bør også *medhjelpere* inkluderes i den kretsen som skal egnethetsvurderes før tiltredelse. Selv om det er begrenset hvilke oppgaver som medhjelper kan utføre, så er bruken av medhjelpere utbredt. En medhjelper som ville blitt vurdert som uegnet grunnet straffbare forhold, innebærer en forhøyet risiko. At medhjelperes arbeidsoppgaver er begrenset er ikke til hinder for at vedkommende rettmessig kan bli kjent med personlige og økonomiske forhold gjennom arbeidet, og at dette kan misbrukes til å begå straffbare handlinger av vedkommende selv eller andre som opplysningene deles med. Med henblikk på at skadepotensialet er betydelig, samtidig som kontroll

med utgangspunkt i politiattest vil være lite tidkrevende i de aller fleste tilfeller, bør § 4-4 også gi hjemmel for egnethetsvurdering av medhjelpere.

### ***Grunnlaget for egnethetsvurderingen – politiattesten***

Hvilke straffebestemmelser som omfattes av politiattesten som kreves etter eiendomsmeglingsloven, reguleres i eiendomsmeglingsforskriften § 2-7. Utvalget har ikke fremmet forslag til endring i forskriften, men har pekt på at det bør gjøres en fornyet vurdering av kravene til politiattestens innhold. Utvalget peker på at straffebestemmelser knyttet til seksualforbrytelser bør vurderes tatt med i forskriften § 2-7.

Norges Eiendomsmeglerforbund er helt enig i at seksualforbrytelser kan ha relevans for egnethetsvurderingen. For at Finanstilsynet skal ha et adekvat grunnlag for sin vurdering, må politiattesten som innhentes til dette formålet inneholde relevante og tilstrekkelige bestemmelser.

Utvalgsmedlem Bergem har i tillegg til utvalgets vurdering av seksualforbrytelser fremholdt at også narkotikaforbrytelser bør fremgå av politiattesten. Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i dette og tiltrer Bergems begrunnelse, inntatt i innstillingen på side 174, punkt 15.4.5:

- Narkotikaforbrytelser fordrer involvering med kriminelle personer og/ eller miljøer, med dertil hørende risiko for å bli eksponert for/ involvert i økonomisk kriminalitet.
- Eiendomsmeglere har en rekke plikter etter hvitvaskingsloven og er ansett som sentrale i arbeidet mot hvitvasking.
- Det gir dårlig sammenheng i regelverket dersom eiendomsmegler på den ene side skal avdekke, undersøke og eventuelt rapportere forhold som indikerer høy risiko for hvitvasking, for eksempel narkotikakriminalitet, samtidig som han selv kan være dømt for tilsvarende.
- Befatning med narkotika kan medføre økt risiko for tap av klientmidler som følge av trusselsituasjoner mot ansatte som er involvert i slik kriminalitet.

### **§ 4-5. Tittel**

I tillegg til forslaget bør bestemmelsen gi uttrykk for at andre titler ikke lovlig kan benyttes. Det foreslås at personer som er eiendomsmeglerfullmektig i kraft av juristutdannelse må bruke tittelen eiendomsmeglerfullmektig enten alene eller i kombinasjon med jurist, slik at bruk av jurist alene ikke tillates, ettersom det da ikke vises om vedkommende oppfyller kravene til personlig tillatelse, eller om han er eiendomsmeglerfullmektig.

### **§ 4-6. Etterutdanning**

Den foreslåtte bestemmelsen legger i utgangspunktet opp til at alle grupper som er nevnt i § 4-1 skal omfattes av krav til etterutdanning.

Et samlet utvalg gir uttrykk for (NOU s. 203) at «Av hensyn til helheten i eiendomsmeglingslovens ordning med kvalifikasjonskrav, kan det være grunn til å vurdere om også vanlige medhjelpere bør underlegges krav til etterutdanning. Etterutdanningskrav for medhjelpere og oppgjørsmedhjelpere trenger derimot ikke nødvendigvis å utgjøre samme antall timer som for ansvarlige meglere».

