



Innst. O. nr. 10

(2002-2003)

Innstilling til Odelstinget fra finanskomiteen

Ot.prp. nr. 96 (2001-2002)

Innstilling fra finanskomiteen om lov om endringer i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling

Til Odelstinget

1. INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Regjeringen fremmer i proposisjonen forslag om enkelte endringer i eiendomsmeulingsloven: det foreslås regler om krav til egnethet for eiere av eiendomsmeulingsforetak, om meldeplikt mv. ved endring av eiersammensetning, om tilsyn og opplysningsplikt og om adgang til å gi forskrifter om faglig leder og om innsynsrett i budrunder.

1.2 Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Ranveig Frøiland, Svein Roald Hansen, Tore Nordtun, Torstein Rudihagen og Hill-Marta Solberg, fra Høyre, Svein Flåtten, Torbjørn Hansen, Heidi Larssen og Jan Tore Sanner, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, lederen Siv Jensen og Per Erik Monsen, fra Sosialistisk Venstreparti, Øystein Djupedal, Audun Bjørlo Lysbakken og Heidi Grande Røys, fra Kristelig Folkeparti, Ingebrigt S. Sørfonn og Bjørg Tørresdal, fra Senterpartiet, Morten Lund, fra Venstre, May Britt Vihovde, og fra Kystpartiet, Steinar Bastesen, merker seg at bakgrunnen for de foreslåtte endringene i lov om eiendomsmeuling er forslag fra Kredittilsynet og Forbrukerrådet, i tillegg til at de bygger på høringsuttalelser fra en rekke instanser.

Komiteen understreker at forbrukernes tillit til megler som en fri og uavhengig mellommann i omsetning av fast eiendom er en nødvendig forutsetning for et fungerende boligmarked. For folk flest er kjøp av bolig den største økonomiske transaksjonen de gjør i løpet av livet. Forbrukere kan ikke forventes å være eksperter på boligomsetning, så en kompetent og uavhengig mellommann mellom kjøper og selger er derfor betryggende for begge parter.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, viser til at en rekke hendelser den seinere tid, med mye oppmerksomhet i samfunnsdebatten, har gitt bekymring for nivået på meulingstjenestene, både faglig og moralsk. Etter flertallets oppfatning er det derfor nødvendig med en gjennomgang og innstramning av regelverket.

Flertallet stiller seg i hovedsak bak Regjeringens endringsforslag.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, støtter Regjeringens forslag til endringer i lov om eiendomsmeuling.

Disse medlemmer vil understreke at begrepet "eiendomsmeuling" vil ha ulike uttrykksformer og ulikt innhold alt etter i hvilke områder av landet og i hvilke markedssegmenter en befinner seg. Disse medlemmer mener derfor det er viktig for så vel kjøpere som selgere av fast eiendom at reglene ivaretar det mangfold og de ulike behov som denne virksomheten har. Disse medlemmer vil bl.a. vise til de store forskjeller som ligger i meuling av bolig- og fritidseiendommer i forhold til for eksempel næringseiendommer, utleie i forhold til salg og ikke minst de store forskjeller som eksisterer mellom eiendomsomsetning i for eksempel et opphetet mar-

ked i Oslo sentrum i forhold til mindre steder i hele landet.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet vil imidlertid påpeke at Regjeringens forslag ikke går langt nok på enkelte punkter, og kommer tilbake til det under de enkelte kapitler. Særlig vil disse medlemmer peke på den manglende oppfølgingen av innspillene fra forbrukerhold. Det samme gjelder flere av forslagene fra Kredittilsynet. Etter disse medlemmers oppfatning er det nødvendig å foreta disse endringene nå. Det er bl.a. behov for en klarere grenseoppgang i forhold til kombinasjon mellom eiendomsmevlingsvirksomhet og annen type virksomhet i eiendomsmarkedet, et klart forbud mot egenhandel, og en utenrettslig tvisteløsning som gjelder all eiendomsomsetning gjennom megler. Det bør også stilles krav til faglig nivå på alle som megler fast eiendom, ikke bare til faglig leder.

2. KRAV TIL EGNETHET FOR EIERE AV EIENDOMSMEGLINGSFORETAK

2.1 Sammendrag

Departementet foreslår en ny bestemmelse i eiendomsmevlingsloven om at bevilling til å drive eiendomsmevling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretaket som søker bevilling ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Videre foreslår departementet regler om plikt til å melde til Kredittilsynet om erverv av betydelig eierandel og økning av slik eierandel i eiendomsmevlerforetak. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes i denne sammenheng andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående, jf. verdipapirhandelloven § 1-4. Dersom Kredittilsynet anser at erververen ikke oppfyller kravet til egnethet som fremgår av bestemmelsens første punktum, skal Kredittilsynet etter forslaget innen tre måneder etter å ha mottatt melding om eierskiftet kunne nekte vedkommende person eller foretak å erverve aksjene eller andelene. Departementet foreslår dessuten en bestemmelse om at Kredittilsynet i forskrift skal kunne fastsette nærmere bestemmelser om foretakenes plikt til å gi melding om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at Kredittilsynet skal kunne nekte økning av betydelig eierandel, og at det i § 2-1 femte ledd åttende punktum bør vises til både annet

og femte punktum. Komiteen fremmer følgende forslag:

"I lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmevling gjøres slik endring:

§ 2-1 femte ledd åttende punktum skal lyde:

Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag melding som nevnt i annet eller femte punktum er mottatt, nekte slikt erverv dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk."

