

# Innst. O. nr. 31.

(1998-99)

## Innstilling fra finanskomiteen om lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v.

Ot.prp. nr. 24 (1998-99).

Til Odelstinget.

### 1. INNLEDNING

Departementet fremmer i proposisjonen forslag om endringer i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven). Lovforslaget bygger på forslag fra Kredittilsynet og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Kredittilsynet har vurdert eiendomsmeglingsloven for å klarlegge i hvilken grad praksis og erfaring tilsier at det er behov for revisjon av loven. Departementet mener at gjennomgangen har vist at det på enkelte områder er behov for justeringer i regelverket som gjelder for eiendomsmegling og eiendomsmeglere for å beskytte eiendomsmeglerens kunder bedre og for å stimulere konkurransen mellom eiendomsmeglerne.

I tillegg til forslagene om endringer i regelverket som gjelder for eiendomsmegling, foreslås det å erstatte henvisninger til ecu i lover på Finansdepartementets område med henvisninger til euro.

### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Dag Terje Andersen, Berit Brørby, Erik Dalheim, Ranveig Frøiland, Trond Giske, Tore Nordtun og Hill-Marta Solberg, fra Kristelig Folkeparti, Randi Karlstrøm, lederen Lars Gunnar Lie og Ingebrigt S. Sørfohn, fra Fremskrittspartiet, Siv Jensen, Per Erik Monsen og Kenneth Svendsen, fra Høyre, Børge Brende, Per-Kristian Foss og Kjellaug Nakkim, fra Senterpartiet, Jørgen Holte, fra Sosialistisk Venstreparti, Øystein Djupedal, fra Venstre, Terje Johansen, og fra Tverrpolitisk Folkevalgte, Steinar Bastesen, viser til merknader under de enkelte avsnitt nedenfor.

### 2. BAKGRUNNEN FOR LOVFORSLAGET

#### 2.1 Sammendrag

Lov om eiendomsmegling ble vedtatt 16. juni 1989. Loven trådte i kraft 1. april 1990, og erstattet lov av 24. juni 1938 nr. 13 om eiendomsmegling.

Kredittilsynet har vurdert loven med sikte på å klarlegge i hvilken grad praksis og erfaring tilsier at det er behov for revisjon av loven, og har i brev av 23. mars 1995 til Finansdepartementet gjort rede for denne gjennomgangen og foreslått endringer på enkelte områder. Videre har Kredittilsynet i brev av 16. mai 1997 til Finansdepartementet foreslått nødvendige lov- og forskriftsendringer for gjennomføring av de EØS-reglene som svarer til Rdir. 92/51/EØF av 18. juni 1992 om annen generell ordning for godkjenning av yrkeskompetansegivende utdanning som supplement til Rdir. 89/48/EØF.

Advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co. har i brev av 28. mai 1996 på vegne av Norges Eiendomsmeglerforbund foreslått en endring av eiendomsmeglingsloven § 1-1 som presiserer at alle rene oppgjørsoppdrag omfattes av lovens regler.

Kredittilsynets forslag til endring i eiendomsmeglingsloven, samt Norges Eiendomsmeglerforbunds forslag til endring av reglene i eiendomsmeglingsloven om oppgjørsoppdrag, ble sendt på høring ved Finansdepartementets brev av 30. mai 1997 med frist 1. oktober 1997.

Det er i proposisjonen redegjort nærmere for dette.

#### 2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at lov om eiendomsmegling ble vedtatt 16. juni 1989 og deler departementets vurdering at det er behov for en revisjon av loven.

Komiteen viser videre til at de lovforslagene som har vært på høring i all hovedsak har hatt som formål å styrke beskyttelsen av eiendomsmeglerens kun-

der, og at de fleste høringsinstansene er enige om at det foreligger et slikt behov.

### **3. KRAV OM POSITIV EGENKAPITAL OG TILSTREKKELIG LIKVIDITET**

#### **3.1 Sammendrag**

##### *3.1.1 Innledning*

Det er i proposisjonen redegjort for Kredittilsynets forslag og Høringsinstansenes merknader når det gjelder krav til positiv egenkapital og tilstrekkelig likviditet.

##### *3.1.2 Departementets vurdering*

Departementet er enig med Kredittilsynet i at hensynet til eiendomsmeglerne kunder taler for at personer og foretak som driver eiendomsmegling bør ha en solid økonomi. Departementet viser til at alle høringsinstanser som har uttalt seg om forslaget, med unntak av Nærings- og handelsdepartementet, i hovedsak støtter forslaget om å innføre et krav om positiv egenkapital for eiendomsmeglingsforetak. Nærings- og handelsdepartementet går mot forslaget, og legger særlig vekt på at krav om positiv egenkapital (suffisiens) vil kunne virke som en etableringshindring og at kravet om sikkerhetsstillelse gir tilstrekkelig sikkerhet. Advokatforeningen, Tilsynsrådet for advokatvirksomhet og Justisdepartementet stiller spørsmål ved hensiktsmessigheten ved å sette krav om positiv egenkapital til advokater og eiendomsmeglere som driver eiendomsmegling i enkeltmannsforetak. Disse legger vekt på at advokater og enkeltmannsforetak har ubegrenset ansvar for sine forpliktelser, at Kredittilsynet ikke har full innsynsrett i advokaters regnskaper og at et slikt krav må antas å være en etableringshindring for mange advokater og personer med eiendomsmeglerbrev.

Departementet legger til grunn at kravet til sikkerhetsstillelse etter eiendomsmeglingsloven § 2-5, jf. forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling, normalt vil være tilstrekkelig til å dekke det ansvar eiendomsmeglere kan pådra seg under utøvelse av virksomheten. Departementet viser imidlertid til at sikkerhetsstillerens ansvar pr. oppdrag pr. skadelidte kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 2,5 mill. kroner. Departementet legger videre vekt på at Kredittilsynets oversikter tyder på at risikoen for underslag av klientmidler og andre økonomiske misligheter er større blant eiendomsmeglingsforetak med dårlig økonomi.

Departementet vil, i motsetning til Nærings- og handelsdepartementet, legge mindre vekt på om det kan dokumenteres at rapportering fra eiendomsmeglerforetakene til Kredittilsynet er egnet til å avdekke insolvens. Departementet mener derfor det er grunn til å sette krav til eiendomsmeglingsforetakenes egen øko-

nomi i tillegg til krav om sikkerhetsstillelse. Et krav om positiv egenkapital vil etter departementets syn bidra til forebygging av situasjoner der faren for underslag av klientmidler og andre økonomiske misligheter øker. Departementet viser for øvrig til at et tosporet system med både kapitalkrav og krav til sikkerhetsstillelse er i samsvar med det som er gjort gjeldende for verdipapirforetak.

Kredittilsynet foreslår at positiv egenkapital skal være en forutsetning for å få bevilling til å drive eiendomsmegling også for personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1. Tilsynets forslag innebærer videre at Kredittilsynet kan kreve at en advokats eiendomsmegling opphører dersom vedkommende ikke har positiv egenkapital. Departementet er enig med de høringsinstanser som peker på at et krav om positiv egenkapital kan være mindre hensiktsmessig overfor advokater og personer med bevilling til å drive eiendomsmegling. Som påpekt av enkelte høringsinstanser må det antas at et krav til positiv egenkapital ville kunne utelukke særlig yngre nyutdannede personer fra å drive eiendomsmegling. Som det framgår nedenfor foreslår departementet på denne bakgrunn en noe annen løsning for advokater og personer med bevilling til å drive eiendomsmegling enn det som følger av Kredittilsynets forslag.

Departementet foreslår etter dette et krav om at foretak som skal drive eiendomsmegling, bortsett fra personer med bevilling til å drive eiendomsmegling, skal ha eiendeler som i verdi overstiger foretakets samlede forpliktelser (positiv egenkapital). Kravet til positiv egenkapital vil dermed omfatte aksjeselskaper, ansvarlige selskaper, banker og boligbyggelag som gis bevilling til å drive eiendomsmegling. Når det gjelder boligbyggelags adgang til å drive eiendomsmegling vises det til nærmere omtale i kapittel 6. På bakgrunn av de kapitalkrav som er fastsatt for banker, anser departementet for øvrig at kravet til positiv egenkapital for banker som driver eiendomsmegling vil ha begrenset betydning. Kravet om positiv egenkapital vil, sammen med krav om å kunne oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller (se under), erstatte gjeldende krav til solvens (se pkt. 3.1 om solvensbegrepet). Et krav om positiv egenkapital vil gå lenger enn solvenskravet idet det ikke tas hensyn til om søkeren likevel kan oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller. Departementet anser et krav om positiv egenkapital som nødvendig når det gis bevilling til å drive eiendomsmegling. Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd (som blir nytt fjerde ledd), nr. 4.

Departementet mener videre at Kredittilsynet bør kunne kalle tilbake bevillingen til å drive eiendomsmegling dersom foretak som nevnt ikke lenger har positiv egenkapital, og foreslår en regel om dette. Det vil

være opp til Kredittilsynet å vurdere om bevillingen skal trekkes tilbake dersom et eiendomsmeglerforetak ikke lenger har positiv egenkapital, men fremdeles er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller. Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-8 annet ledd nr. 1.

