



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Endringer i eiendomsmeglingsloven

Behov for forskriftsendringer
11. april 2025



Innholdsfortegnelse

1. Om oppdraget - Finanstilsynets mandat.....	3
2. Endringer som bør tre i kraft samtidig med loven	3
2.1. Endringer i forskriften kapittel 1.....	3
2.1.1. Forskriften § 1-3 om utleiemegling	3
2.1.2. Forskriften § 1-4 om utenlandsmegling	3
2.1.3. Forskriften § 1-5 om formidling av kontraktsposisjoner	3
2.2. Endringer i forskriften kapittel 6.....	4
2.2.1. Forskriften § 6-2 om oppdragstakerens opplysningsplikt	4
2.2.2. Forskriften § 6-3 om plikter ved budgivning.....	4
2.2.3. Forskriften § 6-5 om plikter ved gjennomføring av handelen	5
2.3. Endringer i forskriften kapittel 7.....	5
2.3.1. Forskriften § 7-1 om tilbud basert på timespris	5
2.3.2. Forskriften § 7-2 om plikt til å skrive regning	5
3. Forslag til endringer i forskrift til eiendomsmeglingsloven.....	5

1. Om oppdraget - Finanstilsynets mandat

Finansdepartementet fremmet den 24. januar 2025 Prop. 41 L (2024–2025) *Endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.)* for Stortinget. Finanskomiteens innstilling ble vedtatt 1. april. I tillegg til de lovendringene som ble foreslått i proposisjonen, vedtok Stortinget at Finanstilsynet skal få adgang til å forby personer å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper.

Finanstilsynet er ved brev av 24. januar 2025 fra Finansdepartementet bedt om å foreslå endringer i forskrift 23. november 2027 nr. 1318 om eiendomsmegling (heretter forskriften) som følge av lovendringene, innen 14. november 2025. Hvis det er forskriftsendringer som Finanstilsynet vurderer bør settes i kraft samtidig med lovendringene, er disse bedt oversendt til Finansdepartementet så snart som mulig, og senest innen 30. april 2025.

Dette høringsnotatet inneholder forslag til forskrifter som bør endres og tre i kraft samtidig med lovendringene. Endringene er i hovedsak av teknisk art og innebærer at henvisningene til loven og forskriften endres slik at den blir i samsvar med loven. Endringene innebærer ikke materielle endringer.

Det vurderes som nødvendig å gjøre endringer som bør settes i kraft samtidig med lovendringene i forskriften kapittel 1, 6 og 7. De enkelte bestemmelsene omtales kort i punkt 2. Forslag til forskriftsendringer følger av punkt 3. Endringer er satt i kursiv. Der tekst er fjernet, er dette markert med [..].

Finanstilsynet vil fremme ytterligere forslag til forskriftsendringer i et nytt høringsnotat innen fristen den 14. november 2025.

2. Endringer som bør tre i kraft samtidig med loven

2.1. Endringer i forskriften kapittel 1

2.1.1. Forskriften § 1-3 om utleiemegling

Som følge av at reguleringen av oppdragstakers opplysningsplikt om budgivning i forskriften § 6-2 tredje punktum flyttes til lovens §§ 6-7 andre ledd nr.18, må henvisningen til forskriften § 6-2 tredje punktum fjernes og henvisning til loven § 6-7 andre ledd nr. 18 legges til. Regulering av oppdragstakers plikter ved budgivning flyttes fra forskriften § 6-3 til loven § 6-8, men forskriften § 6-3 vil fortsatt inneholde utfyllende bestemmelser om plikter ved budgivning. Forskriften må derfor også vise til loven § 6-8.

2.1.2. Forskriften § 1-4 om utenlandsmegling

Som følge av at reguleringen av oppdragstakers opplysningsplikt om budgivning i forskriften § 6-2 tredje punktum flyttes til lovens §§ 6-7 andre ledd nr.18, må henvisningen til forskriften § 6-2 tredje punktum fjernes og henvisning til loven § 6-7 andre ledd nr. 18 legges til. Reguleringen av oppdragstakers plikter ved budgivning er inntatt i loven som ny § 6-8, og det må derfor tas inn henvisning til § 6-8 første til sjuende ledd. Som følge av at gjeldende lov § 6-9 blir ny § 6-10, må forskriftens henvisning til loven § 6-9 endres tilsvarende.

