



Innst. O. nr. 50

(2006-2007)

**Innstilling til Odelstinget
fra finanskomiteen**

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007)

Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling

Innhold

	Side		Side
1. Proposisjonens hovedinnhold	5	6.1.6 Medhjelpere tilknyttet oppgjørs-	
1.1 Sammendrag	5	funksjonen i foretakene	26
1.2 Komiteens merknader	7	6.1.7 Medhjelpere tilknyttet nærings-	
2. Bakgrunnen for lovforslaget	7	meglingsoppdrag	26
2.1 Sammendrag	7	6.1.8 Etterutdanning	26
2.2 Komiteens merknader	8	6.1.9 Tittelbruk	26
3. Lovens formål	8	6.2 Komiteens merknader	27
3.1 Sammendrag	8	7. Meglers uavhengighet	28
3.2 Komiteens merknader	9	7.1 Sammendrag	28
4. Lovens virkeområde	9	7.1.1 Forbud mot egenhandel	28
4.1 Sammendrag	9	7.1.2 Inntekter eller andre fordeler fra	
4.1.1 Mellommannsbegrepet	9	tjenesteytere som benyttes i forbindelse	
4.1.2 Omsetning av fast eiendom	10	med gjennomføringen av meglings-	
4.1.3 Inngåelse og overdragelse av feste-		oppdraget	29
eller leiekontrakt til fast eiendom	10	7.1.3 Adgang til å engasjere seg i annen	
4.1.4 Innløsning av festeretter	11	virksomhet	29
4.1.5 Borettslagsandeler, aksjer og andeler		7.2 Komiteens merknader	31
mv.	11	8. Oppdraget	32
4.1.6 Tidsparter	11	8.1 Sammendrag	32
4.1.7 Oppgjør	11	8.1.1 Forholdet mellom megleren og	
4.1.8 Næringseiendommer	12	oppdragsgiveren	32
4.1.9 Megling av eiendom beliggende i		8.1.1.1 Prinsippet om fritt meglervalg	32
utlandet	12	8.1.1.2 Hvem som skal betale meglers	
4.1.10 Fravikelighet	13	vederlag	32
4.2 Komiteens merknader	13	8.1.1.3 Om meglers vederlag skal kunne	
5. Konesjonssystemet og krav til		fastsettes som provisjon	32
organisering av eiendomsmeulings-		8.1.1.4 Forfallstidspunktet for meglers krav	
virksomheten	14	på vederlag, oppdragsgivers	
5.1 Sammendrag	14	tilbakeholdsrett og meglers adgang til	
5.1.1 Krav om konsesjon	14	å dekke sitt vederlagskrav i midler	
5.1.2 Organisering av eiendomsmeulings-		på klientkonto	34
virksomheten	16	8.1.1.5 Oppdragsavtalen	34
5.1.3 Krav til fagansvarlig	17	8.1.1.6 Nedsettelse av meglers vederlag -	
5.1.4 Ansvarlig megler og medhjelpere	18	prisavslag	35
5.1.5 Andre virksomhetsregler for eiendoms-		8.1.1.7 Oppdragets varighet, oppsigelses-	
meglerforetak	18	adgang, rett til vederlag	35
5.2 Komiteens merknader	22	8.1.2 Meglers plikter ved gjennomføring	
6. Utdannings- og kompetansekrav	23	av oppdrag	36
6.1 Sammendrag	23	8.1.2.1 God meglerskikk	36
6.1.1 Eiendomsmelegerbrev	23	8.1.2.2 Meglers undersøkelses- og	
6.1.2 Jurister med tillatelse etter eiendoms-		opplysningsplikt	36
meglingsloven	23	8.1.2.3 Opplysninger om eiendommens	
6.1.3 Eiendomsmeleglerfullmektig	24	tekniske tilstand	38
6.1.4 Krav til medhjelpers kompetanse	24	8.1.2.4 Kjøpers adgang til innsyn i	
6.1.5 Arbeids- og ansvarsfordelingen		budjournalen	38
mellom ansvarlig megler og		8.2 Komiteens merknader	38
medhjelpere	25		

	Side		Side
9. Meglers erstatningsansvar	40	11.1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser for myndighetene	46
9.1 Sammendrag	40	11.1.4 Økonomiske og administrative konsekvenser for forbrukerne	46
9.2 Komiteens merknader	41	11.2 Komiteens merknader	47
10. Tilsyn, sanksjoner og klageordninger	41	12. Merknader til de enkelte bestemmelser	47
10.1 Sammendrag	41	12.1 Sammendrag	47
10.1.1 Tilsyn og sanksjoner	41	12.2 Komiteens merknader	47
10.1.2 Klageordninger	44	13. Forslag fra mindretall	47
10.2 Komiteens merknader	45	14. Komiteens tilråding	47
11. Administrative og økonomiske konsekvenser	45	Vedlegg	57
11.1 Sammendrag	45		
11.1.1 Innledning	45		
11.1.2 Økonomiske og administrative konsekvenser for eiendomsmeglingsbransjen	46		



Innst. O. nr. 50

(2006-2007)

Innstilling til Odelstinget fra finanskomiteen

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007)

Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling

Til Odelstinget

1. PROPOSISJONENS HOVEDINNHOOLD

1.1 Sammendrag

Regjeringen fremmer i proposisjonen forslag til ny lov om eiendomsmegling. Lovforslaget bygger på utkast til lovendringer som foreslått av Eiendomsmevlingslovutvalget i NOU 2006:1 Eiendomsmevlingslov og innspill som har kommet i høringen av lovutvalgets utredning.

Lovens formål skal være å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. I tillegg bør det fremgå av formålsbestemmelsen at loven skal legge til rette for at begge parter i en eiendomstransaksjon mottar uhildet bistand. Det vises til nærmere omtale i innstillingens kapittel 3, jf. proposisjonens kapittel 3.

Det legges videre opp til å videreføre de sentrale elementene i lovens virkeområde. Loven vil gjelde for mellommannsvirksomhet ved nærmere angitte transaksjoner. Det har vært reist spørsmål ved om lovens virkeområde bør snevres inn på enkelte punkter i forhold til gjeldende rett. Dette gjelder blant annet mellommannsvirksomhet som skjer i tilknytning til inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt, formidling av nærings eiendommer og formidling av eiendommer beliggende i utlandet. Departementet har etter en helhetsvurdering av aktuelle hensyn ikke funnet grunnlag for å foreslå at slike mellommannsoppdrag tas ut av eiendomsmevlingslovens virkeområde. Det foreslås imidlertid en hjemmel for at det i forskrift gis særregler for denne og enkelte andre ty-

per oppdrag. Det vises til nærmere omtale i innstillingens kapittel 4, jf. proposisjonens kapittel 4. Det foreslås å videreføre hovedtrekkene i konsesjonssystemet og krav til organiseringen av eiendomsmevlingsvirksomheten, se nærmere omtale i innstillingens kapittel 5, jf. proposisjonens kapittel 5. Dette innebærer at eiendomsmevlings bare kan drives i medhold av konsesjon. I dag gjelder imidlertid viktige unntak fra konsesjonsplikten. Lovforslaget legger opp til å oppheve enkelte av disse unntakene, blant annet for å styrke forbrukerbeskyttelsen i slike situasjoner. Dette gjelder blant annet unntaket for mevlings i enkelttilfeller (såkalt aksessorisk mevlings) og et unntak som innebærer at boligbyggelag uten konsesjon kan drive eiendomsmevlings ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag som boligbyggelaget er forretningsfører for.

Spørsmålet om det skal stilles særskilte krav til organisasjonsform som vilkår for å få konsesjon, drøftes i tilknytning til organiseringen av eiendomsmevlingsvirksomheten. Etter gjeldende rett kan bevilling til å drive eiendomsmevlings som hovedregel gis til enkeltpersoner som har eiendomsmevlingsbrev, ansvarlig selskap, aksjeselskap og allmennaksjeselskap. I denne proposisjonen foreslås en rekke tiltak med sikte på å øke tryggheten for forbrukere og andre i tilknytning til eiendomsomsetning. I denne forbindelse legges det i større grad enn tidligere vekt på å ansvarliggjøre foretakenes styrer og daglige ledelse i forhold til kvaliteten på eiendomsmevlingsstjenestene. Disse tiltakene er ikke treffsikre hvis ikke innehaveren av tillatelsen har den organisasjonsform som tiltakene baserer seg på. Det foreslås på denne bakgrunn at tillatelse til å drive eiendomsmevlings skal kunne gis til aksjeselskap, allmennaksjeselskap, boligbyggelag, samt andre foretaksformer som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet. Videre fore-

slås av hensyn til blant annet våre internasjonale forpliktelser at utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret på lignende vilkår fastsatt i forskrift skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven.

I samsvar med gjeldende rett foreslås at advokater med særskilt sikkerhet fortsatt skal kunne drive eiendomsmegling uten særskilt konsesjon etter eiendomsmeglingsloven. Det foreslås også en forskrift som åpner for at rettsgjeldere kan drive eiendomsmegling. Videre foreslås det at jurister skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven. Denne tillatelsen vil på samme måte som et eiendomsmeglerbrev og en advokatbevilling gi innehaveren mulighet til å være fagansvarlig i foretaket og ansvarlig megler for oppdrag foretaket har påtatt seg.

Dersom et foretak ønsker konsesjon til å drive eiendomsmegling, må foretaket i dag ha en faglig leder som har eiendomsmeglerbrev eller en advokat. Denne ordningen, sammen med svakheter i sanksjonssystemet som nå foreslås utbedret, kan synes å ha ført til at foretakenes styrer og daglige ledelse i mindre grad har fått ansvar for å sikre kvaliteten på eiendomsmeglingsvirksomheten. Dette representerer etter departementets vurdering en svakhet ved gjeldende lov. Det foreslås på denne bakgrunn enkelte tiltak for å skjerpe styrets ansvar for den faglige utførelsen av virksomhet. Blant annet foreslås at styret skal ha plikt til å påse at det blir utarbeidet og til skriftlig å bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Det foreslås også at det innføres krav til egnethet for personer i foretakets daglige ledelse og i styret. Utvalget har foreslått at ansvaret for å sikre kvaliteten på megler-tjenestene også bør skjerpes for de som håndterer de enkelte oppdrag. Departementet slutter seg til denne vurderingen. Det foreslås derfor at det for hvert oppdrag skal utpekes en ansvarlig megler som selv skal utføre de vesentlige elementene i oppdraget. Som vilkår for å være ansvarlig megler foreslås blant annet at vedkommende skal være advokat, ha eiendomsmeglerbrev eller være jurist med særskilt tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven. Ordningen med at en person skal ha den overordnede kontrollen med kvaliteten på tjenestene som utføres foreslås likevel videreført. For å synliggjøre forskjellen med hensyn til ansvarsfordelingen i foretaket, foreslås at stillingen i stedet for "faglig leder" skal betegnes som "fagansvarlig". Vedkommende må etter forslaget inneha de samme kvalifikasjoner som kreves for å være ansvarlig megler. De øvrige virksomhetsreglene for eiendomsmeglingsforetak foreslås videreført, herunder blant annet krav til foretakets økonomi.

Utdannelses- og kvalifikasjonskrav til ansatte mv. i eiendomsmeglerforetak er omtalt i innstillingens

kapittel 6, jf. proposisjonens kapittel 6. Samme sted omtales forslag om at ansvarlig megler til en viss grad skal kunne benytte seg av medhjelpere, men at også disse skal inneha visse kvalifikasjoner.

Forslaget inneholder en rekke endringer som vil innebære en styrking av det overordnede kravet til meglers uavhengighet. For det første gjelder det forbudet mot egenhandel. På dette punktet er det foreslått endringer som tar sikte på å gjøre forbudet mer målrettet i forhold til situasjoner som kan true hensynet til meglers uavhengighet og tilliten til bransjen. For det andre er det foreslått et forbud mot at megler kan motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingen, typisk takstmenn, interiørrådgivere og fotografer. I tillegg inneholder forslaget presiseringer og endringer i gjeldende forbud mot at eiendomsmeglerforetak og personer med tilknytning til slike driver annen virksomhet. Advokater er etter gjeldende rett ikke omfattet av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, herunder handel i fast eiendom. Dette foreslås endret slik at advokater og personer med tilknytning til en advokatvirksomhet likestilles med eiendomsmeglingsforetak og personer med tilknytning til slik virksomhet. Advokater skal imidlertid fortsatt kunne drive rettshjelpsaktivitet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet. Endringene er omtalt i innstillingens kapittel 7, jf. proposisjonens kapittel 7.

Når det gjelder forholdet mellom oppdragsgiver og eiendomsmegler, innebærer forslaget en styrking av oppdragsgivers rettigheter. For det første foreslås det en styrking av prinsippet om fritt meglervalg og forbud mot koblingssalg i tilstøtende bransjer. For det andre foreslås det en styrking av oppdragsgivers adgang til å holde tilbake midler dersom megler ikke har utført oppdraget i samsvar med oppdragsavtalen. For det tredje innebærer forslaget et forbud mot at det i forbrukerforhold inngås avtaler om progressivt provisjonsbasert vederlag for eiendomsmeglertjenester. Etter departementets syn innebærer en slik provisjonsstruktur en særlig trussel mot meglernes uavhengige rolle. Det foreslås ikke et generelt forbud mot provisjon, men det foreslås tiltak som skal legge til rette for økt prisbevissthet blant forbrukerne og økt konkurranse eiendomsmeglerforetakene imellom. Blant annet foreslås krav om at forbrukere alltid skal få tilbud fra eiendomsmegler basert på timepris. For det fjerde går departementet i forslaget inn for en utvidelse av kravene til de opplysninger som må fremgå av oppdragsavtalen. Dette gjelder i første rekke prisinformasjon om meglers vederlag og de utlegg som megler vil ha under utførelsen av oppdraget. Endringene er nærmere omtalt i innstillingens kapittel 8, jf. proposisjonens kapittel 8.

Eiendomsmeglers plikter ved gjennomføring av oppdrag behandles i innstillingens kapittel 8, jf. proposisjonens kapittel 9. Departementet går i forslaget inn for en presisering av kravet til god meglerskikk. Dette innebærer både en utvidelse av lovens bestemmelse om kravet til god meglerskikk, og andre endringer og innskjerpinger i meglers øvrige plikter. Dette omfatter særlig kravene til meglers uavhengighet, men også meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Når det gjelder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, foreslås det vesentlige endringer i retning av å styrke potensielle kjøperes krav til beslutningsnyttig informasjon. Det er derfor foreslått endringer både i meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt og kravene til de opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven. Etter departementets syn bør det uavhengig av disse innstramningene vurderes innført regler som legger til rette for økt bruk av tilstandsrapporter (boligsalgsrapporter), dvs. rapporter som i mer detalj gjør rede for eiendommens tekniske tilstand. Dette bør imidlertid vurderes i forhold til reglene i avhendingslova, og ikke eiendomsmeglingsloven.

Det foreslås å videreføre gjeldende regler om meglers erstatningsansvar i innstillingens kapittel 9, jf. proposisjonens kapittel 10.

I innstillingens kapittel 10, jf. proposisjonens kapittel 11 foreslås viktige endringer i reglene om tilsyn, sanksjoner og klageordninger. For å styrke og effektivisere tilsyns- og sanksjonssystemet i eiendomsmeglingsloven, foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeglingsforetaket. Departementet foreslår også at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler i et eiendomsmeglingsforetak dersom vedkommende ikke lenger oppfyller lovens vilkår for å inneha en slik stilling. Videre foreslås det at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake tillatelse som en jurist har fått til å drive eiendomsmegling. Det foreslås en viss utvidelse av hvilke overtredelser av eiendomsmeglingsloven som skal være straffbare, slik at også brudd på egenhandelsforbudet og brudd på forbudet mot kobling foreslås straffesanksjonert. Brudd på enkelte av de nye bestemmelsene om vederlaget foreslås også omfattet av straffebestemmelsen.

Departementet foreslår i tillegg at alle som driver eiendomsmegling skal måtte slutte seg til en offentlig godkjent klagenemnd for eiendomsmeglingstjenester, dersom det finnes en slik nemnd som er relevant for virksomheten. Formålet med forslaget er å legge til rette for en rimelig og effektiv klagebehandling, først og fremst for forbrukere.

Det har vært reist kritikk mot at gjeldende lov ikke er tilstrekkelig presis mht. hvem som er under-

lagt lovens ulike pliktbestemmelser. Det har blant annet vært reist spørsmål om "eiendomsmegler" bare omfatter personer med eiendomsmeglerbrev, eller også omfatter andre personer som driver eiendomsmegling. Departementet har i lovteksten klargjort dette ved å benytte begrepet "oppdragstakeren", samtidig som en, hvor dette er aktuelt, har klargjort at de aktuelle pliktene også påhviler de enkelte personer som utfører de aktuelle oppgavene. I omtalen av de aktuelle bestemmelsene i proposisjonen, benyttes imidlertid også begrepene "megler" og/eller "eiendomsmegler".

1.2 Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Marianne Aasen Agdestein, Alf E. Jakobsen, Rolf Terje Klunghland, Torgeir Micaelsen, lederen Reidar Sanddal og Eirin Kristin Sund, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Ulf Leirstein, Jørund Rytman og Christian Tybring-Gjedde, fra Høyre, Svein Flåtten, Peter Skovholt Gitmark og Jan Tore Sanner, fra Sosialistisk Venstreparti, Magnar Lund Berge og Heikki Holmås, fra Kristelig Folkeparti, Hans Olav Syversen, fra Senterpartiet, Per Olaf Lundteigen, og fra Venstre, Lars Sponheim, viser til at forslagene er nærmere omtalt nedenfor i denne innstillingen og i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling. Komiteen viser til at det i utgangspunktet generelt kun er konkrete forslag som krever lov hjemmel og Regjeringens vurderinger vedrørende dette, som er gjengitt nedenfor i sammendragene under det enkelte punkt. Bakgrunnen for forslagene, utvalgsinnstillinger, gjeldende norsk rett, høringsuttalelser mv. knyttet til det enkelte forslag, er redegjort nærmere for i nevnte odelstingsproposisjon. Også nærmere vurderinger vedrørende lovforslagene er i noen grad kun delvis gjengitt, eventuelt bare vist til. Komiteen viser til rettbrev 6. mars 2007 fra finansministeren, som er hensyntatt og vedlagt innstillingen.

Komiteen viser for øvrig til sine merknader nedenfor under de enkelte punkter.

2. BAKGRUNNEN FOR LOVFORSLAGET

2.1 Sammendrag

Ved kronprinsregentens resolusjon 2. april 2004 ble det nedsatt et lovutvalg for å gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på generell revisjon og oppdatering. Utvalget avga en særskilt utredning, "Tryggere budgivning - Om budgivning gjennom eiendomsmegler", som omhandlet de punkter i mandatet som gjelder regelverket knyttet til gjennomfø-

ring av budrunder. Ved forskrift 10. november 2006 endret Finansdepartementet forskrift om eiendomsmegling, slik at det nå blant annet gjelder et forbud mot at megler formidler bud med kortere akseptfrist enn 24 timer fra siste annonserte visning. Hovedutredningen NOU 2006:1 Eiendomsmegling ble avgitt til Finansdepartementet 10. januar 2006.

Utvalgets innstilling preges av et stort antall dissenser. Utvalgets medlemmer har hatt til dels betydelig avvikende vurderinger av en lang rekke forhold. Det er ulike konstellasjoner av flertall og mindretall, avhengig av hvilke saker som har vært til vurdering.

NOU 2006:1 Eiendomsmegling ble sendt på høring ved Finansdepartementets brev 27. januar 2006. Høringsfristen var 2. mai 2006.

Lovgivningen om eiendomsmegling bør legge til rette for en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom. Videre bør loven legge til rette for at begge parter i en transaksjon får god og uavhengig bistand. Samtidig bør omsetningen av fast eiendom og den offentlige reguleringen av eiendomsmeglervirksomhet skje på en mest mulig effektiv måte.

Etter omstendighetene kan disse hensynene stå i en viss konflikt med hverandre. Det store antall dissenser i lovutvalget og høringsinstansenes ulike innspill illustrerer nettopp dette. En rekke tiltak som vil øke brukernes rettigheter og meglerstandens kompetanse, vil samtidig kunne øke kostnadene ved eiendomsmegling. Utvidelse av eiendomsmeglermonopolet vil eksempelvis avskjære andre aktører fra å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og den reduserte konkurransen som følger av dette kan medføre økte kostnader for brukerne. På den annen side vil et bredt anlagt konsesjonssystem legge til rette for større sikkerhet for kjøpere og selgere av fast eiendom. Tilsvarende avveining vil måtte gjøres i forhold til utdannelses- og kompetansekrav. Med økte krav til utdanning og kompetanse, øker etterspørselen etter personer som innehar slik utdanning og kompetanse. Dette kan isolert sett øke prisen på eiendomsmegler-tjenester, samtidig som slike krav bidrar til å heve kvalitetsnivået på de tjenester som tilbys.

I de tilfeller slike avveininger har oppstått, har departementet i lovproposisjonen gjennomgående lagt avgjørende vekt på hensynet til en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom. De hensyn som taler for en offentligrettslig regulering av slik virksomhet, taler også for at den offentligrettslige reguleringen har et bredt anvendelsesområde og sikrer tjenester av høy kvalitet. Samtidig har departementet søkt å legge til rette for økt konkurranse mellom eiendomsmeglerforetakene, blant annet ved å legge til rette for økt prissammenligning.

Den konkurransebeskyttelse et konsesjonsregime innebærer, nødvendiggjør etter departementets vurdering økt ansvarliggjøring av de personer og

foretak som nyter godt av en slik beskyttelse. Departementet har derfor blant annet gjennomgående støttet forslag som innebærer større krav til eiendomsmeglernes uavhengighet. Av samme hensyn foreslås viktige innstramminger i tilsyns- og sanksjonsregimet.

Det vises til den nærmere drøftelsen av enkeltspørsmål i det følgende.

Et særlig spørsmål er om det bør vedtas en endringslov eller en ny lov om eiendomsmegling. Utvalget foreslo at det ble gitt en endringslov. Etter departementets syn bør det imidlertid fastsettes en ny lov om eiendomsmegling. I proposisjonen her fremmes en rekke nye lovregler som vanskelig lar seg innarbeide i den eksisterende lovstruktur på en hensiktsmessig måte. Videre legger en ny lov til rette for at en kan utforme regelverket på en mer tilgjengelig måte enn i forhold til gjeldende lov.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen tar dette til orientering og viser til sine merknader nedenfor under de enkelte punkter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre vil dog understreke det store antall dissenser i så vel høringsuttalelser som i selve lovutvalget. Dette tilsier varsomhet i forhold til de utfyllende forskrifter, slik at hovedhensynet i lovforslaget, nemlig hensynet til en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom bibeholdes også under den praktiske utformingen av forskrifter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre viser eksempelvis til Finansdepartementets forskrift av 10. november 2006 til gjeldende lov om 24-timers akseptfrister ved boligmegling som et eksempel på hvordan forskriftsutforming heller kompliserer enn gjør omsetning av boliger mer ordnet og effektiv.

3. LOVENS FORMÅL

3.1 Sammendrag

Eiendomsmeglingsloven inneholder i dag ingen generell formålsbestemmelse.

Departementet foreslår å lovfeste at lovens formål skal være å legge til rette for at omsetning av fast eiendom skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. Etter departementets vurdering bør det også reflekteres i formålsbestemmelsen at ett av lovens formål er å sørge for at begge partene i transaksjonen samt interessenter til eiendommen får uhildet bistand. At dette er et av de grunnleggende hensyn bak gjeldende eiendomsmeglingslov fremgår blant annet av uttalelsen i NOU 1987:14. Etter departementets vurdering

er dette et så sentralt hensyn ved reguleringen at det bør fremgå av lovens formålsbestemmelse. Det presiseres i denne forbindelse at "partene" ikke bare omfatter oppdragsgiver og dennes avtalemotpart, dvs. den som kjøper eiendommen (ved kjøpsoppdrag den som selger eiendommen). Også andre budgivere enn den som faktisk får tilslaget, og personer som er på visning på en eiendom, har etter gjeldende rett og lovforslaget krav på uhildet bistand fra den som gjennomfører meglingsoppdraget, jf. blant annet kravene til god meglerskikk og bestemmelser om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Bestemmelsen vil være retningsgivende for tolkningen av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av loven. I tråd med Justis- og politidepartementets høringsuttalelse foreslås en presisering i lovteksten slik at det fremgår at loven omhandler omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann og ikke omsetning av fast eiendom på generell basis. Det vises til lovforslaget § 1-1.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til formålsbestemmelse i lov om eiendomsmegling, jf. lovutkastet § 1-1.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil understreke viktigheten av at det kommer inn en generell formålsbestemmelse som også reflekterer at begge parter i en transaksjon samt interessenter til eiendommen får uhildet bistand.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre peker på at det ligger i lovens formål at begge parter skal motta uhildet bistand ved handelen, men det må ikke svekke det faktum at det er oppdragsgiver som har engasjert en mellommann, at det er mellom disse to parter salgsoppdraget inngås, og at selve transaksjonen mellom selger og kjøper skjer etter at meglingen har funnet sted.

Disse medlemmer understreker derfor at formålsbestemmelsen ikke alene kan være retningsgivende for en senere tolkning og skjønnsutøvelse av loven i form av forskrifter som forrykker balansen mellom de involverte parter i en eiendomshandel.

4. LOVENS VIRKEOMRÅDE

4.1 Sammendrag

4.1.1 Mellommannsbegrepet

Etter departementets vurdering er det ikke hensiktsmessig å ta inn en legaldefinisjon av mellom-

mannsbegrepet i eiendomsmeglingsloven. I tråd med gjeldende rett og utvalgets forslag bør det fortsatt bero på en helhetsvurdering om noen har opptrådt som mellommann i forbindelse med en transaksjon.

Departementet slutter seg ikke til utvalgets uttalelser om at det er grunn til å gjøre en innstrammig med hensyn til hva som anses som eiendomsmegling, og at grensen for om det drives eiendomsmegling bør være overskredet dersom man medvirker til omsetning av fast eiendom utover å forstå ren mekanisk formidling. Utvalget har lagt til grunn at dette skal gjelde både ved eiendommer i Norge og i utlandet. Dersom en legger utvalgets uttalelser til grunn vil alene det å drive salgsarbeid, kunngjøring og visning med informasjon til mulige kjøpere om et salgsobjekt, være å anse som eiendomsmeglingsvirksomhet, uten at en bistår med salgsforhandlinger, utforming av kontrakt osv. Dette er ikke tilfelle etter gjeldende rett, hvor det legges til grunn at vedkommende må delta i flere faser av transaksjonen for å anses som mellommann. Utvalgets forslag på dette punkt vil etter det departementet kan se innebære en vesentlig utvidelse av meglermonopolet til også å omfatte markedsføring av fast eiendom. Departementet stiller seg også tvilende til om forslaget ville medført nevneverdig styrking av forbrukernes stilling.

Etter departementets vurdering bør derfor gjeldende rett som beskrevet under punkt 4.2.1 i proposisjonen videreføres med hensyn til hva som anses som eiendomsmegling.

Utvalget har foreslått at formidling av eiendom som foretas for et foretak innen samme konsern eller lignende, unntas fra lovens anvendelsesområde når eiendommen er av en slik art at den ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at eiendomsmeglingsloven ikke bør få anvendelse i disse tilfellene. Det vises til utvalgets begrunnelse på dette punkt som departementet i hovedsak slutter seg til.

Departementet legger som utvalget til grunn at unntaket fra lovens anvendelsesområde bør gjelde for formidling for foretak innen samme konsern eller lignende, uavhengig av hvem som er motpart i transaksjonen. Det vises i denne forbindelse til bakgrunnen for forslaget, nemlig at eierselskapet selv kunne forestått formidlingen/salget uten å omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Justis- og politidepartementet har påpekt at utvalgets forslag om at unntaket ikke bare skal gjelde for formidling som foretas for et foretak innen samme konsern, men også hvor foretaket tilhører samme gruppe som er knyttet sammen gjennom eierinteresser eller felles ledelse, er for upresist. Hensikten med forslaget er ifølge utvalget å inkludere tilfeller hvor foretakene ikke er organisert som aksjeselskaper el-

ler allmennaksjeselskap og derfor ikke kan inngå i konsern. Finansdepartementet anser som Justis- og politidepartementet at den foreslåtte ordlyden ikke er tilstrekkelig presis. Det foreslås på denne bakgrunn enkelte endringer i bestemmelsens ordlyd i forhold til utvalgets forslag. Det vises til lovforslaget § 1-2 femte ledd.

Utvalget skriver i innstillingen at en har vurdert å holde forvaltning av eiendomsporteføljer på vegne av én eller flere investorer utenfor lovens anvendelsesområde. Til dette vil departementet bemerke at dersom forvalteren opptrer som partsrepresentant følger det allerede av gjeldende rett at loven ikke kommer til anvendelse. Tilsvarende vil ofte være tilfelle hvor en person har fullmakt til å slutte avtale på vegne av en annen. Selv om fullmakten i seg selv ikke er avgjørende for om det foreligger en mellommannsrolle eller ikke, vil eksistensen av en slik fullmakt være en indikasjon på at vedkommende opptrer som partsrepresentant.

4.1.2 Omsetning av fast eiendom

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre gjeldende regel i § 1-1 første ledd nr. 1 om at det å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom er å anse som eiendomsmegling. Departementet antar at det store flertall av eiendomsmeglingsoppdrag her i landet vil falle inn under denne bestemmelsen.