Etter gjeldende regler faller bevillingen automatisk bort dersom et meglerforetak blir tatt under konkursbehandling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-8 første ledd. Departementet mener at tilsynshensyn tilsier at bortfall av bevillingen også i konkurstilfellene bør skje ved at bevillingen kalles tilbake. Departementet foreslår derfor en justering i loven slik at Kredittilsynet skal kalle bevillingen tilbake dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling blir tatt under konkursbehandling, jf. departementets forslag til endring i § 2-8 første ledd nr. 1.

Økokrim påpeker at det kan være noe uklart om Kredittilsynets forslag om krav til positiv egenkapital innebærer et krav om at balansen i regnskapet skal vise positiv egenkapital, eller om det skal være et krav om at de virkelige verdier i foretaket skal overstige forpliktelsene. Tilsynshensyn kan etter departementets vurdering tilsi at et krav om positiv egenkapital relateres til regnskapstallene i balansen som skal rapporteres til Kredittilsynet. Som påpekt av Økokrim medfører prinsippet om historisk kostbaserte regnskaper, at det kan være stor forskjell mellom virkelig og bokført verdi av eiendeler (og gjeld), slik at et foretak kan ha positiv reell egenkapital selv om regnskapet viser negativ egenkapital. Departementet mener at det vil være uheldig å innføre et krav som gir adgang til å kalle tilbake bevillingen til reelt solide foretak, og at den reelle egenkapitalen (virkelig verdi av eiendelene) derfor bør legges til grunn for et krav om positiv egenkapital. Nærings- og handelsdepartementet legger i sin høringsuttalelse til grunn at positiv egenkapital må vurderes ut fra «den reelle verdien av eiendelene», og mener dette tilsier at det bør avklares nærmere hvordan kontrollen av dette kan foretas før en tar endelig stilling til om det bør innføres et krav om positiv egenkapital. Departementet antar at regnskapsrapporteringen vil gi Kredittilsynet relevant informasjon for å vurdere virkelig verdi av egenkapitalen i eiendomsmeglingsforetakene, og har ut fra dette ikke lagt avgjørende vekt på innvendingene til Nærings- og handelsdepartementet.

Departementet antar at et krav om å være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller (likviditet), ytterligere vil redusere risikoen for økonomiske misligheter. De innvendinger som enkelte høringsinstanser har kommet med i forhold til et krav om positiv egenkapital for advokater og personer med bevilling til å drive eiendomsmegling, gjør seg etter departementets oppfatning ikke gjeldende i forhold til et krav om å være i stand til å oppfylle sine for-

pliktelser etterhvert som de forfaller. Departementet mener derfor at et slikt krav vil være en bedre måte å stille krav om den økonomiske situasjonen for personer med bevilling til å drive eiendomsmegling, enn Kredittilsynets forslag om positiv egenkapital. Departementet foreslår ut fra dette at både personer og foretak må være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller for å få bevilling til å drive eiendomsmegling, jf. departementets forslag til endringer i § 2-1 tredje ledd (som blir fjerde ledd) nr. 3. Advokater kan drive eiendomsmegling i medhold av norsk advokatbevilling, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 første ledd nr. 2. For slik bevilling gjelder bl.a. regler i domstolloven (se pkt. 3.1). I samsvar med det systemet det er lagt opp til i eiendomsmeglingsloven, vil departementet ikke foreslå å stille krav til positiv egenkapital eller at advokaten skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller som et eksplisitt vilkår for at advokater kan drive eiendomsmegling. Departementet mener imidlertid at Kredittilsynet, i tråd med systemet i loven, bør kunne kreve at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet opphører dersom advokaten ikke er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller, og foreslår en regel om dette. Det vises til departementets forslag til endringer i § 2-8 fjerde ledd nr. 2.

På tilsvarende måte foreslås det at Kredittilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling ikke lenger er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller, jf. departementets forslag til endringer i § 2-8 annet ledd nr. 1.

Departementet mener i samsvar med Kredittilsynets vurdering at det bør stilles krav til den økonomiske situasjonen for personer som søker om å få eiendomsmeglerbrev, og dermed rett til å bruke tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» og rett til å være faglig ansvarlig for eiendomsmeglingsforetak. Dette er ivaretatt etter gjeldende regler ved et krav om solvens (se pkt. 3.1) for å få utstedt eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-3 første ledd nr. 3. Departementet foreslår at kravet, i likhet med det som foreslås for å få bevilling, skjerpes noe ved å innføre et krav også for utstedelse av eiendomsmeglerbrev om at søkeren er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Departementet mener at Kredittilsynet bør kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom eiendomsmegleren ikke lenger oppfyller dette kravet, og foreslår at Kredittilsynet skal kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom vedkommende ikke lenger er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Departementet foreslår i tillegg et krav om at eiendomsmeglerbrev bare kan utstedes til den som er myndig, og at Kredittilsynet skal kalle eiendomsmeglerbrev tilbake dersom vilkåret ikke lenger er

oppfylt. Departementet har ikke opplysninger om at eiendomsmegling i praksis har vært drevet av umyndige. Departementet mener likevel at de følger en eventuell umyndiggjøring har, bl.a. at vedkommende ikke gyldig kan påta seg forpliktelser, gjør det naturlig å presisere et slikt krav i loven. Det vises til vergemålsloven § 2 om at den som er umyndig ikke selv kan råde over sine midler eller binde seg ved rettshandel, med mindre annet særlig er bestemt. Det anses ikke praktisk å utstede eiendomsmeglerbrev til mindreårige. Departementet legger derfor til grunn at et krav om å være myndig for å få eiendomsmeglerbrev i praksis bare vil kunne ha betydning ved umyndiggjørelse. Etter domstolloven § 220 tredje ledd, jf. § 230 annet ledd, gjelder tilsvarende for advokat som blir satt under vergemål. Departementet viser for øvrig til at krav til myndighet også følger av lover av samme type som eiendomsmeglingsloven. Eksempelvis er det etter revisorloven krav om ikke å være umyndiggjort for å bli opptatt i revisorregisteret eller få bevilling som statsautorisert revisor, jf. § 11 første ledd nr. 4 og § 11 tredje ledd nr. 2. I Ot.prp. nr. 75 (1997-98) om ny revisorlov foreslås det å videreføre et lovkrav om å være myndig for å bli godkjent som registrert eller statsautorisert revisor, jf. forslag til § 3-4. Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-3 første ledd og § 2-9.

Departementet er for øvrig enig med Justisdepartementet i at begrepsbruken i eiendomsmeglingsloven kan gjøres klarere mht. skillet mellom foretak og enkeltpersoner med bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet foreslår enkelte endringer i eiendomsmeglingsloven i tråd med Justisdepartementets merknad. Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-1 tredje ledd (som blir nytt fjerde ledd), § 2-2 første og annet ledd, § 2-5 første ledd, § 2-6 første ledd, § 2-7 annet ledd, § 2-8 første og annet ledd og ny § 2-10.

### *3.1.3 Komiteens merknader*

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 2-1 fjerde ledd (nåværende tredje ledd) nr. 3 og nr. 4 annet punktum, § 2-3 første ledd nr. 4 og 5, jf. § 2-9 første ledd og § 2-8.

Komiteen slutter seg videre til forslagene til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 2-2 første og annet ledd, § 2-5 første ledd, § 2-6 første ledd og § 2-7 annet ledd.

Komiteen vil understreke betydningen av kravet om positiv egenkapital, og er enig med departementet i at det skal være den reelle egenkapitalen (virkelig verdi av eiendelene) som bør legges til grunn for et krav om positiv egenkapital. Det er av sentral betydning at lovverket i seg selv ikke legger beskrankninger for nyetableringer og at man i praktiseringen

av loven også tar hensyn til egenkapitalutviklingen i nystartede selskaper.

## **4. KRAV TIL SKIKKETHET**

### **4.1 Sammendrag**

#### *4.1.1 Innledning*

Det er i proposisjonen redegjort for Kredittilsynets forslag og høringsinstansenes merknader når det gjelder krav til skikkethet.

#### *4.1.2. Departementets vurdering*

##### *4.1.2.1 Sammendrag*

Departementet slutter seg, i likhet med OBOS, Norges Eiendomsmeglerforbund og Økokrim, i det vesentlige til Kredittilsynets vurderinger.

Departementet er enig med Kredittilsynet i at det i begrepet «hederligandel» etter tradisjonell forståelse ligger en henvisning til straffebelagte handlinger. Etter eiendomsmeglingsloven § 2-3 første ledd, slik denne lyder i dag, er det derfor tvilsomt om Kredittilsynet kan reagere med tilbakekalling av eiendomsmeglerbrev overfor meglere som ikke har anmerkninger på utskrift fra straffe- eller bøterregisteret utstedt av politiet. Departementet er videre enig med Kredittilsynet i at tilliten til en eiendomsmegler vil kunne svekkes betydelig også i tilfeller der det ikke foreligger en fellende straffedom eller andre straffereaksjoner. På denne bakgrunn mener departementet at gode grunner taler for at det innføres et krav om skikkethet som går lenger enn kravet til hederligandel.

Kredittilsynet foreslår et eget krav om skikkethet i tillegg til vandelskravet for utstedelse av eiendomsmeglerbrev. Norges Eiendomsmeglerforbund påpeker at hensynet til forutberegnelighet for eiendomsmeglerne tilsier at et krav om skikkethet presiseres nærmere i loven. Departementet er enig i dette. I svar med uttalelsen fra Økokrim går departementet derfor inn for en løsning som delvis tilsvarende den som er foreslått for revisorer i Ot.prp. nr. 75 (1997-98) om ny revisorlov.