Komiteen slutter seg for øvrig til forslag om nytt femte ledd i eiendomsmevlingsloven § 2-1, om at nåværende femte ledd blir nytt sjette ledd, om endring av § 2-8 annet ledd nr. 1 og 2 og om overgangsbestemmelse.

Komiteen peker på tremånedersfristen i § 2-1 i lovforslaget og vil understreke at det bør være et mål at saksbehandlingstiden i kurante saker er kortere enn tre måneder.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre støtter forslaget om lovendringer om egnethet for eiere av eiendomsmevlingsforetak. Disse medlemmer viser til merknadene i proposisjonen om at man må vektlegge egnetheten for eierselskapene når man har å gjøre med eiendomsmevlingsforetak som eies av juridiske personer. Dette innebærer at eierforholdene i eierselskapene vil være relevante i egnethetsvurderingen. I brev 10. september 2002 til finanskomiteen legger finansministeren til grunn at meldeplikt oppstår ved "endringer i den dominerende innflytelsen i eierselskapet". Disse medlemmer slutter seg til dette, men viser til at den foreslåtte ordningen er lite egnet for aksjeoverdragelser i børsnoterte selskaper. Disse medlemmer viser til at børsen offentliggjør betydelige eierskifter og at meldeplikt etter eiendomsmevlingsloven som hovedregel ikke bør utløses i slike tilfeller.

3. HJEMMEL TIL Å GI FORSKRIFT OM FAGLIG LEDERS PLIKTER OG ANSVAR

3.1 Sammendrag

Departementet foreslår at det fastsettes i eiendomsmevlingsloven at Kredittilsynet i forskrift kan gi nærmere regler om plikter og ansvar for eiendomsmevlerforetakets faglige leder, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til forslag til nytt sjette ledd i eiendomsmeglingsloven § 2-1 om forskriftshjemmel.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet, mener at en slik forskrift bør inneholde krav om at faglig leder skal ha tilstrekkelig oversikt over at medarbeidere i virksomheten har den nødvendige kompetanse til å oppfylle meglerpliktene som angitt i for eksempel § 3-1 i loven. Flertallet vil derfor gå imot forslaget nedenfor om at Kredittilsynet gjennom forskrift kan sette krav til utdanning og faglig bakgrunn for andre personer i foretak som driver eiendomsmegling.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet vil bemerke at forskriften om krav til faglig leder utover krav til faktisk tilstedeværelse og skriftlig plan for internkontroll, også bør inneholde krav til antall medarbeidere en faglig leder kan ha ansvaret for.

Disse medlemmer påpeker i tillegg at alle som megler fast eiendom bør være på et visst faglig nivå. Anslagsvis 1/3 av alle som megler fast eiendom til forbrukere er statsautoriserte eiendomsmeglere eller advokater, mens ca. 2/3 har varierende grad av formell skoloring. Loven legger en rekke plikter på megleren, og for å kunne etterleve lovens krav må den som megler ha et visst kompetansenivå. Disse medlemmer viser da særlig til bestemmelsene i lovens § 3-1 om meglers omsorgsplikt. I forbindelse med kjøp og salg av eiendom kan det oppstå en rekke vanskelige juridiske spørsmål, og forbrukeren vil ofte innrette seg etter de muntlige råd som blir gitt av megleren. Slike råd vil gjerne bli gitt av den som megler eiendommen, og kan vanskelig etterprøves av en faglig leder i ettertid. Videre vil disse medlemmer peke på det viktige arbeidet i forbindelse med skriving av salgsoppgave og kontrakt. Megleren må kunne tilstrekkelig om aktuelle lover og regler til å kunne håndtere situasjoner som oppstår underveis i salgsarbeidet på en fornuftig måte.

En faglig leder kan ikke alene garantere at de ansatte faktisk etterlever lovens krav til meglertjenesten. Disse medlemmer mener at et minstekrav bør være at alle som megler fast eiendom til forbrukere må ha et kompetansenivå som sikrer at lovens krav faktisk kan etterleves.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"I lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjøres følgende endring:

§ 2-1 sjette ledd tredje punktum skal lyde:

Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om krav til utdanning og annen faglig bakgrunn for andre personer i foretaket som driver eiendomsmegling som nevnt i § 1-1."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til sine innledende merknader i pkt. 1.2 ovenfor og påpeker at forskriften vedrørende faglig leder må hensynta de ulike former som eiendomsmegling kan foregå i.

4. TILSYN MED FORETAK/PERSONER SOM IKKE LENGER HAR BEVILLING - OPPLYSNINGSPLIKT FOR ANSATTE, TILLITSVALGTE OG EIERE - SANKSJONER MOT MANGLENDE OPPFYLLELSE AV OPPLYSNINGSPLIKT

4.1 Sammendrag

Det foreslås enkelte endringer i eiendomsmeglingslovens bestemmelser om tilsyn. Det følger av gjeldende rett at foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling er underlagt kontroll og tilsyn etter eiendomsmeglingslovens bestemmelser om tilsyn. Departementet foreslår at denne bestemmelsen utvides til også å omfatte personer som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling. Videre foreslås det en endring i samme bestemmelse slik at personer og foretak som selv har levert tilbake bevillingen til å drive eiendomsmegling, likestilles med personer og foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til forslag om endring av eiendomsmeglingsloven § 2-7 fjerde ledd.