Omsetning av avtaler om erverv av fast eiendom, for eksempel omsetning av avtale om kjøp av leilighet i et bygg under oppføring, er blitt mer vanlig i den senere tid. Tilsvarende gjelder for avtaler om kjøp av atkomst dokumenter til en eiendom, for eksempel borettslagsandeler. Spørsmålet har ikke tidligere vært satt på spissen, men etter departementets vurdering må mellommannsvirksomhet knyttet til slik omsetning anses som eiendomsmegling. Etter omstendighetene kan det være behov for særskilte regler for slik megling. Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel i lovforslaget § 1-4 femte ledd, for slike omsetninger.

4.1.3 Inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom

Et første spørsmål er om mellommannsvirksomhet i tilknytning til utleie av bolig- og fritidseiendommer fortsatt bør omfattes av loven. Som utvalget, legger departementet til grunn at mellommannsvirksomhet i slike tilfeller gjennomgående vil være mindre omfattende og komplisert enn i forbindelse med overdragelse av eiendomsrett. Videre legges til grunn at avtalens økonomiske konsekvenser og risikoen for partene som regel ikke er den samme som ved overføring av eiendomsretten. Disse forholdene tilsier at

slik mellommannsvirksomhet isolert sett burde kunne drives uten omfattende regulering. Som påpekt av Konkurransetilsynet bør ikke reguleringen gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta aktuelle forbrukerhensyn.

Samtidig har en rekke høringsinstanser fremhevet at leiemarkedet ofte er det eneste tilgjengelige boligmarkedet for de svakeste forbrukerne og anført at dette gir særlig grunn til å regulere markedet.

Som påpekt av utvalget har erfaring vist at det at enkelte former for utleieformidling tidligere falt utenfor eiendomsmeglingsloven, resulterte i useriøs virksomhet fra tilbydere som misligholdt sine forpliktelser overfor utleiery og leietakere. Dersom mellommannsvirksomhet knyttet til utleie av bolig ikke lenger skulle omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonskravet etter denne, er det etter departementets vurdering en reell risiko for at useriøse aktører vil forsøke å få innpass i markedet for slike tjenester og at forbrukerne vil utsettes for tap.

Etter en helhetsvurdering går derfor departementet inn for at mellommannsvirksomhet knyttet til leie av bolig- og fritidseiendommer fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonsplikten etter denne loven. Det vises til lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 2.

Når det gjelder næringseiendom er hensynet til partene (utleiery og leietaker) ikke like tungtveiende. Disse vil normalt være bedre i stand til å ivareta sine interesser, enten selv eller ved bruk av medhjelpere. Samtidig kan et næringsutleieoppdrag være vel så sammensatt og komplisert som et salgsoppdrag. Departementet foreslår på denne bakgrunn å videreføre gjeldende rett også på dette området. Det vises for øvrig til at det nedenfor foreslås at departementet i forskrift skal kunne gjøre unntak fra lovens krav for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

Utvalget har foreslått at det inntas en bestemmelse i eiendomsmeglingslovens § 1-3 annet ledd hvor det fastslås at bestemmelsene i lovens kapittel 3 og 4 gjelder så langt de passer for inngåelse og overdragelse av leiekontrakter. I praksis må dette anses å være en videreføring av gjeldende rett. Eiendomsmeglingsloven gjelder fullt ut for mellommannsvirksomhet knyttet til leiekontrakter. Samtidig er det slik at en del av bestemmelsene ikke passer særlig godt for slik mellommannsvirksomhet og dette har en i praksis tilpasset seg.

Departementet anser ikke en slik løsning for tilfredsstillende. Den medfører uklarheter med hensyn til forståelsen av loven og kan således medføre vanskeligheter for eiendomsmeglerne, forbrukere og myndigheter (blant annet i forbindelse med gjennomføring av tilsyn). Etter departementets vurdering er

en mer hensiktsmessig løsning at det fastsettes i loven at departementet i forskrift kan fastsette nærmere regler for mellommannsvirksomhet knyttet til leiekontrakter, samt fastsette unntak fra loven der denne ikke passer. Det vises til lovforslaget § 1-4 annet ledd hvor dette er lagt til grunn.

Når det gjelder mellommannsvirksomhet knyttet til inngåelse og overdragelse av festekontrakter slutter departementet seg til utvalgets forslag om at dette fortsatt skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven. Det foreslås derfor ingen endring av rettstilstanden på dette punktet. Det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak slutter seg til.

Et mindretall i utvalget har foreslått at det bør etableres en særskilt konsesjonsordning for leiefordmidling. Spørsmålet er imidlertid ikke utredet nærmere. Departementet legger som Advokatforeningen til grunn at en slik særordning vil være uforholdsmessig ressurskrevende i forhold til å beholde denne gruppen oppdrag innenfor det ordinære konsesjons-systemet.

Som utvalget legger departementet til grunn at det ikke er grunn til å foreslå endringer i eiendomsmeglingsloven vedrørende forpaktningens avtaler. Mellommannsvirksomhet knyttet til slike vil derfor fortsatt ikke være omfattet av lovens anvendelsesområde.

4.1.4 Innløsning av festeretter

Etter departementets vurdering er det ikke grunn til å behandle bistand i forbindelse med innløsning av festerettigheter annerledes enn bistand ved annen eiendomsomsetning. Avgjørende må være hvorvidt det foreligger mellommannsvirksomhet, jf. Falkanger-utvalgets uttalelser om denne grensedragningen som er omtalt under punkt 4.2.1 i proposisjonen. Det vises for øvrig til Justis- og politidepartementets høringsuttalelse som departementet slutter seg til.

Det som her er sagt vil gjelde tilsvarende ved eiendomsoverdragelse knyttet til andre løsningsretter. Inngåelse og overdragelse av løsningsretter, omfattes i motsetning til inngåelse og overdragelse av festeretter ikke av loven, jf. lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 2. Overdragelser av eiendomsretten til eiendommen som skjer fordi løsningsretten benyttes omfattes imidlertid dersom den aktivitet som utøves av den som bistår må anses som mellommannsvirksomhet.

Hvorvidt eiendomsmegleren kan drive retts-hjelpsvirksomhet, er som det fremgår av Justis- og politidepartementets høringsuttalelse regulert i domstoloven § 218 femte ledd. Der fremgår at en eiendomsmegler kan gi rettshjelp i den utstrekning rettshjelpen er nødvendig for å yte god og fullstendig hjelp i eiendomsmeglingsvirksomheten. Forutsatt at

dette vilkåret er oppfylt kan slik bistand ikke anses som annen næringsvirksomhet enn eiendomsmeglingsvirksomhet og tjenestene kan derfor tilbys av eiendomsmegler.

4.1.5 Borettslagsandeler, aksjer og andeler mv.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av borettsandeler, aksjer, andelsbrev og andre adkomst dokumenter med tilknyttet leierett til bolig og annet areal i bebygget eiendom, anses som eiendomsmegling.

Når det gjelder mellommannsvirksomhet ved omsetning av andeler og aksjer som ikke gir bruksrett til bolig eller annet areal i bebygget eiendom, jf. emgll. § 1-1 første ledd nr. 4 i gjeldende lov, anser departementet, som utvalget, at transaksjonens formål bør være avgjørende for om dette anses som eiendomsmegling. Dette er tilfelle også etter gjeldende rett hvor det fremgår at det anses som eiendomsmegling dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i gjeldende lovs § 1-1 første ledd nr. 1 til 3.

Grensedragningen i forhold til denne bestemmelsen har reist en del tvil. Departementet legger som utvalget til grunn at avgrensningen fortsatt må foretas ved en skjønnsmessig vurdering hvor det særlig legges vekt på om transaksjonens formål er å overdra fast eiendom eller rettighet som nevnt i lovforslagets § 1-1 første ledd nr. 1 til 3, hvor dominerende den faste eiendommen er i selskapet og omfanget av aksjer eller andeler som overdras. Om selskapet eier en rekke eiendommer, er også dette et forhold som tilsier at egenskapene ved den enkelte eiendom er mindre sentrale og at spørsmålet ikke bør reguleres av eiendomsmeglingsloven.

4.1.6 Tidsparter

Utvalget viser til at mange av de hensyn som taler for at formidling av fritidseiendommer skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven, også gjør seg gjeldende for formidling av tidsparter som faller inn under tidspartloven, se NOU 2006:1 side 34-35.

Utvalget foreslår på denne bakgrunn ingen endring i gjeldende rett på dette punkt.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at mellommannsvirksomhet ved omsetning av tidsparter omfattes av eiendomsmeglingsloven. Forbrukere bør ha samme krav på beskyttelse uavhengig av om det er en tidspart eller en fast eiendom som overdras.

4.1.7 Oppgjør

Utvalget foreslår å videreføre regelen i emgll. § 1-1 første ledd nr. 1 om at oppgjørsoppdrag fremdeles skal være underlagt eiendomsmeglingslovens

virkeområde. Dette gjelder enten oppdraget utelukkende består i å gjennomføre det økonomiske oppgjøret, eller i både kontraktsskriving og gjennomføring av oppgjør, jf. NOU 2006:1 på side 36.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre regelen i emgll. § 1-1 første ledd om at det å forestå oppgjør ved transaksjoner som omfattes av gjeldende lovs § 1-1 første ledd nr. 1 til 5 (§ 1-2 annet ledd nr. 1 til 5 i departementets lovforslag), anses som eiendomsmegling. Det vises til utvalgets begrunnelse som departementet i hovedsak slutter seg til.

4.1.8 Næringseiendommer

For forbrukere er transaksjoner knyttet til kjøp og salg av fast eiendom vanligvis av et helt annet omfang enn øvrige transaksjoner de er involvert i. Mange er helt ukjent med de problemstillinger som forbindes med transaksjoner av en slik størrelse.

For større næringsdrivende er situasjonen en annen. Beslutninger knyttet til kjøp og salg av eiendom føyer seg inn i rekken av andre beslutninger som må tas av større og mindre økonomisk betydning. Den regulering som er nødvendig av hensyn til forbrukerne, vil ofte være for lite fleksibel for denne gruppen næringsdrivende.

Mindre næringsdrivende vil imidlertid ikke drive med regelmessig kjøp og salg av fast eiendom, og slike transaksjoner vil ha stor betydning for foretakets øvrige virksomhet. I tillegg vil slike næringsdrivende ha begrenset kunnskap om eiendomsmarkedet. De hensyn som taler for å beskytte forbrukerne taler også for å beskytte denne gruppen næringsdrivende.

Etter en helhetsvurdering med særlig vekt på hensynet til næringsdrivende som ikke er profesjonelle på eiendomsmarkedet går departementet inn for at megling av næringseiendom fortsatt bør omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Etter departementets vurdering kan hensynet til virksomheten i foretak som særlig driver med megling av næringseiendommer, og hensynet til aktørene som benytter seg av disse foretakenes tjenester, ivaretas ved at departementet i forskrift gis hjemmel til å gi nærmere regler og gjøre unntak fra lovens krav for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Blant annet kan det være grunn til å vurdere å gjøre unntak fra regelverket om hvilken kompetanse meglernes skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere. Det vises til forslags § 1-4 tredje ledd.

4.1.9 Megling av eiendom beliggende i utlandet

Etter departementets vurdering er det naturlig å ta utgangspunkt i at megling av eiendommer beliggen-

de i utlandet etter omstendighetene vil foregå i Norge. For eksempel ser en ofte at eiendommen annonseres her, megler gir råd til potensielle kjøpere, formidler kontakt mellom dem og selger av eiendommen som befinner seg i utlandet, og hjelper til med oppgjøret. Dersom ikke norske myndigheter regulerer denne virksomheten vil den være uregulert. Det vil i så fall være en reell risiko for at useriøse aktører i økende grad vil få innpass, og at forbrukerne vil utsettes for større risiko enn tilfellet er i dag.

Dersom virksomheten var begrenset kunne det hevdes at en ikke burde bruke offentlige ressurser på regulering og tilsyn med denne.

Situasjonen er imidlertid, som påpekt av utvalget, at nordmenns investeringer i utenlandsk eiendom har økt betydelig de senere år og forventes å fortsette å øke. Det er ikke lenger bare de mest kapitalsterke som kjøper eiendom i utlandet; kjøperne representerer forskjellige sosiale lag. Ifølge utvalget utgjør personer som nærmer seg pensjonsalderen, en vesentlig del av kjøperne. For mange er kjøp av eiendom i utlandet blitt et reelt alternativ til kjøp av fritidseiendom i Norge. Antallet personer som kjøper fast bolig i utlandet til erstatning for bolig i Norge synes også økende.

Også i forbindelse med forrige lovrevisjon ble det vurdert å gjøre unntak for utenlandsmegling. Dette ble avvist. Falkanger-utvalget uttalte at det kan være ekstra behov for å lovregulere denne virksomheten (NOU 1987:14 side 53). Den økning en har sett i denne delen av eiendomsmarkedet i den senere tid tilsier at behovet for regulering ikke er mindre enn det som den gang ble lagt til grunn.

At regelverket for eiendomshandel (og tilknyttede rettsområder) er et annet enn i Norge, samt at det ofte vil foreligge utfordringer med hensyn til språk og tidvis ulik forretningskultur, tilsier at partene i transaksjonen vil ha særlig behov for hjelp av en profesjonell mellommann som kjenner relevante bestemmelser, farer og feller i de enkelte land.

Departementet er oppmerksom på at norske eiendomsmeglere og advokater ikke nødvendigvis har betryggende og tilstrekkelige kunnskaper om forholdene på eiendomsmarkedet i andre land. Det er også utfordringer knyttet til å la slik virksomhet være underlagt Kredittilsynets tilsyn. Et tilsyn med denne delen av bransjen, tilsvarende det som føres med den delen av bransjen som omfatter eiendom i Norge, vil etter omstendighetene være krevende.

Videre er det på det rene at dagens eiendomsmeglingslov i liten grad er tilpasset megling av eiendom i utlandet. Dette skyldes i særlig grad ulikheter knyttet til hvilke oppgaver som utføres av eiendomsmegler og hvilke som utføres av andre. Som påpekt av utvalgets mindretall, vil det dessuten ofte være utfordrende å oppfylle eiendomsmeglingslovens sentrale be-

stemmelser om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Departementet finner imidlertid etter en helhetsvurdering, med stor vekt på den stadige økningen i nordmenns investeringer i eiendom i utlandet, at eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge bør omfattes av eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde selv om eiendommen befinner seg i utlandet.

Som påpekt av utvalgets mindretall og Kredittilsynet i deres høringsuttalelse, er imidlertid de vanlige bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven (også etter den her foreslåtte revisjon) lite tilpasset slik virksomhet.

Utvalgets flertall har foreslått at dette løses ved at eiendomsmeglingsloven gis anvendelse så langt den passer for formidling av eiendom beliggende i utlandet. Flertallet har videre gitt en beskrivelse (ikke uttømmende) av hvilke normalforventninger som etter flertallets vurdering bør stilles til megler ved megling av eiendom i utlandet.

Departementet anser ikke en slik løsning for tilfredsstillende. Denne vil skape store uklarheter med hensyn til forståelsen av loven. Etter departementets vurdering vil utvalgets forslag medføre vanskeligheter for eiendomsmeglerne, forbrukere og myndigheter (blant annet i forbindelse med gjennomføring av tilsyn). Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse anført at dersom megling av eiendommer i utlandet fortsatt skal omfattes av eiendomsmeglingsloven og konsesjonsplikten, bør det fremgå klart av loven hvilke bestemmelser/plikter som gjelder for slik virksomhet, og loven bør suppleres av lov/forskrift om meglers plikter knyttet til slik formidling. Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag på dette punkt. Det foreslås på denne bakgrunn at departementet gis hjemmel til i forskrift å fastsette særskilte regler om slik virksomhet, samt å gjøre unntak fra eiendomsmeglingslovens bestemmelser for slik virksomhet. Det legges til grunn at utviklingen i denne delen av bransjen kan medføre behov for relativt hyppige endringer i regelverket. Dette tilsier at reguleringen skjer i forskrift i stedet for lov. Det vises til forslaget § 1-4 fjerde ledd.

Utvalget har foreslått å videreføre dagens regel om at departementet kan gi nærmere regler om etablering i utlandet av avdelingskontor (filial) eller datterselskap, eller annen virksomhet der bevillingshaveren har dominerende innflytelse. Etter departementets vurdering bør imidlertid en plikt til å kreve tillatelse for å opprette filial eller datterselskap i utlandet fremgå av loven. Etablering av virksomhet i utlandet reiser etter departementets oppfatning en rekke problemstillinger som tilsier at ikke slik etablering bør kunne skje uten særskilt tillatelse fra Kredittilsynet. Det foreslås derfor en bestemmelse om at foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling må

ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Videre foreslås at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om slike filialer/datterselskap. Det vises til lovforslaget § 2-2 annet ledd. Hvilken virksomhet som vil kunne drives fra slik filial/datterselskap vil blant annet avhenge av reglene om hvilken annen næringsvirksomhet foretaket kan drive. Det vises i denne forbindelse til punkt 7.4 i proposisjonen og nærmere omtale nedenfor i denne innstillingen.

4.1.10 Fravikelighet

Departementet anser som utvalget at systemet i gjeldende lov, som innebærer at de ulike bestemmelsene er ufravikelige dersom ikke annet fremgår av lovteksten eller eventuelt av forskrift med hjemmel i loven, er hensiktsmessig. Etter departementets vurdering bør imidlertid regler om hvilke bestemmelser som kan fravikes utenfor forbrukerforhold samles i en bestemmelse i loven. Det vises til lovforslaget § 1-3 hvor det fremgår at enkelte av lovens bestemmelser, som særlig er utformet for å styrke forbrukervernet ved transaksjoner som omfattes av eiendomsmeglingsloven, kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Der hvor bestemmelsen kan fravikes også i forbrukerforhold vil dette fremgå av den aktuelle lovbestemmelsen.

Når det gjelder utvalgets forslag til definisjon av "forbruker" så skilles det ikke mellom tilfeller hvor det er oppdragsgiver som er forbruker og hvor det er dennes medkontrahent i eiendomsoverdragelsen som er forbruker. Hvem som er oppdragsgivers medkontrahent, f.eks. kjøper av eiendommen, vil en ikke vite før svært sent i prosessen. Dette tilsier etter departementets vurdering at det er oppdragsgivers status som bør være avgjørende for om en bestemmelse kan fravikes eller ikke. I samme retning trekker det at de bestemmelsene som er nevnt i lovforslaget § 1-3 og som altså kan fravikes, er regler til beskyttelse av oppdragsgivers interesser, ikke interessene til eventuelle interessenter til eiendommen/kjøperen av denne.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til virkeområde for lov om eiendomsmegling og forskriftshjemler, jf. lovutkastet §§ 1-2 til 1-4, med unntak av § 1-3 første punktum.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til sine merknader og forslag under punkt 8.2 og fremmer følgende forslag:

"I lov om eiendomsmegling skal § 1-3 første punktum lyde:

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 første og tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre slutter seg til Regjeringens forslag til § 1-3 første punktum, og fremmer derfor følgende forslag:

"I lov om eiendomsmegling skal § 1-3 første punktum lyde:

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold."

5. KONSESJONSSYSTEMET OG KRAV TIL ORGANISERING AV EIENDOMSMEGLINGSVIRKSOMHETEN

5.1 Sammendrag

5.1.1 Krav om konsesjon

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at eiendomsmeglingsvirksomhet fortsatt bør være underlagt krav til konsesjon. Det vises til utvalgets begrunnelse og henvisning til Falkanger-utvalgets begrunnelse, som departementet i hovedsak slutter seg til. Departementet viser særlig til at konsesjonsordningen sikrer ivaretagelse av enkelte grunnleggende hensyn, herunder partenes behov for uholdt assistanse, sikker behandling av klientmidler og samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. Samtidig er det slik at et konsesjonssystem avskjærer andre yrkesgrupper fra å drive virksomhet som konsesjonsordningen omfatter, noe som isolert sett kan hindre effektiv konkurranse. Eneretten bør derfor ikke rekke lenger enn de grunnleggende hensyn bak konsesjonssystemet tilsier.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at banker som utelukkende forestår oppgjør fortsatt skal være unntatt fra konsesjonskravet. På bakgrunn av den kompetanse og erfaring bankene har med slike oppdrag, foreligger etter departementets vurdering ikke hensyn som tilsier at en innfører konsesjonsplikt for slike oppdrag. Tvert imot tilsier konkurransemessige og samfunnsøkonomiske hensyn at disse institusjonene bør kunne drive slik virksomhet uten konsesjon etter eiendomsmeglingsloven.

Det gjelder i dag et unntak fra kravet til konsesjon etter emgll. § 1-2 første ledd for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggende for oppdragsgiveren. Typisk vil dette være at en regnskapsfører eller advokat bistår med salg av en eiendom.

Etter departementets vurdering er det viktig å ta utgangspunkt i at den aktuelle virksomheten ikke

bare vil bestå for eksempel i å sette opp en kontrakt mellom to parter som allerede har funnet hverandre, eller å bistå med hjemmelsoverføring. Dersom bistanden er så begrenset som her beskrevet, vil den ikke anses som eiendomsmeglingsvirksomhet, og det vil derfor ikke være nødvendig med unntak fra konsesjonskravet. For å anses som eiendomsmegling, må bistanden ha et visst omfang. Dette øker også betenkelighetene med å unnta virksomheten fra konsesjonsplikt.

Dagens regel om at slik virksomhet er unntatt fra konsesjonsplikten er uten tvil praktisk for de som allerede har et klientforhold til for eksempel en advokat eller regnskapsfører og som ønsker hjelp fra denne til å selge eller kjøpe en eiendom. For potensielle og faktiske motparter i transaksjonen (typisk kjøper av en eiendom) er det vanskeligere å se fordelene ved ordningen. Disse løper en risiko dersom mellommannen ikke er underlagt eiendomsmeglingslovens krav, for eksempel plikten til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen, plikten til å vise omsorg for begge parter interesse og kravet til sikkerhetsstillelse. At unntaksregelen er snever og derfor bare aktuell i få tilfeller, er til liten hjelp for de som rammes av mangler ved mellommannens håndtering av oppdraget. Dette tilsier at det ikke bør gjøres unntak fra konsesjonsplikten for disse tilfellene. Departementet slutter seg derfor til utvalgets mindretall, og foreslår å oppheve unntaket for aksessorisk megling.

Utvalget foreslår å videreføre dagens regel om at boligbyggelag uten bevilling kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse for utvalgets forslag på dette punkt.

Spørsmålet om konsesjonsplikt for boligbyggelag ble vurdert i Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) og Innst. O. nr. 31 (1998-1999). Finansdepartementet foreslo i Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) under punkt 6.4 at i den grad boligbyggelag driver virksomhet som omfattes av definisjonen av eiendomsmegling, skulle dette anses som konsesjonspliktig eiendomsmegling. Boligbyggelagens opprinnelige tildeling av andeler i nystiftede borettslag ble ikke ansett som eiendomsmegling, mens boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag ble ansett som eiendomsmegling.

I samme proposisjon ble det foreslått at Kredittilsynet skulle kunne gi boligbyggelag bevilling til å medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. Det ble presisert i lovforslaget at det i så fall skulle kunne stilles vilkår for slik bevilling, herunder krav til faglig leder av eiendomsmeglingsvirksomheten.

Forslaget hadde sin bakgrunn i et forslag fra Kredittilsynet og det hadde bred støtte blant høringsinstansene. I begrunnelsen for forslaget skrev departementet blant annet som følger (Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) under punkt 6.4:

"Eiendomsmeglingsloven bygger på at eiendomsomsetning gjennom eiendomsmegler skal være trygt (hensynet til kunde-/forbrukerbeskyttelse) og at det skal legges til rette for vel fungerende konkurranse mellom eiendomsmeglere. Departementet mener dette bør danne utgangspunkt for vurderingen av om, og i hvilken grad de rammer som gjelder for annen eiendomsmegling også bør gjelde for boligbyggelagenes formidling av andeler i tilknyttede borettslag."

Videre ble det uttalt:

"Departementet har på bakgrunn av Kredittilsynets gjennomgang funnet grunn til å vurdere på nytt forutsetningen om at reglene som gjelder for boligbyggelagenes virksomhet må antas å medføre en tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse. Kredittilsynet har vist til at borettslovgivningen har få regler som sikrer partene forbrukerbeskyttelse i forhold til boligbyggelaget når laget medvirker ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Det vises til omtalen i punkt 6.2. NBBL mener en eventuell endring av dagens forhold må ha som utgangspunkt at medlemmer og beboere i tilfelle skulle få bedre og sikrere forhold, og viser til at " det foreligger ingen dokumentasjon for at boligbyggelagenes omsetning av boliger i tilknyttede borettslag skulle medføre mange skadesaker " .

Flere andre høringsinstanser legger vekt på at reglene i eiendomsmeglingsloven innebærer en forbrukerbeskyttelse som bør foreligge også ved boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag.

Etter en helhetsvurdering mener departementet at hensynet til forbrukerbeskyttelse taler for at reglene i eiendomsmeglingsloven bør gjelde for boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Departementet legger vekt på at formelle regler til sikring av forbrukerhensyn, bør gjelde også for eiendomsmegling i boligbyggelag. Departementet går på denne bakgrunn inn for å oppheve det generelle unntaket i eiendomsmeglingsloven for boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag.

Samtidig ble det lagt til grunn at boligbyggelagene burde underlegges noe lempeligere rammer for virksomheten enn eiendomsmeglingsforetak. Dette blant annet fordi boligbyggelagene normalt har god kunnskap om boligene gjennom sin særskilte nærhet til borettslagene og at virksomheten innebærer likeartede formidlingsoppdrag knyttet til en forholdsvis homogen boligmasse. Det ble også lagt vekt på at omsetning av borettsandeler normalt omfatter lavere beløp enn annen boligomsetning, fordi borettslag ty-

pisk finansieres med en relativt høy andel fellesgjeld som reduserer prisen på borettsandelene.

I Innst. O. nr. 31 (1998-1999) gikk finanskomiteen enstemmig imot forslaget i proposisjonen. I begrunnelsen for dette heter det følgende:

"Av hensyn til forbrukerne har komiteen forståelse for departementets forslag til at de materielle reglene i eiendomsmeglingsloven også skal være bindende for boligbyggelagenes omsetning. Komiteen kan likevel ikke anbefale dette. For det første vil en slik ordning ramme boligbyggelagene ulikt, basert på deres størrelse og omsetning. Videre vil komiteen understreke den kjennskapen som boligbyggelagene har til de andelene som omsettes og at de derved også har spesialkompetanse på dette området. Det bør også tillegges vekt at det i mange deler av landet er svært liten tilgang på eiendomsmeglerfirma og at boligbyggelagene i så henseende spiller en viktig rolle."

I den generelle lovrevisjonen en nå foretar, er det viktig å foreta en gjennomgang av eksisterende unntaksbestemmelser, også unntaket som åpner for at boligbyggelag kan drive eiendomsmegling uten konsesjon. Departementet anser som tidligere at også boligbyggelagenes eiendomsmeglingsvirksomhet bør omfattes av eiendomsmeglingslovens bestemmelser. Det vises i denne forbindelse til den begrunnelse som ble gitt i Ot.prp. nr. 24 (1998-1999). Dagens regel i eiendomsmeglingsloven og borettslovgivningen gir etter departementets vurdering ikke tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse. Boligbyggelagenes eventuelle kjennskap til objektene som omsettes og deres spesialkompetanse på området kan ikke anses tilstrekkelig sammenlignet med den beskyttelse eiendomsmeglingsloven gir forbrukerne. Blant annet kan nevnes at boligbyggelagenes kjennskap til objektene vil være av generell art, mens det som ofte skaper tvist er tekniske forhold knyttet til den enkelte eiendom/leilighet. Departementet kan heller ikke se at regelverket for boligbyggelag er utformet for å ivareta de hensyn som er aktuelle ved utøvelsen av eiendomsmeglingsvirksomhet. Det vises i denne forbindelse til forarbeidene til dagens lov om bustadbyggjelag av 6. juni 2003 nr. 38, Ot.prp. nr. 30 (2002-2003), hvor det legges til grunn at bistand i forbindelse med omsetning av andeler i tilknyttede borettslag er noe boligbyggelag kan gjøre, men er å anses som "annen virksomhet" (annet enn virksomhet som boligbyggelag) som derfor ikke er særskilt regulert i loven.

Hensynet til boligbyggelagene kan etter departementets vurdering ivaretas ved at disse vil kunne søke om konsesjon til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. omtale nedenfor. Departementet foreslår på denne bakgrunn at unntaket i gjeldende lov § 2-1 tredje ledd oppheves, men at det lovfestes at boligbyggelag kan gis tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det foreslås også at departementet i forskrift skal kunne fastsette særskilte regler, herunder unntak

fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag. Unntak vil blant annet være aktuelt dersom det skulle vise seg at enkelte av lovens bestemmelser pga. særtrekk ved boligbyggelagene ikke anses hensiktsmessig. Det vises til forslaget § 1-4 første ledd.

Denne løsningen vil innebære at enkelte boligbyggelag vil måtte legge om organiseringen av sin virksomhet. Departementet viser til at nærmere overgangsregler vil kunne gis i forskrift. Departementet legger til grunn at det er behov for å gi boligbyggelagene tilstrekkelig tid til å innrette seg etter nye lovregler, og det legges opp til en bred dialog med berørte aktører på dette punktet.

5.1.2 Organisering av eiendomsmeglingsvirksomheten

TILLATTE FORETAKSFORMER

Finansdepartementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens system hvor konsesjon til å drive eiendomsmegling kan gis til foretak. Det vises til utvalgets begrunnelse for dette som departementet i hovedsak slutter seg til.

