

**FINANSTILSYNET**THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Norges Eiendomsmeglerforbund
Marie Klostereng Eid
Apotekergata 10B
0180 OSLO

Vår referanse
25/10529
Deres referanse

30.09.2025

Emgll. § 6-7 andre ledd nr. 16

Det vises til deres e-post av 21. august 2025 hvor dere spør om Finanstilsynets syn på hva som kreves av foretakene for å oppfylle kravet i emgll. § 6-7 andre ledd nr. 16:

2) Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger

16. oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Formålet med bestemmelsen var å sikre åpenhet om eiendomsmeglingsforetakets forhold til leverandører av produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget. Lovutvalget uttalte i NOU 2021:7 punkt 19.3.6.3 at dette var en forutsetning for fritt meglervalg. I Proposisjon 41L punkt 4.4 uttrykte departementet at det var enig med utvalget i at det bør komme fram av salgsoppgaven om oppdragstaker har relevant samarbeid med eller tilknytning til andre foretak.

Med formuleringen "tilknytning" menes direkte eller indirekte eierskap i eiendomsmeglingsforetaket eller til franchisegiver. Formuleringen "samarbeid med" synes ikke nærmere definert i forarbeidene, men ut fra bestemmelsens ordlyd ellers – "produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget" – og omtalen i proposisjonen av "relevant" samarbeid, forstår vi det slik at begrepet må tolkes vidt i den forstand at det ikke er formalitetene (for eksempel art eller form) i forholdet mellom eiendomsmeglingsforetaket og produkt- eller tjenesteyteren som er avgjørende, men om oppdragsgiver og kjøper faktisk tilbys produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget. For produkter og tjenester som utelukkende er aktuelle for oppdragsgiver/selger, og hvor valget av produkt/tjeneste allerede er tatt når salgsoppgaven blir publisert (for eksempel foto eller styling), er det vår oppfatning at det er tilstrekkelig å opplyse om tilknytningen til/samarbeidet med det foretaket som kunden har valgt produktet/tjenesten fra.

For at opplysningene skal tjene formålet om å sikre åpenhet om eiendomsmeglingsforetakets forhold til andre leverandører, mener Finanstilsynet at opplysningene må utformes slik at kunden forstår hvilket produkt/tjeneste som tilbys av det enkelte foretaket som det opplyses om. For eksempel må det opplyses at foretaket Bomega AS eier annonseplattformen hjem.no.

Det bemerkes for øvrig at opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 16 ikke innskrenker opplysningsplikt og andre plikter som følger av særlovgivning, eksempelvis finans- og forsikringstjenester. Videre presiseres det at 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.

Hva gjelder spørsmål om skjæringstidspunktet for når opplysningsplikten gjelder fra, er det Finanstilsynets oppfatning at kravene gjelder fra lovens ikrafttredelse, uavhengig av om oppdragsavtalen er inngått før 1. juli 2025.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Silje Nesteng Andresen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.