



Besl. O. nr. 64

(2006-2007)

Odelstingsbeslutning nr. 64

Jf. Innst. O. nr. 50 (2006-2007) og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007)

År 2007 den 26. april holdtes Odelsting, hvor da ble gjort 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 eiendomsmevlingsvirksomhet som utøves i Norge. Kongen kan bestemme at loven også skal gjelde for virksomhet som utøves på Svalbard eller Jan Mayen.

(2) Med eiendomsmevlings 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 boretts 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 kommandittselskaper (selskapsloven) § 1-2 første ledd bokstav a, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, 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 omset-

ningen 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 eiendomsmevlings 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 eiendomsmevlings 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 eiendoms- meglingsvirksomhet

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

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

(3) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmevlingsvirksomhet 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 eiendomsmevlingsvirksomhet 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 eiendomsmevlingsvirksomhet knyttet til omsetning av avtale om erverv av fast eiendom, atkomstokument 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 eiendomsmevlings

(1) Eiendomsmevlings mot godtgjørelse kan bare drives:

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

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

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

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

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

(2) Foretak og advokat som driver eiendomsmevlings, 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.

mentet kan i forskrift fastsette nærmere regler for slike filialer/datterselskap.

§ 2-3 Konesjonsmyndighet. Søknad om tillatelse

(1) Kredittilsynet kan gi tillatelse til å drive eiendomsmevlings 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 eiendomsmevlings kan gis til:

1. aksjeselskap, jf. aksjeloven, eller allmennaksjeselskap, jf. allmennaksjeloven,
2. boligbyggelag, jf. lov 6. juni 2003 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 eiendomsmevlings, 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 eiendomsmevlings, 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 kvalifi-

kasjoner 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 sa-

ker 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 den 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 atkomstokumentet, 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 eiendomsmevling, 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 prosentsats 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 oppdragsgiveren, 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 eiendomsmevling.

§ 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 eiendomsmevling

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

1. foretak og advokater som driver eiendomsmevling, jf. § 2-1,
2. personer med eiendomsmevlerbrev, 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 eiendomsmevling, 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 eiendomsmevlingens virksomheten.

(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

net 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 eiendomsmegling.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, 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 eiendomsmegling, 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 eien-

domsmegling, jf. § 2-1, og Forbrukerrådet eller annen organisasjon som representerer aktører i eiendomsmarkedet, kan det opprettes en eller flere nemnder til å behandle tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, 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 eiendomsmeulingsloven 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.

Berit Brørby
president

§ 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 eiendomsmegling 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 eiendomsmegling oppheves.

Asmund Kristoffersen
sekretær