Departementet foreslår etter dette at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom en eiendomsmegler anses uskikket fordi vedkommende enten har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt eiendomsmeglernes plikter etter lov eller forskrifter. Det foreslåtte kravet vil innebære en lemping i forhold til gjeldende regler når det gjelder straffbare forhold. Det vil etter forslaget bare være straffbare forhold som må antas å svekke tilliten til utøvelsen av eiendomsmeglervirksomhet, som vil være til hinder for utstedelse av eiendomsmeglerbrev. Adgangen til å kalle tilbake eiendomsmeglerbrev der vedkommende anses uskikket fordi vedkommende

grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter innebærer en skjerpning i forhold til gjeldende regelverk. Bestemmelsen vil omfatte overtredelser av enhver art uavhengig av om overtredelsen er straffebelagt. Departementet legger til grunn at det vil være opp til Kredittilsynet å vurdere om det foreligger slik overtredelse. Selv om overtredelse er straffebelagt vil det dermed ikke kreves dom for overtredelse før tilbakekalling kan skje. En person som har fått eiendomsmeglerbrevet kalt tilbake, kan i henhold til gjeldende praksis i Kredittilsynet søke om å få utstedt eiendomsmeglerbrev på nytt.

Departementet mener videre at det bør være et vilkår for å få utstedt eiendomsmeglerbrev at det ikke foreligger noe forhold som kunne ført til at brevet ville blitt kalt tilbake, og foreslår en regel om dette. Det vises til departementets forslag til endring i eiendomsmeglingsloven § 2-3 første ledd nr. 6 og § 2-9 annet ledd.

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-8 tredje ledd kan departementet (Kredittilsynet) trekke bevilling til å drive eiendomsmegling tilbake dersom foretaket har gjort seg skyldig i grov eller vedvarende overtredelse av dets plikter etter lov eller forskrifter. Det samme gjelder dersom det ellers finnes mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av virksomheten kan være til skade for allmenne interesser. Etter departementets forslag videreføres disse reglene i § 2-8 annet ledd nr. 4 og 5. Departementet mener, på tilsvarende måte som over om eiendomsmeglerbrev, at det bør være et krav for å få bevilling til å drive eiendomsmegling at det ikke foreligger slike forhold, og foreslår en regel om dette. Det vises til departementets forslag til endringer i § 2-1 tredje ledd (som blir nytt fjerde ledd) nr. 4.

Departementet er enig med Kredittilsynet i at til liten til en person med eiendomsmeglerbrev vil kunne svekkes betydelig i tiden fra en anmeldelse for et straffbart forhold og frem til eventuell frifinnelse, henleggelse, påtaleunntatelse eller fellende dom. Særlig gjelder dette dersom det foreligger påstand om økonomiske misligheter. Departementet viser på den annen side til at eiendomsmeglerbrev ikke gir rett til å drive eiendomsmegling, og mener ut fra dette at en slik tillitssvikt ikke er like alvorlig som i tilfeller der en person eller foretak med rett til å drive eiendomsmegling (advokat eller person/foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling) er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av bevillingen. Departementet mener at tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende dersom en advokat eller person med eiendomsmeglerbrev, som er faglig leder av eiendomsmeglingsvirksomheten i et foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling, er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av foretakets bevilling.

Departementet viser i denne forbindelse til at det overfor advokater som er siktet for en forbrytelse eller

forseelse som kan medføre tap av advokatbevilling, er adgang for Advokatbevillingsnemnden å bestemme at bevillingen skal tre ut av kraft inntil saken er endelig avgjort, jf. domstoloven § 230 fjerde ledd. Tilsvarende er det også foreslått en regel om suspensjon av godkjenning for revisorer i Ot.prp. nr. 75 (1997-98), jf. forslaget til § 9-2.

Departementet foreslår derfor at dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av bevillingen, skal Kredittilsynet kunne suspendere bevillingen inntil straffesaken er avsluttet. Slik suspensjon skal etter forslaget også kunne skje dersom den faglige leder av eiendomsmeglingsvirksomheten i et foretak er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av foretakets bevilling. Tilsvarende skal Kredittilsynet etter forslaget kunne bestemme at en advokats rett til å drive eiendomsmegling skal suspenderes inntil straffesaken er avsluttet. For advokater innebærer forslaget en dobbeltbehandling med reglene om suspensjon av advokatbevilling i domstoloven. Departementet mener dette er naturlig ut fra at reglene i eiendomsmeglingsloven skal ivareta til dels andre hensyn enn reglene i domstoloven. Slik dobbeltbehandling er for øvrig i tråd med systemet etter gjeldende regel i eiendomsmeglingsloven § 2-8 fjerde ledd om at departementet (Kredittilsynet) kan kreve at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre etter de samme regler som gjelder for tilbakekalling av bevilling til å drive eiendomsmegling. Det vises til departementets forslag til ny § 2-10 i eiendomsmeglingsloven.

Etter Norges Eiendomsmeglerforbunds syn bør dokumentene i de saker som vil kunne bli behandlet etter bestemmelsene om tilbakekalling/suspensjon av eiendomsmeglerbrev, klassifiseres som interne dokumenter og unntas offentlighet. Departementet viser til de generelle reglene om offentlighet og taushetsplikt i offentlighetsloven, forvaltningsloven og kredittilsynsloven. Departementet ser ikke behov for særskilte regler knyttet til disse typer saker. I enkelte tilfeller vil for øvrig hensynet til eiendomsmeglerens kunder kunne tilsi at Kredittilsynet, innen rammen av taushetsplikten, går ut med opplysninger i slike saker.

#### 4.1.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 2-1 nytt fjerde ledd nr. 4, § 2-3 første ledd nr. 6, § 2-9 annet ledd og ny § 2-10.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Tverrpolitisk Folkevalgte, slutter seg til forslaget i proposisjonen til § 2-9 første ledd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Tverrpolitisk Folkevalgte er i hovedsak enig i departementets vurderinger, men mener at Kredittilsynet i større grad må kunne utøve skjønn i saker som gjelder tilbakekalling av eiendomsmeglerbrev, da enkelte tilfeller kan være midlertidige og ikke nødvendigvis representere en fare for kundene. Disse medlemmer mener det er tilstrekkelig at Kredittilsynet får hjemmel til å trekke tilbake eiendomsmeglerbrevet.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«I lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. gjøres følgende endring:

§ 2-9 første ledd skal lyde:

Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom en eiendomsmegler ikke lenger fyller kravene i § 2-3 første ledd nr. 4 og 5.»

Disse medlemmer mener videre at en slik endring vil gi mer like rammebetingelser for advokater og eiendomsmeglere.

## **5. KRAV OM FORNYELSE AV EIENDOMSMEGLERBREV**

### **5.1 Sammendrag**

#### *5.1.1 Innledning*

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-3 utstedes eiendomsmeglerbrev av departementet (delegert til Kredittilsynet) til den som oppfyller nærmere angitte krav (disse er omtalt under punkt 4.1). Det er ikke stilt krav om faglig oppdatering eller lignende som grunnlag for å beholde eiendomsmeglerbrev.

Det er i proposisjonen redegjort for Kredittilsynets forslag og høringsinstansenes merknader når det gjelder krav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev.

#### *5.1.2 Departementets vurdering*

##### *5.1.2.1 Sammendrag*

Departementet viser til Kredittilsynets vurdering av at det ikke uten videre bør være gitt at en person som ikke har vært beskjeftiget med eiendomsmegling på flere år skal anses som kvalifisert til stilling som faglig leder av eiendomsmeglingsforetak. Det vises videre til Kredittilsynets vurdering av at det også for eiendomsmeglere som har vært i virksomhet kan være behov for jevnlig oppdatering for å opprettholde eiendomsmeglerbrevet. Departementet legger til grunn at etterutdanning og oppdatert praksis vil øke sikkerheten for at eiendomsmeglere driver sin virksomhet på en forsvarlig måte. Som det vil fremgå nedenfor anser imidlertid departementet det ikke nødvendig at det stilles lovkrav til etterutdanning m.v. Det legges vekt

på en konkret vurdering av behovet for oppdatering av kunnskap, den oppdatering som eiendomsmeglerne i dag gjennomfører i egen regi og de administrative kostnadene forbundet med et krav om etterutdanning.

Kredittilsynet viser til at det er fastsatt i revisorloven § 12 tredje ledd at registrering og statsautorisering av revisorer gis for et tidsrom av fem år, og at departementet i den forbindelse kan gi forskrifter om fornyingen, krav til revisjonspraksis, videreutdanning og avgifter. Bestemmelsen tilsvarende Kredittilsynets forslag for eiendomsmeglere. Bestemmelsen ble fastsatt ved lov 16. juni 1989 nr. 55, men er ikke satt i kraft. I Ot.prp. nr. 75 (1997-98) om ny revisorlov, som ble fremmet etter at Kredittilsynet utformet sitt høringsbrev, er det foreslått en bestemmelse i § 3-7 om at revisor skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med regler fastsatt av departementet. Etter forslaget skal godkjenningen kalles tilbake dersom revisor ikke har gjennomgått slik etterutdanning, jf. forslaget § 9-1. Det er ikke foreslått å videreføre en tidsbegrensning på godkjenning av revisorer. I Ot.prp. nr. 75 (1997-98) står det bl.a. om forslaget (pkt. 6.9.5):

«Departementet går ikke inn for at godkjenning skal gis for en tidsbegrenset periode. Etter departementets syn vil en slik løsning være unødig arbeidskrevende for Kredittilsynet. Dersom Kredittilsynet i forbindelse med sitt tilsyn ser at godkjent revisor ikke har gjennomført nødvendig etterutdanning, vil Kredittilsynet kunne tilbakekalle godkjenningen etter lovforslagets § 9-1.»