5. INNSYNSRETT I BUDRUNDER

5.1 Sammendrag

Det foreslås en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven om at departementet kan gi forskrifter om innsynsrett i opplysninger om budgivningen og om budgivere.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til forslag om endring av eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, understreker at behovet for en forskrift som gir innsynsrett i budrunden, er til stede. Dette vil bidra til økt

gjennomsiktighet, og forebygge forsøk på svindel i sammenheng med budprosessen. Dette problemet er sannsynligvis ikke stort i dag, men sjøl mistanke om at slik svindel kan skje, er ødeleggende for tilliten mellom aktørene i dette markedet. Flertallet regner derfor med at forskriftshjemmelen blir benyttet.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre støtter forslaget om at det kan gis forskrift om innsynsrett i budrunder jf. lovens § 3-8.

Det ser ikke ut til å være noen samlet oppfatning av hvorvidt det er behov for slik forskrift nå, og disse medlemmer støtter departementets oppfatning av at behovet må vurderes løpende. Disse medlemmer vil videre påpeke viktigheten av at en eventuell forskrift utformes slik at den som har rett til innsyn har mulighet til rent faktisk å bringe på det rene om et konkurrerende bud er eller har vært reelt. Disse medlemmer viser videre til merknader under punkt 3.2 ovenfor om viktigheten av at en eventuell forskrift hensyntar ulike forhold i ulike deler av eiendomsmarkedet, herunder lokale forskjeller.

6. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

6.1 Sammendrag

De økonomiske og administrative konsekvensene av lovforslagene er omtalt i kapittel 7 i proposisjonen.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen tar det som står i proposisjonen til orientering.

7. ANDRE FORSLAG OG MERKNADER

7.1 Bruk av titler

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kystpartiet viser til at bare den som har eiendomsmeglerbrev, kan kalle seg "statsautorisert eiendomsmegler". Disse medlemmer viser videre til bruk av tittelen "eiendomsmegler". Disse medlemmer ønsker så langt det er mulig å sikre at publikum oppfatter forskjellen mellom en som kaller seg eiendomsmegler og en som sier at han megler fast eiendom. Disse medlemmer ønsker derfor også at meglers fagbakgrunn tydeliggjøres i form av en mer bevisst og konsekvent tittelbruk, slik at det klart fremgår for forbrukerne hvem som har fullført en meglertidning og hvem som ikke har det.

Disse medlemmer foreslår derfor at også betegnelsen "eiendomsmegler" skal reserveres for dem som har eiendomsmeglerbrev, og foreslår at lovens § 2-3 endres i samsvar med dette. Om bruk av betegnelsen "megler" i eiendomsmeglingsbransjen mener disse medlemmer at dette etter forholdene må anses som brudd på god meglerskikk, f.eks. der slik bruk åpenbart er egnet til å lede forbrukere til å tro at de har med en fagutdannet meglere å gjøre.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"I lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjøres slik endring:

Overskriften til § 2-3 skal lyde:

Eiendomsmeglerbrev og titlene statsautorisert eiendomsmegler og eiendomsmegler

§ 2-3 fjerde ledd skal lyde:

(4) Bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene "statsautorisert eiendomsmegler" og "eiendomsmegler"."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til sine innledende merknader under pkt. 1.2 om at eiendomsmegling foregår under mange forskjellige ytre rammer og på mange uensartede områder. Det vil derfor etter disse medlemmers syn ikke være noen garanti for forbrukerne å beskytte tittelen "eiendomsmegler". Dette vil tvert imot hindre at realkompetanse og erfaring hos den som megler fast eiendom tillegges tilstrekkelig vekt. Disse medlemmer mener generelt at en ikke bør lovregulere stillingsbetegnelser innenfor spesielle fagområder og at forbrukernes generelle situasjon i forbindelse med eiendomskjøp og salg ikke påkaller slike tiltak.

Disse medlemmer vil derfor gå imot forslaget om å reservere tittelen "eiendomsmegler" for spesielle utdanningsløp.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Senterpartiet viser til at bare den som har eiendomsmeglerbrev, kan kalle seg "statsautorisert eiendomsmegler". Disse medlemmer viser videre til bruk av titlene "eiendomsmegler" og "megler". Disse medlemmer ønsker så langt det er mulig å sikre at publikum oppfatter forskjellen mellom ulike typer tittelbruk. Disse medlemmer ønsker derfor også at meglers fagbakgrunn tydeliggjøres i form av en mer bevisst og konsekvent tittelbruk, slik at det klart fremgår for forbrukerne hvem som har fullført meglertidning og hvem som ikke har det.

