

KREDIT**T**ILSYNET

HØRINGSNOTAT

Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift
Forslag til overgangsregler for ny eiendomsmeglingslov

22.06.2007

1	Innledning.....	5
1.1	Ny lov om eiendomsmegling	5
1.2	Kredittilsynets oppdrag	5
1.3	Sammendrag.....	6
2	Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift	8
2.1	Generelt om forskriften	8
2.2	Visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet	8
2.3	Virksomhet som drives av boligbyggelag	10
2.4	Rettshjelperes adgang til å drive eiendomsmegling	11
2.5	Regler for filialer/datterselskaper	13
2.6	Opplysninger som skal framgå av søknad om tillatelse	14
2.7	Sikkerhetsstillelse.....	15
2.8	Melding om foretakets eiere.....	16
2.9	Melding om foretakets ledelse, rettigheter og plikter for fagansvarlig, politiattest .	17
2.10	Journalføring	20
2.11	Behandling av klientmidler	22
2.12	Bruk av kontraktsmedhjelper	23
2.13	Krav til eksamen og praksis for meglerbrev	24
2.14	Godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land	28
2.15	Praksiskrav for jurister	29
2.16	Eksamenskrav for medhjelper	30
2.17	Foretaks og advokaters adgang til å drive annen virksomhet	32
2.18	Ansattes adgang til å drive annen virksomhet.....	39
2.19	Register over ansattes rettigheter i fast eiendom.....	42
2.20	Egenhandel	43
2.21	Ansvarlig megler	43
2.22	Budgivning og innsyn i opplysninger	46
2.23	Plikt til å gi tilbud og å skrive regning	49
2.24	Rapportering til Kredittilsynet	51
3	Forslag til overgangsregler til ny eiendomsmeglingslov	51
3.1	Generelt om overgangsreglene.....	51
3.2	Krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag.....	52
3.3	Krav til bestått eksamen for medhjelpere.....	56

3.4	Virksomhetsbegrensning for foretak og advokater	56
3.5	Virksomhetsbegrensning for ansatte	56
3.6	Krav til etterutdanning	57
3.7	Innføring av krav til bevilling for boligbyggelag.....	57
3.8	Krav til styremedlemmer og daglig ledere	58
3.9	Sikkerhetsstillelse.....	59
4	Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift	60
5	Forslag til forskrift om overgangsregler.....	72

1 Innledning

1.1 Ny lov om eiendomsmegling

Kredittilsynet anmodet i brev til Finansdepartementet 22. april 2002 om at det ble foretatt en generell vurdering av behovet for lovrevisjon på eiendomsmeglingsområdet som følge av de mange endringer i markedet og bransjens struktur siden eiendomsmeglingsloven av 1989 ble utformet. Eiendomsmeglingslovutvalget, som ble oppnevnt ved resolusjon 2. april 2004, avga 10. januar 2006 sin innstilling *NOU 2006:1 Eiendomsmegling*, med sikte på en generell revisjon og oppdatering av 1989-loven. Innstillingen ble sendt på høring 27. januar 2006 med høringsfrist 2. mai 2006. Finansdepartementet avga sin tilrådning 15. desember 2006 – *Ot.prp.nr.16 (2006-2007)* – som bygget på utkastet fra eiendomsmeglingslovutvalget, men som innebar et forslag om ny eiendomsmeglingslov med ny struktur. Innstillingen fra Finanskomiteen om lov om eiendomsmegling – *Innst.O.nr.50 (2006-2007)* – ble lagt fram 27. mars 2007 og vedtatt i Stortinget ved utgangen av april 2007. Med unntak av forhold knyttet til bestemmelser om vederlag til eiendomsmegleren, sluttet flertallet i komiteen seg til departementets forslag.

Loven er ventet å tre i kraft 1. januar 2008.

1.2 Kredittilsynets oppdrag

Med frist 25. juni 2007 har Finansdepartementet i brev av 20. april 2007 bedt Kredittilsynet utarbeide høringsnotat vedrørende forslag til ny forskrift om eiendomsmegling, samt forslag til overgangsregler for den nye eiendomsmeglingsloven. Kredittilsynet er bedt om å vurdere om det kan være hensiktsmessig med en viss prioritering av hvilke forskriftshjemler som skal foreslås tatt i bruk samtidig med at loven settes i kraft. Finansdepartementet legger imidlertid til grunn at før loven settes i kraft foreslås forskrifter til blant annet følgende bestemmelser i lovforslaget:

- næringsmegling, jf. § 1-4 (3);
- virksomhet som drives av boligbyggelag, jf. § 1-4 (1);
- rettshjelpsvirksomhets adgang til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1 (3)
- regler for filialer/datterselskaper, jf. § 2-2 (2);
- opplysninger som skal framgå av søknad om bevilling, jf. § 2-3 (3);
- sikkerhetsstillelse, jf. § 2-7 (2);
- plikt til å gi melding om foretakets eiere, jf. § 2-8 (5);
- foretakets ledelse, politiattest, rettigheter og plikter for fagansvarlig, jf. § 2-9 (6);
- journalføring, jf. § 3-1;
- betrodde midler, jf. § 3-2;
- krav til medhjelper, jf. § 4-4 (3);
- krav til eksamen og praksis, jf. § 4-2 (3);
- godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater, jf. § 4-2 (4);
- praksiskrav for jurister, jf. § 4-3 (3);