Kredittilsynet uttaler, i forbindelse med tidsintervall for fornyelse, at «revisjonsbransjen i større grad enn eiendomsmeglere er underlagt et omskiftelig regelverk, og at behovet for oppdatering nok er mer fremtredende (for revisorer) enn tilfellet er innen eiendomsmeglingsbransjen».

Norges Eiendomsmeglerforbund viser i sin høringsuttalelse til at det siden 1996 har fungert en ordning i regi av forbundet med obligatorisk etterutdanning for organisasjonens medlemmer. Departementet antar denne ordningen bidrar til faglig oppdatering av eiendomsmeglere og forsvarlig eiendomsmegling. På den annen side er det ikke noe krav om at eiendomsmeglere skal være medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund. Ordningen vil derfor ikke omfatte alle meglere. Departementet antar likevel at etterutdanningen i regi av Eiendomsmeglerforbundet i stor grad bidrar til å redusere det reelle behovet for et lovkrav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev som foreslått av Kredittilsynet.

Departementet mener, i tråd med høringsuttalelsene til Advokatforeningen og Eiendomsmeglerforbundet, at de økte administrative kostnader som må antas å følge med et krav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev, tilsier at det påvises et klart behov før det innføres et slikt krav. Departementet kan ikke se at det er påvist forhold blant eiendomsmeglerne som tilsier at

det er noe utbredt problem at det ikke gjelder noe krav om faglig oppdatering og fornyelse av eiendomsmeglerbrev. Det vises videre til at Kredittilsynets forslag ikke inneholder noe tilsvarende krav om faglig oppdatering for advokater som driver eiendomsmegling. Dette taler etter departementets oppfatning også mot å innføre et slikt krav.

Etter en helhetsvurdering av de forhold som er nevnt over, mener departementet det bør legges størst vekt på de hensyn som taler mot å innføre et krav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev, og går ikke inn for lovendringer på dette punktet nå. Departementet vil eventuelt kunne vurdere dette på nytt, dersom det senere skulle vise seg at manglende faglig oppdatering blant eiendomsmeglere er et problem for eiendomsmeglernes kunder.

#### 5.1.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til departementets vurdering når det gjelder krav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev.

Komiteen er enig i at det bør legges størst vekt på de hensyn som taler mot å innføre krav om fornyelse av eiendomsmeglerbrev, og støtter derfor departementet i at det ikke gjøres lovendringer på dette punktet nå.

## 6. BOLIGBYGGELAGS MEDVIRKNING VED OMSETNING AV ANDELER I TILKNYTTEDDE BORETTSLAG

### 6.1 Sammendrag

#### 6.1.1 Innledning

Det er i proposisjonen redegjort for gjeldende rett, Kredittilsynets forslag og høringsinstansenes merknader når det gjelder boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag.

#### 6.1.2 Departementets vurdering

##### 6.1.2.1 Sammendrag

Departementet er enig med Kredittilsynet i at boligbyggelagens opprinnelige tildeling av andeler i nystiftede borettslag, jf. borettslagsloven § 8, ikke bør anses som eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven. Kredittilsynet har foreslått et lovfestet unntak for slik tildeling. Ingen høringsinstanser har hatt innvendinger mot dette. Departementet legger, i motsetning til Kredittilsynet, til grunn at boligbyggelags opprinnelige tildeling av andeler i tilknyttede borettslag etter borettslagsloven § 8, ikke er eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 1-1. Etter departementets vurdering vil det derfor ikke være behov for en særskilt regel om at opprinnelig tildeling ikke regnes som eiendomsmegling.

Boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag er eiendomsmegling

som i henhold til boligbyggelagsloven § 1 første ledd faller innenfor det primære formålet til boligbyggelag. Som påpekt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og NBBL, er slik formidling også en tradisjonell del av virksomheten i boligbyggelagene. Departementet mener det fortsatt bør legges til rette for at boligbyggelagene kan formidle andeler i tilknyttede borettslag. 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 boligbyggelagens formidling av andeler i tilknyttede borettslag.

Det gjeldende unntaket for boligbyggelagens formidling av andeler i tilknyttede borettslag er omtalt i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) om lov om eiendomsmegling punkt 3.3.4 og Innst. O. nr. 92 (1988-89) punkt 4.3.4 (s. 6). Departementet uttaler i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) (s. 12):

«Departementet mener - i likhet med utvalget - at boligbyggelagens formidling av andeler i borettslag som er tilknyttet boligbyggelagene ikke bør komme inn under lov om eiendomsmegling. Denne formidlingsvirksomheten er avgrenset og en naturlig del av boligbyggelagens generelle virksomhet hvor hensynet til kjøper og selger ikke tilsier at reglene i eiendomsmeglingsloven kommer til anvendelse. De regler som gjelder for boligbyggelagens virksomhet må antas å medføre en tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse.»

Departementet har på bakgrunn av Kredittilsynets gjennomgang funnet grunn til å vurdere på nytt forutsetningen om at reglene som gjelder for boligbyggelagens 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 pkt 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 boligbyggelagens 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 for-

melle 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.

Som påpekt av Kredittilsynet, Kommunal- og arbeidsdepartementet og NBBL har boligbyggelagene normalt god kunnskap om de boligene som omsettes gjennom sin særskilte nærhet til de tilknyttede borettslagene. Videre gjelder det her likeartede formidlingsoppdrag knyttet til en forholdsvis homogen boligmasse. Departementet legger videre til grunn, i likhet med Kredittilsynet og de nevnte høringsinstansene, at omsetning av borettsandeler normalt omfatter lavere beløp enn annen boligomsetning, og at dette har sammenheng med at borettslag typisk finansieres med en relativt høy andel fellesgjeld som reduserer prisen på borettsandelene. Dette er forhold som må antas å medføre lavere oppgjørslisiko for partene ved å overlate formidlingsoppdraget til boligbyggelaget. Departementet mener derfor det vil være forsvarlig at det fastsettes noe lempeligere rammer for slik formidling enn for annen eiendomsmegling. Departementet har i vurderingen av hvilke unntak og tilpasninger som bør gjelde, tatt særlig hensyn til de rammer som boligbyggelagene selv påpeker vil være særlig byrdefulle. Det vises særlig til Kommunal- og arbeidsdepartementets og NBBLs høringsuttalelser. På den annen side er det lagt vekt på at forbrukerbeskyttelsen som ligger i eiendomsmeglingsloven bør gjelde så langt som mulig.

Departementet foreslår etter dette at Kredittilsynet kan gi boligbyggelag bevilling til å medvirke som forretningsfører til omsetning av andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Boligbyggelag må etter forslaget fylle de alminnelige kravene for å få bevilling som etter endringer foreslått i proposisjonen her omfatter krav om fast kontorsted i Norge, å stille sikkerhet etter § 2-5 (med mindre det gjøres unntak, jf. omtale nedenfor), å være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller og å ha eiendeler som i verdi overstiger lagets samlede forpliktelser. Videre må det ikke foreligge noe forhold som etter § 2-8 annet ledd nr. 4 (bevillingshaver har grovt eller gjentatte ganger overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter) eller nr. 5 (bevillingshaver 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) kunne ført til at bevillingen ville blitt kalt tilbake. Det vises til departementets forslag til eiendomsmeglingsloven § 2-1 nye fjerde og femte ledd.

Departementet mener, i tråd med høringsuttalelsene til Kommunal- og arbeidsdepartementet og NBBL, at det ikke er nødvendig å stille krav om at den faglige leder av boligbyggelags medvirkning til omsetning av

andeler i tilknyttede borettslag skal være person med eiendomsmeglerbrev eller advokat, og foreslår at det alminnelige krav om at faglig leder skal være person med eiendomsmeglerbrev eller advokat ikke skal gjelde for boligbyggelags medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Departementet legger vekt på at det er samlet mye erfaring og kunnskap om slik omsetning i boligbyggelagene. Departementet antar at det normalt vil finnes en person ansatt i boligbyggelaget som har en slik erfaringsbakgrunn at vedkommende på betryggende måte kan fungere som faglig leder av slik eiendomsmegling i boligbyggelaget. Departementet mener at hensyn til forbrukerbeskyttelse, tilsyn og klare ansvarsforhold tilsier at det utpekes en person i boligbyggelaget som faglig leder av boligbyggelagets medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Vedkommende boligbyggelaget utpeker som faglig leder bør etter departementets syn fylle visse krav til erfaring og eventuelt utdanning. Departementet mener at erfaring fra boligbyggelag med omsetning av andeler i tilknyttede borettslag, i denne sammenheng bør anses som særlig relevant. Departementet mener videre at en person som faktisk har ledet slik eiendomsmeglingsvirksomhet i et boligbyggelag som utgangspunkt skal anses kvalifisert til fortsatt å være faglig leder av virksomheten, forutsatt at vedkommende har ledet virksomheten på en betryggende måte. Departementet foreslår etter dette at Kredittilsynet i vilkår for slik bevilling skal kunne stille krav til faglig leder av eiendomsmeglingsvirksomheten, jf. departementets forslag til § 2-1 nytt tredje ledd.