Disse medlemmer foreslår derfor at betegnelsene "eiendomsmegler" og "megler" skal reserveres for dem som har eiendomsmeglerbrev, og foreslår at lovens § 2-3 endres i samsvar med dette.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"I lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjøres slik endring:

Overskriften til § 2-3 skal lyde:

Eiendomsmeglerbrev og titlene statsautorisert eiendomsmegler, eiendomsmegler og megler

§ 2-3 fjerde ledd skal lyde:

(4) Bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene "statsautorisert eiendomsmegler", "eiendomsmegler" og "megler"."

Disse medlemmer vil subsidiært slutte seg til forslaget til § 2-3 fjerde ledd ovenfor.

7.2 Forbud mot annen næringsvirksomhet

7.2.1 *Eiere, tillitsvalgte, ansatte mv.*

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, viser til at Finansdepartementet i kapittel 1 i proposisjonen har funnet at Kredittilsynets forslag om å utvide kretsen av de som omfattes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet bør utredes nærmere før man vil fremme forslag om lovendring. Grunnlaget for dette behovet for utredning er merknader fra høringsinstansene. Flertallet viser til at forbudet mot deltagelse i annen næringsvirksomhet er helt generelt utformet og at det konkrete forslaget som fremmes her i innstillingen utvider personkretsen betraktelig i forhold til gjeldende regler. Flertallet er enig i at man må ha regler som sikrer meglernes integritet, men at lovens forbud mot annen næringsvirksomhet må utformes på en treffsikker måte, og at dette tilsier utredning fra departementets side som kan legges frem for Stortinget på egnet måte.

Flertallet viser videre til at arbeidsgivere gjennom interne retningslinjer kan pålegge sine ansatte å avstå fra virksomhet som er uforenlig med arbeidet i eiendomsmeglingsforetaket og at eiendomsmeglingsforetak med slike retningslinjer kan benytte dette i markedsføringen av sine tjenester.

Flertallet går imot forslaget nedenfor om endring av § 2-6 annet ledd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet vil under-

streke at megler av fast eiendom til publikum må være en uavhengig mellommann. Dette er vanskelig forenlig med å være involvert i annen virksomhet i eiendomsmarkedet. Slik virksomhet vil kunne skape rollekonflikter som gir grunnlag for tvil om meglers rolle, og vil derfor bidra til å svekke tilliten til meglerstanden generelt. Disse medlemmer viser til brev fra Kredittilsynet til Finansdepartementet datert 22. mars 2001 om forslag til endringer i lov om eiendomsmegling, der Kredittilsynet skriver om dagens rettstilstand:

"Det er antatt at når eml § 2-6 annet ledd nevner "eiendomsmegler" er det statsautorisert eiendomsmegler som menes. Dette gir bestemmelsens virkeområde en uheldig og ubegrunnet begrensning.

Det betyr for det første at en advokat som er ansatt som faglig leder av eiendomsmeglingsforetak ikke omfattes av forbudet om annen næringsvirksomhet. Advokaten kan derfor drive virksomhet som spekulant i eiendomsmarkedet om han ønsker. Dette vil svekke hans frie og uavhengige stilling når han opptrer som megler, og det vil kunne svekke tilliten til eiendomsmeglervirksomhet generelt.

For det andre har man i den senere tid opplevd at det arbeider et stort antall ufaglærte meglere i meglerforetakene, enkelte av disse er også eiere av foretaket de arbeider i. Heller ikke disse personene omfattes i dag av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet. Kredittilsynet har gjennom stedlig tilsyn og gjennom oppslag i media blitt kjent med flere tilfeller hvor meglere uten statsautorisasjon ved siden av arbeidet som megler har drevet som spekulanter i eiendomsmarkedet."

På denne bakgrunn trekker Kredittilsynet følgende konklusjon:

"Kredittilsynet mener på bakgrunn av dette at kretsen av personer som omfattes av forbudet mot annen næringsvirksomhet må utvides. Det vesentlige er at alle som er involvert i den daglige virksomheten i foretaket, og dermed har tilgang til informasjon og mulighet til å øve påvirkning, omfattes av forbudet. Kredittilsynet mener derfor man bør ha et generelt forbud mot annen næringsvirksomhet for alle ansatte i eiendomsmeglingsforetak, og for eiere og tillitsmenn som deltar i den daglige driften uten å være ansatt. Eksempler på det siste er eiere som deltar i den daglige driften uten å heve lønn, eller mot konsulenthonorar eller lignende som selvstendig næringsdrivende, og styremedlemmer som involverer seg i den daglige driften uten annen godtgjørelse enn styrehonoraret."

Disse medlemmer er enig i Kredittilsynets vurdering. Det påpekes at intensjonen er å hindre meglere av fast eiendom å delta i aktivitet som kan være en trussel mot deres rolle som uavhengige mellommenn. Et generelt forbud mot annen næringsvirksomhet må derfor følges av dispensasjonsadgang.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

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

§ 2-6 annet ledd skal lyde:

Eiendomsmevlere og advokater som selv driver eiendomsmevlingsvirksomhet, ansatte i foretak som driver eiendomsmevlingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige virksomheten uten å være ansatt, må ikke selv drive eller være ansatt hos person eller foretak som driver annen næringsvirksomhet, eller være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen næringsvirksomhet.

§ 2-6 fjerde ledd oppheves."