Når det gjelder den nærmere angivelsen av tillatte foretaksformer, har utvalget gått inn for et såkalt "selskapsnøytralt" system. Departementet er enig med utvalget i at utgangspunktet bør være at foretakene selv skal kunne velge hvorledes de vil være organisert. Det vises til utvalgets begrunnelse som departementet i hovedsak slutter seg til. På den annen side foreslår departementet, som utvalget, flere tiltak som baserer seg på at foretakets styrende organer i større grad skal ha ansvar for den faglige kvaliteten på meglertjenestene og at de som bekler sentrale posisjoner i foretakets organer skal være egnet for dette. Det vises til omtalen av dette nedenfor. Disse tiltakene anses som viktige for å bedre forbrukernes stilling ved eiendomsoverdragelser. Dette forutsetter at foretaket har styrende organer som kan utføre disse oppgavene. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap følger dette allerede av aksjeloven og allmennaksjeloven. Når det gjelder for eksempel ansvarlige selskaper og kommandittselskaper er det valgfritt etter selskapsloven hvorvidt foretaket skal ha et styre eller ikke. For samvirkeforetak finnes pr. dags dato ikke en lov som inneholder krav til foretakets organisering. Departementet er imidlertid kjent med at Justis- og politidepartementet for tiden arbeider med ny samvirke Lovgivning.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at det fastsettes i eiendomsmeglingsloven at tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til aksjeselskap og allmennaksjeselskap, men at departementet i forskrift eller enkeltvedtak også kan tillate andre foretaksformer forutsatt at disse oppfyller nærmere angitte krav for eksempel til organisering og revisjonsplikt

fastsatt av departementet i forskrift. Det vises til lovforslaget § 2-4. Departementet legger til grunn at forskriften blant annet vil kunne åpne for at ansvarlige selskaper og samvirkeforetak blir tillatte foretaksformer.

Utvalget har foreslått at boligbyggelag fortsatt skal kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling. En rekke boligbyggelag har i dag bevilling til å drive eiendomsmegling. Disse er organisert etter lov 6. juni 2003 nr. 38 (bustadbyggjelagslova) som erstattet lov om boligbyggelag av 4. februar 1960 nr. 1. Under henvisning til at en organisering etter bustadbyggjelagsloven har fellestrekk med organisering etter aksjelovene hva gjelder krav til daglig leder og styre, slutter departementet seg til denne vurderingen. Det er i denne forbindelse også lagt vekt på at det er relativt mange eiendomsmeglerforetak som er organisert på denne måten i dag. Et eventuelt forbud mot slik organisering ville medføre ulemper for disse, noe som ville vært urimelig i og med at lovreglene for slike foretak har store fellestrekk med lovgivningen for aksjeselskap og allmennaksjeselskap. Krav til egnethet for eier vil ikke være aktuelt for eiendomsmeglerforetak organisert som boligbyggelag. Det foreslås på denne bakgrunn at det fastsettes i loven at eiendomsmeglingsforetak også kan være organisert som boligbyggelag. Det vises til lovforslaget § 2-4 nr. 2.

Dagens regel i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd fastsetter at aksjeselskap og allmennaksjeselskap som skal ha tillatelse til å drive eiendomsmegling, må være organisert etter den norske aksjeloven eller allmennaksjeloven. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at reguleringen med sikte på utenlandske foretak bør justeres på bakgrunn av EØS-avtalen artikkel 31 nr. 1 annet punktum.

Utvalget har foreslått en regel om at utenlandske foretak skal kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling. Det er ikke foreslått noe krav til hvorledes foretakene skal være organisert. Imidlertid foreslår utvalget et krav om at de utenlandske foretakene skal være registrert i Foretaksregisteret. Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at utenlandske foretak bør kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling og at det er hensiktsmessig med et krav om at disse skal være registrert i Foretaksregisteret.

Etter departementets vurdering er dette imidlertid ikke tilstrekkelig. Som nevnt ovenfor er de endringer som i denne proposisjon foreslås med hensyn til ansvarliggjøring av eiendomsmeglerforetakenes styrer og vurdering av selskapets samlede organisasjon, sentrale i arbeidet med å heve kvalitetsnivået og skape større ryddighet i bransjen. Dette forutsetter blant annet at foretakene har et styre. Departementet foreslår at det i bestemmelsen som fastsetter at norskregistrerte utenlandske foretak kan gis bevilling til å drive eiendomsmegling, fastsettes at det i forskrift kan

stilles krav til foretakets organisering for å ivareta slike formål. Som et minimum bør det stilles krav om at foretaket skal ha et styre som oppfyller kravene i aksjeloven. Det vises til lovforslaget § 2-4 nr. 3.

Kredittilsynet har påpekt at krav om registrering i Foretaksregisteret ikke er tilstrekkelig for å sikre tilsynet med foretaket. Foretak som driver eiendomsmevling er underlagt Kredittilsynets tilsyn etter tilsynsloven, jf. eiendomsmevlingsloven § 2-7 første ledd og kredittilsynsloven § 1-1- nr. 19. Departementet er enig med Kredittilsynet på dette punkt, men finner samtidig grunn til å vise til omtalen nedenfor om fast forretningssted, hvor dette er hensyntatt.

Kredittilsynet har videre påpekt at etablering av foretaket i utlandet i stedet for i Norge kan fremstå som attraktivt også for eksisterende eller planlagte "norske" foretak ettersom det i enkelte land ikke er tilsvarende kapitalkrav som for norske aksjeselskap. Videre er det påpekt at norskregistrerte utenlandske foretak ikke er revisjonspliktige etter gjeldende rett (det følger av revisorloven § 2-1 at norskregistrerte utenlandske foretak er fritatt for revisjonsplikt dersom driftsinntektene av den samlede virksomhet er mindre enn fem millioner kroner). Departementet er enig med Kredittilsynet i at norskregistrerte utenlandske foretak ikke bør være underlagt andre krav enn norske foretak hva gjelder kapital og revisjonsplikt. Hva gjelder kapitalkrav vises til fremstillingen nedenfor om foretakets økonomi hvor dette er hensyntatt. Med hensyn til revisjonsplikt vises til ovennevnte forslag om at det i forskrift eller enkeltvedtak kan stilles krav til foretakets organisering for å ivareta slike formål. Det foreslås at det i den forbindelse også skal kunne kreves at foretakene er underlagt revisjonsplikt.

Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse foreslått at enkeltpersonforetak og ansvarlige selskap som er gitt bevilling når loven trer i kraft, bør kunne opprettholde driften i disse foretaksformene. Nye bevillinger bør imidlertid etter tilsynets vurdering ikke tildeles slike foretak. Departementet er enig i at virksomheten i slike foretak bør kunne videreføres i en overgangsperiode. Dette vil bli nærmere vurdert i forbindelse med fastsettelse av overgangsordninger til endringene i eiendomsmevlingsloven.

ADVOKATERS EIENDOMSMEVLINGSVIRKSOMHET

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at eiendomsmevlingssvirksomhet kan drives i medhold av advokatbevilling. Det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak slutter seg til.

Etter departementets vurdering kan det være grunn til å vurdere om eiendomsmevlingssvirksomhet også bør kunne drives av foretak som driver retts-

hjelpsvirksomhet etter domstoloven §§ 218 annet ledd nr. 1, 219, 219a og 219b med forskrifter. Det foreslås på denne bakgrunn at departementet gis hjemmel til i forskrift å fastsette at eiendomsmevlingssvirksomhet mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter domstoloven § 218 annet ledd nr. 1. I en slik forskrift vil det eventuelt også kunne fastsettes nærmere vilkår for å åpne for at slike foretak skal kunne drive eiendomsmevling. Det vises til lovforslaget § 2-1 tredje ledd.

5.1.3 *Krav til fagansvarlig*

Departementet deler utvalgets oppfatning av at ansvaret for den faglige kvaliteten på virksomheten i større grad bør legges på foretakets ledelse og styre (kombinert med at kvaliteten sikres ved at det stilles større krav til kompetanse hos den som faktisk forestår mevlingen). Utvalget foreslår å endre dagens regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmevling skal ha en faglig leder av virksomheten som er eiendomsmevler eller advokat, til en regel om at foretak med bevilling til å drive eiendomsmevling (med unntak av enkeltpersonforetak) skal ha en eller flere fagansvarlige personer som enten er eiendomsmevler, advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 4-3. Etter departementets vurdering er det å gå bort fra tittelen "faglig leder" en hensiktsmessig markering av den endringen en ønsker med hensyn til plassering av ansvaret for den faglige kvaliteten i foretaket. Som utvalget anser imidlertid departementet at det fortsatt er naturlig å kreve at det skal utpekes en fagansvarlig person i foretaket og at det stilles krav i loven til hvilke kvalifikasjoner denne personen skal ha. Det foreslås på denne bakgrunn at det stilles krav om at foretaket skal ha en fagansvarlig som enten har eiendomsmevlerbrev, er advokat eller jurist med tillatelse etter den foreslåtte § 4-3.

Etter departementets vurdering bør det også for fagansvarlig i foretaket oppstilles et krav til egnethet tilsvarende det kravet som stilles til eiere i foretaket etter gjeldende lovs § 2-1 femte ledd og lovforslaget § 2-9. Vedkommende vil i forbindelse med at han har fått eiendomsmevlerbrev, tillatelse som jurist til å drive eiendomsmevling etter lovforslagets § 4-3 eller advokatbevilling, ha gjennomgått en egnethetsvurdering. I tiden mellom dette tidspunkt og tidspunktet hvor vedkommende skal tiltre som fagansvarlig i et foretak kan det imidlertid ha inntrådt forhold som gjør at vedkommende ikke lenger kan anses egnet etter disse kriteriene. Det må legges til grunn at forhold som ikke kvalifiserer til å kalle tilbake eiendomsmevlingssbrev etter § 8-4, tillatelse til jurist etter § 8-5 eller å forby en advokat å være fagansvarlig og ansvarlig mevler etter § 8-6, etter omstendighetene li-

kevel kan være tilstrekkelige til at vedkommende ikke bør aksepteres som fagansvarlig etter § 2-9.

Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at Kredittilsynet, før skifte av fagansvarlig finner sted, skal ha melding om dette. Det foreslås at det presiseres i lovbestemmelsen at det er foretaket som plikter å sende slik melding. Det legges til grunn at Kredittilsynet med hjemmel i tilsynsloven § 3 vil kunne gripe inn dersom de aktuelle personene ikke oppfyller lovens krav. Som utvalget foreslår departementet at Kredittilsynet til enhver tid skal kunne kreve at personer som nevnt i første ledd legger frem ny politiattest (tilsvarende som for styremedlemmer og daglig leder). Det vises til lovforslaget § 2-9.

Utvalget har foreslått at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om den fagansvarliges rettigheter og plikter. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt.

Det er ovenfor foreslått at hvert foretak skal ha en fagansvarlig. Departementet har gått inn for at foretakene skal søke Kredittilsynet om tillatelse for å kunne opprette filial i Norge eller utlandet. Departementet mener at det bør kreves at hver filial har en fagansvarlig. Som mindretallet i utvalget legger departementet til grunn at dette blant annet vil bidra til å sikre kvaliteten på de faglige fellesfunksjonene ved den enkelte filial. Det anses også hensiktsmessig at en person med nær tilhørighet til den enkelte filial har et overordnet ansvar for kvaliteten på virksomheten som drives fra denne filialen. Departementet kan ikke se at et slikt krav kan være særlig tyngende for foretakene i og med at kravene til kvalifikasjoner hos fagansvarlig ikke er andre enn de som stilles til ansvarlige meglere som enhver filial/avdelingskontor må ha etter departementets forslag. Heller ikke det at det oppstilles krav til personens egnethet eller vandel kan etter departementets vurdering anses uforholdsmessig tyngende i denne sammenheng. Det vises til lovforslaget § 2-9.

Utvalget har foreslått at fagansvarlig og ansvarlig megler skal ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. Videre at vedkommende skal ha møte- og talerett ved styrets behandling i saken, og dersom vedkommende ikke er enig i styrets beslutning skal han/hun kunne kreve sin oppfatning innført i protokollen. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt. Selv om det legges opp til at både daglig leder og styret, i større grad enn i dag, skal ha et ansvar for den faglige kvaliteten på virksomheten, anses det hensiktsmessig med en mulighet for fagansvarlig og ansvarlig megler til å bringe saker inn for styret og delta i drøftelsene der. Departementet kan ikke se at det er grunn til å begrense ansvarlig meglers rettigheter i denne sammenheng til oppdrag vedkommende selv har håndtert.

5.1.4 Ansvarlig megler og medhjelpere

Departementet legger som utvalget til grunn at ansvaret for en faglig forsvarlig utøvelse av eiendomsmegling i større grad bør legges på det utøvende nivået enn det som er tilfellet i dag. Ordningen med faglig leder er ment å sikre kvaliteten på meglingstjenestene. Disse er imidlertid i liten grad involvert i det enkelte oppdrag.

For å legge til rette for at oppdraget blir utført på best måte, er det etter departementets syn nødvendig å kreve at en person med relevant utdanning står ansvarlig for oppdragsutførelsen. Dagens ordning med faglig leder ivaretar ikke dette hensyn på en tilfredsstillende måte. Samtidig bør ikke denne personen måtte utføre alle oppgaver knyttet til oppdraget. Fordelingen av oppgaver mellom den som er ansvarlig for oppdragsutførelsen og eventuelle medhjelpere henger nært sammen med de kompetansekrav som stilles til medhjelperne, og dette vil drøftes nærmere nedenfor.

Departementet slutter seg på denne bakgrunn til forslaget fra utvalget om at det må utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag og at denne kan benytte medhjelpere. Som utvalget legger departementet til grunn at ansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev, være advokat eller jurist med særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven. Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at ansvarlig megler skal ha forslags-, møte- og talerett i foretakets styre. Det vises til nærmere omtale av denne bestemmelsen ovenfor.

5.1.5 Andre virksomhetsregler for eiendomsmeglerforetak

GENERELT OM VIRKSOMHETSREGLENE

Finansdepartementet har i lovforslaget § 2-3 foreslått en regel om at Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet til foretak som oppfyller kravene i lovens §§ 2-4 til 2-9, dvs. lovens krav til foretaksform, fast kontorsted, sikkerhetsstillelse, aksjeeierstruktur og ledelse. Videre foreslås at det presiseres at det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Kredittilsynet at kravet i § 2-10 om tilslutning til klagenemnd er oppfylt. Andre løpende virksomhetskrav følger av lovforslagets øvrige kapitler.

I § 2-3 tredje ledd foreslås en bestemmelse om at søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt ovenfor er oppfylt og andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Det foreslås også at det presiseres at Kredittilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden, samt at departementet i forskrift skal kunne fastsette

nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

En har også tatt sikte på å dele opp eksisterende bestemmelser som regulerer flere ulike forhold og synliggjøre bestemmelsenes innhold i overskriften til disse.

KRAV TIL FAST KONTORSTED I NORGE - ETABLERING AV FILIALER (AVDELINGSKONTOR)

Departementet ser klare fordeler ved at foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling har fast kontorsted i Norge. Tilsvarende synes også å ha vært lagt til grunn av utvalget. Et slikt krav letter tilsynet med foretakene og er til fordel for foretakets kunder og interessenter til de eiendommer som foretaket formidler. Det nevnte kravet legger også til rette for en ordning hvor foretakene må søke om særskilt tillatelse forut for opprettelsen av filialer. Dette er etter departementets vurdering en sentral bestemmelse ved at den gir mulighet for et system hvor Kredittilsynet retter sanksjoner, typisk tilbakekall av tillatelse, mot den enkelte filial, i stedet for mot foretaket som sådan.

Etter departementets vurdering er ikke EØS-retten til hinder for at et krav til fast kontorsted videreføres, forutsatt at det fastsettes en dispensasjonsadgang. En tilsvarende løsning er som tidligere nevnt lagt til grunn i revisorloven. Det vises til Ot.prp. nr. 68 (2002-2003) hvor blant annet forholdet til EØS-retten er drøftet. Det foreslås på denne bakgrunn en hovedregel om at foretaket skal ha fast forretningssted i Norge. Videre foreslås at Kredittilsynet i forskrift eller enkeltvedtak skal kunne gjøre unntak fra dette kravet forutsatt at foretakets dokumenter, som gjelder virksomhet i Norge, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Det foreslås også et krav om at dokumentene i så fall skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn av offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig. Det vises til lovforslaget § 2-5.

Utvalget har foreslått å oppheve dagens regel om at person eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling etter søknad til Kredittilsynet, på visse vilkår, skal meddeles tillatelse til å opprette avdelingskontor (filial). Det er ikke foreslått en ny bestemmelse om adgangen til å opprette filial/avdelingskontor. Dette har som vist ovenfor bakgrunn i at utvalget tar bort kravet om at virksomheten skal drives fra fast forretningssted.

En rekke foretak driver i dag virksomhet over hele landet med mange filialer/avdelingskontor. Etter departementets vurdering er det fortsatt viktig at Kredittilsynet har kontroll med opprettelsen av slike filialer. At deler av virksomheten drives fra et annet sted enn den øvrige virksomheten er av betydning både for den interne kontrollen i foretaket og for Kredittil-

synets kontroll med foretaket. Flere tilsynssaker i den senere tid har dessuten vist at det er en mangel ved gjeldende lov at Kredittilsynet ikke kan rette hensiktsmessige sanksjoner mot den enkelte filial/avdelingskontor. Å trekke tilbake tillatelsen til et helt foretak på bakgrunn av overtredelser begått av en enkelt filial vil etter omstendighetene være en uforholdsmessig streng reaksjon. Regler om tilbakekall av en tillatelse forutsetter at det fortsatt stilles krav om særskilt tillatelse for hver enkelt filial. Det foreslås på denne bakgrunn at kravet om tillatelse til å opprette filial videreføres. Det vises til lovforslaget § 2-2 første ledd.

De ovenfor nevnte tilsynssaker har også vist at det er et problem med gjeldende eiendomsmeglingslov at Kredittilsynet ikke har adgang til å nekte tillatelse til etablering av filial/avdelingskontor av andre grunner enn at foretaket ikke har en faglig leder eller at det ikke er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet. Departementet foreslår på denne bakgrunn at Kredittilsynet skal ha hjemmel til å utøve et skjønns med hensyn til om tillatelse bør gis. Departementets forslag på dette punkt innebærer at Kredittilsynet ved behandlingen av en slik søknad skal se til at lovens vilkår er oppfylt. Kravet til fagansvarlig ved den enkelte filial er sentralt i denne sammenheng. Kredittilsynet vil imidlertid også blant annet måtte vurdere om virksomheten er organisert slik at ledelsen i foretaket har tilstrekkelig kontroll med virksomheten i filialen.

KRAV TIL FORETAKETS ØKONOMI

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at foretaket må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller og ha eiendeler med verdi som overstiger foretakets samlede virksomhet. Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å videreføre kravet i gjeldende § 2-1 nr. 3 om at aksjeselskap og allmennaksjeselskap for å få bevilling må ha "fullt innbetalt" aksjekapital. Det vises til utvalgets redegjørelse for utviklingen i eiendomsmeglingsbransjen og de krav til selskapets økonomi som dette fører med seg.

Utvalget har foreslått å ta inn i eiendomsmeglingsloven en bestemmelse om at foretaket skal ha forsvarlig egenkapital. Dette for å gjøre bestemmelsen gjeldende ikke bare for aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper som er underlagt en slik regel etter aksjelovene, men også for andre tillatte foretaksformer. Departementet foreslår ovenfor at det skal fremgå direkte av loven at tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet kan gis til aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag. Videre er det foreslått at departementet i forskrift skal kunne fast-

sette at eiendomsmevlingsvirksomhet kan drives også i andre foretaksformer. Det vil i så fall etter samme bestemmelse kunne fastsettes krav til blant annet foretakets økonomi. For sistnevnte gruppe foretak er et krav i eiendomsmevlingsloven til forsvarlig egenkapital derfor overflødig. For boligbyggelagene er det imidlertid hensiktsmessig at et slikt krav fremgår av eiendomsmevlingsloven. Departementet slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 2-6.

Eiendomsmevlingsvirksomhet som drives av advokat i medhold av advokatbevilling, jf. lovforslaget § 2-1 første ledd nr. 2, drives ofte i enkeltmannsforetak. Kravet om å ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet anses ikke å passe for virksomhet som er organisert på denne måten. Heller ikke kravet om å ha en forsvarlig egenkapital og kravet om å ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser passer for slike foretak. Det foreslås derfor at det fastsettes i § 2-6 annet ledd at advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet etter lovens § 2-1 første ledd nr. 2, skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Kravet i gjeldende § 2-1 fjerde ledd nr. 1 om at foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmevling og advokater som driver eiendomsmevling i medhold av advokatbevilling etter forslaget til § 2-1 første ledd nr. 2 må stille sikkerhet som angitt i lovens § 2-5, foreslås også videreført. Det vises til lovforslaget § 2-7.

EGNETHETSVURDERING AV PERSONER MED TILKNYTNING TIL VIRKSOMHETEN

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens regel om at betydelige eiere i eiendomsmevlingsforetak organiserte som aksjeselskap og allmennaksjeselskap skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, og at bevilling kan nektes dersom de ikke anses egnet. Tilsvarende slutter departementet seg til forslaget om å videreføre bestemmelsen om at erverv av betydelig eierandel skal meldes til Kredittilsynet og at tilsynet kan nekte ervervet. Det vises til lovforslaget § 2-8.

Departementet har som nevnt ovenfor foreslått å lovfeste at aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmevlingsvirksomhet. For andre foretaksformer vil det måtte fastsettes i forskrift at disse kan tillates. Det vises til lovforslaget § 2-4. Det kan da samtidig fastsettes eventuelle krav til egnethet hos deltakere og eiere. Når det gjelder boligbyggelag så eies disse av andelseierne og det er ikke praktisk at noen skulle ha betydelig eierandel i et boligbyggelag. Et krav til

egnethet for betydelige deltakere/eiere i eiendomsmevlingsforetaket vil derfor ikke få anvendelse for disse.

Med hensyn til norskregistrert utenlandsk foretak med bevilling til å drive eiendomsmevling har departementet ovenfor foreslått at Kredittilsynet i forskrift kan stille krav til foretakets organisering og revisjonsplikt. Det legges til grunn at også denne forskriftskompetansen vil omfatte det å stille krav om prøving av sentrale deltakere/eieres egnethet lignende det som gjelder for aksjeselskap og allmennaksjeselskap.

Utvalget har også foreslått at det innføres krav om egnethetstest for styremedlemmer og daglig leder i foretakene. Departementet anser som tidligere nevnt at et viktig hensyn bak et foretaksbasert konsepsjonssystem er at det legger til rette for en vurdering av foretakets samlede organisasjon. Dette tilsier at også egnetheten til styremedlemmer og daglig leder bør prøves. Disse har betydelig innflytelse over foretakets drift. Ingen av høringsinstansene har gått imot utvalgets forslag på dette punkt. Etter departementets vurdering bør en i denne sammenheng ikke bare vurdere styremedlemmene og daglig leders vandel, men også om deres kompetanse og erfaring er relevant i forhold til den oppgave de skal fylle i foretaket. Tilsvarende følger i dag av børsloven § 3-2 annet ledd. Det foreslås på denne bakgrunn et krav om at styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmevlingsforetak skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte. Det vises til lovforslaget § 2-9 første ledd. Forslaget åpner for at Kredittilsynet vil kunne foreta en bred vurdering av personenes bakgrunn. Det vil ikke være en forutsetning at personen har eiendomsmevlingsfaglig bakgrunn. Hvorvidt personens bakgrunn er relevant må avgjøres ut fra den oppgave vedkommende skal fylle i foretaket og styret. For daglig leder i et stort foretak kan annen kompetanse enn eiendomsmevlerfaglig kompetanse være sentralt, for eksempel økonomisk administrativ bakgrunn. Samtidig er det klart at det også i ledelsen av foretaket må være personer med kompetanse (formell eller real) om eiendomsfaglige spørsmål. Dette må vurderes konkret for det enkelte foretaket.

Utvalget har foreslått at foretaket skal opplyse til Kredittilsynet om skifte av styremedlemmer eller daglig leder, jf. utvalgets lovforslag § 2-1 sjette ledd nest siste punktum. Departementet slutter seg til dette. Det legges til grunn at Kredittilsynet med hjemmel i tilsynsloven § 3 vil kunne gripe inn dersom de aktuelle personene ikke oppfyller lovens krav.

I motsetning til for eiere, foreslår utvalget at styremedlemmer og daglig leder i forbindelse med eg-

nethetsvurderingen skal fremlegge politiattest. Departementet slutter seg til utvalgets forslag. Det vises til at disse personene skal spille en sentral rolle i foretak som forvalter store verdier for sine kunder og tredjemenn. En finner for øvrig lignende krav blant annet i verdipapirhandelloven § 7-2.

Utvalgets forslag om politiattest synes å være utformet etter mønster av inkassoloven § 5 annet ledd annet punktum og sjettede ledd. Det er lagt opp til at attesten som skal forelegges er en politiattest etter strafferegistreringsloven av 11. juni 1971 nr. 52 § 5. Etter denne bestemmelsen skal en politiattest vise hvorvidt en person har vært gjenstand for strafferettslige reaksjoner eller for andre tiltak i anledning av straffbare handlinger som han har begått. Nærmere regler om hva som skal fremgå følger av lovens § 6. I utvalgets forslag er det imidlertid, som i inkassoloven § 5, gjort enkelte unntak fra strafferegisterlovens § 6. Blant annet er det lagt opp til at bare reaksjoner for overtredelser av nærmere angitte lovregler skal fremgå. Utvalget av hvilke lovovertrедelser synes å være utformet med tanke på om disse har relevans for den virksomhet foretaket driver. Det er også lagt opp til at de tidsbegrensninger som fremgår av strafferegisterloven § 6 ikke skal gjelde, dvs. at også eldre reaksjoner skal fremgå. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at det bør avgrenses mot overtrедelse uten relevans for eiendomsmeglingsvirksomhet. Etter departementets vurdering er det imidlertid mest hensiktsmessig at hvilke overtredelser som skal anmerkes på attesten, reguleres i forskrift. Dette gir større fleksibilitet og muligheter for tilpassning i forhold til behov som viser seg i praksis. Det vises til lovforslaget § 2-9.

Datatilsynet har i sin høringsuttalelse anført at det at politiattesten ikke skal være begrenset i tid kan være i konflikt med personvernprinsippet om retten til rehabilitering, som følger av personverndirektivets (EF 95/46) artikkel 6 bokstav d og e og personopplysningslovens §§ 11 bokstav e og 27-28. Etter departementets vurdering tilsier hensynet til brukerne av eiendomsmeglingstjenester og eiendomsmarkedet generelt at Kredittilsynet får tilgang til politiattester som ikke er avgrenset i tid. Departementet foreslår derfor at alle strafferettslige reaksjoner på det området som defineres i forskrift skal fremgå av attesten.

Asker og Bærum Boligbyggelag har stilt spørsmål ved om kravet til politiattest for styremedlemmer i boligbyggelag er hensiktsmessig. Departementet viser i denne forbindelse til at det foreslås en bestemmelse om at departementet i forskrift kan unnta eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag fra nærmere angitte bestemmelser i loven.

STYRETS ANSVAR FOR AT DET BLIR UTARBEIDET RUTINER FOR MEGLINGEN

Det er i gjeldende rett ikke stilt krav om at styret skal ha ansvar for at det blir utarbeidet rutiner for meglingen.

I utkastet § 2-1 tiende ledd foreslår utvalget en ny bestemmelse om at styret i foretaket skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Med "rutiner for meglingen" menes ifølge utvalget særlig retningslinjer for saksbehandling og klientmiddel-håndtering.

Etter departementets vurdering vil en synliggjøring i regelverket av styrets ansvar for utøvelsen av meglingsvirksomheten kunne bidra til større oppmerksomhet rundt disse spørsmålene i styrene for foretakene. Departementet kan heller ikke se at det foreslåtte kravet om at styret skal bekrefte at det er utarbeidet slike rutiner er særlig belastende for foretakene eller for Kredittilsynet som skal motta bekref-telsen.

Departementet slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag om at styret i eiendomsmeglingsforetak skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet rutiner for meglingen. Etter departementets vurdering bør imidlertid bestemmelsen utformes som et pålegg til styret om å påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov, og bekrefte at det er gjort. Det vises til lovforslaget § 3-3.

INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN

Departementet anser som nevnt tidligere at tiltak som muliggjør en prøving av foretakenes samlede organisasjon kan bidra til å heve kvaliteten på de eiendomsmeglingstjenester som tilbys i markedet. Å legge til rette for slik kontroll er ett av formålene med internkontrollforskriften. Samtidig sikrer de krav som oppstilles i forskriften at foretakene selv foretar en vurdering av sin virksomhet og organisasjon og ulike risikoer knyttet til denne.

Kredittilsynet har reist spørsmål ved om kravene i forskriften er for omfattende, særlig for mindre foretak. Samtidig er det opplyst at forskriften vil bli gjennomgått etter at Finansdepartementet har fastsatt det endelige regelverket om kapitalkrav for banker. Kredittilsynet anser det hensiktsmessig å vurdere de konkrete krav til internkontroll i eiendomsmeglingsforetak i forbindelse med den nevnte gjennomgangen. Etter departementets vurdering kan de innvendinger som her reises, ivaretas ved at Kredittilsynet i enkeltvedtak kan dispensere fra forskriften, jf. internkontrollforskriften § 6-1.

Departementets slutter seg på denne bakgrunn til utvalgets forslag om å gi internkontrollforskriften anvendelse for foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Dette fordrer en endring i nevnte for-

skrift som kan foretas med hjemmel i kredittilsynsloven § 4 første ledd nr. 2. Tilsvarende krav som de som stilles i forskriften, bør også kunne oppstilles for norskregistrerte utenlandske foretak med hjemmel i den foreslåtte § 1-2 nr. 3.

BRUK AV KONTRAKTSMEDHJELPERE

Departementets slutter seg til utvalgets vurdering med hensyn til at utkontrahering fortsatt bør være tillatt så lenge kontraktsmedhjelperen selv har konsesjon til å drive eiendomsmegling og at dette bør fremgå av eiendomsmeglingsloven. Også advokat som driver eiendomsmegling bør etter lovforslaget § 2-1 første ledd nr. 2 kunne benyttes som oppdragstaker.