2.1.3. Forskriften § 1-5 om formidling av kontraktsposisjoner

Som følge av at gjeldende eiendomsmeglingslov § 6-9 blir ny § 6-10, må henvisningen til eiendomsmeglingsloven § 6-9 i forskriften § 1-5 fjerde ledd f) og sjuende ledd endres til § 6-10.

2.2. Endringer i forskriften kapittel 6

Det vurderes som nødvendig å gjøre endringer i forskriftens § 6-2 og § 6-5. Forskriften § 6-3 bør ikke endres med virkning fra lovendringenes ikrafttredelse, men det vil foreslås endringer senere.

2.2.1. Forskriften § 6-2 om oppdragstakerens opplysningsplikt

Gjeldende forskrift § 6-2 gir opplysningsplikt om oppdragsgivers registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer, hvem som er ansvarlig for oppdraget, samt hva som er avtalt om oppdragsgivers rett til å kreve dekning av utlegg. I tillegg gir bestemmelsen plikt til å gi opplysninger om framgangsmåten ved budgivningen og budgivers rettigheter og plikter.

Som følge av at innholdet i forskriften § 6-2 videreføres i loven i sin helhet, mener Finanstilsynet at forskriften § 6-2 bør oppheves.

Når lovendringene trer i kraft, vil eiendomsmeglingslovens § 6-7 utvides, slik at de pliktene som hittil har fulgt av forskriften § 6-2, vil framgå av loven. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 14 endres, slik at opplysningsplikten om hva som er avtalt om rett til å kreve dekning av utlegg, følger av samme bestemmelse som hjemler plikt til å opplyse om hva som er avtalt om vederlag. Plikten til å opplyse om oppdragstakers registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer vil følge av § 6-7 andre ledd nr. 15, opplysningsplikten om hvem som er ansvarlig megler for oppdraget, vil følge av nr. 17, og opplysningsplikt om framgangsmåten ved budgivning og budgivers rettigheter vil følge av nr. 18.

2.2.2. Forskriften § 6-3 om plikter ved budgivning

Gjeldende lov § 6-10 om budgivning inneholder hjemmel til å fastsette regler om budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere i forskrift. Gjeldende forskrift § 6-3 om oppdragsgivers plikter ved budgivning er gitt med hjemmel i loven § 6-10.

Reguleringen av oppdragstakers plikter ved budgivning er inntatt i loven som ny § 6-8. Bestemmelsen viderefører langt på vei innholdet i gjeldende forskrift § 6-3. I § 6-8 tredje ledd siste punktum utvides formidlingsforbudet slik at dette omfatter hemmelige bud og bud med hemmelige forbehold. I § 6-8 sjette ledd lovfestes plikten etter gjeldende rett til å kontrollere budgivers finansiering. § 6-8 sjuende ledd gir hjemmel til å gi nærmere regler om innsyn i budjournalen for budgivere og partene i handelen, mens § 6-8 åttende ledd gir hjemmel til å fastsette nærmere regler om oppdragstakers plikter ved budgivningen, og blant annet regler om minste akseptfrist for bud som kan formidles.

Finanstilsynet mener at forskriften § 6-3 ikke bør endres nå.

Reglene om formidlingsforbud for hemmelige bud eller lovfesting av plikten til å kontrollere kjøpers finansiering medfører etter Finanstilsynets vurdering ikke behov for utfyllende regulering i forskrift med virkning fra lovens ikrafttredelse. Gjeldende forskrift § 6-3 inneholder forbud mot å formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste visning. Denne reguleringen bør beholdes når lovendringen trer i kraft. Det samme gjelder reglene om innsyn i budjournal i forskriften § 6-4.

At forskriften § 6-3 ikke endres, medfører noe dobbeltregulering i lov og forskrift. Det er imidlertid ingen motstrid mellom eiendomsmeglingsloven § 6-8 og forskriften § 6-3. Finanstilsynet vil vurdere å foreslå forskrifter om minste akseptfrist for det enkelte bud, for eksempel 30 minutter, i høringsnotatet som skal gis til departementet innen 14. november. Finanstilsynet mener at fordelen av å unngå at samme forskriftsbestemmelse endres to ganger på kort tid, samt at helheten i bestemmelsens ordlyd og utforming vil ivaretas bedre ved at endringen gjøres i sammenheng med ytterligere forskriftsregulering, veier opp for at bestemmelsene vil overlappe i en kort periode.

