

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND I STAVANGER 23. MAI 2024

Torsdag 23. mai 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Norges Eiendomsmeglerforbund.

Tormod Roth ble valgt som ordstyrer.

Årsmøtet godkjente uten innsigelser at medlemmer som ikke var delegater og inviterte gjester kunne være til stede under årsmøtet.

Opptelling av delegater:

Årsmøtet ble erklært for lovlig satt med 91, av 100 mulige, stemmeberettigede medlemmer til stede, og følgende fordeling:

Styret

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | 1 | Randi H. Hollingen |
| 2 | 2 | Erlenn Stavnås Ingebrigtsen |
| 3 | 3 | Lise Kjelle |
| 4 | 4 | Inger-Louise Dølvik |
| 5 | 5 | Alexander Johannessen |
| 6 | 6 | Jard Berg |

NEF Innlandet

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 7 | 1 | Ingrid Bøhmer |
| 8 | 2 | Kjell Amundsen |
| 9 | 3 | Ivar Thorsen |
| 10 | 4 | Gunvor Nyhus |
| 11 | 5 | Inger Helene Simensen |
| 12 | 6 | Jan Erik Dahlsveen |
| 13 | 7 | Raymond Øverby |

NEF Møre og Romsdal

- | | | |
|----|---|------------------|
| 14 | 1 | Julianne Sørheim |
| 15 | 2 | Erik Ulseth |
| 16 | 3 | John Erik Klinge |
| 17 | 4 | Emil Hollingen |
| 18 | 5 | Peder Raknes |
| 19 | 6 | Terje Hoel |

NEF Nord-Norge

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 20 | 1 | Kristine Langfjell |
| 21 | 2 | Mona Kristiansen |
| 22 | 3 | Daniel André Adamsen |

- 23 4 Cecilie Marie Storslett
24 5 Sander Meisfjord
25 6 Noel Pedersen

NEF Oslo og Akershus

- 26 1 Trine Dahl-Pettersen
27 2 Aslak Gundersen Holth
28 3 Siv Svensson Ostrø
29 4 Andreas Motzfeldt Raasok
30 5 Ellen Maxine Onsum
31 6 Christopher Lejonberg
32 7 Margrethe Falck
33 8 Martin Bauer
34 9 Angelica Reiten
35 10 Camilla Nylander
36 11 Marthe Grønnslett
37 12 Filippa Myhrberg
38 13 Bjørn Vidar Lazar Braathen
39 14 Knut Grundvig
40 15 Gunnar Krogsveen
41 16 Nina Fjellheim
42 17 Rune Ugland
43 18 Anders Johan Langtind
44 19 Anders Foss
45 20 Kristine Flusund Kolstad
46 21 Ingrid Løvberg
47 22 Luan Bui
48 23 Per-Einar Uldalen
49 24 Katarina Nakken
50 25 Per Håvard Sørbøen
51 26 Tommy Stensrud

NEF Rogaland

- 52 1 Stephan Michael Erichsen
53 2 Merete Gustavson
54 3 Erlend Halset
55 4 Fatma Adin
56 5 Elin Falck-Jørgensen Gitlesen
57 6 Renate Værstad
58 7 Anne Herabakke
59 8 Sigrunn Undheim Stangeland

NEF Sørlandet

- 60 1 Martine Strand
61 2 Alex Modahl
62 3 Ingrid Svendsen
63 4 Christoffer Langlo
64 5 May Kristin Enevoldsen
65 6 Azra Hadzic

NEF Telemark, Vestfold og Buskerud

- 66 1 Ida Schjølberg
- 67 2 Camilla Frog
- 68 3 Gro Eide
- 69 4 Eva Lisa Torkildsen
- 70 5 Henrik Tangen
- 71 6 Liv Hege M. Hansen
- 72 7 Annette Lindhjem

NEF Trøndelag

- 73 1 Elin Øverkil Vie
- 74 2 Markus Berg Fredheim

NEF Vestland

- 75 1 Alexander Due
- 76 2 Benjamin Vågenes Bødtker
- 77 3 Toril C. Fridestad
- 78 4 Ole Kristvåg Pedersen
- 79 5 Kurt Fridtjof Buck
- 80 6 Svein Kvamme Bergum
- 81 7 Marit Songe Parmann
- 82 8 Amanda Ask Grahl-Madsen
- 83 9 Jane Juell Osmo
- 84 10 Malene Hjelmeland

NEF Østfold

- 85 1 Thor-Martin Frøyland
- 86 2 Ingeborg Holten Hjemdal
- 87 3 Karl-David Torp Iversby
- 88 4 Kim Myhre
- 89 5 Hans Richard Huse
- 90 6 Magnus Skinnarmo
- 91 7 Tone Selfors Ekeland

Alminnelig flertall krevde 46 stemmer og 61 stemmer ga kvalifisert flertall.

Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen, og denne ble godkjent.

Det fremkom ingen innvendinger til dagsorden, og denne ble godkjent.

Trine Dahl-Pettersen og Thor-Martin Frøyland ble valgt til å undertegne protokollen.

Inger Helene Simensen, Erlend Halset, Martine Strand, Margrethe Falck ble valgt til tellekorps.

Peder Raknes, Sigrunn U. Stangeland og Knut Grundvig ble valgt til redaksjonskomité.

Før sakene til landsmøtet ble påbegynt holdt styreleder Randi H. Hollingen sin tale til landsmøtet. Deretter presenterte nestleder Erlenn S. Ingebrigtsen styrets forslag til resolusjon fra landsmøtet i NEF 23. mai 2024, som fikk landsmøtets tilslutning:

«Norges Eiendomsmeglerforbunds landsmøte er bekymret for en utvikling hvor unge mennesker gjøres avhengig av foreldres økonomi for å kunne etablere seg som boligeiere. En statistikk laget i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Statistisk Sentralbyrå og Samfunnsøkonomisk Analyse viser et økende skille mellom unge som kommer inn i boligmarkedet ved hjelp av foreldres boligformue og unge som sliter med å finansiere boligkjøp til tross for at de har god gjeldsbetjeningsevne. NEF vil oppfordre regjeringen til å finne en åpning i utlånsforskriften som sikrer en mer bærekraftig utlånspraksis. Førstegangskjøpere som har god gjeldsbetjeningsevne bør likebehandles uten hensyn til foreldres økonomi.»

Sak 1: Årsberetning fra styret for perioden 2022 - 2024

Beretningen ble gjennomgått punkt for punkt. Det fremkom ingen spørsmål eller bemerkninger til beretningen.

Årsberetningen ble enstemmig vedtatt som styrets årsberetning for 2022 - 2024.

Sak 2: Årsregnskap for NEF og NEF Servicekontor 2022 og for et samlet NEF 2023

Regnskapene ble gjennomgått og kommentert av administrerende direktør. Det fremkom ingen spørsmål eller bemerkninger til årsregnskapene. Det var heller ingen kommentarer til revisors beretning.

Årsregnskapene for 2022 og 2023 ble enstemmig vedtatt.

Sak 3: Revidert budsjett for NEF 2024

Revidert budsjett for NEF 2024 ble gjennomgått og kommentert av administrerende direktør. Det fremkom ingen spørsmål eller bemerkninger til revidert budsjett for inneværende år.

Revidert budsjett for NEF 2024 ble enstemmig vedtatt.

Sak 4: Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Styret hadde foreslått å øke styrets årlige godtgjørelse med virkning fra 2025 pga. den generelle prisutviklingen.

Styret foreslo følgende godtgjørelse til styret for perioden 2025 – 2026:

Styrets leder	kr 550.000 per år (ny)
Styrets nestleder	kr 140.000 per år (ny)
Øvrige styremedlemmer	kr 90.000 per år (ny)
Varamedlemmer	kr 5.000 per fysiske møte de deltar i (uendret)
	Kr 1.000 per digitale møte de deltar i (uendret)

Styret hadde i tillegg foreslått å innføre et honorar til styreleder i NEF Ung ved deltagelse i styremøtene med virkning fra 2025.

Styret foreslo følgende godtgjørelse til styreleder i NEF Ung:

Leder i NEF Ung	kr	2.500 per fysisk møte de deltar i (ny)
	kr	1.000 per digitale møte de deltar i (ny)

Styrets forslag om å endre godtgjørelsen til styret samt innføre godtgjørelse til Leder i NEF Ung ved deltagelse i styremøter ble vedtatt som foreslått.