Departementet mener videre at hensynet til partene tilsier at det ikke vil være nødvendig med samme krav til sikkerhet for boligbyggelags medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag som for annen eiendomsmegling. Departementet legger vekt på den relativt lavere risiko som antas å foreligge ved slik eiendomsmegling, jf. vurderingen over. Departementet legger opp til at de beløpsgrenser som ellers begrenser sikkerhetsstillers ansvar (10 mill. kroner totalt og 2,5 mill. kroner per skadetilfelle) kan settes lavere for slik begrenset bevilling. Departementet antar at disse beløpsgrensene i utgangspunktet bør halveres for boligbyggelags medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag. Beløpsgrensene bør ut fra et slikt utgangspunkt vurderes konkret for hvert enkelt boligbyggelag ut fra omfang og risiko ved virksomheten. Etter en slik vurdering kan det etter forholdene anses tilstrekkelig å fastsette enda lavere beløpsgrenser, eller det kan anses nødvendig å fastsette beløpsgrenser opp mot det som gjelder for annen eiendomsmegling. Det siste kan være særlig aktuelt for boligbyggelag i de større byene som driver slik eiendomsmeglingsvirksomhet i stort omfang. Departementet foreslår i tråd med dette at det i vilkårene for slik bevilling kan gjøres unntak fra reglene gitt i eller



i medhold av § 2-5 om sikkerhetsstillelse, jf. departementets forslag til § 2-1 nytt tredje ledd.

De alminnelige kravene for å få bevilling omfatter etter gjeldende regler ikke eiendomsmeglerbevilling som etter § 2-1 annet ledd kan gis til bank eller boligbyggelag. Departementet foreslår å gjøre de alminnelige kravene anvendelige også på slik bevilling, og mener dette vil være en naturlig oppfølging av forslaget om at kravene skal få anvendelse på boligbyggelags medvirkning som forretningsfører til omsetning av andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget.

Departementet foreslår å presisere i loven at eiendomsmeglingsloven § 2-6 første ledd, som setter forbud mot å drive annen næringsvirksomhet, ikke skal gjelde for boligbyggelags medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag, eller for bank eller boligbyggelag med alminnelig bevilling etter § 2-1 annet ledd. Virksomheten til boligbyggelag og banker reguleres i hhv. boligbyggelagsloven og banklovgivningen. Forslaget innebærer derfor bare en teknisk tilpasning.

Reglene i eiendomsmeglingsloven kap. 3 om oppdraget og utførelsen av dette, kap. 4 om meglers vederlag og kap. 5 om taushetsplikt, straff m.v. skal etter forslaget gjelde for slik eiendomsmegling.

Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 1-1 tredje ledd, § 2-1 annet ledd og nytt tredje ledd og § 2-6 første ledd, og boligbyggelagsloven § 1.

For boligbyggelag som fortsatt ønsker å medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag, vil det være behov for tid til å innrette seg etter endringene som foreslås her. Det vises her særlig til forslaget om krav til bevilling for slik eiendomsmegling. Departementet foreslår derfor at det kan fastsettes overgangsbestemmelser. Departementet antar at reglene i eiendomsmeglingsloven ikke bør gjøres gjeldende for slik eiendomsmegling før ca. et halvt år etter at nye lovbestemmelser er vedtatt. Det vil kunne være praktisk behov for tillempling av regelverket i en overgangsperiode, herunder unntak fra enkelte bestemmelser i eiendomsmeglingsloven i en overgangsperiode.

#### 6.1.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 1-1 tredje ledd og § 2-1 fjerde ledd (nåværende tredje ledd).

Komiteen slutter seg videre til forslagene til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 2-1 annet ledd og § 2-6 første ledd.

Komiteen viser til at boligbyggelagene i sin helhet har vært unntatt fra bestemmelsene i lov om eiendomsmegling.

Komiteen viser videre til at til tross for at det er fritt meglervalg for den enkelte andelseier som skal

selge sin bolig, velger et stort flertall at boligbyggelagene skal bistå ved salget.

Av hensyn til forbrukerne har komiteen forståelse for departementets forslag til at de materielle reglene i eiendomsmeglingsloven også skal være bindende for boligbyggelagene 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.

Komiteen fremmer derfor følgende forslag:

«I lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. gjøres følgende endring:

§ 2-1 nytt tredje ledd skal lyde:

Boligbyggelag kan uten bevilling medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. For slik medvirkning gjelder §§ 2-4, 2-5 og 2-7, samt kapittel 3, kapittel 4 unntatt § 4-1 første ledd og kapittel 5. Kredittilsynet kan gjøre unntak fra reglene gitt i eller i medhold av § 2-5.»

Komiteen foreslår videre at forslag til endring i § 1 annet ledd bokstav e i lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag utgår.

## 7. OPPGJØRSOPPDRAK

### 7.1 Sammendrag

#### 7.1.1 Innledning

Det er i proposisjonen redegjort for gjeldende rett, Eiendomsmeglerforbundets forslag og høringsinstansenes merknader når det gjelder oppgjørsoppdrag.

#### 7.1.2 Departementets vurdering

##### 7.1.2.1 Sammendrag

Departementet har merket seg at høringsinstansene er delt i synet på om det bør fastsettes en regel i eiendomsmeglingsloven som presiserer at oppgjørsoppdrag i forbindelse med eiendomshandler vil omfattes av definisjonen av eiendomsmegling og dermed reglene i eiendomsmeglingsloven.

Departementet mener det bør legges stor vekt på at det knytter seg viktige forbrukerbeskyttelseshensyn til det økonomiske oppgjøret ved eiendomshandler. Dette er også påpekt av flere av de høringsinstanser som går mot Eiendomsmeglerforbundets forslag. Krav om bevilling og sikkerhetsstillelse er i denne

sammenheng viktig. På den annen side bør det etter departementets oppfatning, innen rammen av tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse, legges til rette for en hensiktsmessig og sikker gjennomføring av oppgjør også i forbindelse med eiendomshandler som ikke skjer gjennom eiendomsmegler eller advokat som stiller sikkerhet for eiendomsmegling. Det mest praktiske synes her å la en bank eller advokat stå for oppjøret. Departementet er enig med de høringsinstanser som påpeker at partenes behov for sikkerhet i disse tilfellene er godt ivaretatt gjennom krav til soliditet som gjelder for banker og krav om sikkerhetsstillelse for advokater. Oppgjørsoppdrag som måtte utføres av andre, derimot, vil ikke være sikret på samme måte. Departementet vil her særlig peke på muligheten for at personer med rett til benytte tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan utføre oppgjørsoppdrag uten eiendomsmeglerbevilling og uten å stille sikkerhet.

Flere høringsinstanser har pekt på de ulemper det vil medføre å begrense den mulighet banker og advokater har til å utføre rene oppgjørsoppdrag. Departementet er enig i at advokater og banker fortsatt bør kunne utføre slike oppdrag, men mener at dette i det alt vesentligste er ivaretatt gjennom de særregler som allerede følger av eiendomsmeglingsloven. I eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd er det fastsatt et generelt unntak fra eiendomsmeglingsloven for eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med ivaretagelse av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren. Bestemmelsen åpner for at banker og advokater vil kunne utføre oppgjørsoppdrag for personer det består et kunde- eller klientforhold til. Departementet legger til grunn at advokater i medhold av denne bestemmelsen kan utføre oppgjør i forbindelse med tradisjonelle advokatoppdrag, bl.a. de som er nevnt av Advokatforeningen i deres høringsuttalelse. Departementet legger etter dette til grunn at den nevnte bestemmelsen i all hovedsak vil ivareta de hensyn høringsinstansene har vist til.

Departementet legger videre til grunn at banker i medhold av det generelle unntaket som nevnt over vil kunne utføre oppgjør dersom det skjer i forbindelse med at en av partene i eiendomshandelen tar opp lån i banken, innfrir lån, foretar endinger i forhold til pantsettelse m.v. På bakgrunn av den omfattende regulering banker er omfattet av samt at banker tradisjonelt har utført slike oppdrag som en naturlig del av virksomheten, finner imidlertid departementet det ubetenkelig å fastsette et generelt unntak fra kravet til eiendomsmeglerbevilling for banker som forestår rene oppgjørsoppdrag. På bakgrunn av det som er sagt over mener departementet at det ikke er sannsynlig at forslaget om at oppgjørsoppdrag skal omfattes av eiendomsmeglingsloven vil medføre økte priser slik som anført av Forbrukerrådet og Forbrukerombudet. Departementet viser her også til at Konkurransetilsynet legger vekt på at en regulering vil medføre likere kon-

kurransvilkår for denne type oppdrag. Videre mener departementet at det vil skape bedre klarhet i lovverket dersom alle oppgjørsoppdrag i forbindelse med eiendomshandler regnes som eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven.

Advokatforeningen gir i sin høringsuttalelse uttrykk for at reglene i eiendomsmeglingsloven § 3-6 om kjøperens krav på opplysninger og § 3-7 om meglers undersøkelsesplikt ikke er særlig godt tilpasset partenes interesser i forbindelse med rene oppgjørsoppdrag. Det er bl.a. vist til hensynet til å få handelen raskt gjennomført (se pkt. 7.2). Departementet viser til at meglers plikter etter disse bestemmelsene ikke vil strekke seg lenger enn det som er relevant i forhold til oppdraget. Dette følger direkte av § 3-7 som bare omfatter innhenting og kontroll av «nødvendige» opplysninger. Eiendomsmeglingsloven § 3-6 lyder:

«(1) Megleren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger om eiendommen:

1. registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. heftelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnareal,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. ligningsverdi og offentlige avgifter,
8. forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.