2.2.3. Forskriften § 6-5 om plikter ved gjennomføring av handelen

Eiendomsmeglingsloven får en ny § 6-8, og gjeldende lov § 6-8 og § 6-9 blir henholdsvis § 6-9 og § 6-10. Forskriften § 6-5 henviser til loven § 6-9 tredje ledd i første, andre og tredje ledd. Disse må endres til § 6-10 tredje ledd.

2.3. Endringer i forskriften kapittel 7

2.3.1. Forskriften § 7-1 om tilbud basert på timespris

Forskriften § 7-1 første ledd nr. 5 har henvisning til lovens § 6-9 første ledd. Denne henvisningen må endres til § 6-10 første ledd, jf. tidligere omtale.

2.3.2. Forskriften § 7-2 om plikt til å skrive regning

Forskriften § 7-2 første ledd bokstav e) henviser til eiendomsmeglingsloven § 6-9. Henvisningen må endres til § 6-10, jf. tidligere omtale. Ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd endres fra «rekning» til «regning». Tilsvarende endring bør gjøres i forskriftsbestemmelsen, nærmere bestemt i overskriften og i andre ledd.

3. Forslag til endringer i forskrift til eiendomsmeglingsloven

Forslag til ny tekst i forskriftsbestemmelsene som må endres med virkning fra lovens ikrafttredelse:

§ 1-3. Nærmere regler om utleiemegling

(1) Reglene om budjournal i § 3-5, [...] oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3 til 6 nr. [...] 9 til 13 og nr. 18 og eiendomsmeglingsloven § 6-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

§ 1-4. Nærmere regler om utenlandsmegling

(1) Reglene om [...] oppdragstakers plikter ved budgivning i § 6-3, innsyn i budjournal i § 6-4 og reglene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 18, eiendomsmeglingsloven § 6-8 første til sjuende ledd og § 6-10 tredje ledd første punktum kan fravikes ved oppdrag som er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 fjerde ledd.

§ 1-5. Nærmere regler om formidling av kontraktsposisjoner til fast eiendom

(4) Den skriftlige oppgaven etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal minst inneholde opplysninger om:

- f. hvem som er ansvarlig for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret i det opprinnelige avtaleforholdet, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-10,
- g. økonomisk risiko knyttet til vederlaget for kontraktsposisjonen.

(7) I forbindelse med etablering av rettsvern, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd, skal oppdragstakeren sørge for at selgeren i det opprinnelige avtaleforholdet får skriftlig melding med opplysninger som utvetydig identifiserer eiendommen og boligen, tidspunkt for omsetningen, samt kjøperens navn, adresse og fødselsdato eller organisasjonsnummer.

§ 6-2. Nærmere regler om oppdragstakerens opplysningsplikt

Oppheves.

§ 6-5. Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen

(1) Megler kan fravike bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd første punktum der kjøper og selger har inngått avtale om dette, forutsatt at forhold på kjøpers side hindrer etablering av rettsvern innen rimelig tid.

(2) Eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for at kjøper får oppfylt vilkår om hjemmelsdokument uten tinglysing.

(3) Eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd første punktum er ikke til hinder for avtaler med vilkår som nevnt i bustadoppføringslova § 47.

§ 7-1. Oppdragstakers plikt til å gi tilbud basert på timepris

Tilbud basert på timepris skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a. pris per time inkludert merverdiavgift,
- b. anslag over antall timer som vil medgå til:
 1. befaring, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 2. visninger,
 3. annen kontakt med interessenter og budrunde,
 4. utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
 5. gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-10 første ledd.
- c. totalt anslått tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget,
- d. samlet vederlag basert på oppgitt timepris og tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget, og
- e. enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 5

§ 7-2. Oppdragstakers plikt til å skrive regning

(1) *Regning*, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd, skal gi opplysning om den tid oppdragstaker har brukt på:

- a. befaring, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
- b. visninger,
- c. annen kontakt med interessenter og budrunde,
- d. utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
- e. gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-10 første ledd.

(2) *Regning* skal i tillegg inneholde en spesifisert oversikt over alle utlegg, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-5.

Finanstilsynet
Revierstredet 3
P.O. Box 1187 Sentrum
NO-0107 Oslo

Tel. +47 22 93 98 00
post@finansstilsynet.no
finansstilsynet.no