I lovforslaget overlates det, i tråd med utvalgets flertalls oppfatning, til departementet å fastsette kravene, herunder bestemme om enkelte grupper skal unntas for kravene.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at forslaget § 4-6 bør endres slik at departementet ved forskrift ikke kan gjøre unntak for plikt til etterutdanning for oppgjørsmedhjelpere og medhjelpere.

Sett hen til at en betydelig andel av de som arbeider som medhjelpere gjør det på deltidsbasis mens de studerer til bachelorgrad i eiendomsmegling, bør imidlertid kravet ikke inntre før etter en viss tid. For medhjelpere som ikke er under utdanning til eiendomsmegler, oppgjørsmedhjelpere og for eiendomsmeglerfullmektiger som er fullmektig utover to år, bør det være krav om etterutdanning.

Det henvises for øvrig til uttalelse fra mindretallet bestående av utvalgsmedlemmene Bergem og Nordskog-Inger om dette spørsmålet, inntatt i NOU s 203.

### **§ 5-1 Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet**

Utvalgets vurdering er at det fortsatt bør legges begrensninger på hvilken virksomhet som eiendomsmeglingsforetak kan drive i tillegg til eiendomsmegling, med det formål å sikre eiendomsmeglers uavhengighet og tillit.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i dette, og at rammene for hva som er tillatt virksomhet bør gå frem av lovteksten. Videre deles utvalgets oppfatning av at gjeldende bestemmelse med kriteriene «naturlig sammenheng med eiendomsmegling» og «ikke være egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet» er både egnet og tilstrekkelige til å ivareta formålet. Det er derfor ikke behov for endringer i gjeldende § 5-1.

Norges Eiendomsmeglerforbund deler oppfatningen av at den nærmere reguleringen kan skje gjennom forskrift, at forskriften – som nå – ikke skal være uttømmende, men at det siste bør gå frem eksplisitt av forskriften.

Når det presiseres i forskriften at denne ikke er uttømmende, er dette etter vår oppfatning egnet til å sette søkelys på lovens kriterier for vurdering av om virksomhet skal anses tillatt eller ikke.

For virksomhet i form av låneformidling, forsikringsformidling og produktplassering er det foreslått visse endringer. Disse virksomhetene er forutsatt regulert nærmere i forskrift, men ettersom det foreslås visse endringer, finner vi grunn til å kommentere det her.

Når det gjelder **låneformidling** er utvalget kommet til at dette har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og videre at slik låneformidling ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakenes integritet og uavhengighet forutsatt at boligkjøperen/ låntakeren gis informasjon om eventuell tilknytning mellom eiendomsmeglingsvirksomheten og långiveren. For å ivareta informasjonsbehovet har utvalget foreslått en ny opplysningsplikt i § 6-7 annet ledd nr 15.

I tillegg er kravet i forskriftens § 5-2 *Særlige regler om formidling av kreditt*, foreslått videreført.

Det innebærer at det skal gis skriftlig informasjon før handel sluttes om at foretaket mottar inntekter eller andre fordeler for kredittformidlingen, samt at vederlag for kredittformidling ikke kan gis til personer, kun til foretakene. Eiendomsmeglingsforetakene kan heller ikke utbetale noen form for vederlag eller gi andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen.

Om forbudet i forskriftens § 5-2 annet og tredje ledd har utvalget henvist til Tore Bråthens artikkel «Lovlig og ulovlig «kobling» mellom eiendomsmeglingsforetak og bank», publisert i Tidsskrift for Eiendomsrett nr 10 2014 s 57-81.

Utvalget har i tillegg til den generelle henvisningen til Bråthens artikkel, trukket frem at Bråthen har vurdert hva som ligger i «inntekter og andre fordeler». Etter Bråthens oppfatning er det en nokså opplagt tolkning at forbudet ikke bare gjelder kontante utbetalinger, men også alt annet av økonomisk verdi for eiendomsmegleren. Tildeling av oppdrag basert på i hvor stor grad eiendomsmegleren har formidlet kreditt, er trukket frem som eksempel på innretning som innebærer brudd på forskriftens § 5-2.