7.2.2 Advokater som driver eiendomsmegling

Komiteen merker seg at Kredittilsynet ikke vil foreslå at et generelt forbud mot å drive annen næringsvirksomhet skal gjelde advokater som meglere fast eiendom:

"Når det gjelder advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet som en del av sin ordinære advokatvirksomhet etter eml § 1-2, første ledd nr. 2, er det en egen bestemmelse for disse i § 2-6, fjerde ledd. Det følger av bestemmelsen at advokater ikke kan påta seg meglere oppdrag dersom advokatens personlige økonomiske interesser kan komme i konflikt med klientens interesser, eller oppdraget har innflytelse på advokatens uavhengige stilling. En advokat kan altså drive annen næringsvirksomhet, også annen eiendomsrelatert virksomhet, men han kan f. eks. ikke påta seg salgsoppdrag hvor han selv er involvert på eiersiden.

Kredittilsynet har vurdert om bestemmelsen bør endres slik at det blir klart at heller ikke advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet i medhold av eiendomsmevlingsloven § 1-2 nr. 2 kan drive annen eiendomsrelatert virksomhet, for eksempel kjøp og salg av fast eiendom. Som tidligere nevnt er det imidlertid vanskelig å gi en presis definisjon av hvilken type næringsvirksomhet som er egnet til å skade meglere/advokatens frie og uavhengige stilling i eiendomsmarkedet, og det er derfor lovteknisk mest hensiktsmessig å utforme bestemmelsen som en generelt forbud mot annen næringsvirksomhet, med en dispensasjonshjemmel. Et slikt generelt forbud kan ikke gis overfor advokater, som har en annen næring - advokatvirksomheten - som hovedvirksomhet. Det ville i tilfelle utløst en enorm mengde dispensasjonssøknader. Kredittilsynet vil derfor ikke foreslå endringer på dette punktet."

Forbrukerrådet er imidlertid av en annen oppfatning:

"Overfor publikum er det ingen forskjell på om meglere er advokat, statsautorisert eiendomsmevlere eller for øvrig er ansatt som meglere i et foretak. De samme hensyn gjør seg gjeldende. Det som er viktig er at tilliten til den som meglere ivaretas. Forbrukerrå-

det kan ikke se noen grunn til at advokater som meglere til forbrukere også skal få lov til å spekulere i boligmarkedet. Forbrukerrådet er av den oppfatning at advokater som ønsker å meglere bør foreta et yrkesvalg som innebærer at de eventuelt må avstå fra annen eiendomsrelatert virksomhet. Forbrukerrådet har også sett på tallene over omsetning og fortjeneste som er lagt ut på Kredittilsynets hjemmeside. Her fremgår det meget klart at den gruppen advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet innenfor sin alminnelige advokatpraksis utgjør en svært liten andel av den totale omsetningen. I år 2000 gjennomførte foretak med statsautorisert eiendomsmevlere som faglig leder 72 748 formidlinger. Foretak med advokat som faglig leder gjennomførte 10 836 formidlinger, mens advokater som driver eiendomsmevlingsvirksomhet innenfor sin advokatpraksis gjennomførte 3 302 formidlinger. Forbrukerrådet er av den oppfatning at disse tallene underbygger at også advokater som meglere bør foreta et yrkesvalg som innebærer at de må avstå fra annen eiendomsrelatert virksomhet. Når det gjelder faglige ledere i foretak som er advokater så bør det ikke være problematisk å si at de har foretatt et slikt yrkesvalg, men også for advokater som driver innenfor sin advokatpraksis bør dette kreves. De omsetter under enhver omstendighet så få eiendommer i løpet av et år at hensynet til den generelle tilliten til eiendomsmevlere bør veie tyngst.

Forbrukerrådet foreslår derfor at forslaget til lovendring utvides til også å gjelde advokater."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, viser til det forslaget som fremmes i innstillingen om at advokater skal omfattes av det generelle forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet i § 2-6 første ledd. Flertallet viser til at et ganske stort antall advokater kombinerer advokatvirksomhet og muligheten til å drive eiendomsmevlingsvirksomhet. Flertallet mener at begrunnelsen som ligger bak forslaget i innstillingen ikke uten videre tilsier et forbud som det foreslattes.

Flertallet mener at et forslag som omtales her må utredes nærmere og ses i sammenheng med de generelle reglene om begrensningsregler for handlefriheten for personer i eiendomsmevlingsbransjen, herunder egenhandelsreglene, jf. nedenfor.

Flertallet går imot forslaget nedenfor om endring av § 2-6 første ledd.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet legger størst vekt på betydningen av å unngå uheldige rollekonflikter, og støtter derfor Forbrukerrådets vurderinger i denne sammenhengen.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"I lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmevlingsvirksomhet gjøres følgende endringer:

§ 2-6 første ledd skal lyde:

Person eller selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd og advokat som driver eiendomsmegling, kan ikke drive annen virksomhet enn eiendomsmegling.

§ 2-7 fjerde ledd oppheves."

7.3 Forbud mot egenhandel

Komiteen viser til at dagens lov gir en megler mulighet til å drive egenhandel, dvs. salg/utleie av egen eiendom gjennom eget foretak, og kjøp/leie av en eiendom som formidles gjennom eget foretak. Megler plikter i slike tilfeller å opplyse de øvrige involverte i salgsprosessen om slik egenhandel.