Videre slutter departementet seg til utvalgets vurdering av at nærmere regler om utkontrahering kan fastsettes i forskrift. Det vises til lovforslaget § 3-5.

NÆRMERE KRAV TIL SØKNADEN MV.

I departementets høringsbrev ble det på bakgrunn av aktuelle tilsynssaker reist spørsmål om det bør inntas et krav om at foretakets driftsplan og interne rutiner for organisering skal være vedlagt søknad om bevilling. Hensikten med forslaget var at Kredittilsynet med en slik regel i større grad vil kunne vurdere slike forhold ved behandlingen av foretakets søknad om bevilling. Forslaget ville også sikre at foretaket gjennomgår disse spørsmålene før det sendes søknad om bevilling.

Det fremgår av omtalen i høringsbrevet at dette må ses i sammenheng med utvalgets forslag om å la den såkalte internkontrollforskriften gjelde for eiendomsmeglingsforetak. Videre ble det uttalt at forslaget står i naturlig sammenheng med utvalgets begrunnelse for å opprettholde dagens ordning med foretakskonsesjon.

Som nevnt ovenfor foreslår departementet en ny struktur i eiendomsmeglingsloven slik at det kommer tydeligere frem hva som er vilkår for å få bevilling og hva som er virksomhetskrav. Det fremgår der at søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at de konkrete kravene til virksomheten er oppfylt. Etter departementets vurdering er en bestemmelse som særskilt fastsetter at foretakets driftsplan og interne rutiner skal vedlegges søknaden om bevilling, på denne bakgrunn overflødig.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til konsesjonssystem og krav til organisering av eiendomsmeglingsvirksomheten, jf. lovutkastet kapittel 2 og 3.

Komiteen peker på den enighet både bransjen selv og lovutvalget gir uttrykk for når det gjelder heving av kompetanse ved å ha en fagansvarlig i hvert eiendomsmeglingsforetak.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre understreker imidlertid den uenighet som råder både i bransjen og i lovutvalget om hvorvidt det bør bety at det skal kreves en fagansvarlig i hver filial, noe lovutvalgets flertall gikk imot.

Komiteen er enig med Regjeringen i at et krav til fagansvarlig i hver filial ikke blir særlig mer tyngende enn kravet om å ha en ansvarlig megler, så lenge denne også kan være fagansvarlig.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener imidlertid at de praktiske begrunnelser fra flertallet i lovutvalget og fra deler av bransjen om mangelen på meglere, tilsier at det bør utformes praktikable overgangsregler med hensyn til gjennomføring av disse kravene. Disse medlemmer ber derfor Regjeringen sørge for at hensynet til så vel de ansatte i bransjen med realkompetanse som må konverteres og hensynet til kjøpere og selgere i mer grisgrendte strøk, gjenspeiles i de forskrifter til overgangsregler som utformes.

Disse medlemmer vil understreke at merknadene om overgangsregler i forbindelse med fagansvarlig gjelder tilsvarende for et foretaks ansvarlige megler.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, slutter seg til departementets vurdering av at boligbyggelag ikke lenger bør kunne drive eiendomsmegling ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag som boligbyggelaget er forretningsfører for, uten konsesjon. Etter flertallets syn bør den forbrukerbeskyttelse konsesjonssystemet gir, også gjelde ved eiendomsmegling i boligbyggelag. Denne løsningen innebærer at enkelte boligbyggelag må legge om organiseringen av sin virksomhet. Nærmere overgangsregler vil gis i forskrift. Flertallet viser i den forbindelse til departementets uttalelse om at boligbyggelag vil gis tilstrekkelig tid til å innrette seg etter nye regler, og at det legges opp til en bred dialog med de berørte parter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre er enig i Regjeringens synspunkt om at det kan være behov for særskilte regler ved kjøp av atkomstdokumenter til en eiendom, for eksempel borettslagsandeler. Disse medlemmer vil derfor understreke at forskriftene iht. lovforslagets § 1-4 femte ledd for slik omsetning må inne-

holde overgangsregler som gir rimelig tid for boligbyggelag til å innrette seg etter bevillingskravet, og at det også må gis regler for dispensasjon fra de formelle krav til kompetanse ut fra lokale forhold, slik at selgere og kjøpere av eiendommer også i distriktene er sikret den bistand som ligger i lovens formålsbestemmelse.

Disse medlemmer viser til at Kredittilsynet har reist spørsmål ved om internkontrollforskriften er for omfattende, særlig for mindre foretak, og disse medlemmer understreker derfor at det er nødvendig å gi en dispensasjonsadgang som gjør at eiendomsomsetning også i svært små foretak kan foregå på en effektiv måte slik målet er med lovens formålsbestemmelse.

6. UTDANNINGS- OG KOMPETANSEKRAV

6.1 Sammendrag

6.1.1 *Eiendomsmeglerbrev*

EIENDOMSMEGLERBREV

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre gjeldende ordning med eiendomsmeglerbrev som utstedes av Kredittilsynet. Det vises til utvalgets begrunnelse for dette som departementet i hovedsak slutter seg til. Det vises til lovforslaget § 4-2.

INNFØRING AV EGNETHETSKRAV MV.

Utvalget foreslår at det inntas ett nytt vilkår om at en person for å få eiendomsmeglerbrev, i tillegg til gjeldende vilkår må anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Departementet slutter seg i hovedsak til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punktet. Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å videreføre dagens krav om at en person for å få eiendomsmeglerbrev må være myndig og likvid. Et krav om at personen ikke skal ha gjort seg skyldig i forhold som kunne ha ført til at eiendomsmeglerbrevet ville blitt kalt tilbake, er etter departementets vurdering overflødig da dette er forhold som vil bli vurdert i forbindelse med egnethetskravet.

Når det gjelder kravet til politiattest vises til omtalen ovenfor.

PRAKSISKRAVET

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at praksisen skal måtte avvikles etter bestått eiendomsmeglereksamen. Som utvalget legger departementet til grunn at man har bedre forståelse for de praktiske problemstillingene og større nytte av praksisen etter at de teoretiske kunnskapene er tilegnet.

Utvalget har uttalt at loven til tross for det som er sagt ovenfor, ikke skal forstås slik at alle elementer i

praksisen må være gjennomført etter fullført studium. Praksis fra for eksempel oppgjørarbeid fra før eller under studiet vil ifølge utvalget bli godskrevet "selv om praksistiden på to år løper etter at alle eksamener er avlagt". Etter departementets vurdering bør eventuelle unntak fra kravet til to års praksis etter bestått eiendomsmeglereksamen fastsettes i forskrift, eventuelt i enkeltvedtak med hjemmel i forskrift. Det vises til lovforslaget § 4-2. I hvilken grad personer som er i bransjen i dag skal få godskrevet sin praksis vil måtte vurderes i sammenheng med overgangsregler til endringsloven. Etter departementets vurdering er det grunn til å godkjenne praksis fra utførelse av reelle meglertjenester.

Praksis som medhjelper etter innføring av endrede regler i tråd med departementets forslag bør etter departementets vurdering ikke anses som tilstrekkelig i relasjon til praksiskravet for å få eiendomsmeglerbrev. Det vises i denne sammenheng til omtale nedenfor om eiendomsmeglerfullmektig.

Som nevnt av utvalget er det slik at stadig flere foretak spesialisere seg på en slik måte at bare enkelte typer formidlinger blir foretatt, typisk leiefordring eller formidling av næringseiendom. Personer som gjennomfører praksistiden i slike foretak får normalt ikke praktisk erfaring fra alle sider av meglingsbransjen. Utvalget har foreslått at departementet gis hjemmel til å fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis. Departementet slutter seg til dette forslaget.

6.1.2 *Jurister med tillatelse etter eiendomsmeglingsloven*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at personer med juridisk embetseksamen skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling på linje med personer med eiendomsmeglerbrev. Som utvalget legger departementet avgjørende vekt på at advokater med bevilling etter domstolloven kan drive eiendomsmeglingsvirksomhet etter gjeldende rett, og at jurister med to års praktisk erfaring (etter nærmere regler i forskrift) må anses like kvalifiserte som advokatene til å utføre meglings tjenester. Etter departementets vurdering vil forslaget kunne virke positivt på konkurranseforholdene i eiendomsmeglingsbransjen.

Utvalgets forslag, som departementet slutter seg til, innebærer at juristene gis en særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven til å drive eiendomsmegling og at disse i kraft av denne kan være ansvarlig megler og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak.

I utvalgets forslag er det lagt til grunn at juristene må ha minst to års relevant praksis etter embetseksamen. Etter departementets vurdering bør nærmere krav til praksis fastsettes i forskrift. Dette tilsvarer vilkårene for å få eiendomsmeglerbrev i lovforslaget

§ 4-2. Det foreslås derfor at praksiskravet for jurister i lovteksten utformes etter mønster av bestemmelsen om eiendomsmeglerbrev.

Juristenes Rettshjelperforening og Opøien Consulting har argumentert for at praksis som rettshjelper bør godkjennes i relasjon til kravet om to års praksis og at rettshjelperne i større grad bør likestilles med advokater.

Etter departementets vurdering bør dette spørsmålet vurderes ved fastsettelsen av forskrift om praksiskravet. Utvalget har lagt til grunn at slik praksis ikke bør godkjennes. Det er imidlertid ikke gitt noen nærmere begrunnelse for dette, og bortsett fra de som selv driver slik virksomhet, er det ingen av høringsinstansene som har drøftet dette spørsmålet. Departementet har i utgangspunktet vanskelig for å se hvorfor ikke slik praksis skal kunne godkjennes når advokater med tilnærmet samme praksis kan drive eiendomsmeglingsvirksomhet i eget foretak og være faglig leder og ansvarlig megler i et foretak, uten å ha særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven. Spørsmålet bør imidlertid vurderes nærmere og en vil derfor komme tilbake til dette ved fastsettelse av forskrifter til bestemmelsen.

Det vises for øvrig til fremstillingen ovenfor hvor departementet drøfter om eiendomsmeglingsvirksomhet mot godtgjørelse bør kunne drives av foretak som driver rettshjelpsaktivitet etter domstolloven § 218 annet ledd nr. 1.

6.1.3 Eiendomsmeglerfullmektig

Utvalget har foreslått å videreføre som et vilkår for å få eiendomsmeglerbrev at søker skal ha minst to års praktisk erfaring. Det er foreslått en endring i forhold til gjeldende rett slik at praksisen skal opparbeides etter bestått eiendomsmeglereksamen. Et tilsvarende krav til praksis er foreslått av utvalget for personer med juridisk embetseksamen som søker om tillatelse etter eiendomsmeglerloven til å drive eiendomsmegling, jf. utvalgets utkast § 2-3a. Departementet har sluttet seg til utvalgets forslag på disse punkter.

I utvalgets forslag var det lagt opp til at ansvarlige meglere skal kunne benytte seg av medhjelpere, omtalt som "utøvende meglere". Utvalget var delt med hensyn til hvilken kompetanse en skulle kreve for medhjelperne, men ingen av medlemmene mente at disse skulle måtte ha mer formell kompetanse enn et kurs på ca. 400 timer. Departementet går imidlertid inn for at den som er utpekt som ansvarlig megler for et oppdrag selv skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, se nærmere omtale nedenfor. Eventuelle medhjelpere skal bare kunne utføre mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

Sistnevnte type arbeidsoppgaver kan ikke anses tilstrekkelige som praksis i forhold til søknad om eiendomsmeglerbrev eller tillatelse for jurist til å drive eiendomsmegling. Etter departementets vurdering er personer som har fullført eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen, kvalifisert til selv å utføre de vesentlige elementene i et eiendomsmeglingsoppdrag forutsatt at dette skjer under tilsyn av en ansvarlig megler. Det foreslås på denne bakgrunn at bestemmelsen om at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentlige elementene i et meglingsoppdrag, ikke skal være til hinder for at oppdraget, herunder disse oppgavene, utføres av en person med eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen under tilsyn av en ansvarlig megler. Disse vil kunne benytte tittelen "eiendomsmeglerfullmektig". Videre foreslås det at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av person med eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen.

6.1.4 Krav til medhjelpers kompetanse

Omfattende krav til kompetanse må som utgangspunkt antas å ville bidra til høy kvalitet på eiendomsmeglingstjenestene. På den annen side er formell kompetanse ingen garanti mot at det blir gjort feil, og samfunnsøkonomiske hensyn taler imot at det stilles større krav til kompetanse hos den som skal utføre en oppgave enn det som er nødvendig.

Etter departementets vurdering er det hensiktsmessig å sette visse formelle krav til medhjelpernes kompetanse. Et slikt krav vil medføre at personer som ønsker å arbeide i bransjen må investere tid og krefter for å få mulighet til dette. Dette kan bidra positivt til hvem som rekrutteres til bransjen, og til at terskelen for å opptre på en måte som gjør at en ikke lenger får fortsette i bransjen, blir noe høyere.

Utvalgets mindretall, som går imot at det stilles formelle krav til medhjelpernes kompetanse, har anført at dette kan gå ut over tilbudet av eiendomsmeglingstjenester i distriktene og føre til økte priser på tjenestene. Etter departementets vurdering vil dette avhenge av hvor omfattende krav som stilles.

Departementet går inn for at ansvarlig megler skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, jf. nærmere omtale nedenfor. Dette innebærer at medhjelperne skal utføre mer rutinemessige og tekniske oppgaver knyttet til meglingsoppdraget. Som følge av dette kan kravene til medhjelpernes kompetanse etter departementets vurdering reduseres i forhold til det som er lagt til grunn av den største delen av flertallet i Eiendomsmeglingslovutvalget (utdanning på 400 timer og registrering som megler). Disse la etter det departementet kan se til grunn at medhjelperne skulle kunne utføre store deler av meglingen

selv, under veiledning og kontroll av ansvarlig megler.

Etter departementets vurdering er det mest hensiktsmessig at kravene til medhjelpernes kompetanse sikres ved at det stilles krav om at disse må ha gjennomført og bestått en prøve som viser at vedkommende har et bestemt kunnskapsnivå på områdene praktisk eiendomsmegling og eiendomsmeglingsjuss. Det bør ikke stilles som vilkår at medhjelpere har gjennomført kurs eller utdanning forut for prøven. Et slikt vilkår ville medføre unødige ressursbruk da en må anta at blant annet personer med erfaring fra bransjen ikke vil ha behov for undervisning for å kunne gjennomføre og bestå prøven. Det foreslås at departementet gis hjemmel til å fastsette krav til medhjelpernes kompetanse i forskrift.

Departementet finner ikke å kunne slutte seg til forslaget fra den største delen av flertallet om at medhjelpere skal registreres hos Kredittilsynet og kunne benytte tittelen registrert megler. Departementets forslag til arbeidsfordeling innebærer at tittelen "megler" på disse personene vil være villedende. Selve meglingen skal utføres av ansvarlig megler. At ansvaret for denne gruppen personer i foretaket begrenses, gjør behovet for en registreringsordning mindre. I denne sammenheng må en også se hen til kostnadene ved en registreringsordning som ifølge Kredittilsynet ville være betydelige. Når det gjelder uttalelsen fra Norges Eiendomsmeglerforbund om at det er behov for en ordning hvor personer som opptrer i strid med regelverket kan "avskiltes", viser departementet til at de aktuelle personene vil være ansatt i foretakene. Som departementet foreslår ovenfor, skal styrene i foretakene ha et større ansvar for den daglige virksomheten i foretakene, herunder internkontrollen, enn tilfellet er i dag. Departementet legger til grunn at foretakene selv vil treffe tiltak overfor ansatte som ikke utfører sitt yrke i tråd med regelverket.

Det foreslås på denne bakgrunn en bestemmelse om at bare personer som har bestått eksamen godkjent av Kredittilsynet, kan benyttes som medhjelper (herunder visningsassistent) for ansvarlig megler i forbindelse med gjennomføring av meglingsoppdrag. Det vises til lovforslaget § 4-4.

Behovet for utarbeidelse av en slik eksamen og at de aktuelle personer skal kunne forberede seg til og avlegge denne, gjør det nødvendig med en overgangsperiode før denne bestemmelsen kan tre i kraft.

6.1.5 Arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper

Departementet går inn for at ansvarlig megler skal kunne benytte medhjelpere, jf. drøftelse i foregående punkt. Neste spørsmål blir etter dette hvorvidt arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og med-

hjelpere skal reguleres i lov eller forskrift, og i så fall hvordan arbeidsfordelingen skal være.

Etter departementets vurdering er det behov for å si noe nærmere om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere enn det som fremgår av utvalgets utredning og forslag. Utvalgets forslag er etter departementets vurdering noe upresist med hensyn til arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere. For at regelverket skal være praktikabelt og legge til rette for klare ansvarsforhold, er det etter departementets syn behov for klarere retningslinjer om ansvarsfordelingen. Departementet har også lagt en viss vekt på det som er påpekt av eventuelle høringsinstanser, nemlig at utvalgets forslag i for stor grad kan føre til dobbeltarbeid.

Etter departementets vurdering bør de vesentligste elementene i meglingen håndteres av en megler med full kompetanse. Blant annet bør ansvarlig megler etter departementets vurdering godkjenne prospektet og øvrige opplysninger av betydning som gis til partene, gjennomføre budrunden og godkjenne kontrakten mellom partene før den undertegnes.

Som nevnt av utvalget bør ansvarlig megler også være tilgjengelig for oppdragsgiver, interessenter og medhjelpere, i tillegg til at vedkommende bør foreta utvelgelsen av sine medhjelpere og avgjøre hvilke oppgaver i tilknytning til det enkelte oppdrag disse skal utføre. Når det gjelder visninger legger departementet til grunn at slike vil kunne gjennomføres av medhjelpere forutsatt at det fremkommer uttrykkelig for interessenter til eiendommen at vedkommende er medhjelper, ikke eiendomsmegler. Visningsassistentens oppgave vil være å vise frem eiendommen, men ikke å gi opplysninger om denne ut over det som fremgår av prospektet. Visningsassistenten kan heller ikke gi råd til partene. Hvorvidt ansvarlig megler selv skal gjennomføre visningen eller kan overlate denne oppgaven til en medhjelper, vil måtte avtales med oppdragsgiver.

Etter departementets vurdering bør ikke medhjelpere ha en så omfattende rolle i meglingen at det er riktig å omtale disse som utøvende meglere. Meglingen skal ansvarlig megler stå for. Medhjelperen kan bistå med å hente inn opplysninger, utføre det tekniske arbeidet knyttet til meglingen og for øvrig utføre konkrete arbeidsoppgaver av lignende karakter etter instruks fra ansvarlig megler.

Den innskjerping som her foreslås i forhold til utvalgets forslag hvor medhjelpere omtales som "utøvende meglere", er etter departementets vurdering nødvendig for å oppnå en reell kompetanseheving i bransjen. Utvalgets forslag innebærer at personer med få formelle kvalifikasjoner fortsatt skal kunne utføre vesentlige deler av et meglingsoppdrag. Dette innebærer i realiteten lite nytt i forhold til dagens sys-

tem hvor ufaglærte meglere står for gjennomføringen av oppdraget, men kan be faglig leder om bistand.

På bakgrunn av drøftelsen ovenfor foreslår departementet at det i bestemmelsen om ansvarlig megler stilles krav om at denne skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Det foreslås at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere.

Det har i høringsrunden vært påpekt at det ikke finnes tilstrekkelig mange personer som oppfyller kravene for å bli ansvarlig megler i dag. Det vil i forbindelse med ikraftsetting av loven måtte utarbeides overgangsregler. Ved fastsettelse av overgangsregler må en vurdere hvor mange personer som har formelle kvalifikasjoner og i hvilken grad personer som arbeider i bransjen i dag, som i kraft av sin erfaring har betydelig realkompetanse, skal kunne være ansvarlig megler. Departementet legger til grunn at den heving av kravene til formell kompetanse som nå foreslås, forutsetter overgangsregler som hensyntar situasjonen for de som har sitt arbeid i bransjen i dag, men er uten formell kompetanse.

6.1.6 Medhjelpere tilknyttet oppgjørsfunksjonen i foretakene

Utvalget legger til grunn at personer som kun har en oppgjørsfunksjon i eiendomsmeglingsforetaket har behov for en annen kompetanse enn personer som bistår med andre oppgaver i relasjon til meglingen. Utvalget mener derfor det ikke er behov for å stille særskilte krav til kompetanse hos disse personene fordi "foretakene synes i dag å ha en betryggende og sikker håndtering av denne delen av oppdraget".

Kredittilsynet har i sin høringsuttalelse gått imot utvalgets forslag på dette på punkt. Blant annet viser tilsynet til at selv om denne funksjonen synes å fungere tilfredsstillende hos de fleste i dag, kan de endringer det legges opp til i lovforslaget bidra til et tilbakeskritt, dersom oppgjørsdelen blir nedprioritert kompetansemessig. Senere tilsynserfaringer har også påvist kritikkverdige forhold knyttet til oppgjør, særlig i tilknytning til prosjektsalg. I lys av at arbeid med oppgjør er en viktig og sentral del av eiendomsmeglingsarbeidet har tilsynet foreslått at det stilles krav til kompetanse og egnethet hos medarbeidere som arbeider med oppgjør på lik linje med medhjelpere som arbeider med øvrige elementer av meglingen. Dette kan ifølge tilsynet gjennomføres ved at det stilles krav om at personer som arbeider med oppgjør i foretakene skal ha bestått en egen oppgjørsprøve. Departementets slutter seg til Kredittilsynets vurdering og forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 4-

4 annet ledd om at medarbeidere som arbeider med oppgjør skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføringen av oppgjør.

6.1.7 Medhjelpere tilknyttet næringsmeglingsoppdrag

Utvalget har foreslått at kravet til medhjelpernes kompetanse ikke skal gjelde for foretak som ikke påtar seg oppdrag fra forbrukere. Departementet har gått inn for at det i forskrift skal kunne fastsettes nærmere regler, herunder unntak for mellommannsvirkosomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål, jf. nærmere omtale ovenfor. Det er samme sted antydning at det kan være aktuelt å fastsette unntak fra regelverket om hvilken kompetanse meglernes skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere. Spørsmål om unntak fra krav til medhjelpernes kompetanse vil også kunne vurderes i denne sammenheng. Departementet slutter seg derfor ikke til utvalgets forslag på dette punkt.

6.1.8 Etterutdanning

Departementet slutter seg til utvalgets og høringsinstansenes vurdering av at alle som driver med aktiv eiendomsmegling bør være faglig oppdatert. Etter departementets forslag vil alle som utøver eiendomsmegling være underlagt krav til formell kompetanse. Det foreslås i § 4-6 i lovforslaget et krav om personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3 (tillatelse til jurist) skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet. Tilsvarende krav foreslås for medhjelpere etter § 4-4. Det er foreslått enkelte tekniske endringer i forhold til utvalgets forslag, blant annet for å få frem at kravet til etterutdanning bare gjelder for de som faktisk driver slik virksomhet.

6.1.9 Tittelbruk

Departementet slutter seg til forslaget fra utvalget om fortsatt lovbeskyttelse av betegnelsen "eiendomsmegler". Videre slutter departementet seg til utvalgets forslag om å beskytte tittelen megler og andre titler som kan forveksles med "eiendomsmegler" og "megler", dersom disse brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmegling. Som påpekt av utvalget er det i dag vanskelig skille mellom faglærte og ufaglærte eiendomsmeglere fordi sistnevnte gruppe også benytter tittelen megler. Dette vil en unngå ved å lovbeskytte tittelen megler og andre titler som kan forveksles med "eiendomsmegler" og "megler" dersom disse brukes i tilknytning til utøvelse av eiendoms-

megling. Sammen med forslaget om at bare ansvarlige meglere med omfattende faglige kvalifikasjoner kan være ansvarlig for gjennomføringen av et meglingsoppdrag, vil dette forslaget bidra til at forbrukerne beskyttes mot at personer i eiendomsmeglingsbransjen fremstår som mer kompetente enn de er.

Bakgrunnen for presiseringen av at titlene bare lovbeskyttes når de anvendes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmegling, er at tittelen "megler" er vanlig i andre bransjer. Denne kan derfor ikke reserveres for en gruppe personer i eiendomsmeglingsbransjen.

Departementet slutter seg ikke til utvalgets forslag om å videreføre lovbeskyttelse av tittelen statsautorisert eiendomsmegler.

Det er ikke foreslått noen tilleggsvilkår for "statsautoriserte eiendomsmeglere" i forhold til "eiendomsmeglere", men tilleggsbetegnelsen "statsautorisert" kan gi forbrukere et feilaktig inntrykk av at slike eiendomsmeglere er mer kvalifisert enn alminnelige eiendomsmeglere. Departementet legger for øvrig til grunn at tittelen "statsautorisert eiendomsmegler" gir inntrykk av at slike meglere har en særskilt tilknytning til staten det ikke er reelt grunnlag for. På denne bakgrunn anser departementet det nødvendig å forby eiendomsmeglere å benytte tittelen "statsautorisert" i tilknytning til sin tittel. Departementet tar sikte på å foreta en tilsvarende opprydning når det gjelder tittelbruk i andre deler av finanslovgivningen.

Forslaget om å reservere tittelen eiendomsmegler for personer med eiendomsmeglerbrev er i tråd med utvalgets forslag. Departementet har vurdert om denne tittelen også burde kunne benyttes av jurister med tillatelse til å drive eiendomsmegling og advokater. Dette fordi disse personene er gitt rett til å utøve de samme oppgaver som personer med eiendomsmeglerbrev. Etter departementets vurdering er det imidlertid grunn til å reservere tittelen eiendomsmegler for personer med eiendomsmeglerbrev. Dette gir veiledning til forbrukere som har en oppfatning med hensyn til om megler for oppdraget skal ha eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn, eller om vedkommende skal være jurist eller advokat.

Tittelen megler og andre titler som kan forveksles med denne bør etter departementets vurdering kunne benyttes av personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse til å rive eiendomsmegling og advokater. Dette er i overensstemmelse med utvalgets forslag og det vises til utvalgets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak slutter seg til.

Utvalget har på side 83 i NOU 2006:1 gitt uttrykk for at titlene "Bachelor i eiendomsmegling" og "Eiendomsmeglerkandidat" fortsatt skal kunne benyttes av personer med bestått eiendomsmeglereksamen. Departementet har ikke innvendinger til at disse titlene

benyttes i andre sammenhenger. Etter departementets vurdering vil disse titlene imidlertid ikke kunne benyttes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingstjenester da de kan forveksles med tittelen "megler" og "eiendomsmegler". Som det fremgår ovenfor foreslår departementet at personer med eiendomsmeglereksamen og jurister som ikke ennå oppfyller kravet om to års praksis, skal kunne arbeide som megler under tilsyn av en ansvarlig megler. Det foreslås at personer som innehar en slik stilling gis rett til å benytte tittelen "eiendomsmeglerfullmektig". At personer med eiendomsmeglerutdanning i tillegg til "eiendomsmeglerfullmektig" opplyser at vedkommende har Bachelor i eiendomsmegling eller opplyser at vedkommende er Eiendomsmeglerkandidat (for å vise hvilken bakgrunn vedkommende har), anses ikke å være problematisk. Personer som ikke har en slik fullmektigposisjon, men som for eksempel arbeider som medhjelper til en ansvarlig megler eller innehar en annen stilling i eiendomsmeglerforetak, vil imidlertid ikke kunne benytte de nevnte titlene i sammenheng med utøvelsen av sitt arbeid uten å komme i konflikt med den foreslåtte bestemmelsen om titler som kan forveksles med eiendomsmegler- eller meglertittelen.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til utdannings- og kompetansekrav samt bruk av tittel, jf. lovutkastet kapittel 4.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, vil understreke viktigheten av at det stilles strenge krav til kompetanse. Flertallet viser videre til at det i lovforslaget er gitt hjemler for fleksible overgangsordninger både når det gjelder personer uten nødvendig kompetanse og ansatte med en viss lengde på sin praksis til å fortsette på ubegrenset tid.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre vil peke på at det både i høringsrunden og under høringen i komiteen ble pekt på at det i dag ikke finnes tilstrekkelig mange som fyller kravene til å bli ansvarlig megler. Disse medlemmer mener at dette ikke bare bør få betydning for overgangsreglene for fagansvarlig og ansvarlig megler i foretakene, men også hensyntas i utformingen av hvilke oppgaver medhjelpere skal kunne utføre i en overgangsperiode. Disse medlemmer mener at realkompetanse må vektlegges sterkt i forbindelse med vurdering av overgangsregler.

7. MEGLERS UAVHENGIGHET

7.1 Sammendrag

7.1.1 *Forbud mot egenhandel*

Etter departementets vurdering viser utviklingen i eiendomsmeglingsbransjen at det er behov for en målrettet og effektiv regulering av egenhandel. Regulering av egenhandel tar i første rekke sikte på å sikre meglers uavhengighet, hindre uheldige og svikaktige disposisjoner, og generelt bidra til publikums tillit til at megler ivaretar interessene til både oppdragsgiver og interessenter på en god måte. I de fleste tilfeller vil oppdragsgiver være selger av en eiendom, mens interessenter er potensielle kjøpere.