Sak 5: Kontingent for 2025 og 2026

Styret hadde foreslått endringer i kontingentsatsene, samt å endre kontingentmodellen slik at kontingenten heretter fastsettes som en månedlig, og ikke årlig sats. I forslaget lå også forslag om lovendring (se sak 7 a) slik at medlemmer som eventuelt skulle ønske å melde seg ut av NEF ikke lenger vil være bundet ut året, men kan tre ut ved nærmeste halvår, 30/6 eller 31/12.

Styret hadde også, etter forslag fra NEF Sørlandet, foreslått å innføre en kategori for «andre yrkesaktive», herunder at denne gruppen skulle ha redusert kontingent.

Styret ba landsmøtet vurdere følgende forslag samlet:

Medlemskategori I og II a):

Ansatte i eiendomsmeglerforetak, med unntak av fullmektiger	kr 400 pr. mnd. (opp fra kr 333,33)
Eiendomsmeglerfullmektiger, de første to år i bransjen	kr 100 pr. mnd. (ned fra kr 125,-)

Medlemskategori II b):

Andre yrkesaktive medlemmer	kr 200 pr. mnd. (ned fra kr 333,33)
-----------------------------	-------------------------------------

Medlemskategori III:

Pensjonister, ikke yrkesaktive pga. alder/sykdom	kr 125 pr. mnd. (opp fra kr 83,33)
--	------------------------------------

Medlemskategori IV:

Æresmedlemmer	kr 0,- (uendret)
---------------	------------------

Av kontingenten utbetales kr 50 pr. medlem pr. mnd. til medlemmets lokalforening ved årets slutt.

Studentmedlemmer	kr 500 per skoleår (uendret)
------------------	------------------------------

Siv Svensson Ostrø spurte hvordan lokalforeningen vil få betalt dersom kontingenten endres fra årlig til månedlig sats. Administrerende direktør svarte at lokalforeningene vil bli betalt forholdsmessig. Det ble understreket at kr 50 pr. medlem pr. mnd. på ett år utgjør samme andel som lokalforeningene i dag får utbetalt (kr 600 per betalende helårs medlem).

Stephan Michael Erichsen reiste spørsmål om hvorfor kategorien «andre yrkesaktive» ble foreslått satt ned så mye. Randi Hollingen utdypet styrets begrunnelse og viste til NEF

Sørlandet som mener at de vil kunne få rekruttere og beholde flere engasjerte medlemmer om de som jobber utenfor bransjen kan tilbys medlemskap mot en lavere kontingent.

Forslagsstiller v/ Martine Strand utdypet NEF Sørlandets forslag. Det er et sterkt ønske om å beholde disse som medlemmer, da de med sitt engasjement for faget er en stor ressurs for lokalforeningene og NEF.

Elin Øverkil Vie støttet forslaget, men lurte på hvilke merkostnader knyttet til fakturering forslaget eventuelt ville få for NEF, samt hvorvidt styret hadde vurdert månedlig utbetaling til lokalforeningene, herunder økt utbetaling til lokalforeningene. Administrerende direktør opplyste at månedlig fakturering vil innebære noe økte kostnader, men ikke betydelig. Det ble videre opplyst at man også i dag tilbyr muligheten til å dele opp kontingenten dersom man ønsker å betale månedlig istedenfor årsbeløp, og at det er et mindretall som benytter seg av denne muligheten. Dersom endringen blir vedtatt vil det fortsatt være mulig med årlig betaling, og det antas av flere vil benytte seg av dette, særlig i de tilfellene der foretaket dekker kontingenten. Når det gjelder utbetaling til lokalforeningene har det ikke vært vurdert månedlig utbetaling. Styret har ikke vurdert å øke utbetalingen til lokalforeningene, da endringer i kontingenten skal bidra til å dekke NEFs driftskostnader.

Gunnar Krogsveen hadde ingen innsigelser til forslaget, men viste til at man hadde fått presentert et strammere økonomisk bilde. Han bemerket at foretakene/eierne av foretakene i dag kun ser på medlemskap i NEF som en kostnad og oppfordret derfor styret til å gå i dialog med eierne for å skape større forståelse for NEFs innsats og økt interesse for å støtte opp om eiendomsmeglerens organisasjon.