Kredittilsynet anbefaler ikke et forbud mot egenhandel:

"Den første grunnen er at egenhandel ikke er særlig utbredt. De fleste meglere er klar over at det lett vil komme beskyldninger om uredelig opptreden dersom det skulle vise seg å være noe i veien med eiendommen. Dette er potensiell negativ omtale man ikke vil risikere. Videre mener Kredittilsynet å ha tilstrekkelig kontroll på den egenhandelen som forekommer. På grunn av den fokus som har vært på egenhandel i det siste, er dette noe som prioriteres under stedlige tilsyn. Dersom megleren har solgt eiendom gjennom eget foretak, kan man gå inn i saksmappen og kontrollere at alle nødvendige opplysninger om eiendommen er innhentet og videreformidlet til interessentene. Dersom megler har bydd på eiendom formidlet av eget foretak kan man foreta en vurdering av hva som er gjort for å markedsføre eiendommen, og man kan ved hjelp av budloggen og samtaler med megler foreta en vurdering av budrunden. Der er altså gode muligheter for å avsløre uredelig opptreden i egenhandeltilfeller, og dette bør virke avskrekkende på de meglere som måtte være fristet til å utnytte sin posisjon.

Den andre grunnen til at Kredittilsynet mener det ikke bør innføres forbud mot egenhandel er at det kan tenkes tilfeller hvor det er gode grunner som taler for å tillate det. Et eksempel på dette er små steder som bare har ett meglerforetak. På slike steder kan det være urimelig ikke å tillate megleren å selge gjennom eget foretak. Alternativet vil være å bruke en megler fra nærmeste by/tettsted, med den ulempen avstand og mangel på lokalkunnskap medfører. Eventuelt kan megleren velge å selge privat, noe som medfører at kjøperen ikke vil nyte godt av beskyttelsen meglers sikkerhetsstillelse gir dersom noe går galt. En annen effekt av et eventuelt forbud vil være at megleren på småstedet i praksis vil bli utestengt fra å kjøpe i det lokale eiendomsmarkedet, fordi de fleste eiendommer blir solgt gjennom ham."

Imidlertid mener Forbrukerrådet at disse grunne ikke kan være tungtveiende nok til å gå mot et forbud:

"Videre kan Forbrukerrådet ikke se at det er et stort praktisk behov for å tillate egenhandel slik vi gjør i dag. I Norge finnes det flere landsdekkende

meglerkjeder. Det bør derfor ikke være et stort problem for en megler på et mindre sted å få solgt sin eller en nærstående persons eiendom gjennom et annet firma enn sitt eget. Når det gjelder meglers mulighet til å kjøpe eiendom så må en megler på et mindre sted kunne si at han er interessert i å kjøpe den aktuelle eiendommen selv, og at han derfor ikke kan påta seg salgsoppdraget. Det bør i slike tilfeller være mulig å henvise selgeren til en av de landsdekkende meglerkjedene eller til en advokat."

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, understreker at slik praksis er en trussel mot eiendomsmeglingsbransjens renommé. Sjøl om omfanget av egenhandelen er liten i dag, vil alle tilfeller gi grunnlag for oppslag som, berettiget eller uberettiget, vil svekke tilliten til eiendomsmeglere. Flertallet ser heller ikke at de praktiske problemene et slikt forbud reiser, er store nok til å rettferdiggjøre åpning for en slik praksis. Kombinert med en dispensasjonsadgang, vil dette være et viktig bidrag til å sikre tilliten til eiendomsmeglerne.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

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

Ny § 2-12 skal lyde:

§ 2-12. Forbud mot egenhandel

(1) Dersom personer som nevnt i § 2-6 annet ledd har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder skal vedkommende eller foretaket nekte å ta oppdraget eller si dette fra seg så snart slik interesse oppstår. Tilsvarende gjelder i forhold til nærstående av personer som nevnt i § 2-6 annet ledd.

(2) Kredittilsynet kan i forskrift gi utfyllende regler om bestemmelsen i første ledd, herunder fastsette hvem som anses som nærstående. Kredittilsynet kan i forskrift eller enkeltvedtak fastsette unntak fra bestemmelsen i første ledd.

§ 3-1 tredje ledd oppheves."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til forslaget om å forby egenhandel. Disse medlemmer mener at gjeldende regler er fornuftige og at de forhold som er fremhevet av forslagsstillerne med henvisning til uttalelser fra Kredittilsynet og Forbrukerrådet ikke tilsier innføring av et slikt forbud nå. Disse medlemmer mener at et slikt forbud eventuelt må ses i sammenheng med begrensningene i adgangen til å drive annen næringsvirksomhet. Disse medlemmer mener også at dispensasjonsmuligheten er vanskelig gjennomførbar i praksis.

Disse medlemmer kan spesielt ikke slutte seg til Forbrukerrådets uttalelse om at det ikke er noe "stort praktisk behov for å tillate egenhandel". Disse medlemmer understreker at innskrenkning av folks handlefrihet som hovedregel må være begrunnet med at man vil hindre uønsket atferd, og ikke med publikums manglende behov for å opptre på den ene eller andre måten.