Det gjelder i dag et forbud mot at den enkelte ansatte i eiendomsmeglingsforetaket mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med låneformidling, både direkte fra banken og fra eiendomsmeglingsforetaket. Det innebærer at eiendomsmeglingsforetaket ikke kan utbetale bonus eller gi andre fordeler til sine ansatte i tilknytning til kredittformidlingen. Utvalget har funnet grunn til å presisere hvor langt dette forbudet rekker. Spesielt innebærer forbudet etter utvalgets oppfatning at eiendomsmeglingsforetaket ikke kan fordele oppdrag som er resultat av tips fra banken, basert på hvor mange lån eller tips om lånekunder den enkelte eiendomsmegler har formidlet for den samme banken, når eiendomsmeglerne helt eller delvis har provisjonsbasert avlønning.

Etter vår oppfatning er omtalen av reglene som videreføres, med søkelys på deres begrunnelse, og eksemplifiseringen, klargjørende. Det er grunn til å mene at økt klarhet vil bedre etterlevelsen.

Norges Eiendomsmeglerforbund tiltrer utvalgets oppfatning og støtter at forskriftsbestemmelsene videreføres ved ny lov.

Når det gjelder **forsikringsformidling** har utvalget lagt til grunn at formidling av innbo- og boligforsikringer mot vederlag fortsatt bør være tillatt da dette ikke representerer noen fare for tilliten til eiendomsmeglers uavhengighet. Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i dette.

Selgeransvarsforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring ble særskilt vurdert. Utvalget la til grunn at formidling av disse har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og at det ligger innenfor meglers rådgivningsplikt å gi råd om produktene, og at formidlingen i seg selv ikke er egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet. Utvalget reiser spørsmål ved om dette utgangspunktet endres av at foretaket mottar vederlag for forsikringsformidlingen.

Med hjemmel i gjeldende eiendomsmeglingsforskrift § 5-1 (2) er foretakene avskåret fra å motta vederlag for formidling av selgersansvarsforsikring, men ikke for boligkjøperforsikring.

Et samlet utvalg konkluderte med at det ikke vil være egent til å svekke tilliten at foretakene mottar vederlag for formidling av begge disse produktene. Det er begrunnet i at kundene har et legitimt behov for forsikringene, og at det medfører et visst arbeid for meglingsforetakene. Forestående endringer i både forsikringsformidlingsloven og i forsikringsavtaleloven hvor det ventes å bli økte krav til informasjon om forsikringsprodukter, tilsier at formidlingen også kan bli forbundet med noe mer arbeid i fremtiden. Det anses å være gjeldende rett at eiendomsmegler har plikt til å orientere både oppdragsgiver og kjøper om foreliggende forsikringsmuligheter. At selger tilbys forsikring for sitt mulige mangelsansvar medfører ikke, slik det ble antatt ved utforming av gjeldende forskrifter at dette ville frata megler insentivet til å ivareta sine plikter i henhold til eiendomsmeglingsloven. De henvises i denne sammenheng til HR-2016-2264A om «informasjonsansvar» for eiendomsmegler.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i utvalgets vurdering av at eiendomsmeglingsforetak kan motta vederlag for formidling av både selgeransvarsforsikring og boligkjøperforsikring.

Utvalget forutsetter imidlertid - som for kredittformidling – at vederlaget skal gå til foretaket, ikke den enkelte megler. Videre forutsettes det at vederlaget, for at det ikke skal være egnet til å svekke tilliten, må stå i et rimelig forhold til både eiendomsmeglerens ressursbruk og den premien som kunden skal betale. I tillegg foreslås det at kravet om skriftlig informasjon om både vederlaget og dets størrelse videreføres. Disse opplysningspliktene er i dag hjemlet i forsikringsformidlingsforskriften § 3-1 jf. forsikringsformidlingsloven §§ 7-7 jf. 5-1.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i disse forutsetningene.

**Produktplassering** av møbler og interiør i visningsboliger har fått et visst omfang. Spørsmålet er om eiendomsmeglingsforetak kan tilby produktplassering til leverandører av møbler og interiør, mot vederlag. Dette er å anse som «annen virksomhet».