(2) Ved overdragelse av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal meglers dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter. Omfatter overdragelsen part i sameie eller selskap, skal meglers også gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett.»

Meglens plikter etter bestemmelsen skal oppfylles «før handel slutes». På rene oppgjørsoppdrag må dette tillempes ved at pliktene oppfylles før gjennomføringen av oppjøret. Departementet legger videre til grunn at ved rene oppgjørsoppdrag vil det normalt være opplysninger etter § 3-6 første ledd nr. 1 til 3 som er relevante, mens opplysninger etter første ledd nr. 4 til 8 og annet ledd normalt ikke vil ha betydning for partene.

Ut fra en helhetsvurdering av de hensyn som er nevnt over, foreslår departementet i tråd med Eiendomsmeglerforbundets forslag en endring i eiendomsmeglingsloven som presiserer at oppgjørsoppdrag regnes som eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 1-1 første ledd. Det foreslås videre en særskilt presisering i loven av at banker kan forestå oppgjør ved eiendomshandler uten bevilling til å drive eiendomsmegling. Det vises til departementets forslag til endring i § 1-1 første ledd og § 1-2 annet ledd.

### 7.1.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 1-1 første ledd og § 1-2 annet ledd nytt annet punktum.

Komiteen deler departementets oppfatning om at det bør knyttes forbrukerhensyn til det økonomiske oppgjøret ved eiendomshandler. Men samtidig bør det også legges til rette for en hensiktsmessig og sikker gjennomføring av oppgjør også i forbindelse med eiendomshandler som ikke skjer gjennom eiendomsmegler eller advokat som stiller sikkerhet for eiendomsmegling.

Komiteen mener at partenes behov for sikkerhet i slike tilfeller er godt nok ivaretatt gjennom krav til soliditet som gjelder for banker og krav om sikkerhetsstillelse for advokater.

## 8. GODKJENNING AV UTENLANDSK UTDANNING OG PRAKSIS - EØS-TILPASNING

### 8.1 Sammendrag

#### 8.1.1 Innledning

Det er i proposisjonen redegjort for gjeldende rett, EØS-bestemmelsene, Kredittilsynets forslag og høringsinstansenes merknader når det gjelder godkjenning av utenlandsk utdanning og praksis.

#### 8.1.2 Departementets vurdering

##### 8.1.2.1 Sammendrag

Gjeldende regler i eiendomsmeglingsloven er ikke til hinder for at utlendinger kan gis rett til å drive eiendomsmegling i Norge. Det vises her særlig til at regler fastsatt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 2-3 annet ledd åpner for godkjenning av utenlandsk eksamen som grunnlag for utstedelse av eiendomsmeglerbrev, jf. forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 1-1 annet ledd om at Kredittilsynet etter søknad i det enkelte tilfelle kan godkjenne utenlandsk eksamen (se pkt. 8.1). Departementet har motatt enkelte søknader fra personer godkjent som eiendomsmeglere i Sverige om godkjenning av svensk eiendomsmeglereksamen som grunnlag for utstedelse av eiendomsmeglerbrev. EØS-forpliktelsene etter Rdir. 92/51/EØF om annen generelle ordning for godkjenning av yrkeskompetansgivende utdanning som supplement til direktiv 89/48/EØF, har i disse sakene vært oppfylt ved anvendelse av krav om yrkeserfaring i henhold til artikkel 4 nr. 1, bokstav a (se pkt. 8.2). Kredittilsynet mener at dette vilkåret ikke kan sies å være særlig hensiktsmessig å benytte da utenlandsk yrkeserfaring ikke nødvendigvis sikrer kvaliteten på de tjenester som skal ytes av en eiendomsmegler her i landet. Departementet er enig i dette, og legger her vekt på at det bl.a. vil være nødvendig med kunnskap om de norske reglene som gjelder ved omsetning av

eiendom. Departementet går derfor, i likhet med Kredittilsynet, inn for å fastsette regler i samsvar med Rdir. 92/51/EØF om krav til å gjennomføre en prøveperiode eller bestå en egnethetsprøve. Det vises til at ingen høringsinstanser har hatt merknader til Kredittilsynets forslag om dette.

Kredittilsynet legger til grunn at Rdir. 92/51/EØF setter begrensninger også på vertsstatens adgang til å sette vilkår for godkjenning av utenlandsk yrkesutøver som ikke har sammenheng med søkerens kvalifikasjoner. Kredittilsynet uttaler at «når det gjelder kravet til solvens i § 2-3 første ledd nr. 3, så er ikke dette vilkåret nevnt i denne artikkel (artikkel 10). Dette innebærer at vi bare kan be om dokumentasjon for at vedkommendes bo ikke er tatt under konkursbehandling.» Departementet har vanskelig for å se at direktivet medfører slike begrensninger. Det vises til artiklene 3 og 5 (innledningen) hvor det framgår at vedkommende myndighet «under henvisning til manglende kvalifikasjoner» ikke kan nekte en statsborger i en medlemsstat adgang til eller utøvelse av dette yrket på samme vilkår som vertsstatens egne borgere. Departementet går i samsvar med dette inn for at de av kravene i eiendomsmeglingsloven § 2-3 som ikke gjelder utdanning og praksis fullt ut skal gjelde for utlendinger som søker om norsk eiendomsmeglerbrev. Etter de endringer som foreslås i denne proposisjonen vil dette være krav om at søkeren har ført en hederligandel (nr. 3), er myndig (nr. 4) og er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller (nr. 5). Videre må det ikke foreligge noe forhold som etter § 2-9 annet ledd kunne ført til at eiendomsmeglerbrevet ville blitt kalt tilbake (søkeren har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt eiendomsmeglernes plikter etter lov eller forskrifter).

Kredittilsynet har bare foreslått regler som åpner for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til eiendomsmegler som er statsborger i en EØS-stat. Departementet mener adgangen til å utstede eiendomsmeglerbrev til utlendinger ikke bør begrenses til statsborgere av EØS-stater, forutsatt at Norge har inngått avtale med vedkommende hjemstat om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere. Dette er i tråd med tilsvarende regler foreslått for revisorer i Ot.prp. nr. 75 (1997-98).

Departementet foreslår etter dette at eiendomsmeglerbrev kan utstedes til den som har rett til å drive eiendomsmegling, jf. § 1-1, i en annen EØS-stat eller en stat Norge har inngått avtale om gjennom godkjenning av eiendomsmeglere med, dersom:

- vedkommende har bestått en egnethetsprøve eller gjennomført en prøveperiode i samsvar med regler fastsatt av departementet,
- vilkårene i § 2-3 første ledd nr. 3 til 6 om hederligandel m.v. er oppfylt.

Det foreslås at departementet kan gi nærmere regler om utstedelse av eiendomsmeglerbrev etter denne bestemmelsen.

Det vises til departementets forslag til eiendomsmeglingsloven § 2-3 nytt tredje ledd.

Departementet legger opp til at myndigheten til å fastsette regler i medhold av de foreslåtte bestemmelsene delegeres til Kredittilsynet.

#### 8.1.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. § 2-3 nytt tredje ledd.

## 9. ANDRE ENDRINGER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN

### 9.1 Fravikelighet av vederlagsbestemmelsene

#### 9.1.1 Sammendrag

I eiendomsmeglingsloven § 4-2 og § 4-3 er det fastsatt nærmere regler om meglerens krav på provisjon og betaling av provisjonen. I § 4-2 er det fastsatt at dersom vederlaget er avtalt som en prosentdel av kjøpesummen (provisjon) har megleren krav på provisjon dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om det ikke skyldes meglerens innsats at handel er kommet i stand. Megleren har også krav på provisjon dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen som megleren har forhandlet med i oppdragstiden, eller som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra megleren i oppdragstiden. Etter § 4-3 forfaller provisjonen til betaling når handel er kommet i stand.

I NOU 1987:14 om eiendomsmegling var det foreslått en bestemmelse i § 4-1 annet ledd om fravikelighet for disse bestemmelsene, som lød:

«Er vederlaget avtalt som en prosentdel av kjøpesummen (provisjon), gjelder bestemmelsene i §§ 4-2 og 4-3 om ikke annet følger av oppdraget.»

Dette forslaget ble ikke tatt inn i Ot.prp. nr. 59 (1988-99) om lov om eiendomsmegling, og er ikke tatt inn i gjeldende § 4-1. I spesialmerknaene til bestemmelsen i proposisjonen er regelen omtalt som om den var tatt inn:

«Annet ledd henviser til utkastet §§ 4-2 og 4-3 som vil gjelde hvor meglerens vederlag er avtalt «som prosentdel av kjøpesummen (provisjon)».»

Kredittilsynet har i brev av 20. mars 1995 lagt til grunn at det kan synes som om bestemmelsen er falt ut ved en redigeringsfeil i forbindelse med vedtakelsen av loven. Kredittilsynet har foreslått å ta inn en bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 4-1 annet ledd i tråd med forslaget i NOU 1987:14. Ingen høringsin-

stanser har hatt innvendinger mot forslaget. Forbrukerrådet uttaler:

«Etter Forbrukerrådets mening skaper klare regler bedret forutberegnelighet og rettssikkerhet, i tillegg til at forbrukere lettere kan skaffe rede på sine rettigheter etter loven. For øvrig er det viktig å få presisert i reglene at annet kan avtales. På den måten signaliseres det overfor forbrukeren at loven legger opp til at forbrukere kan avtale seg til bedre vilkår enn det som følger av § 4-2 og § 4-3.»

