



STORTINGET

Lovvedtak 44

(2024–2025)

(Første gangs behandling av lovvedtak)

Innst. 178 L (2024–2025), jf. Prop. 41 L (2024–2025)

I Stortingets møte 1. april 2025 ble det gjort følgende

vedtak til lov

om endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.)

I

I lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 2-7 skal lyde:

§ 2-7 Sikkerhetsstillelse

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, må stille sikkerhet som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om sikkerhet som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet i første ledd.

§ 2-9 skal lyde:

§ 2-9 Krav til ledelsen og ansatte

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

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Der som foretakets styre finner det forsvarlig, kan samme person være fagansvarlig for flere filialer. Finanstilsynet kan

gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak.

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd skal legge frem avgrenset uttømmende politiattest etter politiregisterloven § 41 nr. 1, jf. forskrift departementet gir etter sjette ledd.

(4) Første og tredje ledd gjelder tilsvarende for eiendomsmeglerfullmektiger, jf. § 4-5 annet ledd, og medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 annet ledd, i eiendomsmeglingsforetak eller hos advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1. Første punktum gjelder likevel ikke for autorisert fullmektig, jf. lov 12. mai 2022 nr. 28 om advokater og andre som yter rettslig bistand § 11.

(5) Eiendomsmeglingsforetak skal innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig. Det samme gjelder ved ansettelse av oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger som nevnt i fjerde ledd.

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

§ 3-2 annet ledd nytt annet punktum skal lyde:

Klientmidler kan ikke disponeres på annen måte enn det som er avtalt.

§ 3-2 fjerde ledd skal lyde:

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om behandling og sikring av klientmidler.

§ 6-7 første ledd første punktum skal lyde:

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet *skriftlig og tydelig* får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

§ 6-7 annet ledd skal lyde:

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

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og bygge-
måte,
7. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
8. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler
av denne til boligformål,
9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgif-
ter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjons-
plikt og odelsrett, der det er relevant,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfat-
ter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og
øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling
som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld,
alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt sum-
men av disse beløpene,
14. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag og
rett til å kreve dekning av utlegg, jf. § 6-4 første ledd
nr. 4 til 6,
15. oppdragstakerens registrerte navn, forretnings-
adresse og organisasjonsnummer,
16. oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til
andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys
partene i forbindelse med oppdraget,
17. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og
18. fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettig-
heter og plikter.

§ 6-7 sjette ledd skal lyde:

(6) Med unntak av salg av bolig som ennå ikke er full-
ført, kan oppdragstakeren ikke markedsføre eiendom-
men for salg før oppgave som nevnt i annet ledd er ferdig-
stilt og tilgjengelig.

Nåværende sjette ledd blir syvende ledd.

§ 6-8 skal lyde:

§ 6-8 Oppdragstakerens plikter ved budgivningen

(1) Oppdragstakeren skal legge til rette for en forsvar-
lig avvikling av budrunden.

(2) Oppdragstakeren skal oppfordre oppdragsgiveren
til ikke å inngå avtale direkte med budgiveren, men henvise
til oppdragstakeren. Oppdragstakeren skal videre opp-
fordre oppdragsgiveren til å konferere med oppdragstake-
ren, dersom oppdragsgiveren mottar bud direkte.

(3) Oppdragstakeren skal ikke formidle bud med
kortere akseptfrist enn det som er fastsatt av departemen-
tet i forskrift. Oppdragstakeren skal ikke formidle bud
med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes
skjult for andre budgivere og interessenter.

(4) Oppdragstakeren skal kun formidle bud, aksepter
og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstakeren skal inn-
hente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiveren før
bud formidles.

(5) Oppdragstakeren skal så langt det er nødvendig
og mulig orientere oppdragsgiveren, budgivere og øvrige
interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets
størrelse, forbehold og akseptfrist. Oppdragstakeren skal
så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at
budene deres er mottatt. Oppdragstakeren skal også bistå
ved vurdering av bud.

(6) Oppdragstakeren skal kontrollere budgiverens fi-
nansiering før handel sluttet. Har oppdragstakeren ikke
foretatt slik kontroll, skal selgeren før handel sluttet gis
skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige
konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt.

(7) Oppdragstakeren skal gi partene i handelen og
budgivere innsyn i budjournalen i samsvar med nærmere
regler fastsatt i forskrift av departementet.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere
regler om oppdragstakerens plikter ved budgivningen.

Nåværende § 6-10 oppheves. Nåværende §§ 6-8 og 6-9
blir §§ 6-9 og 6-10.

§ 7-2 tredje ledd skal lyde:

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal opp-
dragstakeren skrive regning. Regningen skal gjøre det
mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfan-
get av arbeidet som er utført.

§ 7-2 femte ledd skal lyde:

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere
regler om oppdragstakerens vederlag, plikten til å gi til-
bud basert på timepris som nevnt i annet ledd og plikten
til å skrive regning som nevnt i tredje ledd.

Ny § 8-6 a skal lyde:

§ 8-6 a Adgang til å forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper

Finanstilsynet kan forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper dersom personen anses uegnet fordi vedkommende

1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller
2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

§ 8-9 skal lyde:

§ 8-9 Overtredelsesgebyr

(1) Finanstilsynet kan ilegge fysiske personer eller foretak overtredelsesgebyr ved overtredelse av § 2-2, § 2-9 fjerde og femte ledd, §§ 3-1 til 3-3, § 3-5, § 3-6, §§ 5-1 til 5-5, § 6-2, § 6-3, § 6-7, § 6-8, § 6-10 tredje ledd, § 7-1, § 7-2, § 7-4 tredje ledd, § 7-6 og § 8-1 annet og tredje ledd. Overtredelse av påbud, forbud eller vilkår fastsatt med hjemmel i bestemmelsene nevnt i første punktum, kan sanksjoneres på samme måte. I forskrift som gis i medhold av loven, kan det fastsettes at den som forsettlig eller uaktsomt overtrer forskriften, kan ilegges overtredelsesgebyr.

(2) Medvirkning til overtredelse av bestemmelsene nevnt i første ledd kan sanksjoneres på samme måte.

(3) Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser. Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller uaktsomme overtredelser begått av foretaket eller noen som har handlet på foretakets vegne.

(4) Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner. Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 5 millioner kroner eller 5 prosent av foretakets årsumsetning etter siste godkjente årsregnskap

dersom dette utgjør et høyere beløp. For et morselskap eller et datterselskap av et morselskap som skal utarbeide konsernregnskap etter direktiv 2013/34/EU, skal den relevante omsetningen være den totale årsumsetningen, eller tilsvarende inntekt etter relevante regnskapsdirektiver, etter siste tilgjengelige konsoliderte årsregnskap godkjent av ledelsen i det overordnede morforetaket.

(5) Adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr foreldes fem år etter at overtredelsen er opphørt. Fristen avbrytes ved at Finanstilsynet sender forhåndsvarsel eller fatter vedtak om overtredelsesgebyr.

(6) Ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal illegges, og ved utmåling, kan det blant annet tas hensyn til eventuelle tap påført tredjeperson som følge av overtredelsen og i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer og § 46 annet ledd for foretak.

(7) Departementet kan fastsette forskrift om renter ved forsinket betaling av overtredelsesgebyr.

Nåværende § 8-9 blir § 8-10 og skal lyde:

§ 8-10 Straff

Forsettlig eller uaktsomt overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 3-2, 3-6 og 4-5 straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpende omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser.

II

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.
2. Departementet kan gi overgangsregler.

Masud Gharahkhani

president