Utvalgets forslag innebærer en innstramming i forhold til gjeldende rett på viktige punkter. På andre punkter innebærer det en viss oppmykning. Departementet viser til fremstillingen av utvalgets forslag jf. punkt 7.2.2 i proposisjonen, og slutter seg i hovedsak til utvalgets vurderinger og konklusjon. Dette innebærer at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretaket/advokatvirksomheten, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak/virksomheter, som normalt deltar i den daglige driften, ikke kan kjøpe eller selge egen eiendom gjennom foretaket/virksomheten. Forbudet foreslås å gjelde tilsvarende for nære nærstående av personer som nevnt. Disse er nærmere angitt i lovforslaget § 5-3 annet ledd. Departementet har til forskjell fra utvalget foreslått at også foretak hvor personer som nevnt i § 5-3 første og annet ledd, alene eller sammen har innflytelse av et visst omfang, skal anses som nærstående. Det er etter departementets vurdering ikke grunn til at for eksempel en ansatt i et foretak skal kunne "organisere seg bort" fra forbudet mot egenhandel ved å opprette et selskap og handle gjennom dette.

Som nevnt av utvalget på side 87 i NOU 2006:1 bør forbudet mot egenhandel ikke kunne omgås ved at foretaket sier fra seg oppdraget. Etter departementets vurdering bør dette klargjøres i lovteksten i større grad enn det som er gjort i utvalgets forslag til lovtekst. Det vises til lovforslaget § 5-3 første ledd hvor dette er hensyntatt. Det presiseres at det ikke er meningen å ramme tilfeller hvor eiendommen tidligere har vært omsatt gjennom foretaket vedkommende er tilknyttet. Bestemmelsen er bare ment å ramme tilfeller hvor det er den pågående eiendomsoverdragelse foretaket har hatt som oppdrag å være mellommann for. Hensikten med formuleringen "har hatt" er å hindre omgåelse ved at foretaket sier fra seg et oppdrag for at en person med tilknytning til foretaket skal kunne tre inn som part i transaksjonen. Som nevnt av utvalget skaper det store vanskeligheter for oppdragsgiver dersom oppdragstaker trekker seg fra oppdraget, gjerne sent i prosessen, av slike grunner.

Etter departementets vurdering bør også foretaket ha et ansvar for at personer med slik tilknytning til foretaket som nevnt i forslaget § 5-3 første og annet ledd, ikke handler gjennom dette. Det foreslås derfor en ny bestemmelse i forhold til utvalgets forslag om at foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, ikke kan formidle bud eller på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor personer som nevnt i § 5-3 første og annet ledd er part. Det vises til lovforslaget § 5-3 tredje ledd.

Etter departementets vurdering er disse tiltakene viktige for å legge til rette for tillit til den ansatte og foretaket vedkommende er ansatt i.

Mer perifere nærstående bør imidlertid stå i en annen stilling, og i likhet med utvalget anser departementet at slike bør kunne delta i budprosesser med videre i relasjon til oppdrag foretaket har påtatt seg for andre. Foretaket skal imidlertid ikke kunne motta oppdrag fra denne kretsen av nærstående.

Utvalget har gått inn for at egenhandelforbudet ikke skal omfatte foretaket selv. Det er vist til at forbudet mot at foretaket driver annen næringsvirksomhet er tilstrekkelig i denne sammenheng. Etter departementets vurdering vil ikke foretaket kunne formidle egen eiendom uten at dette går på bekostning av tilliten til foretakets uavhengighet. Foretaket bør heller ikke kunne tre inn som kjøper i et oppdrag det selv har påtatt seg. Etter departementets vurdering bør egenhandelforbudet derfor utvides slik at det også retter seg mot foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd. Det vises til lovforslaget § 5-3 fjerde ledd.

Som utvalget anser departementet at unntak fra egenhandelforbudet i størst mulig grad bør fremgå av lovteksten. Det foreslås enkelte endringer i forhold til utvalgets forslag. Blant annet anser departementet at ansatte i avdelinger som kun forestår oppgjør bør unntas fra forbudet. En regel om at disse ikke kan handle noen av de eiendommer som formidles av foretakets andre avdelinger vil være urimelig inngripende. Det vil i disse tilfellene imidlertid kunne være aktuelt med opplysningsplikt etter bestemmelsen i § 5-3 syvende ledd. Der heter det at partene straks skal gis opplysning om det dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder.

I likhet med utvalget foreslår departementet at det i forskrift eller enkeltvedtak skal kunne fastsettes nærmere regler om egenhandel, samt gjøres unntak fra bestemmelsen om forbud mot egenhandel. Slike utfyllende regler vil kunne bidra til økt forutberegnelighet dersom bestemmelsene viser seg å reise vanskelige tolknings spørsmål, jf. forslaget § 5-3 åttende ledd.

7.1.2 *Inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingsoppdraget*

Departementet vil innledningsvis bemerke at det er en nær sammenheng mellom spørsmålet om inntekter eller andre fordeler eiendomsmegler mottar fra andre tjenesteytere og spørsmålet om forbud mot å drive annen næringsvirksomhet. Departementet viser til at forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet og forbudet mot å motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere, begge søker å ivareta hensynet til meglers uavhengighet. Samtidig er det ingen klar grense mellom tilfeller der megler mottar vederlag eller en annen fordel fra tjenesteytere, og der megler må anses å drive annen næringsvirksomhet. Det vises for øvrig til nærmere omtale av uavhengighetsreglene nedenfor.

Det er enighet i utvalget om at inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføringen av meglingsoppdraget ikke skal kunne virke inn på meglernes stilling som uavhengig mellommann, jf. NOU 2006:1 side 88-89 og side 151. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering på dette punkt.

Utvalget er imidlertid delt når det gjelder spørsmålet om hvordan dette hensynet skal ivaretas. Flertallet ønsker et forbud mot at megler kan motta inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføring av oppdraget. Mindretallet går inn for at slike inntekter skal utløse en skriftlig opplysningsplikt.

Dersom megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføring av oppdraget, vil megler få et incentiv til å anbefale bruk av vedkommendes tjenester, uavhengig av den enkelte kundes reelle behov. I slike situasjoner vil det derfor kunne oppstå tvil om meglers uavhengighet. Etter departementets vurdering vil ikke en opplysningsplikt om at megler mottar slike inntekter, være tilstrekkelig for å ivareta meglers uavhengighet. Det vises blant annet til at forbruker vil være prisgitt meglers profesjonelle råd om bruk av tjenesteytere, og det kan ikke forventes at forbruker vil kunne avhjelpe potensielle og reelle uavhengighetsproblemer i kraft av sine valg. Dette tilsier at slike returprovisjoner mv. bør forbys, med mindre det kan påvises særlige grunner som tilsier en annen løsning.

Mindretallet fremhever blant annet at megleren ved innkjøp av tjenester i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget påtar seg en kredittrisiko og et likviditetstap, og at megleren bør kompenseres for dette i form av returprovisjon. Departementet vil bemerke at alle tjenesteytere som ikke kan fakturere sine ytelser løpende, påtar seg både kredittrisiko og likviditetstap i den grad innsatsfaktorer som er nød-

vendig for deres tjenesteytelse må betales. Departementet kan ikke se særlige hensyn som skulle tale for at eiendomsmeglere har behov for særlig vern mot eksponering for en slik kredittrisiko.

Mindretallet peker også på at meglere ofte har innrettet sine systemer slik at tjenesteytelser som er nødvendige for gjennomføringen av oppdraget utføres av megler og tjenesteyter i et integrert samarbeid. En slik forretningsmodell innebærer ifølge mindretallet en effektiv arbeidsdeling som virker skjerpende på konkurransen. Norges Eiendomsmeglerforbund skriver i denne forbindelse at

"Megleren/foretaket utfører ofte en god del av presentasjonen av tjenestene og har kontraheringskostnadene som ellers måtte belastes forbruker av tjenesteyteren. Det er ikke rimelig at disse tjenesteytere skal ha "gratis" arbeid fra meglere, som igjen må dekke inn sine kostnader med dette i det alminnelige vederlaget, uavhengig av om kunden benytter seg av disse tjenestene eller ikke."

Departementet vil bemerke at flertallets forslag hviler på hensynet til å sikre meglernes uavhengighet, og at forholdet til tjenesteytere ikke er eller blir av en slik art at dette kan gå på bekostning oppdragsgiver eller potensielle kjøpere. Hvordan meglere konkret har valgt å utforme sitt innkjøp av eksterne tjenester nødvendige for gjennomføringen av oppdrag med tanke på arbeidsfordeling, er etter departementets vurdering ikke relevant i vurderingen av om megler kan motta inntekter eller fordeler fra slike tjenesteytere.

Etter departementets vurdering foreligger det derfor ikke særlige grunner som tilsier at returprovisjon til eiendomsmegler fra andre tjenesteytere fortsatt bør tillates. Departementet slutter seg på denne bakgrunn til flertallets vurdering og konklusjon. Flertallet har foreslått å innta bestemmelsen i § 2-6 andre ledd. Departementet finner det hensiktsmessig å innta forbudet mot at megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere i en egen bestemmelse, jf. lovforslaget § 5-4.

7.1.3 *Adgang til å engasjere seg i annen virksomhet*

Etter departementets syn er det avgjørende for tilfellen til eiendomsmeglerforetakene at foretakene ikke skal kunne drive med annen virksomhet som kan svekke deres uavhengighet. Tilsvarende gjelder for ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretakene, samt eiere og tillitsvalgte i foretakene. I dag er adgangen til å drive annen virksomhet regulert i lovens § 2-6. Det vises til omtale av gjeldende lov i proposisjonens punkt 7.4.1.

Utvalget foreslår viktige lovregler for å presisere hva eiendomsmeglerforetak og deres ansatte kan drive med, og hva de ikke skal kunne drive med. I det

følgende behandles først virksomhetsbegrensninger for eiendomsmeglerforetakene, og deretter reglene om ansattes adgang til å drive annen næringsvirksomhet.

Når det gjelder eiendomsmeglerforetak, foreslår utvalget for det første en teknisk endring i gjeldende lovforbud mot at eiendomsmeglerforetak driver annen virksomhet enn eiendomsmegling, blant annet ved at forbudet mot å "drive annen næringsvirksomhet" endres til et forbud mot å "engasjere seg i annen virksomhet". Når det gjelder utvalgets forslag om å erstatte begrepet "drive" med "engasjere seg i", synes bakgrunnen å være et ønske om å innføre en lavere terskel for når en aktivitet faller inn under virksomhetsbegrensningen. Departementet tviler på om det vil være noen slik realitetsforskjell mellom begrepene, og viser for øvrig til at begrepet å "engasjere seg i" vil kunne åpne opp en rekke avgrensningsspørsmål. Departementet foreslår derfor å beholde begrepet "drive", men åpne for at det i forskrift gis nærmere regler om hvilken terskel som skal gjelde for at en aktivitet faller inn under forbudet. En slik løsning vil etter departementets syn gi en mer presis angivelse av virksomhetsbegrensningen.

Etter departementets syn er det i tillegg nødvendig å foreta ytterligere endringer i lovbestemmelsens struktur, for å få en mer treffsikker og hensiktsmessig regel. Både gjeldende rett og utvalgets forslag er utformet som et absolutt forbud mot å drive/engasjere seg i annen virksomhet enn eiendomsmegling, med mindre annet følger av forskrift eller enkeltvedtak. Etter departementets vurdering er dette en lite hensiktsmessig reguleringsform, siden slike forskrifter/enkeltvedtak vil måtte (forutsatt at det dreier seg om noe annet enn eiendomsmegling) nevne alle situasjoner hvor eiendomsmeglerforetakets uavhengighet ikke vil trues. De situasjoner som truer foretakets uavhengighet vil imidlertid ikke nevnes i forskriften, men vil måtte utledes av en tolking av den generelle lovbestemmelsen. Departementet foreslår i stedet at loven utformes slik at eiendomsmeglerforetak bare kan drive annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, jf. lovforslaget § 5-1. Nærmere regler om hvilke aktiviteter som kan true foretakets integritet og uavhengighet kan gis i forskrift, jf. lovforslaget § 5-1 tredje ledd. Etter departementets vurdering vil en slik løsning være mer målrettet enn dagens ordning og utvalgets forslag. Det vises for øvrig til at en tilsvarende reguleringsform, som den departementet nå foreslår, anvendes i en rekke andre lover på finansmarkedsområdet, som verdipapirhandelloven, verdipapirregisterloven og børsloven.

Utvalget har foreslått at advokater skal omfattes av det samme forbudet mot å drive annen nærings-

virksomhet som ansatte i eiendomsmeglingsforetak. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak bør omfattes av samme forbud som andre ansatte i foretaket. Det vises til nærmere omtale av dette nedenfor. Etter departementets vurdering bør det imidlertid også fremgå at advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet etter forslaget til § 2-1 første ledd nr. 2, dvs. i medhold av egen advokatbevilgning, omfattes av forbudet. Det bør samtidig presiseres at forbudet ikke er til hinder for at advokaten driver rettshjelpsaktivitet forutsatt at denne ikke er egnet til å svekke tilliten til advokatens integritet og uavhengighet som mellommann ved transaksjonen som omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Utvalget går i tråd med mandatet nærmere inn på hvilke andre aktiviteter enn eiendomsmegling et eiendomsmeglerforetak bør kunne drive med.

Et enstemmig utvalg går for eksempel inn for at meglerforetak fortsatt bør kunne drive med forretningsførsel for gårdeiere mv., taksering av eiendom foretaket ikke har i oppdrag å formidle, syndikering av eiendomsaksjeselskaper, formidling av rengjørings- og flyttetjenester. I slike tilfeller mener utvalget at tilliten til meglers uavhengighet ikke er truet. Utvalget er også samlet i sitt syn om at meglerforetak fortsatt ikke skal operere i eiendomsmarkedet for egen regning.

Utvalget er imidlertid delt i sitt syn når det gjelder andre tilleggstjenester. Dette gjelder blant annet låneformidling, om foretakene bør kunne ha eierinteresser i annonsemedier og formidling av eierskifteforsikringer. Flertallet mener slike tilleggstjenester kan reise tvil om meglerforetakets uavhengighet, mens mindretallet mener det bør være tilstrekkelig at kundene gjøres skriftlig oppmerksomme på meglerforetakets engasjementer.

Departementet viser til at nærmere regler om hvilke andre aktiviteter enn eiendomsmegling foretakene skal kunne drive med etter lovforslaget, vil gis i forskrift. Et utkast til slik forskrift vil sendes på alminnelig høring, og den endelige avgrensning av tillatte aktiviteter vil måtte skje i tilknytning til fastsettelsen av slik forskrift. Departementet vil derfor ikke nå konkludere endelig i forhold til de konkrete aktivitetene utvalget drøfter i forhold til virksomhetsbegrensningen. Utvalgets drøftelse har imidlertid belyst en rekke praktisk viktige spørsmål, og deres drøftelse og høringsinstansenes foreløpige merknader vil danne et viktig utgangspunkt i det fremtidige forskriftsarbeidet. Departementet vil imidlertid allerede nå varsle at en i det fremtidige forskriftsarbeidet, vil legge vesentlig vekt på hensynet til meglers uavhengighet.

Når det gjelder ansatte mv. i eiendomsmeglingsforetak, går et enstemmig utvalg inn for å utvide kret-

sen av fysiske personer som omfattes av lovforbudet mot å drive annen virksomhet enn eiendomsmegling, til også å omfatte advokater, jurister og andre personer i foretaket som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

Etter departementets vurdering er det av stor betydning for tilliten til det enkelte eiendomsmeglerforetak og eiendomsmeglerbransjen generelt, at personer som arbeider med eiendomsmegling er underlagt strenge regler om adgangen til å drive annen virksomhet. Dagens ordning som bare omfatter statsautoriserte eiendomsmeglere, er lite hensiktsmessig i så måte. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag om å utvide personkretsen som skal omfattes av virksomhetsbegrensningen til også å omfatte advokater, jurister og andre personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling. Også eiendomsmeglerfullmektiger foreslås omfattet av bestemmelsen.

Når det gjelder definisjonen av hva som er "eiendomsmeglingfremmed" virksomhet, foreslår utvalget for det første et forbud mot at disse personene skal kunne drive med annen næringsvirksomhet som er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen. Bestemmelsen skal kunne utfylles gjennom forskrift. For det andre foreslår utvalget at det lovfestes et uttrykkelig forbud mot at slike personer driver med handel i fast eiendom.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om at ansatte mv. pålegges et generelt forbud mot å drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, jf. lovforslaget § 5-2 første ledd. Bestemmelsen er generell, men vil kunne utfylles gjennom forskrift, jf. lovforslaget § 5-2 tredje ledd. En slik forskrift vil i tillegg til å regulere enkeltaktiviteter også kunne angi hva som menes med å "drive" en annen virksomhet. I tillegg til forskriftskompetansen bør departementet også kunne gjøre unntak fra forbudet ved enkeltvedtak.

Utvalget foreslår for øvrig at det presiseres i loven at direkte eller indirekte handel med fast eiendom alltid vil være forbudt for personer som omfattes av virksomhetsbegrensningen. Departementet slutter seg til dette, og viser til at dette forbudet er av en så stor betydning at det bør fremgå klart av loven. Utvalget synes å legge til at forbudet ikke er til hinder for at vedkommende erverver og eier bolig- og fritidseiendom til egen bruk, eller driver langsiktig sparing i fast eiendom (jf. hhv. side 96 og 152 i NOU 2006:1). Etter departementets vurdering vil langsiktig sparing i fast eiendom etter omstendighetene kunne omfattes av det generelle forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, og/eller det eksplisitte forbudet mot å drive handel i fast eiendom. De nærmere grenser bør fastsettes gjennom praksis og forskrift. Det vises også til forslaget om at departementet i enkelttilfeller skal kunne gjøre unntak fra disse reglene.

Utvalget har foreslått at foretaket skal ha plikt til å "føre register over faste eiendommer som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i fjerde ledd og annen virksomhet disse er engasjert i", jf. utkastet § 2-6 femte ledd. Utvalget skriver på side 152 i utredningen at:

"Foretakene gis en rett og plikt til å føre kontroll med ansattes engasjementer utover meglingen. Forslaget letter Kredittilsynets arbeid, som mer effektivt kan føre kontroll med at bestemmelsens fjerde ledd overholdes."

Departementet antar at et register over fast eiendom som eies av ansatte mv. i eiendomsmeglerforetak, vil kunne ha en viktig tilsynsmessig funksjon. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag, slik at loven legger til rette for at det opprettes et slikt register. De nærmere regler om registeret bør imidlertid fastsettes i forskrift. Enkelte av de spørsmål Datatilsynet tar opp i sin høringsuttalelse kan eventuelt vurderes nærmere i tilknytning til utarbeidelsen av slik forskrift, jf. lovforslaget § 5-2 annet ledd.

7.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til bestemmelser vedrørende krav til meglers uavhengighet mv., jf. lovutkastet kapittel 5, med unntak av forslag til § 5-4.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti, slutter seg til Regjeringens forslag til § 5-4. Flertallet vil understreke viktigheten av at inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere som benyttes i forbindelse med gjennomføring av meglingsoppdrag, ikke skal kunne virke inn på meglers stilling som uavhengig mellommann. Flertallet slutter seg til departementets forslag om at det inntas forbud mot at megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteytere i en egen lovbestemmelse.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre peker på at eiendomsmeglere ofte organiserer sine systemer slik at tjenesteytelser som er nødvendige for gjennomføringen av oppdraget utføres av tjenesteyter og megler i et integrert samarbeid. Dette samarbeidet reduserer prisene for kundene, det skjerper konkurransen mellom foretakene og det bidrar til at omsetningen foregår på en ordnet og effektiv måte slik formålsbestemmelsen tilstreber. Disse medlemmer viser til at det eksempelvis er etablert et tett samarbeid innen finanskonsern og bankallianser om et bredt spekter av finansielle tjenester. Dette er distribusjonskanaler som sikrer et lokalt og fullverdig tilbud av alle typer finansielle tjenester, herunder ei-

endomsmeglingstjenester. Disse medlemmer vil understreke at begrensningene for hva et eiendomsmeidlerforetak selv skal kunne utøve av virksomhet, ikke trenger å være til hinder for at de kan henvise, formidle eller være samlokalisert med en finansinstitusjon. Disse medlemmer mener det er rimelig at eiendomsmeidler skal ha dekket inn sine kostnader ved dette og også tilkomme en viss fortjeneste for sitt arbeid i forhold til andre tjenesteytere. Disse medlemmer mener imidlertid at det bør opplyses fra meidler om at slike avtaler mellom tjenesteytere og meidler finnes.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn gå imot Regjeringens lovforslag § 5-4 og fremmer følgende forslag:

"I lov om eiendomsmegling skal § 5-4 lyde:

§ 5-4 Forholdet til andre tjenesteytere

I den grad foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd mottar ytelse fra andre enn oppdragsgiver for utføring av oppdraget, skal dette opplyses om i oppdragsavtalen."

8. OPPDRAGET

8.1 Sammendrag

8.1.1 *Forholdet mellom meidleren og oppdragsgiveren*

8.1.1.1 PRINSIPPET OM FRITT MEGLERVALG

Departementet vil innledningsvis understreke betydningen av et klart og effektivt forbud mot kobling av meglertjenester og andre tjenester (koblingssalg). Et slikt forbud er viktig for å legge til rette for effektiv konkurranse meidlerforetakene imellom. Prinsippet om fritt meglervalg er i dag formulert som et forbud mot koblingssalg, rettet mot andre enn meidler selv. Det setter etter departementets vurdering grenser for i hvor stor grad forbudet effektivt kan presiseres i eiendomsmeulingslovgivningen.

Det fremgår av uttalelsene i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) at en urimelig sammenblanding mellom eiendomsmegling og annen virksomhet etter gjeldende rett før eiendomsmeulingsloven av 1989 ville kunne rammes av kravet til eiendomsmeidler om å utvise god forretningsskikk. Departementet legger til grunn at dette også vil være tilfelle etter gjeldende retts krav til god meglerskikk. Etter departementets vurdering bør prinsippet om fritt meglervalg presiseres i et forbud for oppdragstaker i avtalen om eiendomsmeulingsoppdrag mot å inngå slik avtale dersom avtalen er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling jf. forslaget § 6-3 tredje ledd.

Departementet vil for øvrig bemerke at koblingssalg etter omstendighetene er forbudt etter markedsføringsloven § 4 (lov 16. juni 1972 nr. 47).

8.1.1.2 HVEM SOM SKAL BETALE MEGLERS VEDERLAG

Utvalget går inn for å videreføre dagens regel om at det ikke kan avtales at andre enn oppdragsgiver skal betale meglers vederlag. Etter departementets vurdering er hensynet til effektiv konkurranse like aktuelt i dag som det var ved lovrevisjonen i 1989. Departementet viser også til Forbrukerrådets høringsuttalelse.

Departementet slutter seg derfor til utvalgets vurdering og konklusjon, jf. forslag § 7-2 fjerde ledd.

8.1.1.3 OM MEGLERS VEDERLAG SKAL KUNNE FASTSETTES SOM PROVISJON

Etter gjeldende rett er det opp til partene å avtale hvordan meglers vederlag skal beregnes. I dag er den vanligste formen at meglers vederlag utgjør en proSENTSATS av salgssummen (provisjon), foruten at det kreves dekning av utlegg til annonsering med videre.

Høringsinstansene er i likhet med utvalget delt i spørsmålet om provisjonsbetaling (herunder progressiv provisjon), jf. nærmere i proposisjonens punkt 8.3.3.

Departementet slutter seg til flertallets vurdering av at avtalefriheten er det naturlige utgangspunkt ved vurderingen av om avtaler om vederlag for eiendomsmeulingstjenester skal lovreguleres. Begrensninger i denne avtalefriheten må begrunnes i tungtveiende hensyn, og begrensningene bør ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å ivareta slike hensyn.

I likhet med utvalgets flertall vil ikke departementet foreslå et generelt forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold. Etter departementets vurdering innebærer det fordeler for mange forbrukere å kunne avtale provisjonsbetaling. Særlig vises til at oppdragsgiver ved denne vederlagsformen vil kunne regne ut på forhånd hva vederlaget vil beløpe seg til sett i forhold til salgssummens størrelse. Ved salg av mindre attraktive eiendommer kan det ta lang tid å få gjennomført et salg. Timebetaling kan i slike tilfeller medføre at forbruker føler seg tvunget til å selge raskt for å redusere megleregningen. I perioder med et svakt eiendomsmarked kan dette bli aktuelt for mange oppdragsgivere. Departementet vil også peke på at provisjon som vederlagsform også legger til rette for en enkel prissammenligning mellom ulike meidlerforetak. (Dersom beregningen ikke kompliseres av at provisjonen kombineres med ulike pakker med fastpris for enkelte tjenester.)

Samtidig er det visse betenkeligheter knyttet til provisjonsbetaling, herunder at forbruker ikke gjøres

bevisst på hva man faktisk betaler for. Manglende prisbevissthet kan lede til svekket konkurranse og høyere priser og/eller lavere kvalitet på tjenestene. Etter departementets vurdering vil ikke et generelt forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold avhjelpe disse problemene på en hensiktsmessig måte, jf. ovenfor om dette. Departementet vil i stedet foreslå målrettede tiltak for å legge til rette for en økning av forbrukernes prisbevissthet.

For det første vil departementet legge til rette for at forbrukerne i større grad skal få klar og relevant prisinformasjon før oppdragsavtale inngås. Dette er også det sentrale formålet med forskrift 28. november 1997 om prisopplysning for tjenester, gitt med hjemmel i lov 16. juni 1972 nr. 47 om kontroll med markedsføring og avtalevilkår (markedsføringsloven). Nevnte forskrift innebærer blant annet at det skal informeres om hvordan prisen på tjenester blir beregnet, og dette skal gjøres på en måte som er lett synlig for kunden. Etter departementets vurdering må det kunne legges til grunn at forskriften gjelder direkte ved forbrukeres kjøp av eiendomsmeglingstjenester, men en antar det er behov for å konkretisere hvordan forskriftens prinsipper skal gjennomføres ved kjøp av denne type tjenester. Dette fremgår av lovforslaget § 7-1. Departementet foreslår at det inntas nærmere regler om dette i forskrift, jf. forslaget § 7-1 annet punktum.

For det andre foreslår departementet at forbruker alltid skal gis et konkret skriftlig tilbud basert på timepris, slik at dette alternativet alltid synliggjøres på en klar måte i forbrukerforhold. En slik ordning innebærer at forbruker gis et mer reelt valg mellom provisjon eller en timebasert vederlagsform. Megler vil etter forslaget måtte angi en timepris og et overslag over antatt tidsbruk. Etter omstendighetene vil et oppdrag kunne ta lengre tid enn beregnet. Departementet foreslår at megler skal gi et varsel til oppdragsgiver dersom medgått tid vesentlig overstiger det som er angitt i overslaget. Risikoen for at oppdraget tar lenger tid enn beregnet vil imidlertid ligge hos oppdragsgiver, med mindre det finnes særskilt grunnlag for å hevde noe annet (for eksempel basert på læren om bristende forutsetninger). Departementet antar at timepris kan være et godt alternativ for forbrukere som anser den aktuelle eiendommen for å være lettsolgt. Etter at oppdraget er utført, vil dessuten forbruker etter departementets forslag ha krav på en spesifisert oversikt over antall timer som faktisk har gått med til oppdraget, jf. nærmere nedenfor om dette. Regelen fremgår av lovforslaget § 7-2 andre ledd. De nærmere regler om et slikt system må gis i forskrift, jf. forslag til § 7-2 femte ledd.

For det tredje foreslås strengere krav til prisopplysning og spesifisering av megleroppdraget i oppdragsavtalen. Et slikt krav skal gjelde uavhengig av

vederlagsform, dvs. uavhengig av om forbruker velger provisjon eller timepris. Departementet slutter seg i denne forbindelse til flertallets forslag om at meglers vederlag og det samlede utlegg skal fremgå av oppdragsavtalen. Dette fremgår av lovforslaget § 6-4, jf. også nærmere omtale.

For det fjerde foreslås at megler skal legge frem et regnskap til oppdragsgiver etter at oppdraget er utført, hvor det skal gis en spesifisert oversikt over antall timer med videre som er medgått til utførelsen av oppdraget. Et slikt krav skal gjelde uavhengig av vederlagsform, dvs. uavhengig av om forbruker velger provisjon eller timepris. Det vises til at en slik regel følger av håndverkertjenesteloven § 36, også i de tilfeller det er avtalt fastpris. Regelen fremgår av lovforslaget § 7-2 tredje ledd. De nærmere regler om dette må gis i forskrift, jf. lovforslaget § 7-2 femte ledd.

For det femte bør det etter departementets vurdering i større grad enn i dag fremgå for potensielle kjøpere og andre interessenter hva slags vederlagsavtale som er inngått mellom megler og oppdragsgiver. Større åpenhet om slike avtaler vil bidra til økt bevissthet om vederlagsstrukturens betydning for meglers insentiver, og økt konkurranse meglerforetakene imellom. Departementet vil derfor foreslå at oppdragsavtalens bestemmelser om vederlag skal gjengis i salgsoppgaven. Dette fremgår av lovforslaget § 6-7 annet ledd nr. 14, jf. også nærmere omtale.

For det sjette vises til at Kongen i henhold til gjeldende § 4-1 siste ledd kan gi "nærmere forskrifter om meglers vederlag" dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det. Hjemmelen har hittil ikke vært benyttet. Departementet fremmer i proposisjonen en rekke tiltak som tar sikte på å skape økt prisbevissthet blant forbrukere. Departementet legger til grunn at disse tiltakene bør få virke en tid, og deretter bør det vurderes om tiltakene får den ønskede effekt. Dersom tiltakene ikke får den ønskede effekt, vil departementet vurdere bruk av denne forskriftshjemmelen for eventuelt å innføre ytterligere tiltak. Det vises til lovforslaget § 7-2 femte ledd.