Etter utvalgets oppfatning må slik produktplassering av møbler og interiør anses å ha naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og adgangen til å yte slike tjenester vil følgelig bero på om tjenesten kan anses å svekke tilliten til eiendomsmeglernes integritet og uavhengighet eller ikke. Utvalgets oppfatning er at slik virksomhet ikke er egnet til å svekke tilliten.

Tjenesten tilbys overfor tredjeparter, og vil derfor ikke være egnet til å skape avhengighetsforhold til en av partene i handelen. Forbudet i § 5-4 mot å motta inntekter fra andre enn oppdragsgiver vil bare hindre slik aktivitet dersom produktplassering inngår i det avtalte eiendomsmeglingsoppdraget. I slike tilfeller vil det ikke være adgang til å motta inntekter fra andre enn oppdragsgiver.

Krav i annen lovgivning, f.eks. markedsføringslovens krav om merking, må ellers oppfylles. Brudd på krav i annen lovgivning kan innebære brudd på god meglerskikk.

Også andre tilfeller av produktplassering enn møbler og interiør kan tenkes å ha naturlig sammenheng med eiendomsmeglingsvirksomhet. Utvalget har foreslått at dette vurderes nærmere ved forskriftsarbeidet.

Norges Eiendomsmeglerforbund er enig i utvalgets vurdering av dette.

### § 5-5. Forbud mot kobling

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å videreføre forbudene mot kobling som i dag følger av § 6-3 tredje ledd om god meglerskikk i en egen bestemmelse med overskriften forbud mot kobling, inntatt i lovens kapittel 5 med kapitteloverskriften «Krav til uavhengighet»

Etter vår oppfatning er dette et tydelig signal om bestemmelsens viktighet, hvilket også kommer direkte til uttrykk i utvalgets merknad til bestemmelsen hvor det sies at «Hensikten er å gi koblingsforbudene en mer selvstendig betydning samt å reddykke bestemmelsen om god meglerskikk».

Formålet med bestemmelsen er å sikre fritt valg av eiendomsmegler. Bestemmelsen skal beskytte oppdragsgivere mot urimelig avtaler, og skal hindre at markedsposisjon på andre områder kan utnyttes til å skaffe kunder til eiendomsmeglingsvirksomheten.

Norges Eiendomsmeglerforbund har imidlertid en bemerkning til ordlyden hvor det synes å være oppstilt et vilkår om årsakssammenheng. Forslaget lyder:

*«§ 5-5 (1) Eiendomsmeglingsforetak skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom slik avtale er et resultat av kobling, ved at det er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling».*  
(Vår utheving).

Ordlyden i eksisterende § 6-3 tredje ledd er til sammenligning «Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling». (Vår utheving).

Ut fra utvalgets omtale av viktigheten av eiendomsmeglernes uavhengighet generelt, og denne bestemmelsen spesielt, er det ikke grunn til å anta at utvalget har ønsket å gi bestemmelsen et snevrere virkeområde enn gjeldende § 6-3 tredje ledd.

Slik bestemmelsen er utformet vil en betingelse i f.eks. et lånetilbud fra Bank A om at eiendomsmegler B må benyttes, ikke rammes med mindre oppdragsgiver ellers ikke ville engasjert B. Med andre ord oppstilles tilsynelatende et krav om årsakssammenheng. Dette er uheldig da en praksis med slike betingelser først vil kunne angripes i etterkant, og dessuten vil det reduseres fra en viktig prinsipiell regel til et spørsmål om bevis for konkret årsakssammenheng.

### § 6-3. God meglerskikk

De foreslåtte endringene i § 6-3 støttes av Norges Eiendomsmeglerforbund.

### § 6-5 Oppdragets varighet

Bestemmelsen er foreslått videreført.