Departementet er enig med Kredittilsynet at det bør foretas en opprydding i loven på dette punktet, og foreslår en regel om at dersom vederlaget er avtalt som en prosentdel av kjøpesummen (provisjon), gjelder bestemmelsene i §§ 4-2 og 4-3 om ikke annet følger av oppdraget. Det vises til departementets forslag til eiendomsmeglingsloven § 4-1 nytt annet ledd.

#### 9.1.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag til eiendomsmeglingsloven § 4-1 nytt annet ledd.

### 9.2 Kredittilsynets myndighet m.v.

#### 9.2.1 Sammendrag

Finansdepartementet har delegert departementets myndighet til å fatte enkeltvedtak etter de forskjellige bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven til Kredittilsynet. Myndigheten til å fastsette forskrifter er også i stor grad delegert til Kredittilsynet. Departementet ser det ikke som aktuelt at departementet skal avgjøre enkeltsaker etter eiendomsmeglingsloven som første instans, og mener derfor det vil gi bedre oversikt over myndighetsforholdene om det framgår direkte av loven at Kredittilsynet har slik myndighet. Tilsvarende gjelder departementets myndighet til å føre kontroll og tilsyn med eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd. Departementet har i medhold av § 2-7 første ledd tredje punktum fastsatt at tilsynet skal føres etter lov av 7. desember 1956 nr. 1 om kredittinstitusjoner forsikringsselskaper og verdipapirhandel m.v. (Kredittilsynet). Departementet foreslår at myndighet som nevnt legges til Kredittilsynet direkte i loven.

Det vises til departementets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd første punktum, annet ledd og nytt tredje ledd, § 2-3 første ledd første punktum, § 2-7 første og annet ledd, § 2-8 første til fjerde ledd, § 2-9 første ledd og nytt annet ledd og ny § 2-10.

#### 9.2.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til de ovenfor nevnte forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v.

## **10. ERSTATNING AV HENVISNING TIL ECU MED HENVISNING TIL EURO I LOVER PÅ FINANSDEPARTEMENTETS OMRÅDE**

### **10.1 Sammendrag**

I St.meld. nr. 2 (1997-98) Revidert nasjonalbudsjett 1998 pkt. 5.5.7 «Erstatning av henvisning til ecu med henvisning til euro» uttales det følgende:

«Flere steder i gjeldende lover og forskrifter finnes offentligrettslige regler med henvisninger til ecu, f.eks. i regelverket om kapitaldekningskrav til banker. Verdien av 1 euro skal fastsettes lik 1 ecu, jf. nærmere om omregningskurser ved overgangen til euro i boks 5.2. For ordens skyld legger en opp til at ecu-henvisninger erstattes med henvisning til euro. Det enkelte fagdepartement har ansvaret for å følge opp dette på sine respektive fagområder.»

Departementet ba Kredittilsynet 30. juli 1998 om å utarbeide utkast til lov- og forskriftsendringer med sikte på å erstatte henvisninger til ecu i lover og forskrifter innen Kredittilsynets ansvarsområde, med henvisninger til euro.

Kredittilsynet foreslår at henvisninger til ecu i lover innen Kredittilsynets ansvarsområde erstattes med henvisninger til euro. I tråd med dette foreslås endringer i ecu-henvisninger i sparebankloven, forretningsbanken, finansieringsvirksomhetsloven, sikringsfondloven og verdipapirhandeloven.

Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag om å erstatte ecu-henvisninger med henvisninger til euro i de ulike lover innen Finansdepartementets område. Det vises til at ecu innen EU vil erstattes med euro fra og med 1. januar 1999 slik at henvisninger til ecu etter departementets syn ikke lenger vil være hensiktsmessig.

Departementet viser til at EØS-komiteen har til hensikt å endre EØS-avtalens protokoll 39 slik at henvisninger til ecu i EØS-avtalen og i EØS-regler som gjennomfører EU-rettsakter skal erstattes med henvisninger til euro. Departementet finner det på denne bakgrunn naturlig å foreta tilsvarende endringer i norske rettsregler som gjennomfører slike EØS-regler.

### **10.2 Komiteens merknader**

Komiteen slutter seg til Regjeringens forslag.

## **11. LOVFORSLAGETS ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

### **11.1 Sammendrag**

Lovforslaget innebærer ingen grunnleggende administrative endringer i den gjeldende ordning for autorisasjon av og tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet. Forslaget om å oppheve det generelle unntaket fra eiendomsmeglingsloven for boligbyggelags medvirkning ved omsetning av andeler i tilknyttede borettslag vil i en overgangsperiode medføre en større

arbeidsbyrde for Kredittilsynet i forbindelse med søknader om bevilling og eventuelle dispensasjoner. Videre vil forslaget innebære at om lag 100 boligbyggelag vil bli lagt under Kredittilsynets kontinuerlige tilsyn. Utgiftene ved dette tilsynet vil bli dekket inn ved utligning på boligbyggelagene, jf. kredittilsynsloven § 9. Forslaget vil med andre ord ikke medføre noen økning i utligningsbeløpene på de øvrige tilsynsenhetene. Innføring av en godkjennelsesordning for eiendomsmeglere fra andre land vil kunne medføre økt arbeidsmengde i form av utarbeiding og ajourhold av egnethetsprøve, kontroll i forhold til prøveperiode og eventuell evaluering etter endt prøveperiode. Utgiftene ved avholdelse av egnethetsprøven forutsettes finansiert ved gebyr.

For eiendomsmeglingsforetakene antar departementet at enkelte foretak som følge av det foreslåtte kravet til positiv egenkapital i en viss grad vil måtte legge om sine rutiner med hensyn til plassering/bruk av inntekt, for å sikre at foretaket vil oppfylle lovens krav til egenkapital også i perioder med lavere inntjening.

Forslaget om at boligbyggelagenes omsetning av andeler i tilknyttede borettslag skal omfattes av loven vil kunne medføre økt konkurranse i markedet for eiendomsmeglertjenester. Forslaget vil videre medføre administrative kostnader for Kredittilsynet og boligbyggelagene i forbindelse med søknad om bevilling, rapporteringsplikt til tilsynet m.v. I den grad boligbyggelagenes rutiner i forbindelser med slik eiendomsmegling i dag ikke er i samsvar med reglene i eiendomsmeglingsloven, medfører forslaget at rutine- ne må legges om.

### **11.2 Komiteens merknader**

Komiteen tar dette til etterretning.

## **12. MERKNADER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSER**

Komiteen slutter seg enstemmig til forslagene i proposisjonen til bestemmelser unntatt de bestemmelser som er omtalt nedenfor.

### **Lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v.**

#### *Til § 2-1 nytt tredje ledd*

Komiteen viser til merknader og forslag under avsnitt 6.1.2.2.

#### *Til § 2-9 første ledd*

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Tverrpolitisk Folkevalgte, viser til merkander under avsnitt 4.1.2.2 og slutter seg til forslaget i proposisjonen til § 2-9 første ledd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Tverrpolitisk Folkevalgte viser til merknader og forslag under avsnitt 4.1.2.2.

#### Lov 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag

*Til § 1 annet ledd bokstav e*

Komiteen viser til merknader under avsnitt 6.1.2.2 og går mot forslaget i proposisjonen om at § 1 annet ledd bokstav e skal endres.

### 13. FORSLAG FRA MINDRETALL

#### Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Tverrpolitisk Folkevalgte:

I lov om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v. gjøres følgende endring:

§ 2-9 første ledd skal lyde:

Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom en eiendomsmegler ikke lenger fyller kravene i § 2-3 første ledd nr. 4 og 5.

### 14. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen viser til proposisjonen og til det som er sagt foran og rår Odelstinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i eiendomsmeglingsloven m.v.

I.

I lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

I § 1-1 skal innledningen til første ledd lyde:

Som eiendomsmegling forstås i denne lov å opp-  
tre som mellommann, *herunder å forestå oppgjør, ved*

§ 1-1 tredje ledd skal lyde:

(3) 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 av 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig (*tidspartloven*).

§ 1-2 annet ledd nytt annet punktum skal lyde:

*Dette gjelder heller ikke for banker som forestår oppgjør som nevnt i § 1-1 første ledd.*

I § 2-1 skal innledningen til første ledd lyde:

*Kredittilsynet kan gi bevilling til å drive eiendomsmegling til:*

§ 2-1 annet ledd skal lyde:

*Kredittilsynet kan i det enkelte tilfelle gi bevilling til å drive eiendomsmegling til bank eller boligbyggelag. Det kan stilles vilkår for slik bevilling. I vilkårene kan det gjøres unntak fra reglene gitt i eller i medhold av § 2-5 om sikkerhetsstillelse.*

§ 2-1 nytt tredje ledd skal lyde:

*Boligbyggelag kan uten bevilling medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. For slik medvirkning gjelder §§ 2-4, 2-5 og 2-7, samt kapittel 3, kapittel 4 unntatt § 4-1 første ledd og kapittel 5. Kredittilsynet kan gjøre unntak fra reglene gitt i eller i medhold av § 2-5.*

Nåværende § 2-1 tredje ledd blir nytt fjerde ledd, som skal lyde:

(4) *Person eller foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmegling må:*

1. *ha fast kontorsted i Norge,*
2. *stille sikkerhet som angitt i § 2-5,*
3. *være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, og*
4. *ikke ha gjort seg skyldig i forhold som etter § 2-8 annet ledd nr. 4 eller 5 kunne ha ført til at bevillingen ville blitt kalt tilbake.*

*Foretak må dessuten ha eiendeler med verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser.*

Nåværende § 2-1 fjerde ledd blir nytt femte ledd.