Styrets forslag på kontingentsatser for 2025 og 2026 ble enstemmig vedtatt.

Sak 6: Budsjett for NEF 2025 og 2026

Forslag på budsjett for NEF for 2023 og 2024 ble gjennomgått og kommentert av administrerende direktør. Det fremkom ingen spørsmål eller bemerkninger til budsjettforslaget.

Budsjett for NEF 2025 og 2026 ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 a): Styrets forslag på endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund hadde gjennomgått lovene og foreslått enkelte endringer.

Med virkning fra 2025 hadde styret foreslått at medlemskapets bindingstid endres fra et helt kalenderår til at medlemskapet kan opphøre ved første halvår, dvs. dersom utmelding finner sted etter 31.12. kan medlemmet tre ut av medlemskapet med virkning fra 1. juli og ved utmelding etter 30. juni kan medlemmet tre ut av medlemskapet fra 1. januar påfølgende år.

Styret hadde også foreslått å legge til en ny bestemmelse om «Medlemsforpliktelser» med virkning fra 2025. Formålet med bestemmelsen var å klargjøre medlemmenes forpliktelser og skape økt bevissthet om rollen som Eiendomsmegler MNEF, samt pålegge medlemmene å gjennomføre et etikk-kurs som vil være skreddersydd for NEFs medlemmer med utgangspunkt i NEFs etiske regler.

Det var foreslått følgende endringer:

§ 6. Kontingent:

I første ledd ble det foreslått at det at kontingenten skal fastsettes årlig slettes. Det ble foreslått å ta inn en siste setning om at kontingenten skal betales forskuddsvis. Tredje ledd om konsekvensen ved utmelding etter frist fastsatt i § 7 ble foreslått slettet.

§ 7. Opphør av medlemskap

Det ble foreslått å endre bestemmelsens første og andre setning slik at det vil være mulig å melde seg ut 2 ganger i året, hhv. med virkning fra 1. juli ved utmelding etter 31. desember og fra 1. januar ved utmelding etter 30. juni.

Ny § 8. Medlemsforpliktelser

Ethvert medlem som opptas i forbundet er forpliktet til å etterleve forbundets lover, etiske regler samt vedtak og retningslinjer som blir truffet av forbundets organer med hjemmel i lov.

Ethvert medlem forplikter seg også til å gjennomføre forbundets kurs i etikk.

Medlemmer plikter å fremheve medlemskapet i Norges Eiendomsmeglerforbund (MNEF) i sammenhenger hvor det finnes naturlig.

Elin Øverkil Vie reiste spørsmål om forslaget vedrørende opphør av medlemskap innbar at man kunne melde seg ut 30. juni med virkning fra 1. juli. Dette ble bekreftet av administrerende direktør.

Styrets forslag til endringer i Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 b): Styrets forslag til endringer i endringer i NEFs Etiske regler
Styreleder presenterte styrets forslag til endringene

Styrets forslag til endringer i NEFs Etiske regler ble enstemmig vedtatt.

Sak 8: Mål for Norges Eiendomsmeglerforbund perioden 2024 - 2026

Styremedlemmene presenterte styrets forslag til visjon, hovedmål og delmål.

Etter at styret hadde presentert forslagene i måldokumentet ba Trine Dahl-Pettersen om ordet for å komme med endringsforslag under delmål «Utdanning», på vegne av NEF Oslo og Akershus og Peder Raknes. Forslaget var utarbeidet av Peder Raknes og Gunnar Krogsveen.

Det ble foreslått å endre styrets forslag om at «NEF skal arbeide for en relevant utdanning av høy kvalitet ved de ulike studieinstitusjonene.» til at «NEF skal arbeide for en relevant utdanning av høy kvalitet ved de ulike studieinstitusjonene. NEF skal stille krav om at kommunikasjon mellom mennesker tas inn som fag i utdannelsen som eiendomsmegler.»

I tillegg ble det foreslått at styrets forslag om at «NEF skal arbeide for å heve kvalitetskravene til obligatorisk etterutdanning.» skulle endres til at «NEF skal arbeide for å heve kvalitetskravene til obligatorisk etterutdanning. Kommunikasjon og forhandlingsteknikk skal være en del av den poenggivende etterutdanningen.»

