

LOVER FOR NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

(sist endret i landsmøte 23. mai 2024, med virkning fra 1. januar 2025)

§ 1. Navn

Forbundets navn er Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Forbundets hovedkontor skal være i Oslo.

§ 2. Formål

Forbundets formål er å organisere:

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

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

§ 3. Medlemmer

Som medlemmer kan opptas personer nevnt under § 2.

Medlemsgrupper:

- I Medlemmer som er fagansvarlige og/eller daglige ledere i et meglerforetak, eller meglerforetaks avdelingskontor..
- II a) Medlemmer som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak som ansvarlig megler.
b) Andre yrkesaktive medlemmer.
- III Medlemmer som på grunn av alder, sykdom eller andre grunner ikke er yrkesaktive.
- IV Æresmedlemmer:
Personer som i henhold til styrevedtak i Norges Eiendomsmeglerforbund har fått denne utmerkelse, jf. § 15 tredje ledd.

§ 4. Studenter

Studenter ved godkjent utdanningsinstitusjon for eiendomsmeglere kan søke studentmedlemskap.

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

Studentmedlemskapet løper til studiet er fullført, eller til det skriftlig sies opp.

Søknad om studentmedlemskap gjøres via NEF sine nettsider eller sendes NEFs sekretariat.

Styret kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 5. Søknad om medlemskap

Søknad om medlemskap gjøres via NEF sine nettsider eller sendes NEFs sekretariat for godkjenning.

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

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

Medlemsfortegnelse skal alltid foreligge i NEFs sekretariat.

§ 6. Kontingent

Kontingent fastsettes av landsmøtet og gjelder for de to påfølgende kalenderår. Kontingenten betales forskuddsvis.

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

Ved betaling av kontingent etter forfall påløper det vanlig forsinkelsesrente og i tillegg eventuelle inndrivelseskostnader.

Styret kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 7. Opphør av medlemskap

Utmelding skjer skriftlig til NEFs sekretariat og får virkning fra 1. juli ved utmelding etter 31. desember og fra 1. januar ved utmelding etter 30. juni. Manglende betaling er ikke å anse som utmelding.

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

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

Landsmøtet kan avgjøre eksklusjon av lokalforeninger. For slike beslutninger kreves minst 2/3 flertall. ling er ikke å anse som utmelding.

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

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

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

§ 8. 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.

§ 9. Etisk Nemnd / Sanksjoner

a) Etisk Nemnd

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

Nemnda kan behandle skriftlig klage mottatt fra styret, lokalforening eller medlemmer forøvrig. I tillegg kan nemnda, uten klage, ta opp til vurdering konkrete saker vedrørende medlemmer som nemnda er blitt gjort kjent med og som nemnda etter en nærmere vurdering anser for å kunne skade bransjens omdømme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Styret

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

§ 10. Lokalforeninger

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

De lokale foreninger avgjør utelukkende saker av lokal art.

Alle henvendelser til Departementer og Stortinget skal skje gjennom Forbundet.

Lokalforeninger må i saker som kan tenkes å få konsekvenser utover lokaldistriktene, eller er av prinsipiell karakter, innhente styrets godkjennelse før beslutninger er gyldige. Det samme gjelder vedtak om eksklusjon eller suspensjon av medlem. Styrets vedtak kan innankes for landsmøtet etter reglene i § 8 b) eller § 7 annet ledd.

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

§ 11. NEF Ung

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

§ 12. Landsmøtet

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

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

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

På ordinært landsmøte behandles følgende saker:

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

Det skal dessuten fremlegges beretninger fra:

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

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

På ekstraordinært landsmøte behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser er vanlige flertallsavgjørelser unntatt når annet fremgår av lovene.

§ 13. Representasjon på landsmøte

Avstemninger skjer gjennom valgte representanter fra lokalforeningene etter følgende skala:

Hver lokalforening skal ha 2 representanter. I tillegg fordeles ca. 75 delegater på lokalforeningene i samsvar med deres andel medlemmer i kategori I, II, III (jf. NEFs lover § 3) som er medlem i Forbundet 1. februar det året landsmøtet avholdes, samt norske æresmedlemmer.

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

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

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

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

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

§ 14. Tillitsmenn og valg

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

Valgene foregår skriftlig, dersom noen krever det.

Særskilt valg foregår på:

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

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

Revisor velges dersom nyvalg er nevnt i innkallingen.

Landsmøtet velger valgkomité bestående av leder, 2 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).

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

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

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

§ 15. Styret

Styret har følgende oppgaver:

1. Påse at lovene overholdes og at beslutningene på landsmøtet blir gjennomført, samt ivareta Forbundets interesser.
2. Påse at regnskapet blir forsvarlig ført. Regnskapet avsluttes den 31. desember.
3. Sammenkalle landsmøter og medlemsmøter.
4. Utarbeide forslag til budsjetter for de to påfølgende år etter landsmøtet og revidert budsjett for landsmøteåret.
5. Utarbeide forslag til forbundets mål for neste periode.
6. Representere Forbundet utad i samarbeid med administrasjonen i NEF.
7. Ansette administrerende direktør.
8. Oppnevne underordnede faste styrer, samt komiteer og utvalg.

Styreleder leder alle møter og forhandlinger. På styremøtene føres protokoll. Godkjenning av protokollene behandles som egen sak i påfølgende styremøte. Styreleder i NEF Ung har møte- og talerett i styremøtene.

Styret avholder møte når styrelederen eller minst 2 styremedlemmer finner det nødvendig. Styret er beslutningsdyktig når 4 medlemmer er til stede.

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

§ 16. Hedersbevisninger

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

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

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

§ 17. Daglig ledelse

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

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

§ 18. Forbundets midler

Forbundets midler skal være trygt plassert i bank eller annen finansinstitusjon. En andel av formuen kan plasseres i verdipapirfond. Administrerende direktør disponerer forbundets midler etter fullmakt fra styret.

§ 19. Regnskap og revisjon

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

§ 20. Lovendringer

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

§ 21. Oppløsning

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