§ 2-2 første og annet ledd skal lyde:

(1) *Person eller foretak som har bevilling etter § 2-1 skal etter søknad til Kredittilsynet meddeles tilatelse til å opprette avdelingskontor (filial) som fra fast kontorsted driver eiendomsmegling, dersom kontoret har en faglig leder som har eiendomsmeglerbrev eller er advokat som har stilt sikkerhet etter domstolloven § 222, og det er stilt sikkerhet som omfatter kontorets virksomhet.*

(2) Departementet kan gi nærmere regler om etablering i utlandet av avdelingskontor (filial) eller datterselskap, eller annen virksomhet der *bevillingshaveren* har dominerende innflytelse.

§ 2-3 første ledd skal lyde:

(1) Eiendomsmeglerbrev utstedes av *Kredittilsynet* til den som:

1. har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen,
2. har minst to års praktisk erfaring,

3. har ført en hederlig vandel,
4. er myndig,
5. er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, og
6. ikke har gjort seg skyldig i forhold som etter § 2-9 annet ledd kunne ha ført til at eiendomsmeglerbrevet ville blitt kalt tilbake.

§ 2-3 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for at eiendomsmeglerbrev utstedes til den som har rett til å drive eiendomsmegling i en annen stat som er part i EØS-avtalen eller en stat Norge har inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med dersom:

1. vedkommende har bestått en egnethetsprøve eller gjennomført en prøveperiode i samsvar med regler fastsatt av departementet, og
2. vilkårene i første ledd nr. 3 til 6 er oppfylt.

Departementet kan gi nærmere regler om vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til utenlandske eiendomsmeglere.

Nåværende § 2-3 tredje ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 2-5 første ledd første punktum skal lyde:

Person eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling etter § 2-1 og advokater som driver eiendomsmegling må ha en forsikring som dekker det ansvar vedkommende kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

§ 2-6 første ledd skal lyde:

Person eller selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd kan ikke drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling.

§ 2-7 første og annet ledd skal lyde:

(1) Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn med eiendomsmegling, jf § 1-1, etter kredittilsynsloven. Kredittilsynet kan i den forbindelse gi pålegg og for øvrig bestemme i hvilken utstrekning og på hvilken måte kontrollen til enhver tid skal gjennomføres.

(2) Person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevet angående eiendomsmeglingen. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll de forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendomsmeglingen.

Ny § 2-8 skal lyde:

§ 2-8 Bortfall av retten til å drive eiendomsmegling

(1) Kredittilsynet skal kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom

1. en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling blir tatt under konkursbehandling, eller
2. en person med bevilling til å drive eiendomsmegling får eiendomsmeglerbrevet kalt tilbake.

(2) Kredittilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling:

1. ikke lenger oppfylder vilkårene i § 2-1 fjerde ledd eller vilkår fastsatt for bevillingen,
2. ikke lenger har en faglig leder som oppfylder kravene i § 2-1 femte ledd eller vilkår fastsatt for bevillingen,
3. har latt være å etterkomme pålegg gitt av Kredittilsynet,
4. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter, eller
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.

(3) Kredittilsynet kan sette en frist for å bringe forholdene som nevnt i annet ledd i orden. Er forholdet ikke rettet opp innen fristens utløp, kan Kredittilsynet kalle bevillingen tilbake.

(4) Kredittilsynet kan kreve at en advokats eiendomsmeglingsvirksomhet skal opphøre dersom advokaten:

1. ikke lenger har advokatbevilling,
2. ikke er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller,
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, eller
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.

§ 2-9 skal lyde:

(1) Kredittilsynet skal kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom en eiendomsmegler ikke lenger fyller kravene i § 2-3 første ledd nr. 4 og 5.

(2) Kredittilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom en eiendomsmegler anses uskikket 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 eiendomsmeglers plikter etter lov eller forskrifter.

Ny § 2-10 skal lyde:

§ 2-10 *Suspensjon av retten til å drive eiendoms-  
meglning.*

*(1) Dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendoms-  
meglning er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av bevillingen, kan Kredittilsynet suspendere bevillingen inntil straffesaken er avsluttet. Slik suspensjon kan også skje dersom den faglige leder av eiendoms-  
meglingsvirksomheten i et foretak er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekalling av foretakets bevilling. Kredittilsynet kan på samme måte bestemme at en advokats rett til å drive eiendoms-  
meglning skal suspenderes inntil straffesaken er avsluttet.*

§ 4-1 nytt annet ledd skal lyde:

*(2) Er vederlaget avtalt som en prosentdel av kjøpesummen (provisjon), gjelder bestemmelsene i § 4-2 og § 4-3 om ikke annet følger av oppdraget.*

Nåværende § 4-1 annet ledd blir nytt tredje ledd.

## II.

I lov av 7. desember 1956 nr. 1 skal lovens tittel lyde:

*Lov om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel m.v. (kredit-  
tilsynsloven).*

## III.

I lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag skal § 1 tredje ledd oppheves.

Nåværende § 1 fjerde til sjetten ledd, blir nye tredje til femte ledd.

## IV.

I lov 24. mai 1961 nr. 1 om sparebanker skal § 2 første ledd annet og tredje punktum lyde:

*Banken kan ikke stiftes med grunnfond på mindre enn et beløp i norske kroner som svarer til 5 millioner euro. Kongen kan i særlige tilfelle samtykke i at grunnfondet settes til et mindre beløp, men ikke mindre enn et beløp i norske kroner som svarer til 1 million euro.*

## V.

I lov av 24. mai 1961 nr. 2 om forretningsbanker skal § 5 første ledd første og annet punktum lyde:

*En forretningsbank kan ikke stiftes med en aksjekapital på mindre enn et beløp i norske kroner som svarer til 5 millioner euro. Kongen kan i særlige tilfelle samtykke i at aksjekapitalen settes til et lavere beløp, men ikke mindre enn et beløp som svarer til 1 million euro.*

## VI.

I lov av 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner gjøres følgende endringer:

§ 2-22 annet ledd første punktum skal lyde:

*Stiftelsens vedtekter og vedtektsendringer skal godkjennes av Kredittilsynet som fører tilsyn med stiftelsens virksomhet etter kredittilsynsloven.*

§ 3-5 første ledd første og annet punktum skal lyde:

*Et finansieringsforetak kan ikke stiftes med mindre aksjekapital eller grunnfond enn et beløp i norske kroner som svarer til 5 millioner euro. Kongen kan i særlige tilfelle samtykke i at aksjekapitalen eller grunnfondet settes til et lavere beløp, men ikke lavere enn et beløp i norske kroner som svarer til 1 million euro.*

## VII.

I lov av 18. juni 1993 nr. 109 om autorisasjon av regnskapsførere skal § 13 første ledd første punktum lyde:

*Tilsyn med autoriserte regnskapsførere, regnskapsførerselskaper og regnskapsførere som nevnt i § 16 føres av Kredittilsynet etter kredittilsynsloven.*

## VIII.

I lov av 6. desember 1996 nr. 75 om sikringsordninger for banker og offentlig administrasjon m.v. av finansinstitusjoner skal § 2-11 annet ledd første punktum lyde:

*Ved utbetaling skal det enkelte fond sikre at hver innskyter først får dekket et tap på innskudd inntil et beløp i norske kroner som svarer til 20.000 euro.*

## IX.

I lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel gjøres følgende endringer:

§ 5-1 første ledd første punktum skal lyde:

*Ved tilbud om tegning av omsettelige verdipapirer som rettes til flere enn 50 personer i det norske verdipapirmarkedet og gjelder et beløp større enn 40.000 euro, skal det utarbeides prospekt etter reglene i dette kapitlet.*

§ 5-2 annet ledd skal lyde:

*Reglene i § 5-1 gjelder ikke tilbud om erverv eller tegning av verdipapirer som legges ut i enkeltstørrelser med pålydende eller krav på vederlag på minst 40.000 euro.*



§ 8-9 første ledd skal lyde:

Verdipapirforetak som ikke er kredittinstitusjon, skal ha en startkapital på et beløp i norske kroner som minst svarer til 730.000 *euro*. For foretak som i henhold til tillatelsen bare skal yte enkelte investerings-tjenester, kan Kredittilsynet gi tillatelse til en lavere startkapital, men ikke lavere enn et beløp i norske kroner som svarer til 125.000 *euro*.

§ 12-3 første ledd skal lyde:

Kredittilsynet har taushetsplikt etter *kredittilsyns-  
loven* § 7 første ledd.

X.

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser i loven kan settes i kraft til forskjellig tid.

Departementet kan fastsette overgangsbestem-melser.

Oslo, i finanskomiteen, den 10. februar 1999.

**Lars Gunnar Lie,**  
leder.

**Siv Jensen,**  
ordfører og sekretær.