Utvalget drøfter særlig om avtaler om progressiv provisjon (det vil si avtale om at provisjonssatsen øker ved økende salgssum) bør forbyes i forbrukerforhold. Etter departementets vurdering reiser slike avtaler særskilte problemer. Loven legger opp til at megler skal være en mellommann som skal ha omsorg for begge parter interesser. Det er akseptert at megler skal skaffe oppdragsgiver best mulig pris, men det kan for eksempel ikke skje på bekostning av kjøpers krav på opplysninger om eiendommen. Etter departementets vurdering kan progressiv provisjon gi megler en for stor interesse i salgssummen og således være problematisk i forhold til kravet om meglers

uavhengighet. Progressiv provisjon skaper videre et særlig problem i forhold til takst/verdivurdering. En avtale om at megler skal få en høyere provisjonssats dersom salgssummen overstiger takst/verdivurdering, kan gi megler incentiv til å sette verdivurderingen for lavt. Det er ikke rimelig å forvente at forbrukere vil kunne overprøve takst eller prisvurdering. Det er dermed grunn til i disse tilfellene å fravike det alminnelige utgangspunkt om avtalefrihet. Departementet vil på denne bakgrunn foreslå et forbud mot progressiv provisjon i forbrukerforhold. Dette fremgår av lovforslagets § 7-2 første ledd, jf. § 1-3.

8.1.1.4 FORFALLSTIDSPUNKTET FOR MEGLERS KRAV PÅ VEDERLAG, OPPDRAGSGIVERS TILBAKEHOLDSRETT OG MEGLERS ADGANG TIL Å DEKKE SITT VEDERLAGSKRAV I MIDLER PÅ KLIENTKONTO

Departementet vil bemerke at man kun etter forfallstidspunktet kan tale om at vederlag holdes tilbake. Når dette forfallstidspunktet fritt kan avtales, vil tilbakehold kun være en hensiktsmessig gjensidighetsvirkning der forfall inntreer samtidig med eller etter forfallstidspunktet for realytelsen - i dette tilfellet meglingstjenesten. Det er kun etter forfallstidspunktet for realytelsen at oppdragsgiveren kan vurdere om denne er forsinket eller mangelfull.

Ettersom forfallstidspunktet for meglers krav på vederlag er sentralt i forhold til spørsmålet om oppdragsgivers tilbakeholdsrett, behandles disse spørsmål samlet. Utvalget har i sammenheng med spørsmålet om tilbakeholdsrett reist spørsmål ved meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i innestående på klientkonto. Spørsmålet er av utvalget behandlet som et spørsmål om motregningsadgang. Departementet vil imidlertid bemerke at det her er tale om meglers adgang til å dekke sitt vederlagskrav i betrodde midler, og ikke motregning i tradisjonell forstand.

Departementet vil bemerke at tilbakeholdsrett i mange tilfeller er en effektiv avtalerettslig gjensidighetsvirkning. Et samlet utvalg anser at tilbakeholdsretten også bør kunne anvendes i forhold til avtaler om eiendomsmegling, og departementet slutter seg til denne vurderingen.

Som utvalgets mindretall påpeker, er den imidlertid i dag kun i begrenset grad egnet som sanksjon for oppdragsgiver ved mangelfull ytelse fra meglers side. Dette skyldes at megler typisk vil ha rett til å dekke sitt tilgodehavende i oppdragsgivers klientkonto (i kraft av oppdragsavtale inngått på forhånd), uten at oppdragsgiver må gi eksplisitt samtykke til dette i den aktuelle situasjonen. Oppdragsgiver vil derfor sjelden kunne holde midler tilbake, selv om han eller hun er misfornøyd med meglers innsats.

For å legge bedre til rette for at oppdragsgiver skal kunne benytte seg av tilbakeholdsrett har utval-

gets mindretall fremmet et forslag bestående av tre elementer. For det første foreslås det å lovfeste oppdragsgivers tilbakeholdsrett.

Kjøpers tilbakeholdsrett er lovregulert på visse andre områder. Det gjelder for eksempel håndverker-tjenesteloven (lov 16. juni 1989 nr. 63) § 11, jf. § 13 og § 23, kjøpsloven (lov 13. mai 1988 nr. 27) § 42 og forbrukerkjøpsloven (lov 21. juni 2002 nr. 34) §§ 20 og 28.

Etter departementets vurdering vil en lovfesting kunne bevisstgjøre forbrukere om denne praktisk viktige sanksjonsmuligheten. Departementet slutter seg derfor til mindretallets vurdering og konklusjon på dette punkt, jf. lovforslaget 7-4 annet ledd.

For det andre foreslår mindretallet, for å gjøre tilbakeholdsretten til et mer kurant sanksjonsmiddel innenfor avtaler om eiendomsmegling, å forby avtaler om forskuddsbetaling i forbrukertilfelle. Departementet slutter seg til mindretallets forslag, men foreslår at dette i stedet kommer til uttrykk ved en lovbestemmelse som fastsetter at vederlaget forfaller til betaling når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Bestemmelsen bør etter departementets vurdering kunne fravikes også i forbrukerforhold. Det vises til at en tilsvarende regel følger av håndverker-tjenesteloven § 37, jf. lovforslaget § 7-4 første ledd.

For det tredje har mindretallet foreslått et krav om samtykke fra oppdragsgiver for at megler skal kunne dekke sitt vederlagskrav i innestående på klientkonto. Forslaget er gitt følgende ordlyd:

"I forbrukerforhold kan megleren motregne forfalt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, såfremt det først er rettet en forespørsel om det til oppdragsgiveren og denne har samtykket til at motregning kan skje."

Departementet slutter seg til mindretallets forslag på dette punkt, og viser til at en effektiv tilbakeholdsrett for oppdragsgiver forutsetter at megleren ikke (uten etter avtale) kan dekke sitt vederlagskrav i midler som oppdragsgiver har betrodde megler, jf. også ovenfor om dette. Det vises til lovforslaget § 7-4 tredje ledd.

8.1.1.5 OPPDRAGSAVTALEN

Utvalget har foreslått å fjerne kravet til at avtale om oppdrag om eiendomsmegling skal inngås på offentlig fastsatt skjema, og erstatte dette med et krav om at avtalen inngås skriftlig i forbrukerforhold. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt. En slutter seg også til utvalgets forslag om å fastsette at avtalen skal undertegnes av oppdragsgiver og ansvarlig megler.

Departementet vil på den annen side bemerke at elektronisk kommunikasjon blir mer og mer vanlig.

Slik kommunikasjon er effektiv og kan bidra til billigere tjenester til gode for forbrukerne. Bruk av elektronisk kommunikasjon i forbindelse med avtaleinngåelse fordrer imidlertid avklaring av spørsmål blant annet om sikkerhet som kan erstatte krav om undertegning (autentisering av avtalen). Departementet vil på denne bakgrunn foreslå å innta en forskriftshjemmel som gir mulighet for å regulere bruk av slik elektronisk kommunikasjon, jf. forslaget § 6-4 femte ledd. I forbindelse med fastsetting av en slik forskrift kan også forholdet til e-signaturloven vurderes nærmere.

Utvalgets utkast til ny § 3-2 første ledd innebærer en viss utvidelse av lovens krav til hvilke opplysninger som må fremgå av avtalen. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger og konklusjoner på dette punkt. På bakgrunn av høringsuttalelsene finner departementet grunn til å kommentere noen av innholdskravene i utkastets § 3-2 første ledd.

Kredittilsynet foreslår at oppdragsavtalen også skal måtte inneholde meglerforetakets organisasjonsnummer, oppdragsgiverens fødselsnummer eller foretaksnummer der oppdragsgiver er et foretak. Departementet slutter seg til Kredittilsynets vurdering og konklusjon på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-4 første ledd nr. 1.

Når det gjelder kravet til prisopplysning i avtaledokumentet, er utvalget delt etter de samme linjer som i forhold til spørsmålet om meglers vederlag skal kunne være provisjonsbasert. Flertallet, som ikke ønsker å forby provisjonsbasert vederlag, ønsker at foretak som tilbyr provisjonsbasert vederlag skal sørge for at alt vederlag inngår i provisjonen. Departementet forstår flertallet slik at det ønsker at meglers hele fortjeneste skal dekkes inn i det provisjonsbaserte vederlaget, mens øvrige utlegg skal presenteres til kostpris. Mindretallet, som ønsker å forby provisjonsbasert vederlag, ønsker på samme måte at time- eller fastpris skal utgjøre hele meglers vederlag, og at såkalte "pakker" ikke skal inneholde elementer av fortjeneste.

Departementet går ikke inn for å forby alle former for provisjonsbasert vederlag, og slutter seg derfor til flertallets forslag på dette punkt, jf. forslaget § 6-4 første ledd nr. 4 og 5. Det vil si at alle vederlagselementer skal presenteres under punkt 4, mens utlegg som skal fremgå under punkt 5 ikke skal inneholde vederlagselementer for oppdragstaker.

Når det gjelder virkningene av brudd på lovens krav til avtalens form og innhold, er departementet enig med utvalget i at en regel om at meglers krav på vederlag faller bort ved brudd på krav til form og innhold er lite fleksibel, og fører til en uforholdsmessig streng reaksjon på et regelbrudd. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag og vurdering

når det gjelder virkningene av brudd på lovens krav til avtalens form og innhold.

Departementet slutter seg også til utvalgets uttalelse med hensyn til offentligrettslige konsekvenser av at foretak inngår avtaler på grunnlag av mangelfulle avtaledokumenter.

8.1.1.6 NEDSETTELSE AV MEGLERS VEDERLAG - PRISAVSLAG

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å videreføre en regel om at oppdragsgiver kan kreve prisavslag ved mislighold fra meglers side. Utvalgets forslag skiller seg fra gjeldende lovs § 4-6 første ledd på to punkter.

Når det gjelder vilkår for prisavslag, foreslås vilkåret om at "foretaket vesentlig har tilsidesatt sine plikter mot kjøper eller selger" erstattet med et vilkår om at det "foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse". Endringen innebærer en lavere terskel for når oppdragsgiver har rett til prisavslag. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt.

Utvalgets forslag slår utvetydig fast at kun "oppdragsgiveren" kan kreve prisavslag. Vilkåret er som nevnt "en ikke ubetydelig pliktforsømmelse". Pliktforsømmelsen kan både gjelde plikter overfor oppdragsgiver og overfor andre, slik tilfellet er etter gjeldende § 4-6 første ledd. Departementet slutter seg til utvalgets forslag på dette punkt, jf. forslaget § 7-7.

8.1.1.7 OPPDRAGETS VARIGHET, OPPSIGELSESDAGANG, RETT TIL VEDERLAG

Utvalget har foreslått å videreføre en regel om at eiendomsmeulingsoppdrag i forbrukerforhold skal gis for et bestemt tidsrom begrenset til seks måneder. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger og konklusjon på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 første ledd og § 1-3.

Når det gjelder formkrav til oppsigelsen, vil departementet bemerke at det i gjeldende § 3-3 tredje ledd heter at oppsigelsen "bør" være skriftlig. Falkanger-utvalget beskriver dette som en "ordensforskrift". Etter departementets vurdering taler hensynet til klarhet og forutberegnelighet for en klar regel på dette punkt, slik at det enten gjelder formfrihet eller et krav til skriftlighet. Etter departementets vurdering bør det fortsatt være formfrihet ved oppsigelse fra oppdragsgivers side. En antar at dette særlig kan være praktisk viktig i forbrukerforhold. Det vises til lovforslaget § 6-5 annet ledd.

Når det gjelder virkningene av oppsigelse og størrelsen på vederlagskravet ved oppsigelse, vises til at megler etter gjeldende § 3-3 har krav på dekning av utlegg og et "rimelig vederlag" ved oppsigelse fra oppdragsgivers side.

For det tilfelle at vederlaget er fastsatt som timepris eller fast pris har utvalget som nevnt ansett at det ikke er grunn til å lovfeste at vederlaget skal være rimelig, men at eiendomsmegler bør ha krav på forholdsmessig betaling fastsatt med utgangspunkt i det avtalte vederlag. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 tredje ledd annet punktum. Gjeldende bestemmelse om at oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag foreslås videreført og vil få anvendelse hvor vederlaget er provisjonsbasert.

Som nevnt har utvalget foreslått å endre ordlyden i gjeldende lov § 4-2 slik at denne får virkning ikke bare hvor det er avtalt vederlag i form av provisjon. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering og forslag på dette punkt. Det vises til lovforslaget § 6-5 tredje ledd.

8.1.2 Meglers plikter ved gjennomføring av oppdrag

8.1.2.1 GOD MEGLERSKIKK

Kravet til god meglerskikk er en innarbeidet rettslig standard. Departementet slutter seg til utvalgets vurdering når det gjelder videreføringen av dette kravet i loven.

Hensynet til forutberegnelighet for oppdragsgiver, interessenter og oppdragsgiverens medkontrahent og for meglerbransjen taler imidlertid for at lovpålagte krav til megler i stor grad følger uttrykkelig av loven. Departementet slutter seg derfor også til utvalgets forslag om at enkelte av pliktene som delvis er utledet fra kravet til god meglerskikk bør fremkomme eksplisitt av loven. Det vises i den forbindelse til drøftelsene om meglers uavhengighet og meglers plikter ved gjennomføring av oppdrag, hvor det foreslås en rekke lovbestemmelser som konkretiserer kravet til god meglerskikk.

Når det gjelder utvalgets forslag til generell lovbestemmelse om god meglerskikk, foreslås to endringer i forhold til gjeldende rett. For det første foreslås å fjerne forbindelsen mellom kravet til god meglerskikk og "utførelsen av oppdraget". Det er vist til at kravet ikke bare bør være knyttet til det enkelte oppdrag, men til virksomhetsutøvelsen generelt. Departementet slutter seg til dette. Som utvalget legger departementet til grunn at dette ikke innebærer noen realitetsendring i forhold til gjeldende lov, og eiendomsmeglingsloven slik den lød før endringen i 1989.

Utvalget har som nevnt foreslått å ta inn en presisering i loven av at "oppdrag skal utføres uten unødig opphold". Departementet er ikke uenig i at megler plikter å utføre sine tjenester uten unødig opphold. Dette er imidlertid tilfelle på en rekke områder uten at dette vanligvis er særskilt omtalt i det aktuelle lovverket. Departementet kan ikke se at det er grunn til

å fremheve denne plikten særskilt i eiendomsmeglingsloven. Departementet slutter seg derfor ikke til utvalgets forslag på dette punkt.

8.1.2.2 MEGLERS UNDERSØKELSES- OG OPPLYSNINGSPLIKT

Megleren har undersøkelses- og opplysningsplikt både overfor potensielle kjøpere og sin egen oppdragsgiver. I det følgende er det i første rekke meglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor potensielle kjøpere som vil bli drøftet. Meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt overfor oppdragsgiver må ses i lys av at disse to står i et avtaleforhold.

Departementet er enig med utvalget i at det er grunn til å presisere meglers undersøkelsesplikt i større grad enn det som er tilfelle etter gjeldende rett. Formuleringen i avhendingsloven om at kjøper skal få opplysninger denne har grunn til å regne med og som kan få betydning for avtalen, synes hensiktsmessig i denne sammenheng.

Utvalget har i tillegg til en bestemmelse om at megler skal sørge for at kjøper får slike opplysninger, foreslått å videreføre bestemmelsen i § 3-7 i gjeldende lov om at meglere så langt det synes rimelig skal innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Departementet har vanskelig for å se hvorledes disse bestemmelsene skulle kunne gjelde ved siden av hverandre. Plikten til å innhente og kontrollere opplysninger bør etter departementets vurdering samsvare med hvilke opplysninger megler plikter å sørge for at kjøperen får, det vil si opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for handelen. Det foreslås på denne bakgrunn at gjeldende lovs § 3-7 første punktum om innhenting av "nødvendige opplysninger" ikke videreføres, men at det fastsettes i § 6-7 første ledd at oppdragstaker skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

Den sikkerhetsventil som ligger i gjeldende lov § 3-7 annet punktum om at plikten til å innhente og kontrollere opplysningene bare gjelder så langt det synes rimelig, bør imidlertid etter departementets vurdering videreføres. Det kan i enkelte tilfelle foreligge forhold som gjør det umulig eller urimelig ressurskrevende for megler å innhente eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Hvor mye en skal kreve av megler i denne sammenheng vil avhenge av hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig.

For det tilfelle at megler av grunner som nevnt ikke har innhentet opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med, og som kan få betydning for handelen, foreslås derfor å videreføre bestemmelsen i gjeldende lov § 3-7 annet punktum

om at kjøper før handel sluttet skal få en skriftlig orientering fra megler om grunnen til dette. Det presiseres at slik orientering bør gis slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke. Det vises til lovforslaget § 6-7 første ledd.

Når det gjelder kravene til opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven, innebærer disse en nærmere presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Utvalget har foreslått en viss utvidelse og presisering av kravene til hvilke opplysninger som må fremgå av salgsoppgaven, jf. utkastets § 3-6 andre, tredje og fjerde ledd. Det vises til fremstillingen i proposisjonens punkt 9.2.2.

Departementet slutter seg til utvalgets vurdering når det gjelder behovet for en utvidelse av kravene til opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven. Departementet finner likevel grunn til å drøfte enkelte av de foreslåtte kravene i større dybde.

Utvalget har erstattet kravet om at heftelser skal fremgå av salgsoppgavene med et krav om at "tinglyste og utinglyste forpliktelser" skal fremgå av denne. Departementet vil bemerke at det å fremskaffe opplysninger om "utinglyste forpliktelser" etter omstendighetene kan være uforholdsmessig vanskelig for megler. Nettopp det at opplysningene ikke er tinglyst, gjør at dokumentasjon for slike opplysninger kan være vanskelig tilgjengelig. Det kan for eksempel gjelde servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellig slag, som ikke er tinglyst. Særlig der slike rettigheter har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, vil det være vanskelig for megler, og i mange tilfeller selger, å gi en uttømmende redegjørelse for dem. Departementet anser derfor at plikten til å fremlegge slike opplysninger i stedet bør reguleres av meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt som nevnt ovenfor og i lovforslaget § 6-7 første ledd. Det presiseres samtidig at den store betydning slike opplysninger ofte vil ha for kjøper av eiendommen, tilsier at megler må strekke seg langt for å bringe på det rene om det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser.

Utvalgets mindretall foreslo et krav til at salgsoppgaven gir opplysning om eiendommens enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav. Forslaget fikk støtte fra Forbrukerrådet og NBBL.

Departementet vil bemerke at uttrykket "offentligrettslige krav" allerede i dag vil omfatte et bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og boliger under nyoppføring. Videre er disse offentlige kravene gjenstand for forandring over tid. Et krav til at salgsoppgaven opplyser om eiendommens alle rom oppfyller slike krav vil etter departementets vurdering stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. Departementet anser på denne bakgrunn at et krav til å gi slike opplysninger vil bli bedre ivaretatt og hører mer naturlig

hjemme innenfor reguleringen av et krav til obligatorisk boligsalgsrapport ved salg av boligeiendom, jf. nærmere nedenfor om dette. Departementet slutter seg derfor til flertallets konklusjon på dette punktet, og vil ikke foreslå et krav om at undersøkelses- og opplysningsplikten skal dekke offentlige krav generelt. Etter departementets syn bør imidlertid megler forventes å kunne gi konkrete opplysninger om utleieadgang. Dette er praktisk viktig for en rekke boligkjøpere, blant annet ved vurderingen av sin egen finansiering. Departementet foreslår derfor at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen eller deler av eiendommen oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter.

Forbrukerombudet tar i sin høringsuttalelse til orde for et krav om at salgsoppgaven i størst mulig grad skal gi opplysning om hva eiendomshandelen samlet sett vil koste, og at prisinformasjonen så langt mulig inkluderer alle avgifter og tillegg. Ombudet legger særlig vekt på hensynet til forbrukervern og effektiv konkurranse som begrunnelse for et krav om at totalprisen fremgår av salgsoppgaven. Departementet slutter seg til at hensynet til forbrukerne taler for at salgsoppgaven gir uttømmende opplysning om alle kostnader som knytter seg til boligkjøpet. Når megler opptrer som profesjonell mellommann, bør det ikke overlates til forbruker som potensiell kjøper å regne seg frem til hva et kjøp samlet sett vil koste når avgifter (herunder eventuell dokumentavgift) og nødvendige tillegg tas med. Departementet vil bemerke at de aller fleste eiendommer selges etter auksjonsprinsippet, hvor det gis bud. Offentlige avgifter som dokumentavgiften, varierer med kjøpesummens størrelse. Et overslag basert på eiendommens prisantydning vil imidlertid gi veiledning i slike tilfelle. Det nevnte kravet til prisinformasjon må også ses i sammenheng med utvalgets forslag, som departementet slutter seg til, om at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal fremgå ved omsetning av blant annet borettslagsandeler. Det vises til lovforslagets § 6-4 tredje ledd hvor en i tråd med Kredittilsynets høringsuttalelse har slått fast at denne plikten også gjelder ved omsetning av eierseksjoner og sameieandeler.

Departementet slutter seg også til utvalgets forslag om at salgsoppgaven ved omsetning av borettslagsandeler og andre atkomst dokumenter som omfattes av lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 3, samt ved omsetning av sameieandeler og eierseksjoner, skal inneholde opplysninger om felleskostnader, herunder om lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld, og andre kostnader som følger eiendommen. Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode bør det gis separate opplysninger om månedlige felleskostnader etter en slik avdragsfri periode.

Videre slutter departementet seg til forslaget om at det skal gis opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, andelen i sameiet eller eierseksjonen ifølge vedtekter, vedtak og avtale. Etter departementets vurdering bør også rettigheter og forpliktelser i henhold til lov og forskrift angis.

Departementet finner for øvrig grunn til å innta et krav om at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. lovforslaget § 6-7 annet ledd nr. 14 om kostnadene ved megleroppdraget. Dette omfatter både meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med megleroppdraget. Etter departementets vurdering er det særlig hensiktsmessig at interessenter til eiendommen er kjent med om meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke.

Når det gjelder meglers opplysningsplikt overfor oppdragsgiver, vil departementet bemerke at denne må ses i lys av at det gjelder et avtaleforhold mellom partene. Lovens bestemmelser kommer i tillegg til avtalen mellom partene. Selve avtalen og lojalitetsplikten som følger av generelle avtalerettslige prinsipper er derfor relevante i vurderingen av meglers plikter.

8.1.2.3 OPPLYSNINGER OM EIENDOMMENS TEKNISKE TILSTAND

Departementet vil innledningsvis bemerke at økt bruk av boligsalgsrapporter kan synes hensiktsmessig. Utvalgets fremstilling og høringsuttalelsene kan tyde på at fremleggelse av ytterligere opplysninger om eiendommens tekniske tilstand kan virke konfliktdepende, og dermed bidra til å forebygge tvister i forbindelse med overdragelse av fast eiendom. Redusert tvisteomfang mv. kan ha positiv samfunnsøkonomisk virkning.

Departementet slutter seg imidlertid ikke til flertallets konklusjon når det gjelder spørsmålet om et krav til utarbeidelse av boligsalgsrapport i eiendomsmeglingsloven. Dersom et slikt krav skulle inntas i eiendomsmeglingsloven, ville det føre til at de nye reglene bare ville gjelde ved omsetning av eiendom gjennom eiendomsmegler. Etter departementets vurdering er det lite hensiktsmessig å begrense et krav til utarbeidelse av slik boligsalgsrapport på denne måten. Finansdepartementet anser at et slikt krav hører naturlig hjemme i avhendingslova, som direkte regulerer avtaleforholdet mellom selger og kjøper i de fleste saker om overdragelse av fast eiendom. Det skal nedsettes et lovutvalg som vil få i mandat å utrede spørsmålet om bruk av tilstandsrapport (boligsalgsrapport) ved boligsalg og legge frem forslag til slike regler.

8.1.2.4 KJØPERS ADGANG TIL INNSYN I BUDJOURNALEN

Eiendomsmegler har plikt til å føre journal over hvert bud som mottas, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 4-5. Etter endring (jf. endringsforskrift 2. april 2004 nr. 624, ny § 8-5) av eiendomsmeglingsforskriften, ble kjøper gitt rett til innsyn i budjournalen. Bestemmelsens første ledd lyder som følger:

"Etter at handel er kommet i stand, kan kjøperen, eller vedkommendes fullmektig, kreve fullt innsyn i budjournalen for oppdraget. Dette skal skje på meglerforetakets kontor eller på annen avtalt måte. Kjøperen eller fullmektigen skal signere på kopi eller utskrift av budjournalen. Ved å gjøre dette bekreftes det at vedkommende har fått innsyn og at opplysninger om budgiverens identitet ikke kan brukes til annet enn å ivareta kjøperens interesser i saken. Det signerte dokumentet skal arkiveres sammen med øvrige dokumenter i saken, jf. § 4-8 annet og tredje ledd."

Kjøpers innsynsrett er avhengig av at kjøper begjærer slikt innsyn. Budjournalen er sentral når det gjelder dokumentasjon av meglers utførelse av oppdraget, og forholdet til både oppdragsgiver og budgiver. Etter departementets vurdering, bør kjøperen uoppfordret gis innsyn i budjournalen ved at den skal legges ved kjøpekontrakten, som megler etter eiendomsmeglingsloven § 3-8 andre ledd har plikt til å opprette. Dette vil føre til økt åpenhet rundt meglers utførelse av oppdraget. Etter departementets vurdering, er dette egnet til å øke den tillit partene i en eiendomshandel skal kunne ha til meglers uavhengighet. Et krav til at megler uoppfordret gir kjøper en kopi av budjournalen bør etter departementets vurdering inntas som en endring av gjeldende § 8-5 i eiendomsmeglingsforskriften, og dette krever ingen lovendring.

8.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til bestemmelser vedrørende oppdraget og utførelsen av dette, herunder bestemmelser om meglers plikter og forholdet mellom megler og oppdragsgiver, samt bestemmelser om vederlag og utlegg, jf. lovutkastet kapittel 6 og 7, med unntak av § 7-2 første, tredje og femte ledd, samt § 7-4 første ledd.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre, slutter seg til Regjeringens forslag til § 7-2 første og femte ledd.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, slutter seg til Regjeringens forslag til § 7-2 tredje ledd.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre, støtter departementets forslag om at det ikke bør innføres et generelt lovforbud mot provisjonsbetaling. Flertallet er videre enig i at progressiv provisjon bør være forbudt i forbrukerforhold da dette kan gi megler en for stor interesse i salgssummen og dermed være problematisk i forhold til meglers uavhengighet. Videre kan slik avtale om at megler skal få høyere provisjonssats dersom salgssummen overstiger takst/verdivurdering, gi megler et incentiv til å sette verdivurderingen for lavt. Dette er ikke rimelig å forvente at forbrukere vil kunne overprøve en slik vurdering.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, støtter departementets forslag om at det uavhengig av avtalt vederlagsform skal skrives regning for hvert oppdrag. Flertallet er av den oppfatning av at dette vil gi forbrukerne større oversikt over størrelsen på vederlagene og mulighet til å vurdere meglers krav.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre, understreker at retten til å holde tilbake hele eller deler av vederlaget ved mangelfull ytelse fra meglers side er sentralt ut fra forbrukerhensyn. Flertallet støtter Regjeringens forslag om å lovfeste oppdragsgivers tilbakeholdsrett, jf. lovforslaget § 7-4 annet ledd, og forslaget om å kreve samtykke fra oppdragsgiver for å kunne dekke sitt vederlagskrav i innstående klientkonto, jf. lovforslaget § 7-4 tredje ledd. Men for at dette skal være et effektivt sanksjonsmiddel, er det en forutsetning at vederlag ikke betales på forskudd. Regjeringens forslag har som hovedregel at forskuddsbetaling ikke skal finne sted, men åpner for at dette kan fravikes ved avtale, jf. lovforslaget § 7-4 første ledd. Flertallet viser til at den gjennomsnittlige forbruker stiller særdeles svakt ved avtaleinngåelsen i forhold til en profesjonell eiendomsmegler, som inngår slike avtaler ofte. Skal tilbakeholdsretten i lovforslaget § 7-4 annet ledd bli reell i forbrukeravtaleforhold vil det etter flertallets vurdering kreves at eiendomsmegler ikke kan kreve betaling før oppdraget er utført, og denne regelen bør ikke kunne fravikes til skade for en forbruker.

Flertallet fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"I lov om eiendomsmegling skal § 7-4 første ledd lyde:

(1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand."

Flertallet viser i denne sammenheng videre til sine merknader og forslag under punkt 4.2.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre slutter seg til Regjeringens forslag til § 7-4 første ledd, og fremmer derfor følgende forslag:

"I lov om eiendomsmegling skal § 7-4 første ledd lyde:

(1) Følger ikke betalingstiden av avtalen, skal oppdragsgiveren betale når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Er vederlaget avtalt som en prosentdel av kjøpesummen, forfaller vederlaget til betaling når handel er kommet i stand, med mindre annet er avtalt."

Disse medlemmer vil sterkt understreke at avtalefrihet er det naturlige utgangspunkt i vurderingen av om lovregulering i avtaler av økonomisk karakter er påkrevd.

Disse medlemmer mener at dette prinsipp naturlig også bør gjelde for eiendomsmeglere.

Disse medlemmer er uenige i Regjeringens vurdering av den jevne, norske forbruker som ubevist og mener at det er et langt mindre behov for nitid detaljering av avtalene mellom oppdragsgiver og megler enn det som foreslås i loven, slik også Regjeringen gir uttrykk for i proposisjonen ved sine anbeførlinger om at det må tungtveiende hensyn til for at avtalefriheten skal begrenses.

Disse medlemmer slutter seg derfor til Regjeringens syn om at et forbud mot avtaler om provisjon er lite gagnlig for forbrukerne.