Disse medlemmer går imot forslaget om egenhandelsregler.

7.4 Utenrettslig tvisteløsning

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, viser til at det i proposisjonen er oppgitt at Forbrukerrådet i brev 7. november 2001 foreslo at loven endres slik at alle forbrukere gis adgang til en utenrettslig og gratis tvisteløsning når det oppstår tvister med den som har meglet eiendommen. Blant annet på bakgrunn av høringsuttalelsene anser Finansdepartementet at dette er blant de spørsmålene som må utredes nærmere før man fremmer forslag til lovendring. Flertallet viser til at det i dag eksisterer tvisteløsningsmuligheter gjennom Klagenemnda for Eiendomsmeglingstjenester og Disiplinærnemnden for advokater og at det arbeides med å vurdere disse ordningene. Flertallet mener at det er grunn til å avvende resultatet av dette arbeidet før man innfører en lovpålagt tvisteløsningsordning, og at en slik lovpålagt ordning gjøres til gjenstand for en nærmere utredning og at Stortinget forelegges resultatet av utredningsarbeidet. Flertallet går etter dette imot forslaget nedenfor om opprettelse av tvistenemnd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet påpeker at en gratis og utenrettslig tvisteløsningsordning for å løse tvister mellom forbruker og den som har meglet eiendommen, som foreslått av Forbrukerrådet, er viktig for forbrukernes trygghet. En slik ordning vil også være en stimulans til partene om å finne en løsning seg imellom.

En utenrettslig klagemulighet må etter disse medlemmers oppfatning gis alle kjøpere og selgere, uavhengig av meglernes fagbakgrunn og organisasjonstilknytning.

Disse medlemmer er kjent med at det pågår en prosess for å etablere en slik ordning med sikte på å få med alle aktører, og disse medlemmer er av den oppfatning at organiseringen av en slik tvisteløsningsordning bør overlates til aktørene sjøl. Men en lovfesting av en slik klagenemnd gir aktørene et press om å komme til enighet. Dersom dette ikke lyk-

kes, må Regjeringen sikre at en klagenemnd etableres. Kompetansen til dagens Klagenemnd for Eiendomsmegler tjenester kan være et naturlig utgangspunkt. En nemnd må være sammensatt av en nøytral leder og lik representasjon fra bransjesiden og forbrukersiden.

Disse medlemmer mener deltakelse i en slik tvisteløsningsordning må være et vilkår for bevilling.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

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

§ 2-1 fjerde ledd nytt nr. 5 skal lyde:

5. være tilknyttet klagenemndsordning som nevnt i § 2-11. Kredittilsynet kan også stille slike vilkår til foretak som tidligere er gitt bevilling.

§ 2-8 annet ledd nytt nr. 6 skal lyde:

6. ikke innen den frist som er fastsatt av tilsynsmyndigheten oppfyller pålegg om å tilslutte seg nemndsordning som nevnt i § 2-11.

Ny § 2-11 skal lyde:

§ 2-11. Adgang til nemndsbehandling

Gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet og advokater som driver eiendomsmegling, og Forbrukerrådet skal det innen 1. november 2003 opprettes en nemnd som behandler tvister om forpliktelser etter denne lov mellom foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet og advokater som driver eiendomsmegling og selger av eiendommen, kjøper av objektet som har vært gjenstand for meglingsoppdraget eller øvrige interessenter til dette.

Partene skal forelegge avtalen for departementet til godkjenning.

Personer eller foretak som nevnt i første ledd kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent, hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

Dersom personer eller foretak som nevnt i første og tredje ledd i relasjon til det aktuelle meglingsoppdraget er forbruker, kan vedkommende ikke fraskrive seg adgangen til å kreve nemndsbehandling.

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.

En sak som nemnda har realitetsbehandlet, kan bringes direkte inn for tingrett.

Departementet kan gi forskrifter til nærmere utfylling og gjennomføring av reglene i denne bestemmelse.

§ 3-2 første ledd nytt nr. 8 skal lyde:

8. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 2-11."

8. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kystpartiet:

Forslag 1

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

§ 2-1 fjerde ledd nytt nr. 5 skal lyde:

5. være tilknyttet klagenemndsordning som nevnt i § 2-11. Kredittilsynet kan også stille slike vilkår til foretak som tidligere er gitt bevilling.

§ 2-1 sjettede ledd tredje punktum skal lyde:

Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om krav til utdanning og annen faglig bakgrunn for andre personer i foretaket som driver eiendomsmegling som nevnt i § 1-1.

§ 2-6 første ledd skal lyde:

Person eller selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd og advokat som driver eiendomsmegling, kan ikke drive annen virksomhet enn eiendomsmegling.

§ 2-6 annet ledd skal lyde:

Eiendomsmeglere og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet, ansatte i foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige virksomheten uten å være ansatt, må ikke selv drive eller være ansatt hos person eller foretak som driver annen næringsvirksomhet, eller være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen næringsvirksomhet.

§ 2-6 fjerde ledd oppheves.

§ 2-7 fjerde ledd oppheves.

§ 2-8 annet ledd nytt nr. 6 skal lyde:

6. ikke innen den frist som er fastsatt av tilsynsmyndigheten oppfyller pålegg om å tilslutte seg nemndsordning som nevnt i § 2-11.