Norges Eiendomsmeglerforbund påpeker at det kan skje at oppdragsgiver ønsker å si opp oppdraget etter at avtale er inngått mellom selger og kjøper, men før oppdraget er gjennomført. Denne situasjonen oppstår etter vår erfaring meget sjelden, men kan tenkes å ville skje hyppigere dersom

forfallstidspunktet for meglers rett på vederlag flyttes fra «når handel er kommet i stand» til et senere tidspunkt, jf. utvalgets forslag om endring i § 7-4 (1).

Det bør klargjøres i loven at oppdragsgiver ikke har oppsigelsesrett i henhold til § 6-5 etter at kjøpsavtalen har kommet i stand. Fra det tidspunktet har kjøperen har innrettet seg på oppgjør via eiendomsmegleren.

### **§ 6-7. Oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt**

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslagene til endringer i § 6-7. Forslagene anses i stor grad å gi uttrykk for en videreføring av gjeldende rett, og at endringene først og fremst er motivert av å gi bestemmelsen en mer pedagogisk utforming.

Når det gjelder den nye opplysningsplikten i annet ledd nr 15 forstås hensikten å være å synliggjøre eierskap og/ eller samarbeid.

Ettersom det er en bærende forutsetning i eiendomsmeglingsloven kapittel 5 og § 6-3 om god meglerskikk at eiendomsmegler skal opptre uavhengig og ikke la sine vurderinger og råd påvirkes av utenforstående interesser, stilles det spørsmål ved om ordlyden i § 6-7 andre ledd nr 15 er uheldig og bør omformuleres.

Forslaget lyder: [opplysning om] «15. samarbeid eller tilknytning til foretak som kan være egnet til å påvirke eiendomsmeglerens rådgivning».

Det er en grunnleggende forutsetning at eierskap og samarbeid innrettes og utøves på en slik måte at dette *ikke* kan være egnet til å påvirke eiendomsmeglerens rådgivning. Ordlyden synes å forutsette det motsatte, mens hensikten er å synliggjøre og sikre åpenhet om tilknytning til finansforetak, medieforetak mv. Slik tilknytning kan tenkes å ha betydning for interessentene.

NEF støtter at loven skal ha en bestemmelse med dette formålet, men mener at ordlyden ikke reflekterer dette godt, og derfor bør omformuleres.

### **§ 6-8. Oppdragstakers plikter ved budgivningen**

Bestemmelsen er ny og innebærer i stor grad at någjeldende regulering av oppdragstakers plikter ved budgivning flyttes fra forskriften og inn i loven.

Norges Eiendomsmeglerforbund anser det som viktig at sentrale regler, og særlig de som berører partene i handelen direkte, går frem av loven som sådan.

I tillegg til videreføring av eksisterende regler er det foreslått to konkrete endringer i reglene om eiendomsmeglerens plikter knyttet til budgivningen.

Det første forslaget er et forbud mot at eiendomsmegler formidler hemmelige bud, altså at formidlingsforbudet utvides til også å omfatte bud som forutsetter helt eller delvis hemmelighold for andre enn selger.

Det andre forslaget er en hjemmel til å forskriftsfeste minste akseptfrist i hele budrunden. Minstetiden konkretiseres ikke, men utvalget skisserer at 30 minutter kan være passende.

Norges Eiendomsmeglerforbund anser endringene som utvalget har foreslått som *adekvate*, men dessverre *ikke tilstrekkelige* for å sikre en trygg og ryddig omsetning hvor hensynet til både selger og kjøpere ivaretas.

Det er NEFs oppfatning at det også må innføres regler som forebygger kopping på en mer effektiv måte enn hva dagens regler gjør.

Regler som er gitt med begrunnelse i forbrukervern, bør være effektive. Eksisterende regler om budgivning har vist seg lite effektive mot kopping i perioder/ områder med etterspørselsoverskudd.

Regler som hindrer kopping er viktig for at avtalepartene skal sikres tid til undersøkelser og overveielser som lovgiver har ment at de bør ha, og som blant annet er bakgrunn for formidlingsforbudet.