Disse medlemmer vil understreke at forbrukerne nå gis valgmuligheter mellom provisjonsbetaling og betaling basert på medgått tid etter timepris, etter en skriftlig forhåndsvurdering av oppdragets omfang. Disse medlemmer mener dette vil være et godt og tilstrekkelig grunnlag for oppdragsavtaler som sikrer forbrukerne, og at det ikke er nødvendig med nærmere forskrifter om dette. Disse medlemmer vil derfor gå imot lovforslagets § 7-2 femte ledd som legger til rette for en utstrakt forskriftspraksis både i forhold til oppdragsavtalen mellom partene, men også gir en generell forskriftshjemmel, uten å antyde lovgivers intensjon, hensikt eller retning på forskriftene. Disse medlemmer mener dette er uheldig og at større endringer på et så viktig samfunnsområde i større grad bør gjennomføres i lovs form.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener at det er unødvendig forbrukervern at oppdragstaker skal skrive spesifisert

regning etter avsluttet oppdrag også i de tilfeller der det er avtalt provisjonsbetaling. Forbrukerombudet kunne på spørsmål fra disse medlemmer under høringen heller ikke gi noe svar på hvilken hensikt en slik bestemmelse skulle tjene sett fra forbrukernes ståsted. Disse medlemmer går derfor imot lovforslagets § 7-2 tredje ledd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre peker på prinsippet om avtalefrihet mellom oppdragsgiver og oppdragstaker og vil derfor gå imot forslaget om at oppdragsavtalens bestemmelser om vederlag skal gjengis i salgsoppgaven.

Disse medlemmer mener at prinsippet om avtalefrihet mellom partene i et oppdrag er særs viktig og kan ikke se at denne avtalefriheten bør innskrenkes i forhold til avtaler om progressiv provisjon. I de fleste tilfelle vil forbruker selv være godt i stand til å vurdere prisen på sin egen eiendom, og i mange tilfelle hvor vurderingen kan være usikker, for eksempel av markedsmessige hensyn, vil progressiv provisjon kunne være en god løsning for selger. Disse medlemmer viser til at også flertallet i lovutvalget gikk inn for fortsatt adgang til progressiv provisjon. Disse medlemmer vil derfor gå imot lovforslagets § 7-2 første ledd.

Disse medlemmer vil understreke de problemer som kan oppstå i forhold til alle budgiveres personvern, dersom kjøpers innsynsrett i budjournaler utvides til å bli et ordinært skriftlig vedlegg til en kjøpekontrakt. Disse medlemmer mener dette bør hensyntas når det vurderes endring av gjeldende § 8-5 i eiendomsmeglingsforskriften.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til uttalelsen fra Datatilsynet i brev datert 15. februar 2007 vedrørende innsyn i budjournal. Datatilsynet uttaler bl.a. følgende:

"Datatilsynet er av den oppfatning at prinsippet bør være at den som har behov for innsyn i budjournalen kan kreve å få slik informasjon. Dette er i tråd med reglene om innsyn i personopplysningslovens § 18 som bygger på at innsyn må kreves etter behov. Utlevering av personopplysningene som fremgår av budjournalen kan betraktes som overskuddsinformasjon dersom huskjøperen faktisk ikke har mistanke om uregelmessigheter i budrunden eller har andre gode grunner til slik informasjon. Dette er ingen god løsning sett hen til personvernet."

Videre uttaler tilsynet:

"Datatilsynet finner det naturlig at eventuelle mangler med reglene som de er i dag må utredes og problematiseres i større grad, dersom krav om innsyn i journal skal gjøres om til informasjonsplikt om personopplysningene i journalen."

Disse medlemmer deler oppfatningen til Datatilsynet i tråd med uttalelsen som er gitt, og henstiller til departementet om at dette tas med i vurderingen.

9. MEGLERS ERSTATNINGSANSVAR

9.1 Sammendrag

Eiendomsmeglernes erstatningsansvar er i dag ulovfestet. Både i forhold til oppdragsgiveren og andre er meglerens ansvar betinget av at han har utvist skyld - altså uaktsomhet. I forhold til oppdragsgiveren er det tale om erstatning i kontrakt, mens det overfor andre er tale om ansvar utenfor kontrakt. Denne sonderingen har imidlertid i praksis ikke særlig betydning for ansvarets innhold. Det er i begge henseender tale om et strengt profesjonsansvar. At det kreves utvist skyld for å kunne konstatere ansvar er i tråd med alminnelige prinsipper både i og utenfor kontrakt. Eiendomsmeglingsforetak hefter videre for sine ansatte i henhold til arbeidsgiveransvaret, jf. skadeserstatningsloven § 2-1. I den grad det brukes selvstendige oppdragstakere, hefter foretaket i henhold til de alminnelige reglene om kontraktshjelperansvar eller oppdragsgiveransvar. Den skadelidte kan i tillegg saksøke den eller de personene i foretaket som har forårsaket skaden.

For øvrig gjelder krav til påregnelig økonomisk tap og årsakssammenheng.

Utvalget foreslår å videreføre gjeldende rett når det gjelder meglers erstatningsansvar i og utenfor kontrakt. I tillegg foreslår utvalget å lovfeste meglers erstatningsansvar.

Utvalget går ikke inn for å endre grunnlaget for meglers erstatningsansvar fra skyldansvar til kontrollansvar. Dette er et spørsmål om endring av hvilket ansvarsgrunnlag som skal gjelde for at megler må svare erstatning, og kommer i tillegg til krav til en handling eller unnlattelse og økonomisk tap som følge av dette. Departementet anser at profesjonsansvaret, slik det følger av gjeldende rett, er et tilstrekkelig strengt ansvarsgrunnlag. På denne bakgrunn slutter departementet seg til utvalgets vurdering og konklusjon på dette punkt.

Utvalget går inn for å lovfeste meglers erstatningsansvar etter gjeldende rett. I den sammenheng har utvalget lagt særlig vekt på behovet for å gi informasjon til forbrukerne.

Utvalgets utkast til lovbestemmelse lyder som følger:

"Økonomisk tap som følge av at megleren har opptrådt forsettlig eller uaktsomt, kan kreves erstattet av megleren i henhold til de alminnelige reglene om ansvar i og utenfor kontrakt."

Det kan etter departementets vurdering ikke forventes at forbrukere har noe klart inntrykk av hva "de alminnelige reglene om ansvar i og utenfor kontrakt" innebærer. Etter departementets vurdering vil en slik utforming av bestemmelsen derfor bare i svært begrenset grad gjøre den egnet til å opplyse forbrukere om de kan ha krav på erstatning. I sin høringsuttalelse peker også Justis- og politidepartementet på at bestemmelsen klarere bør angi vilkårene for og rammene om meglers erstatningsansvar. Departementet kan derfor ikke se at utvalgets forslag i særlig grad bidrar til å skape klarhet om rettstilstanden. Det må, etter departementets vurdering, samtidig legges til grunn at forbrukere flest kjenner til at eiendomsmeglere - som andre næringsdrivende - på visse vilkår kan holdes erstatningsrettslig ansvarlig. En oppnår derfor lite ved å vedta et slikt forslag. Departementet anser derfor at erstatningsansvaret ikke bør lovfestes i eiendomsmeglingsloven.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens vurdering om at en ikke bør lovfeste meglers erstatningsansvar i eiendomsmeglingsloven.

10. TILSYN, SANKSJONER OG KLAGEORDNINGER

10.1 Sammendrag

10.1.1 Tilsyn og sanksjoner

GENERELT OM TILSYNSMYNDIGHETEN

Departementet slutter seg til utvalgets vurdering om at Kredittilsynet fortsatt bør være tilsynsmyndighet for eiendomsmegling, og det foreslås ingen endringer på dette punkt.

I proposisjonen foreslås det en rekke viktige tiltak for å effektivisere tilsynet med eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsforetak, se nærmere om forslagene nedenfor. Departementet vil imidlertid understreke at et godt regelverk er et nødvendig, men ikke tilstrekkelig virkemiddel for å oppnå et hensiktsmessig tilsyns- og sanksjonsregime. I tillegg må tilsynsvirksomheten være innrettet slik at lovbrudd avdekkes og at eventuelle lovbrudd får raske og følbare konsekvenser. Departementet vil understreke Kredittilsynets ansvar på dette området, og betydningen av at Kredittilsynet benytter hele spekteret av tilsyns- og sanksjonsmidler som står til dets rådighet for å nå de ovennevnte målsetninger. Departementet vil som overordnet myndighet fortsette å følge utviklingen på dette området.

ADMINISTRATIVE SANKSJONER OG ANDRE FORVALTNINGSTILTAK - TILBAKEKALL AV TILLATELSER MV.

Utvalget har foreslått å innføre en ny systematikk i eiendomsmeglingsloven, slik at tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling skal kunne gjennomføres både som såkalt sanksjon og som annet forvaltningstiltak, og slik at det er foreslått å gi separate bestemmelser i loven om de ulike formene for tilbakekall. Tilsvarende er foreslått for krav om at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre, samt for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev og tilbakekall av tillatelse en jurist har til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Systematikken i forslagene bygger på Sanksjonsutvalgets utredning.

Sanksjonsutvalgets utredning reiser etter departementets syn en rekke generelle, prinsipielle spørsmål når det gjelder reaksjonssystemet i forvaltningen. Utredningen til Sanksjonsutvalget er ikke fulgt opp gjennom noen lovproposisjon så langt. I Sanksjonsutvalgets utredning (NOU 2003:15 kapittel 25.3.1) heter det:

"Utvalget vil foreslå at regelverksreformen gjennomføres i tre trinn:

- Det generelle grunnlaget for gjennomføring av et administrativt sanksjonssystem etableres ved endringer av forvaltningsloven, straffeloven, straffeprosessloven, tvistemålsloven og tvangsfullbyrdsloven.
- Det nye systemet for administrative sanksjoner og regulering av straffbarhetsvilkår gjennomføres for ny lovgivning der det er aktuelt.
- De eksisterende særlovene går gjennom slik at sanksjonshjemler og straffebestemmelser endres."

Departementet mener det ikke bør innføres særbestemmelser om administrative sanksjoner i eiendomsmeglingsloven på det nåværende tidspunkt. Det vil etter departementets syn ikke være heldig å foregripe forslagene i Sanksjonsutvalgets utredning før de generelle rammene og prinsippene for et enhetlig og helhetlig sanksjonssystem er på plass. Ved å holde seg til den rekkefølgen for gjennomføring som Sanksjonsutvalget selv har foreslått, vil man etter departementets syn få best mulig sammenheng i regelverket og en enhetlig begrepsbruk, noe som er et sentralt mål for den foreslåtte sanksjonsreformen. Senere, basert på de generelle føringene og lovreglene som forventes å komme, kan man gjennomgå blant annet eiendomsmeglingsloven med henblikk på å gjennomføre de neste trinn i reformen. Departementet mener at den foreslåtte sondringen mellom tilbakekall som administrativ sanksjon og forvaltningstiltak bør ses i sammenheng med liknende områder med tilsvarende problematikk.

Etter departementets oppfatning er det heller ikke noe umiddelbart behov for å gjennomføre separate

bestemmelser i eiendomsmeglingsloven om tilbakekall av tillatelse mv. som administrativ sanksjon. Departementet legger til grunn at gjeldende regler i eiendomsmeglingsloven om blant annet tilbakekall av bevilling til å drive eiendomsmegling, tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, samt krav om at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre, er tiltak som ikke vil rammes av forbudet mot dobbeltstraff etter nyere rettspraksis. Dette dreier seg om tilbakekall av tillatelser som følge av at innehaver av tillatelsen ikke lenger oppfyller vilkårene for å inneha den, og tilbakekall har som hovedformål å hindre at noen fortsetter å drive en virksomhet uten å inneha de nødvendige kvalifikasjoner eller oppfylle andre vilkår for tillatelsen.

Departementet mener imidlertid at det er nødvendig med noen tillegg til, og endringer i, gjeldende regler om tilbakekall av tillatelser mv., men slik at dette innarbeides i gjeldende systematikk i loven. Disse endringene anses nødvendig for å styrke og effektivisere dagens tilsyns- og sanksjonssystem. Det foreslås - i samsvar med utvalgets forslag - en bestemmelse i § 8-5 om at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake tillatelsen en jurist har fått til å drive eiendomsmegling, jf. nedenfor. Videre foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeglingsforetaket, jf. forslaget til § 8-2 annet ledd. Dessuten foreslås det at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler i et eiendomsmeglingsforetak på tilsvarende vilkår som statsautoriserte eiendomsmeglere og jurister med tillatelse kan miste sine eiendomsmeglerbrev og tillatelser, se forslaget til ny § 8-6, og derigjennom sin rett til å være fagansvarlig og ansvarlig megler. Det foreslås også noen mindre endringer som er følge av andre endringer i loven. Dette vil bli omtalt nærmere i det følgende.

Departementet foreslår ny § 8-5 om tilbakekall av tillatelse en jurist har til å drive eiendomsmegling. Dette er slik departementet ser det en nødvendig følge av at det i kapittel 8 er foreslått at jurister skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling. Forslaget til ny § 8-5 er i samsvar med utvalgets forslag på dette punkt. En jurists tillatelse kan etter forslaget til ny § 8-5 kalles tilbake dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende ikke lenger oppfyller vilkårene i lovforslaget § 4-3 første ledd nr. 4. Kredittilsynet skal videre kunne kalle tilbake tillatelsen hvis en jurist anses uegnet fordi vedkommende har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller dersom vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter. Ikke enhver overtredelse av en lovhjemlet regel er av en slik art at det bør føre til tap av tillatelse. Det må

bero på en skjønnsmessig vurdering fra Kredittilsynets side om tilbakekall skal skje i det konkrete tilfellet.

Videre mener departementet det har vist seg i praksis å være behov for å gi Kredittilsynet hjemmel til å kunne frata advokater retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. også forslag om dette i Kredittilsynets høringsuttalelse. Hovedhensikten med å stille krav til hvem som kan inneha disse stillingene, er å sikre kvaliteten på tjenestene, av hensyn til både den enkelte bruker og samfunnet generelt. Dersom en statsautorisert eiendomsmegler eller en jurist med tillatelse er ansatt i en slik stilling, og vedkommende ikke tilfredsstiller de kravene som er satt i loven, kan Kredittilsynet tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet eller juristens tillatelse etter § 2-9 og ny § 8-5. Forutsetningen er at vedkommende anses uskikket fordi vedkommende har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller at vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

Advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak som fagansvarlig eller ansvarlig megler, har i motsetning til statsautoriserte eiendomsmeglere og jurister med tillatelse etter ny § 4-3 ingen særskilt tillatelse fra Kredittilsynet som kan kalles tilbake hvis det er forhold som tilsier at vedkommende ikke lenger er egnet til å inneha stillingen. I to nyere avgjørelser fra Tilsynsutvalget for advokatvirksomhet fra 7. juni 2006, der Kredittilsynet hadde tilbakekalt to foretaksbevillinger for to eiendomsmeglingsforetak i Bergen, fant Tilsynsutvalget at faglig ledelse i et eiendomsmeglingsforetak ikke var advokatvirksomhet, og derfor falt utenfor Tilsynsrådets område. Dette gjaldt ifølge avgjørelsene selv om de foreliggende forhold etter Tilsynsrådets oppfatning var egnet til å svekke tilliten til advokater generelt, og de to advokatene spesielt. Tilsynsutvalget meddelte likevel ikke advokatene noen formell reaksjon. Det vil si at verken Kredittilsynet eller Tilsynsutvalget for advokater kunne gripe inn direkte overfor de fagansvarlige i et slikt tilfelle, og dette er det etter departementets syn behov for å endre på av hensyn til å sikre kvaliteten på tjenestene.

Retten til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler skal etter § 8-6 første punktum fratas dersom advokaten ikke lenger har advokatbevilling. Etter § 8-6 annet punktum foreslås det at Kredittilsynet skal kunne frata en advokat retten til å være fagansvarlig og ansvarlig megler dersom advokaten anses uegnet fordi vedkommende har gjort seg skyldig i en straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller fordi vedkommende grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter. Vilråene

er tilsvarende de som gjelder for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev etter § 8-4 annet ledd og tilbakekall av tillatelse for jurister til å drive eiendomsmegling etter § 8-5 annet ledd. Departementet mener det er grunn til i størst mulig grad å likebehandle de tre ulike persongruppene som kan være fagansvarlig og ansvarlig megler. Hensynet til brukerne og samfunnet generelt taler for at det bør stilles tilsvarende krav også til advokater for å inneha slike stillinger.

Gjeldende bestemmelse i § 2-8 fjerde ledd om at Kredittilsynet kan kreve at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre dersom visse vilkår er oppfylt foreslås med enkelte endringer videreført i lovforslaget § 8-3.

Det foreslås også å videreføre gjeldende bestemmelse i § 2-8 om at Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det vises til lovforslaget § 8-2. Bestemmelsen er noe endret i forhold til gjeldende rett. For det første gjelder lovforslaget § 8-2 første ledd bare tilbakekall av tillatelse til foretak, ikke tilbakekall av personlig bevilling. Dette har sin bakgrunn i at det i forslaget til § 2-1 er lagt til grunn at bare foretak skal kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling.

For det andre er bestemmelsen endret ved at gjeldende lovs sonndring mellom tilfeller hvor Kredittilsynet skal kalle tilbake en tillatelse og hvor de kan gjøre dette er tatt bort. Det er også tilføyd et vilkår om at det må anses utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre. Også den delen av bestemmelsen som innebærer at tillatelsen kan kalles tilbake dersom foretaket ikke lenger har ansvarlig megler etter lovforslaget § 6-2, er ny.

Videre mener departementet at det har vist seg å være behov for uttrykkelig hjemmel til å trekke tilbake tillatelsen til en filial uten at dette rammer hele eiendomsmeglingsforetaket, jf. også Kredittilsynets høringsuttalelse. Dersom en filial for eksempel gjentatte ganger har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt lover eller forskrifter, kan det være nødvendig å tilbakekalle tillatelsen til filialen, samtidig som det i noen tilfeller kan være urimelig å kalle tilbake hele foretakets bevilling. Etter departementets syn er det behov for å kunne nyansere reaksjonen fra tilsynsmyndighetens side i slike tilfeller. Departementet foreslår derfor en uttrykkelig hjemmel i loven slik at Kredittilsynet skal kunne trekke tilbake tillatelsen til en filial uten at dette får betydning for hele foretakets tillatelse, jf. forslag til nytt annet og tredje punktum i § 8-2 annet ledd. Slikt tilbakekall vil etter lovforslaget kunne skje dersom filialen ikke lenger oppfyller vilkårene for å få tillatelse etter § 2-2. Det vil si at tillatelsen kan kalles tilbake dersom avdelingskontoret ikke lenger har fagansvarlig som oppfyller vilkårene i § 2-9 annet ledd annet punktum eller det ikke

lenger er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet. Videre vil tilbakekall kunne skje dersom filialen har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet, grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter, eller har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser. Dette tilsvarende vilkårene for tilbakekall av et foretaks bevilling etter § 8-2 første ledd nr. 5-8.

Når det gjelder forslaget fra Forbrukerrådet om karantene som ny sanksjon, jf. under høringsinstansenes merknader ovenfor, viser departementet til forslagene om å utvide egnethetskravene for foretakenes ledelse ovenfor. Videre vises til at departementet har foreslått en endring i forhold til gjeldende rett med hensyn til tillatelse til å opprette filial. Denne er nærmere omtalt ovenfor og innebærer at Kredittilsynet som ved andre tillatelser skal ha hjemmel til å utøve et skjønn med hensyn til om det bør gis tillatelse til å opprette avdelingskontor. Departementet legger til grunn at dette i hovedsak vil ivareta de hensyn som Forbrukerrådet har pekt på.

FORMELL ADVARSEL

Utvalget har foreslått at Kredittilsynet gis hjemmel til å gi formell advarsel til personer og foretak som har overtrådt lovgivningen, slik at formell advarsel innføres som en ny administrativ sanksjon i eiendomsmeglingsloven.

Det er Kredittilsynet som i praksis vil håndheve en ordning med formelle advarsler. Kredittilsynet har imidlertid uttalt i sitt høringsbrev at de mener det ikke er noe umiddelbart behov for en slik ordning, og at i den grad dette skulle innføres, burde det vurderes samlet innen alle Kredittilsynets tilsynsområder. Spørsmålet hører etter Kredittilsynets oppfatning også hjemme i en bredere oppfølging av Sanksjonsutvalgets arbeid vedrørende sanksjonsmidler.

Departementet er enig med Kredittilsynet i at spørsmålet om å innføre formell advarsel som ny sanksjon bør vurderes i en større sammenheng, fortrinnsvis gjennom oppfølgingen av Sanksjonsutvalgets utredning. Det vises til departementets vurderinger om dette ovenfor. Departementets vurderinger om i hvilken rekkefølge Sanksjonsutvalgets utredning bør følges opp, gjelder tilsvarende for spørsmålet om å innføre formell advarsel som ny administrativ sanksjon. Departementet foreslår derfor ikke å lovfeste formell advarsel som sanksjon for eiendomsmegling nå.

STRAFF

Når det gjelder spørsmålet om straff generelt bør forbeholdes vesentlige overtredelser, uttalte Justis- og politidepartementet i Ot.prp. nr. 90 (2003-2004)

om lov om straff (straffeloven) i punkt 7.5.1 at de i det vesentlige er enig i Sanksjonsutvalgets vurderinger om dette. Samtidig gjør - ifølge denne proposisjonen - prinsippene for hva som skal være straffbart seg sterkest gjeldende ved såkalt nykriminalisering. En avkriminalisering av handlinger som allerede er straffbare kan oppfattes som et signal fra samfunnet om at handlingen ikke lenger anses som skadelig eller farlig.

De fleste av de overtredelser som er gjort straffbare etter eiendomsmeglingsloven, er overtredelser av offentligrettslig reguleringslovgivning. I punkt 7.5.3.2 i ovennevnte odelstingsproposisjon uttalte Justis- og politidepartementet vedrørende overtredelser av offentligrettslig reguleringslovgivning:

"Også på dette punktet vil det i fremtiden trolig legges bedre til rette for andre sanksjoner enn straff, jf. Sanksjonsutvalgets forslag, som innebærer en klargjøring av de ulike formene for administrative sanksjoner og egne saksbehandlingsregler for å vareta rettssikkerheten.

Forutsatt at dette følges opp, er departementet enig med Sanksjonsutvalget i at tre forutsetninger bør foreligge før det er aktuelt å kriminalisere overtredelser av den offentligrettslige reguleringslovgivningen: (1) tilstrekkelig etterlevelse av regelen kan ikke oppnås ved andre sanksjoner, (2) regelen må beskytte en viktig interesse og (3) det må dreie seg om en alvorlig eller gjentatt overtredelse."

Departementet er på bakgrunn av ovennevnte enig med Eiendomsmeglingsutvalget i at det ikke nå bør innføres et generelt vilkår i eiendomsmeglingsloven om vesentlig overtredelse for straff. Departementet slutter seg til utvalgets vurderinger når det gjelder hvilke overtredelser av eiendomsmeglingsloven som bør være straffbare, og det vises til utvalgets vurderinger ovenfor. Av høringsinstansene som har uttalt seg om spørsmålet, har alle sagt seg enig i utvalgets vurderinger.

Det foreslås på denne bakgrunn at gjeldende straffebestemmelse i eiendomsmeglingsloven videreføres og utvides, slik at også brudd på egenhandelsforbudet i § 5-3 og brudd på forbudet mot kobling i § 6-3 tredje og fjerde ledd gjøres straffbart. Departementet er enig med utvalget i at dette er bestemmelser som er særlig sentrale for å sikre meglers uavhengighet, noe som er viktig både for dem et lovbrudd går ut over, men også sett i samfunnsmessig perspektiv.

Etter departementets vurdering bør også overtredelse av enkelte av bestemmelsene om meglers vederlag kunne straffes. Forbudet mot progressiv provisjon i lovforslaget § 7-2 første ledd er, som egenhandelsforbudet og forbudet mot kobling, sentralt for meglers uavhengighet. Brudd på bestemmelsen i forslaget til § 7-4 tredje ledd, som begrenser oppdragstakers adgang til å dekke sitt krav på veder-

lag i klientmidler, vil kunne anses som underslag etter straffeloven § 255, men bør også kunne straffes etter eiendomsmeglingsloven.

10.1.2 Klageordninger

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å lovfeste plikt til å delta i klagenemnd for aktører som driver med eiendomsmegling, jf. forslaget § 2-10.

Plikten til nemndstilslutning vil kun gjelde dersom det finnes en nemnd som behandler de formidlingstyper som foretaket eller advokaten tilbyr, jf. utvalgets uttalelser om dette ovenfor.

Etter departementets oppfatning vil pliktig tilslutning til klagenemnd bidra til å gjøre rettsåndhevelse lettere for folk flest, siden slik behandling som regel er enklere, billigere og raskere enn ordinær domstolsbehandling. I tillegg vil slik nemndsbehandling legge til rette for en økt bruk av spisskompetanse i beslutningsprosessen. Den nye tvisteloven (lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister), som ikke er trådt i kraft ennå, har riktignok bestemmelser om blant annet småkravprosess og gruppesøksmål. Reglene i den nye tvisteloven skal bidra til raskere og billigere tvisteløsning. Departementet er likevel av den oppfatning at behandling av tvister i klagenemnd fortsatt vil være et nyttig supplement til domstolsbehandling. Klagenemnder kan også fungere som en avlastning for domstolene. Både eiendomsmeglerbransjen og brukerne vil etter departementets vurdering være tjent med at det innføres lovregler om obligatorisk tilslutning til klagenemnd innen eiendomsmegling.

Departementet er også enig med utvalget i at den nærmere utformingen av nemndsordningen bør være avtalebasert, men slik at nemnda kan få offentlig godkjenning, og at offentlig godkjenning skal ha visse rettsvirkninger. Dette er også ordningen for de fleste av de andre klagenemndene som finnes på ulike livsområder. Det bemerkes at de deler av lovutkastet som gjelder klagenemnd, herunder reglene om pliktig deltakelse, kun vil gjelde hvis og når nemnda har fått offentlig godkjenning, slik at avgjørelser fra nemnder uten offentlig godkjenning ikke vil ha de rettsvirkninger som foreslås i proposisjonen. Departementet vil kunne sette vilkår for godkjenningen.

Departementet er enig med utvalget i at tilslutning til klagenemnd ikke bør være avhengig av om foretaket eller advokaten er medlem i en bransjeorganisasjon, eller avhengig av annen frivillig tilknytning til klagenemnda. Adgang til å stå utenfor kan svekke nemndas funksjon og gjennomslagskraft, og er uheldig for rettsstillingen til dem som har brukt foretak eller advokater som står utenfor ordningen. Departementet foreslår derfor - i samsvar med utvalgets utkast - at tilslutning til klagenemnd bør være et vilkår

for å få bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet legger imidlertid til grunn at et foretak normalt ikke vil få slutte seg til en nemnd før det har fått bevilling til å drive eiendomsmegling. Kredittilsynet må derfor kunne gi bevilling først, på vilkår om at foretaket slutter seg til nemndsordning. Tilslutning til offentlig godkjent nemnd må også være et såkalt virksomhetskrav som skal gjelde til enhver tid. Kredittilsynet må videre gis lovhjemmel til å pålegge aktører som allerede driver eiendomsmevlingsvirksomhet å slutte seg til nemnda innen frist fastsatt av Kredittilsynet. Unnlattelse av å oppfylle et slikt pålegg vil ifølge forslaget kunne føre til tilbakekall av tillatelsen eller pålegg om at en advokats eiendomsvirksomhet skal opphøre. En konsekvens av at det foreslås pliktig deltakelse i klagenemnd, må være at adgangen til å tilslutte seg nemnda må være åpen også for uorganiserte aktører.

I samsvar med utvalgets utkast foreslås det også at i forbrukerforhold skal forbrukeren gjøres kjent med retten til behandling i klagenemnd gjennom oppdragsavtalen, jf. forslaget § 6-4 første ledd nr. 10.

Det foreslås også en bestemmelse om at forbrukere ikke på forhånd skal kunne fraskrive seg muligheten til å bringe tvist inn for nemnda. Det vises til lovforslaget § 8-8 fjerde ledd.

Når det gjelder den saklige kompetansen til en slik nemnd og spørsmålet om hvem som skal kunne kreve nemndsbehandling av en tvist, vises det til redegjørelsen i utvalgets forslag ovenfor, som departementet i hovedsak slutter seg til. Det presiseres imidlertid at departementet legger til grunn at også tvister som knytter seg til meglers atferd i forbindelse med inngåelsen av et oppdrag, for eksempel i forbindelse med besiktigelse og innlevering av tilbud til oppdragsgiver, vil kunne behandles av nemnden selv om det i det konkrete tilfellet ikke faktisk ble inngått et oppdrag. Det vises i denne forbindelse til at bestemmelsen om god meglerskikk i lovforslaget § 6-3 gjelder for virksomhetsutøvelsen generelt.

Når det gjelder rettsvirkninger av offentlig godkjennelse, foreslås det for det første at en sak som har vært realitetsbehandlet i nemnda, skal kunne bringes direkte inn for tingretten uten behandling i forliksrådet. Forliksrådsbehandling anses ikke nødvendig i slike tilfeller. Forslaget vil for øvrig være i samsvar med ordningen i den nye tvisteloven, som ikke er trådt i kraft ennå, jf. lov 17. juni 2005 nr. 90 § 6-2 annet ledd bokstav c.

For det andre foreslås det en regel om såkalt litispensens, det vil si at en tvist ikke skal kunne bringes inn for de alminnelige domstolene så lenge tvisten er til behandling i klagenemnda. Det vil si at domstolene skal avvise en sak som samtidig er til behandling i klagenemnda. Bestemmelsen vil, når den nye tvisteloven trer i kraft, utfylles av reglene i tvistelo-

ven § 18-2, der det er bestemt at dersom nemnda ikke har avgjort saken innen seks måneder uten at det kan bebreides saksøkeren (klageren), kan søksmål likevel anlegges.