Ny § 2-11 skal lyde:

§ 2-11. Adgang til nemndsbehandling

Gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet og advokater som driver eiendomsmegling, og Forbrukerrådet skal det innen 1. november 2003 opprettes en nemnd som behandler tvister om forpliktelser etter denne lov mellom foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet og advokater som driver eiendomsmegling og selger av eiendommen, kjøper av objektet som har vært gjenstand for meglingsoppdraget eller øvrige interessenter til dette.

Partene skal forelegge avtalen for departementet til godkjenning.

Personer eller foretak som nevnt i første ledd kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent, hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

Dersom personer eller foretak som nevnt i første og tredje ledd i relasjon til det aktuelle meglingsoppdraget er forbruker, kan vedkommende ikke fraskrive seg adgangen til å kreve nemndsbehandling.

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.

En sak som nemnda har realitetsbehandlet, kan bringes direkte inn for tingrett.

Departementet kan gi forskrifter til nærmere utfylling og gjennomføring av reglene i denne bestemmelse.

§ 3-2 første ledd nytt nr. 8 skal lyde:

8. retten til å kreve nemndsbehandling etter § 2-11.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Senterpartiet:

Forslag 2

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

Overskriften til § 2-3 skal lyde:

Eiendomsmeglerbrev og titlene statsautorisert eiendomsmegler, eiendomsmegler og megler

§ 2-3 fjerde ledd skal lyde:

(4) Bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene "statsautorisert eiendomsmegler", "eiendomsmegler" og "megler".

9. KOMITEENS TILRÅDING

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

vedtak til lov

om endringer i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling

I

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

§ 2-1 nytt femte ledd skal lyde:

(5) *Bevilling til å drive eiendomsmegling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretak som nevnt i § 2-1 første ledd nr. 2 og 3 ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Erverv av betydelig eierandel i foretak som nevnt i første punktum kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Med betydelig eierandel menes for ansvarlige selskap direkte eller indirekte eierandel som gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av foretaket. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap 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 av foretaket. Melding til Kredittilsynet skal også foreligge før økning av betydelig eierandel i aksjeselskap og allmennaksjeselskap som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent. Kredittilsynet kan i forskrift gi regler om hva som menes med betydelig eierandel i ansvarlig selskap og om plikt til å gi melding til Kredittilsynet om økning av slik eierandel. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes etter denne bestemmelsen andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående, jf. lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4. Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag melding som nevnt i annet eller femte punktum er mottatt, nekte slikt erverv dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om eiendomsmeglerfore-*

takenes plikt til å gi melding om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

Nåværende femte ledd blir nytt sjette ledd og skal lyde:

(6) For foretak nevnt i første ledd nr. 2 og 3 og annet ledd skal den faglige leder av eiendomsmeglingsvirksomheten være eiendomsmegler eller advokat. *Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om den faglige leders plikter og ansvar, herunder om krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll.*

Overskriften til § 2-3 skal lyde:

Eiendomsmeglerbrev og titlene statsautorisert eiendomsmegler og eiendomsmegler

§ 2-3 fjerde ledd skal lyde:

(4) Bare den som har eiendomsmeglerbrev, har rett til å bruke titlene "statsautorisert eiendomsmegler" og "eiendomsmegler":

§ 2-7 fjerde ledd skal lyde:

(4) Kontroll og tilsyn etter denne paragraf skal gjelde tilsvarende overfor personer eller foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-8, eller som selv har levert tilbake bevillingen.

§ 2-8 annet ledd nr. 1 og nr. 2 skal lyde:

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

1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-1 fjerde ledd, femte ledd eller vilkår fastsatt for bevillingen,
2. ikke lenger har en faglig leder som oppfyller kravene i § 2-1 sjette ledd eller vilkår fastsatt for bevillingen,

Ny § 2-12 skal lyde:

§ 2-12. Forbud mot egenhandel

(1) *Dersom personer som nevnt i § 2-6 annet ledd har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder skal vedkommende eller foretaket nekte å ta oppdraget eller si dette fra seg så snart slik interesse oppstår. Tilsvarende gjelder i forhold til nærstående av personer som nevnt i § 2-6 annet ledd.*

(2) *Kredittilsynet kan i forskrift gi utfyllende regler om bestemmelsen i første ledd, herunder fastsette hvem som anses som nærstående. Kredittilsynet kan*

i forskrift eller enkeltvedtak fastsette unntak fra bestemmelsen i første ledd.

§ 3-1 tredje ledd oppheves.

§ 3-8 første ledd skal lyde:

(1) Departementet kan gi forskrifter om budgivning, og om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere.

II

Lovendringene trer i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

Personer og foretak som har betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak når lovendringene trer i kraft, og som ikke anses egnet som eiere i henhold til § 2-1 femte ledd kan fortsette som eiere i inntil ett år etter ikrafttredelsestidspunktet.

Kongen kan gi forskrift om overgangsbestemmelser.

Oslo, i finanskomiteen, den 1. november 2002

Siv Jensen
leder

Øystein Djupedal
ordfører

Ingebrigt S. Sørfonn
sekretær