Når avtaler inngås uten meglers bistand og omsorg er det økt risiko for uheldige konsekvenser, for eksempel i form av uklarheter ved forbehold, uavklart finansiering mv. En tredje, nærliggende og negativ konsekvens for forbrukere er at prisfastsettelse skjer uten en åpen auksjon, og dermed er det risiko for at avtalte priser ikke gjenspeiler hva markedet ville fastsatt i en åpen auksjon med full informasjon. Sistnevnte kan slå ut i disfavør av både selger og kjøper.

For å hindre at avtaler inngås etter kopping, er det NEFs klare oppfatning at det må reguleres i annet lovverk enn eiendomsmeglingsloven. Alternativene vurderes å være enten i den generelle avtaleloven, eller i avhendingsloven. Avhendingsloven er etter NEFs oppfatning den naturlige loven for slik regulering. For å frata kupperen incentivet til å kuppe, i stedet for å innrette seg etter de regler som ellers gjelder for budgivningen, foreslås det å innføre en tidsbegrenset angrerett for den selger som har inngått salgavtale med interessent etter direkte kontakt i den perioden som eiendomsmegleren er avskåret fra å formidle interessentens bud. Utvalgsmedlem Bergem fremmet et konkret forslag til lovregel om dette. Hovedtrekkene i forslaget er en tidsbegrenset angrerett for selger, kombinert med krav til skriftlighet som gyldighetskrav og rett for megler til å formidle informasjon om avtalen til øvrige interessenter. Det forutsettes at bestemmelsen bare skal gjelde ved salg av bolig, og ved første gangs annonsering.

Et flertall, bestående av medlemmene Moen, Bergem, Kasland, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl og Tuv støttet at det burde vurderes endringer i avhendingsloven som kan motvirke direktesalg. Disse utelukket heller ikke andre løsninger, men det ble ikke fremmet andre konkrete forslag av utvalget.

Utvalgets flertall ville ikke foreslå noen lovendring om dette i innstillingen, men anbefalte i stedet at spørsmålet burde utredes nærmere, og at forekomsten av kopping burde kartlegges over en periode på 2-3 år før tiltak ble vurdert.

NEF har i utgangspunktet forståelse for argumenter om at regler som berører avtalefrihet bør være godt begrunnet i hensyn som mer enn oppveier for ulempen for de som reguleres.

Flertallets begrunnelse for å avvente regulering synes å bunne i en usikkerhet i om innføring av en tidsbegrenset angrerett vil være en «overflødig regulering». Det kan lett konstateres at problemer

med kopping varierer med markedssituasjonen, og dermed tid og sted. En generell regulering av dette etter det mønster som ble foreslått, omtalt i innstillingens kapittel 22, kan derfor hevdes å utgjøre en «overflødig regulering». Etter Norges Eiendomsmeglerforbunds oppfatning vil imidlertid ikke reguleringen gi ulemper som ellers kan følge med unødvendig regulering.

Når markedet er i balanse (og reguleringen dermed er «unødvendig»), skjer forsøk på kopping i liten grad. I tider/ på steder hvor kopping ikke skjer i særlig utstrekning, så agerer interessentene uansett i henhold til regler for budgivning som ellers følger av loven. Reguleringen vil følgelig ikke være merkbar for de som forholder seg til den fremgangsmåten for budgivning som lovverket ellers, med god begrunnelse, legger opp til.

## § 7-2. Generelt om vederlaget

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å videreføre forbudet mot progressiv provisjon. Videre støttes forslagene om å oppheve kravet til obligatorisk timepristilbud, samt opphevelse av plikten til å skrive rekning over medgått tid når det ikke er avtalt vederlag basert på timer.

Likeledes støttes forslaget om å fjerne plikten til å opplyse i salgsoppgaven hva som er avtalt om vederlag.

## § 7-4. Betaling av vederlag

I gjeldende lov er forfallstidspunktet for oppdragstakers krav på vederlag lagt til «*når handel er kommet i stand*». Utvalgets flertall har foreslått at forfallstidspunktet flyttes, og at oppdragstakers vederlag forfaller «*tre måneder etter at handel er kommet i stand eller ved overtagelse dersom dette skjer tidligere*».