Departementet foreslår ikke å lovfeste at nemndas avgjørelser skal ha retts- og tvangskraft dersom de ikke bringes videre til domstolene. De fleste andre tilsvarende nemndsordninger har heller ikke bestemmelser om dette. Spørsmålet om avgjørelser skal ha slike virkninger, bør etter departementets syn eventuelt vurderes samlet i sammenheng med tilsvarende problemstilling for andre typer klagenemnder.

For øvrig følger det av foreldelsesloven § 16 nr. 2 at foreldelse avbrytes dersom en tvist om et krav bringes inn for en klage- eller reklamasjonsnemnd som er opprettet av skyldneren eller bransjeorganisasjon han er tilsluttet eller under deres medvirkning. Det samme gjelder hvis vedtektene for nemnda er offentlig godkjent etter særskilt lovbestemmelse eller hvis skyldneren godtar at tvist om kravet bringes inn for en opprettet klage- eller reklamasjonsnemnd.

Departementet foreslår, i samsvar med utvalgets utkast, at departementet bør gis hjemmel til å fastsette forskrifter for nærmere utfylling og gjennomføring av bestemmelsene om klagenemnd, jf. forslaget § 8-8.

10.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til bestemmelser vedrørende tilsyn, sanksjoner og klageordninger, jf. lovutkastet kapittel 8.

11. ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

11.1 Sammendrag

11.1.1 Innledning

Finansdepartementet legger i proposisjonen fram et forslag til ny lov om eiendomsmegling. Departementets forslag har blant annet som formål å styrke forbrukerbeskyttelsen, herunder å sikre meglers uavhengighet og nøytralitet.

Økte krav til eiendomsmevlere og eiendomsmevlerforetakene kan føre til økte kostnader for eiendomsmevlere, oppdragsgivere og Kredittilsynet. Forslaget innebærer økte krav til bransjen og en utvidelse av Kredittilsynets sanksjonsmuligheter overfor eiendomsmevlingsbransjen. Finansdepartementet legger til grunn at dette vil føre til et mer effektivt tilsyn og positive effekter for forbrukerne. I tillegg legges det til grunn at de nye lovkravene vil bidra til mer ryddighet i bransjen, noe som kan bidra til at tillitten til bransjen øker.

11.1.2 Økonomiske og administrative konsekvenser for eiendomsmeglingsbransjen

I 2004 var det ca. 4 000 årsverk i eiendomsmeglingsbransjen av disse hadde ca. 1/3 eiendomsmeglingsbrev eller advokatbevilgning, jf. NOU 2006:1 s. 19. Det er rimelig å anta at etterspørselen etter kvalifisert arbeidskraft vil øke som følge av kravet om en ansvarlig megler knyttet til hvert enkelt megleroppdrag. På den annen side vil forslaget om at en jurist med relevant erfaring kan være ansvarlig megler bidra til å øke tilgangen på kvalifisert arbeidskraft. Det kan også nevnes at departementet tar sikte på å utarbeide fleksible overgangsordninger slik at personer med relativt lang erfaring fra bransjen vil kunne være ansvarlig megler, og personer med kortere erfaring vil gis tid til å opparbeide seg nødvendig formell kompetanse.

Departementet antar at økt kompetanse hos meglere vil kunne gi gevinster i form av effektivisering, færre feil og mangler samt økt tillitt til eiendomsmeglingsbransjen.

Lovforslaget innebærer krav om etterutdanning av eiendomsmeglere. En del meglerforetak tilbyr etterutdanning til sine ansatte i dag og dekker kostnadene for etterutdanningen. For bransjen samlet vil etterutdanningskravet likevel medføre økte kostnader, som må dekkes enten av arbeidsgiverforetaket eller megler selv. Et spørsmål er om økte kompetansekrav vil medføre høyere lønnskostnad i bransjen.

Sentio AS har på oppdrag fra eiendomsmeglingslovutvalget gjennomført en spørreundersøkelse som viser at ansatte i meglerforetakene som oppfyller de foreslåtte kravene til ansvarlig megler, ikke har særlig høyere lønn enn meglere som ikke oppfyller disse kravene. Dette tilsier at forslaget ikke vil medføre vesentlig økte lønnskostnader for eiendomsmeglingsforetakene.

Lovforslaget presiserer at megleren ikke skal kunne motta inntekter eller fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføring av oppdraget. Forslaget, som skal bidra til å styrke meglers uavhengighet, kan ha betydning for kostnadene ved bruk av eiendomsmegler. Foretakene skal etter forslaget dekke alle sine utgifter (ved bruk av tjenesteytere ved gjennomføringen av meglingen) direkte fra oppdragsgiver.

Lovforslaget inneholder et forbud mot egenhandel. Finansdepartementet mener at dette forbudet er viktig for å styrke det overordnede kravet til meglers uavhengighet, og at det ikke vil være vesentlige administrative eller økonomiske byrder forbundet med forbudet.

11.1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser for myndighetene

Ved innføring av nytt regelverk vil det måtte forventes at det er behov for informasjon og veiledning

i forbindelse med gjennomføringen og praktiseringen av nytt regelverk. På enkelte områder vil det også være behov for å utarbeide forskrifter, herunder overgangsbestemmelser.

På denne bakgrunn må det påregnes at oppfølgingen av lovforslaget vil legge beslag på en del kapasitet i Kredittilsynet, særlig i en overgangsperiode.

I dag foretar Kredittilsynet egnethetsvurdering av faglig leder. Det følger av lovforslaget at Kredittilsynet skal foreta egnethetsvurdering av ansvarlig megler, daglig leder og styremedlemmer. Det er rimelig å anta at dette kravet vil medføre et visst merarbeid for Kredittilsynet, særlig i en overgangsperiode.

Finansdepartementet mener at kravet til egnethetsvurdering av ansvarlig megler, daglig leder og styremedlemmer kan være et viktig bidrag for å hindre at uønskede personer rekrutteres til bransjen.

Det foreslås viktige endringer i reglene om sanksjoner. For å styrke og effektivisere tilsyns- og sanksjonssystemet i eiendomsmeglingsloven, foreslår departementet at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle tillatelsen til en filial uten at det får følger for hele eiendomsmeglingsforetaket. Departementet foreslår også at Kredittilsynet skal kunne tilbakekalle en advokats rett til å være ansvarlig megler eller fagsvarlig. Finansdepartementet antar at Kredittilsynets økte sanksjonsmuligheter vil bidra til at det blir lettere å utøve et effektivt tilsyn. I tillegg vil Kredittilsynets økte sanksjonsmuligheter i seg selv kunne ha en oppstrammende effekt på eiendomsmeglingsbransjen.

11.1.4 Økonomiske og administrative konsekvenser for forbrukerne

Kjøp og salg av eiendom er den største investeringsbeslutningen for mange forbrukere. Finansdepartementet mener at økte krav til meglernes kompetanse og begrensninger i hva eiendomsmeglere kan utøve av virksomhet er viktig for å øke forbrukerbeskyttelsen.

Departementet foreslår at alle som driver eiendomsmegling plikter å slutte seg til en offentlig godkjent klagenemnd for eiendomsmeglingstjenester. Formålet med forslaget er å legge til rette for en rimelig og effektiv klagebehandling, først og fremst for forbrukere.

Kravet om ansvarlig megler og etterutdanning vil bidra til at kjøper og selger i større grad vil forholde seg til en som kjenner gjeldende regler og bransjenormer. Finansdepartementet mener disse forslagene vil være viktige bidrag for å sikre at formidling av eiendommer skjer i tråd med gjeldende regler. Økte kostnader for eiendomsmeglerbransjen vil kunne føre til økte kostnader for oppdragsgiver. I hvor stor grad økning av eiendomsmeglerens kostnader overføres til oppdragsgiverne, vil kunne avhenge av konkurran-

sen i bransjen og hvordan lønnstrukturen i foretakene fastsettes.

Departementet foreslår begrensninger i hvordan meglers vederlag kan fastsettes. Forslaget innebærer et forbud mot at det i forbrukerforhold inngås avtale om såkalte progressive provisjoner. Departementet mener at slike provisjoner kan gi megler en for stor interesse i salgssummen og således kunne være problematisk i forhold til kravet til meglers uavhengighet og nøytralitet. I tillegg foreslås det tiltak for å bidra til at oppdragsgiver får bedre informasjon om vederlaget og de utlegg som knytter seg til utførelsen av oppdraget. Finansdepartementet mener tiltakene vil bidra til å øke prisbevisstheten blant forbrukerne og således være positivt for konkurransen.

Lovforslaget innebærer en utvidelse av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Det foreslås blant annet endringer for å styrke potensielle kjøperes krav til informasjon som er av betydning for kjøpsbeslutningen.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen tar Regjeringens redegjørelse vedrørende de økonomiske og administrative konsekvensene av forslaget til ny lov om eiendomsmegling til etterretning.

12. MERKNADER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSER

12.1 Sammendrag

Proposisjonens kapittel 10 inneholder merknader til de enkelte bestemmelser i Regjeringens forslag. Det vises til proposisjonens kapittel 13 for en nærmere redegjørelse.

12.2 Komiteens merknader

Komiteen tar merknadene til de enkelte bestemmelsene i Regjeringens forslag, jf. kapittel 13 i proposisjonen, til etterretning.

13. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre:

Forslag 1

I lov om eiendomsmegling skal § 1-3 første punktum lyde:

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold.

Forslag 2

I lov om eiendomsmegling skal § 5-4 lyde:

I den grad foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd mottar ytelser fra andre enn oppdragsgiver for utføring av oppdraget, skal dette opplyses om i oppdragsavtalen.

Forslag 3

I lov om eiendomsmegling skal § 7-4 første ledd lyde:

(1) Følger ikke betalingstiden av avtalen, skal oppdragsgiveren betale når oppdragstaker krever det etter at tjenesten er utført. Er vederlaget avtalt som prosentdel av kjøpesummen, forfaller vederlaget til betaling når handel er kommet i stand, med mindre annet er avtalt.

14. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen viser til proposisjonen og til det som står foran, og rår Odelstinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

om eiendomsmegling

I

Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

§ 1-1 Formål

Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.

§ 1-2 Virkeområde

(1) Loven får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom,
2. inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning,
3. omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom,
4. omsetning av parter i selskap, jf. lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og komman-

dittelskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennakselskap, jf. lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven), som ikke er børsnoterte, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i nr. 1 til 3,

5. omsetning av tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(3) Som mellommann etter annet ledd nr. 2 regnes enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle feste- eller leiekontrakt til fast eiendom.

(4) Som eiendomsmegling regnes ikke formidling av avtale om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold. Unntaket omfatter ikke tidsparter som faller inn under lov 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (tidspartloven).

(5) Som eiendomsmegling etter annet ledd regnes ikke tjenester som utøves for foretak innen samme konsern, jf. aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3, eller for foretak innen en gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle eiendommen ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(6) Når det i denne lov brukes betegnelsene kjøp, handel, salg o.l., inngår også de øvrige erverv som nevnt i annet ledd.

§ 1-3 Fravikelighet utenfor forbrukerforhold

Bestemmelsene i § 6-4, § 6-5, § 7-1, § 7-2 første til tredje ledd, § 7-4 første og tredje ledd og § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

§ 1-4 Forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av eiendom beliggende utenfor Norge. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom, atkomstdokument som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 3 eller tidsparter som nevnt i § 1-2 annet ledd nr. 5. Departementet kan i forskrift også fastsette særskilte regler for slik virksomhet.

Kapittel 2. Krav om tillatelse, foretaksform, organisering mv.

§ 2-1 Krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling

(1) Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan bare drives:

1. av foretak som har tillatelse til dette fra Kredittilsynet (eiendomsmeglingsforetak), jf. § 2-3 første ledd eller
2. i medhold av norsk advokatbevilling, når advokaten har stilt sikkerhet etter domstolloven § 222.

(2) Tillatelse kreves ikke for banker som forestår oppgjør som nevnt i § 1-2 annet ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven) § 218 annet ledd nr. 1.

§ 2-2 Krav om tillatelse for å etablere filial mv.

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å opprette filial i Norge.

(2) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha tillatelse fra Kredittilsynet for å etablere filial eller datterselskap i utlandet. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

§ 2-3 Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmegling til foretak som oppfyller kravene i §§ 2-4 til 2-9. Det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket før virksomheten starter opp dokumenterer overfor Kredittilsynet at kravet i § 2-10 er oppfylt.

(2) Dersom kravene i § 2-5 annet ledd og § 2-9 annet ledd tredje punktum er oppfylt, kan Kredittilsynet gi tillatelse som nevnt i § 2-2.

(3) Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som viser at kravene som nevnt i første ledd

første punktum eller annet ledd er oppfylt, samt andre opplysninger av betydning for vurderingen av om tillatelse skal gis. Kredittilsynet kan be om ytterligere opplysninger som er av betydning for behandling av søknaden. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal fremgå av søknaden.

§ 2-4 Krav til foretaksform

Tillatelse til å drive eiendomsmegling kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven, eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,
2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2006 nr. 38 om bustadbyggjelag,
3. utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregisteret, jf. lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak, som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet, og
4. andre foretak som oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift gitt av departementet.

§ 2-5 Krav til fast kontorsted

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal ha fast kontorsted i Norge. Kredittilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av denne lov, oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte. Dokumentene skal være tilgjengelig og tilrettelagt for innsyn fra offentlig kontrollmyndighet og lovhjemlet innsyn for øvrig.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for filial som nevnt i § 2-2.

§ 2-6 Krav til økonomi

(1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 må:

1. være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller,
2. ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket,
3. ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser, og
4. ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet, dersom virksomheten er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

(2) Advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

§ 2-7 Sikkerhetsstillelse

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må ha forsikring som dekker det

ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om forsikring som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til forsikring dersom det stilles annen betryggende sikkerhet.

§ 2-8 Aksjeeierstruktur

(1) Eier av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen i selskapet. Like med vedkommende eiers egne aksjer regnes aksjer som eies av dennes nærstående. Med nærstående menes i denne bestemmelsen personer som nevnt i lov 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4.

(2) Erverv av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet.

(3) Melding til Kredittilsynet skal også sendes før økning av eierandel som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent.

(4) Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag som melding etter annet og tredje ledd er mottatt, nekte slikt erverv dersom erververen ikke oppfyller vilkårene i første ledd.

(5) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plikten for eiendomsmeglingsforetak til å gi melding om foretakets eiere.

§ 2-9 Foretakets ledelse. Fagansvarlig.

(1) Styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel, jf. tredje ledd, og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte.

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har en eller flere filialer skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd, skal legge frem politiattest. Tidsbegrensningene i strafferegistreringsloven § 6 gjelder ikke.

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig sende melding til Kredittilsynet om dette.

(5) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at personer som nevnt i første og annet ledd, skal legge frem ny politiattest.

(6) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om foretakets plikt til å gi melding etter fjerde ledd, om rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

§ 2-10 Tilslutning til klagenemnd

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal være tilsluttet nemndsordning, jf. § 8-8.

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1 Journalføring

Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, plikter å føre journal over mottatte og utførte oppdrag etter forskrift fastsatt av departementet.

§ 3-2 Betrodde midler

Departementet kan i forskrift fastsette regler om behandling av betrodde midler.

§ 3-3 Styrets ansvar for rutiner for meglingen

Styret i eiendomsmeglingsforetaket, jf. § 2-1, skal påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres og at disse oppdateres ved behov. Styret skal skriftlig bekrefte at dette er gjort.

§ 3-4 Forslags-, møte- og talerett i styret

I eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal fagansvarlig som nevnt i § 2-9 og ansvarlig megler som nevnt i § 6-2 ha rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold. I slike saker har vedkommende møte- og talerett i styret. Fagansvarlig og ansvarlig megler som ikke er enig i en beslutning, kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

§ 3-5 Bruk av kontraktsmedhjelpere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter kapittel 2 eller som driver eiendomsmegling i medhold av advokatbevilling etter § 2-1 første ledd nr. 2. Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere.

§ 3-6 Taushetsplikt

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, ansatte og tillitsvalgte, samt andre personer med tilknytning til slike virksomheter, skal bevare taushet overfor uvedkommende om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold.

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel.

§ 4-1 Kvalifikasjonskrav

(1) Fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, må ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Medhjelper til ansvarlig megler må ha bestått eksamen som nevnt i § 4-4.

§ 4-2 Eiendomsmeglerbrev

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av Kredittilsynet til personer som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
3. har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen,
4. er myndig, og
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis, herunder gjøre unntak fra kravet til praksis.

(4) Departementet kan i forskrift fastsette bestemmelser om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land.

(5) Søkeren kan kreve at eiendomsmeglerbrevet utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av eiendomsmeglerbrev skal legge frem ny politiattest.

§ 4-3 Adgang for jurister til å være fagansvarlig og ansvarlig megler

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å være fagansvarlig, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, til personer som har bestått norsk juridisk embetseksamen og som:

1. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet,
2. har minst to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen,
3. er myndig og

4. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(2) Søkeren må fremlegge politiattest som nevnt i § 2-9 tredje og sjette ledd.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravene til praksis, herunder gjøre unntak fra dette kravet.

(4) Kredittilsynet kan godta juridisk eksamen fra utlandet etter reglene i domstolloven § 241.

(5) Søkeren kan kreve at tillatelsen utstedes på papir.

(6) Kredittilsynet kan til enhver tid kreve at innehavere av tillatelse etter første ledd skal legge frem ny politiattest.

§ 4-4 Medhjelpere til ansvarlig megler

(1) Bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelper for ansvarlig megler.

(2) Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet, som viser at vedkommende innehar de nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføring av oppgjør.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd.

§ 4-5 Tittel

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2.

(2) Tittelen «megler» og andre titler som kan forveksles med denne kan, dersom de brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet, bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, og advokater som har rett til å drive eiendomsmegling.

(3) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler.

§ 4-3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

§ 4-6 Etterutdanning

Personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1 Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

(2) Første ledd er ikke til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet etter første og annet ledd. Departementet kan i forskrift eller i enkeltvedtak gjøre unntak fra første og annet ledd.

§ 5-2 Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om føring av register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i første ledd og om plikt for slike personer til å gi opplysninger om sine rettigheter i fast eiendom.

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om adgangen til drive annen virksomhet etter første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra første ledd.

§ 5-3 Forbud mot egenhandel. Opplysningsplikt om egeninteresse

(1) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke selge egen eiendom gjennom den aktuelle virksomheten. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Personer som nevnt i første og annet punktum kan heller ikke kjøpe eiendom eller erverve andre rettigheter som nevnt i § 1-2 annet ledd

som den aktuelle virksomheten har eller har hatt i oppdrag å formidle.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kjøp eller salg for:

1. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med personer nevnt i første ledd,
2. mindreårige barn av personer nevnt i første ledd, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som personer nevnt i første ledd bor sammen med, og
3. foretak hvor personer som nevnt i første ledd eller annet ledd nr. 1 og 2, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke formidle bud for personer og foretak som nevnt i første og annet ledd. Foretaket kan heller ikke på annen måte opptre som mellommann ved transaksjoner hvor slike personer eller foretak er part.

(4) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

(5) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra

1. personer og foretak som nevnt i første og annet ledd,
2. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd, eller
3. ektefelle og person som bor i ekteskapslignende forhold med slektninger som nevnt i nr. 2.

(6) Forbudet i første, annet og fjerde ledd omfatter ikke

1. ansatte i andre filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller
2. ansatte i filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

(7) Dersom personer eller foretak som nevnt i første og annet ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks gis opplysning om dette.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om egenhandel, samt i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra bestemmelsen her.

§ 5-4 Forholdet til andre tjenesteytere

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det.

Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

§ 6-1 Oppdragstaker

(1) Med oppdragstaker menes i loven her foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester, jf. § 1-2 annet ledd.

(2) Plikter som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 tredje ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

§ 6-2 Ansvarlig megler

(1) Det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

(2) Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere, jf. § 4-4, til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

(3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 tredje ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt om arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere. Videre kan departementet i forskrift gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeglerfullmektig.

§ 6-3 God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tiliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

(2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

(3) Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling.

(4) I forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.

§ 6-4. Oppdragsavtalen

(1) Oppdragsavtalen skal være skriftlig og minst inneholde følgende opplysninger:

1. oppdragstakerens navn, adresse og organisasjonsnummer samt oppdragsgiverens navn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer,
2. oppdragets karakter (salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet),
3. hvilken eiendom oppdraget gjelder,
4. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstakeren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand,
5. hva som er avtalt om oppdragstakerens rett til å kreve dekning av utlegg, herunder et overslag over størrelsen på utleggene,
6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg,
7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget,
8. oppdragstakerens eventuelle rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall de nærmere betingelser for denne retten,
9. om andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget,
10. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 8-8, og
11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeglerfullmektiger som skal arbeide med oppdraget.

(2) Dersom det skal benyttes kontraktsmedhjelper som nevnt i § 3-5, skal dennes navn, adresse og organisasjonsnummer opplyses.

(3) Avtalen skal undertegnes av oppdragsgiveren og ansvarlig megler for oppdraget.

(4) Skifte av ansvarlig megler skal skriftlig opplyses til oppdragsgiveren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon i forbindelse med inngåelse av oppdragsavtalen. Dette omfatter bestemmelser om krav til autentisering, sikring av integritet og konfidensialitet.

§ 6-5 Oppdragets varighet

(1) Oppdraget skal gis for et bestemt tidsrom som ikke kan være lenger enn seks måneder. Oppdraget kan fornyes for inntil seks måneder om gangen. Fornyelse skal være skriftlig.

(2) Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene.

(3) Oppdragstakeren har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. § 6-4.

§ 6-6 Fullmakt

Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt.

§ 6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

(1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

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

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. ligningsverdi og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsekvensplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,
2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,
3. opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet,
4. relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler, og
5. vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger

om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

§ 6-8 Oppdragstakerens plikter ved kontraktsslutningen.

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen.

(2) Kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk dersom både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt dette.

§ 6-9 Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noe annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysning av skjøte,
2. utferdigelse og eventuell tinglysning av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,
3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l. og
4. gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

(2) Oppdragstakere som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysning av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

§ 6-10 Budgivning

Departementet kan i forskrift fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere.

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

§ 7-1 Prisinformasjon

Foretak og advokater som driver eiendomsmedling, jf. § 2-1, skal informere om prisene på sine tjenester, slik at de lett kan ses av kundene. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om slik plikt til å gi prisinformasjon.

§ 7-2 Generelt om vederlaget

(1) Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.

(2) Oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget.

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive rekning. Rekningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.

(4) Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale oppdragstakerens vederlag, herunder utlegg.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens plikt til å gi tilbud basert på timepris som nevnt i annet ledd og om plikten til å skrive rekning som nevnt i tredje ledd. Dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det, kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag.

§ 7-3 Oppdragstakerens krav på vederlag

(1) Oppdragstakeren har krav på vederlag dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om det ikke skyldes oppdragstakerens innsats at handel er kommet i stand. Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.

(2) Oppdragstakeren har også krav på vederlag dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen

1. som oppdragstakeren har forhandlet med i oppdragstiden, eller
2. som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra oppdragstakeren i oppdragstiden.

(3) For kjøpsoppdrag gjelder bestemmelsene i første ledd annet punktum og annet ledd bare dersom det er særskilt avtalt i oppdraget.

(4) Denne bestemmelsen kan fravikes ved avtale.

§ 7-4 Betaling av vederlag

(1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

(2) Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side.

(3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgive-

ren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.

§ 7-5 Dekning av utlegg

Oppdragstakeren kan kreve utlegg spesifisert i oppdragsavtalen dekket etter hvert som de skal betales av oppdragstakeren.

§ 7-6 Deling av vederlag

Vederlaget kan ikke deles med kjøper eller selger eller med noen som ikke selv har rett til å drive eiendomsmegling.

§ 7-7 Nedsettelse av vederlag

Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort.

Kapittel 8. Tilsyn og sanksjoner

§ 8-1 Tilsyn med eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn etter lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel mv. (kreditttilsynsloven) med

1. foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1,
2. personer med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2,
3. jurister med tillatelse etter § 4-3 og
4. advokater som arbeider som fagansvarlig eller ansvarlig megler for foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1.

(2) Foretak og personer som nevnt i første ledd plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevd angående virksomheten. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendomsmeglingsvirksomheten.

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for foretak, advokater og personer som nevnt i første ledd som er fratatt tillatelse til å drive eiendomsmegling etter § 8-2, er forbydd å drive eiendomsmegling etter § 8-3, har fått tilbakekalt sitt eiendomsmeglerbrev etter § 8-4, er fratatt sin tillatelse etter § 8-5, er forbydd å være fagansvarlig eller ansvarlig megler etter § 8-6, eller som selv har frasagt seg de nevnte rettigheter.

§ 8-2 Tilbakekall av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket

1. blir tatt under konkursbehandling,
 2. ikke lenger oppfyller kravene i §§ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8 eller 2-9 første ledd,
 3. ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd og § 6-2,
 4. ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen,
 5. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet,
 6. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
 7. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
 8. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.
- (2) Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelsen til en filial, jf. § 2-2, dersom
1. filialen ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd annet punktum, eller
 2. ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5-7 er oppfylt for filialens vedkommende.

§ 8-3 Adgang til å forby advokat å drive eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2.

Kredittilsynet kan forby advokater å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi advokaten:

1. ikke lenger har advokatbevilling,
2. ikke lenger oppfyller kravene i § 2-6 første ledd,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet eller Tilsynsrådet for advokatvirksomhet,
4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter,
5. har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller
6. ikke innen den frist som er fastsatt av Kredittilsynet oppfyller pålegg om å slutte seg til nemndsordning som nevnt i § 8-8.

§ 8-4 Tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, dersom en innehaver av slikt brev anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-2 første ledd nr. 5,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

§ 8-5 Tilbakekall av tillatelse til jurist

Kredittilsynet kan kalle tilbake tillatelse til jurist, jf. § 4-3, dersom vedkommende anses uegnet fordi vedkommende

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 4-3 første ledd nr. 4,
2. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
3. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

§ 8-6 Adgang til å forby advokat å være fagansvarlig og ansvarlig megler

Kredittilsynet skal forby advokater å være fagansvarlig megler, jf. § 2-9 annet ledd, og ansvarlig megler, jf. § 6-2, dersom denne ikke lenger har advokatbevilling. Kredittilsynet kan også forby advokater å være fagansvarlig megler og ansvarlig megler dersom advokaten anses 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.

§ 8-7 Suspensjon av retten til å drive eiendoms- megling.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendoms-
megling, jf. § 2-1, er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekall av tillatelsen, kan Kredittilsynet suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Kredittilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendoms-
megling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2, inntil straffesaken er avsluttet.

§ 8-8 Adgang til nemndsbehandling mv.

(1) Gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak eller advokater som driver eiendoms-
megling, jf. § 2-1, og Forbrukerrådet eller annen organisasjon som representerer aktører i eiendoms-
markedet, kan det opprettes en eller flere nemnder til å behandle tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendoms-
megling, jf. § 2-1, og selger, kjøper eller øvrige interessenter til objekt som nevnt i § 1-2, om forpliktelser etter denne lov.

(2) Partene kan forelegge avtalen for Kongen for godkjenning. Dersom Kongen har godkjent nemndas vedtekter, gjelder reglene i tredje til åttende ledd.

(3) Selger, kjøper eller øvrige interessenter kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent, hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

(4) Så lenge en tvist er til behandling i nemnda kan den ikke bringes inn til behandling for de alminnelige domstolene. En tvist anses for å være til behandling fra det tidspunkt begjæringen om klagebehandling er kommet inn til nemnda.

(5) En sak som nemnda har realitetsbehandlet, kan bringes direkte inn for tingretten.

(6) Nemnda skal oversende uttalelser om brudd på eiendoms-
meglingsloven til Kredittilsynet.

(7) Dersom klager får medhold, kan nemnda pålegge innklagede å betale nemndas omkostninger i den aktuelle saken.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om denne bestemmelsen og om retten til å kreve nemndsbehandling.

§ 8-9 Straff

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-6, 4-5, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3 tredje og fjerde ledd, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd og 8-1 straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser. Medvirkning straffes på samme måte.

II

Ikrafttredelse og overgangsregler

(1) Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

(2) Kongen kan fastsette overgangsregler.

(3) Forskrifter gitt i medhold av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendoms-
megling gjelder inntil noe annet er bestemt også etter at loven her har trådt i kraft.

(4) Fra den tid loven her trer i kraft, gjøres følgende endring i annen lov:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendoms-
megling oppheves.

Oslo, i finanskomiteen, den 27. mars 2007

Reidar Sandal

leder

Svein Flåtten

ordfører

Vedlegg**Brev fra Finansdepartementet v/statsråden, til finanskomiteen, datert 6. mars 2007****Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) om lov om eiendomsmegling - inkurie i lovutkastet § 5-3 sjette ledd nr. 1 og 2.**

Lovforslaget § 5-3 angir et forbud mot egenhandel, dvs. at ansatte mv. i eiendomsmeglerforetak og advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet ikke kan handle eiendom gjennom foretaket vedkommende er knyttet til. Lovforslaget § 5-3 sjette ledd oppstiller et unntak fra forbudet. Ordlyden i forslaget til unntaksbestemmelse lyder:

"Forbudet i første, annet og fjerde ledd (forbudet mot egenhandel) omfatter ikke:

1. ansatte i andre fysiske avdelinger, jf. § 2-2 i foretaket eller advokatvirksomheten enn den avdelingen som utfører oppdraget, eller

2. ansatte i avdelinger i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør."

I lovforslaget for øvrig benyttes begrepet "filial" i stedet for "avdelinger". En tilsvarende begrepsbruk bør benyttes i lovforslaget § 5-3 sjette ledd. På denne bakgrunn bør ordlyden i § 5-3 sjette ledd nr. 1 og 2 lyde:

- "1. ansatte i andre filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller
2. ansatte i filialer, jf. § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør."