Styret var enig i at kommunikasjon mellom mennesker er viktig i bransjen, samt at forhandlingsteknikk er noe man har nytte av. Styret påpekte imidlertid at det ikke er NEF som bestemmer eller fastsetter studieinstitusjonenes studieplaner, og at en eventuell endring i studieplan for eiendomsmeglereksamen også forutsetter godkjenning fra Finanstilsynet og også må tilfredsstille kraven fra Nasjonalt organ for kvalitet i utdanninga (NOKUT). Styret støttet forslaget, og foreslo at styret kunne få fullmakt til å se nærmere på ordlyden.

Gunnar Krogsveen ba deretter om ordet og uttalte at ordlyd kan være viktig. Han presiserte at «bør» og «skal jobbe for» ikke var nok. Han fastholdt ordlyden i forslaget og understreket at styrets oppgave blir å følge opp målplanen slik landsmøtet vedtar den.

Stephan Michael Erichsen ba deretter om ordet og foreslo at det under delmål «Trygg bolighandel» tas inn et nytt kulepunkt om at «NEF skal jobbe for å synliggjøre forskjellen mellom eiendomsmeglertjenester og selg selv-tjenester.» Bakgrunnen for forslaget var at tjenestene på finn.no fremstår ganske like og at det derfor er vanskelig for mange kunder å skille mellom de to tjenestene.

Styrets forslag til NEFs mål for styreperioden 2024 – 2026 ble enstemmig vedtatt med de endringene som ble fremmet.

Sak 9: Valg for perioden 2024 - 2026

Kurt F. Buck, leder av Valgkomitéen, redegjorde for valgkomitéens arbeid og presenterte deres innstilling.

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund:

Styreleder for 2 år:

Randi H. Hollingen, Molde gjenvalg

Nestleder for 2 år:

Erlenn Stavnås Ingebrigtsen, Trondheim gjenvalg

Styremedlemmer for 2 år:

Aslak Gundersen Holth, Oslo ny
Thomas Heimdal, Lillehammer ny
Inger-Louise Dølvik, Bodø gjenvalg
Jard Berg, Bergen gjenvalg

2 varamedlemmer til styret for 2 år:

Cecilie-Marie Storslett, Oslo/Tromsø ny
Alex Modahl, Kristiansand ny

Landsmøtet gikk til valg og alle kandidatene ble valgt inn uten forslag på motkandidater.

Norges Eiendomsmeglerforbunds Etske Nemnd:

Leder for 2 år:

Paul Henning Fjeldheim, Oslo

gjenvalg

Medlemmer for 2 år:

Gunvor Lien Nyhus, Hamar

gjenvalg

May Kristin Enevoldsen, Kristiansand

gjenvalg

3 varamedlemmer for 2 år:

1. Kristine Flusund Kolstad, Oslo

gjenvalg

2. Elin Falck-Jørgensen Gitlesen, Stavanger

gjenvalg

3. Christopher Lejonberg, Oslo

ny

Valgkomitéens forslag ble enstemmig vedtatt.

Valgkomité for Norges Eiendomsmeglerforbund:

Styreleder i NEF, Randi Hollingen, fremmet følgende forslag for landsmøtet:

Leder av valgkomitéen for 2 år:

Alexander Johannessen, Oslo

ny

Medlemmer av valgkomitéen for 2 år:

Trine Dahl-Pettersen, Oslo

gjenvalg

Noel Pedersen, Tromsø/Oslo

ny

Varamedlem til valgkomitéen for 2 år:

Inger Helene Simensen, Hamar

ny

Styrets forslag til ny valgkomité ble enstemmig vedtatt.

Sak 9: Beretningene for årene 2022 og 2023

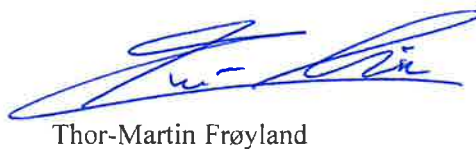
Beretninger fra NEFs 10 lokalforeninger, Nordisk Eiendomsmeglerunion (NEU) og Forum for Næringsmeglere (FFN), var sendt medlemmene sammen med innkallingen til landsmøtet.

Beretningene for 2022 og 2023 ble tatt til etterretning.

Oslo, 31. mai 2024



Trine Dahl-Pettersen



Thor-Martin Frøyland