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at det ikke er behov for å endre bestemmelsen om forfallstidspunktet i § 7-4 første ledd. Gjeldende bestemmelse innebærer ikke at oppdragstakeren kan oppkreve vederlaget sitt forskuddsvis. Det vistes til at det vesentligste av eiendomsmeglerens ytelse er nedlagt før gjeldende forfallstidspunkt, «*når handel er kommet i stand*».

Dersom eiendomsmegler i tiden mellom inngåelsen av megleroppdraget og avtaleinngåelse mellom selger og kjøper, forsømmer sine plikter på en slik måte at oppdragsgiver kan kreve vederlagsnedsettelse i henhold til § 7-7, så vil dette allerede være kjent på forfallstidspunktet slik at oppdragsgiver har mulighet til å gjøre sin tilbakeholdsrett gjeldende.

Utvalget har ved vurderingen av alternative løsninger lagt til grunn at det er få klager på eiendomsmeglers håndtering av oppdraget i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Gjeldende bestemmelse ivaretar forbrukers rettigheter og mulighet for å gjøre tilbakeholdsrett gjeldende.

Dersom regelen endres i tråd med forslaget, vil det innebære at oppdragstakers rett på vederlag forfaller lenge etter at arbeidet er nedlagt. Dette vil medføre en likviditetsutfordring for både foretakene og for arbeidstakerne som i stor grad har provisjonsbasert lønn. I tillegg antas endringen

å være egnet til påvirke konkurransen mellom store og små foretak. Effektene av konkurransepåvirkningen og likviditetsutfordringen må dessuten antas å være større i tider og/ eller områder med lang omsetningstid. I områder med lav etterspørsel, og dermed ofte lang omsetningstid, er det normalt færre konkurrerende foretak. En konkurransevidning antas å kunne påvirke konkurransen.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at gjeldende regel bør beholdes.

*Dersom* det skal gjøres endringer er det forbundets oppfatning at man i stedet bør velge den skisserte mellomøsningen hvor 90 prosent av vederlaget forfaller når kjøpsavtalen kommer i stand, og resterende 10 prosent når oppgjøret er gjennomført. Løsningen er beskrevet i første strekpunkt i innstillingens s 249. Dette vil på en bedre måte gjenspeile partenes ytelsesutveksling. Løsningen vil også innebære en mindre likviditetsbelastning for foretak og arbeidstaker, og dermed ikke ha samme konkurransevidende effekt i forholdet mellom små og større foretak.

### **§ 8-5. Adgangen til å forby eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper og medhjelper**

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å innføre hjemmel til å forby personer å være eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper eller medhjelper dersom personen anses som uegnet fordi vedkommende

1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

Eiendomsmegling er et yrke som forutsetter høy grad av faglig og moralsk integritet. Samfunnet og den enkelte borger må kunne ha tillit til dette.

Det er etter NEFs oppfatning meget uheldig at personer som har blitt fratatt sin personlige tillatelse til å drive eiendomsmegling kan ha stilling som eiendomsmeglerfullmektig, medhjelper eller oppgjørsmedhjelper. Det innebærer forhøyet risiko for at det begås ulovlige og straffbare handlinger i tilknytning til eiendomsmeglingsvirksomhet. I tillegg til å utgjøre en sikkerhetsrisiko for enkeltpersoner, er det også egnet til å undergrave tilliten til eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsbransjen.

Forslaget fyller et behov som ikke er dekket av någjeldende lov, og støttes av NEF.

### **§ 8-7 Overtredelsesgebyr**

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter at det innføres hjemmel til å gi overtredelsesgebyr overfor foretak og personer for overtredelse av angitte bestemmelser i loven. Dette anses for å være et effektivt sanksjonsmiddel for å sikre etterlevelse av regelverket, samt bidra til at tilsynsmyndighetens oppfølging av regelbrudd blir mer fleksibel.

Det støttes videre at skyldkravet for illeggelse av overtredelsesgebyr overfor fysiske personer skal være forsett eller grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund



Carl Geving  
Administrerende direktør



Silje N. Andresen  
Juridisk direktør/ advokat MNA