- adgang for foretak og advokater som driver eiendomsmegling til å drive annen virksomhet, jf. § 5-1 (3);
- ansattes adgang til å drive annen næringsvirksomhet, jf. § 5-2 (3);
- register over ansattes rettigheter i fast eiendom, jf. § 5-2 (2);
- egenhandel, jf. § 5-3 (8);
- budgivning og innsyn i opplysninger, jf. § 6-10;
- plikt til å gi tilbud og å skrive rekning, jf. § 7-2 (5).

Tatt i betraktning den omfattende forskriftsregulering som er nødvendig for å få ny eiendomsmeglingslov til å fungere tilfredsstillende, vil Kredittilsynet bemerke at det fra departementet ble gitt en meget stram frist for å utarbeide høringsnotat, forskriftsforslag og forslag til overgangsregler.

1.3 Sammendrag

Det er i tilknytning til bestemmelsen om visse former for eiendomsmegling i den nye loven § 1-4, i denne omgang bare foreslått nærmere regler og unntak for eiendomsmegling i boligbyggelag, jf. notatets punkt 2.2 og 2.3.

Kredittilsynet har vurdert hvorvidt rettshjelpere i kraft av sin bevilling skal få tillatelse til å drive eiendomsmegling i medhold av ny lov § 2-1 tredje ledd, men har ikke villet foreslå at det gis slik adgang, jf. notatets punkt 2.4.

Det er foreslått å ikke videreføre gjeldende forskriftsregulering av etablering av filial eller datterselskap i utlandet, jf. notatets punkt 2.5.

Utover regler om opplysninger knyttet til eiere, styremedlemmer, daglig ledere og fagansvarlig, jf. forskriftsforslagets § 2-5 til § 2-7, har Kredittilsynet ikke foreslått nærmere regler om hvilke opplysninger som skal framgå av søknad om tillatelse, men har i stedet i notatets punkt 2.6.2 varslet hovedtrekkene i den praksis man vil legge seg på.

Gjeldende regler om sikkerhetsstillelse videreføres i det vesentlige, men det foreslås på bakgrunn av økningen i eiendomsverdiene å øke kravet til sikkerhetsstillers fra 20 millioner til 30 millioner kroner og begrensingen pr. formidling pr. skadelidt fra fem millioner til ti millioner kroner, jf. notatets punkt 2.7.

Kredittilsynet ser det som nødvendig at fagansvarlig har ansvaret for å følge opp foretakets meglingsfaglige utøvelse, herunder oppfølging av at foretakets ansatte har nødvendig kompetanse, jf. notatets punkt 2.9.2.1.

Kredittilsynet foreslår at anmerkninger i politiattest begrenses til nærmere angitte straffebestemmelser, vesentlig på området for økonomiske lovbrudd, jf. notatets punkt 2.9.2.2.

Gjeldende regler om journalføring og behandling av klientmidler foreslås i det vesentlige videreført, jf. notatets punkt 2.10 og 2.11.

Kravet til praksis for eiendomsmeglere og jurister foreslås likestilt, ved at også jurister som søker tillatelse til å drive eiendomsmegling må ha to års praksis fra eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. notatets punkt 2.15.

Kredittilsynet foreslår at både utdanningsinstitusjoner og aktuelle bransjeorganisasjoner får tillatelse til å arrangere eksamen for medhjelpere, og at Kredittilsynet skal forhåndsgodkjenne eksamensinnhold og -form, jf. notatets punkt 2.16.

Når det gjelder adgang til å drive annen virksomhet, jf. punkt 2.17, innebærer forslaget blant annet at meglerforetak ikke lenger kan drive såkalt agentvirksomhet. Foretak kan etter forslaget formidle lån eller eierskifte- og kjøpsforsikringer mot vederlag, men Kredittilsynet foreslår at dette kombineres med en opplysningsplikt for foretaket. Kredittilsynet har også foreslått nærmere regler om plikt til å føre register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører ansatte mv. i foretak som driver eiendomsmegling.

Kredittilsynet foreslår en noe nærmere regulering av arbeidsdelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere, jf. punkt 2.21. I den forbindelse er det også foreslått særlig regulering av gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret mellom partene.

Det foreslås å videreføre gjeldende regler om meglers plikter ved budgivning. I tillegg foreslås det en obligatorisk plikt til å gi kjøper og selger kopi av budjournalen, jf. notatets punkt 2.22.

Det er foreslått nærmere og mer detaljerte regler om lovens plikt til å gi bud og skrive regning basert på timepris, jf. notatets punkt 2.23.

Kredittilsynet har vurdert behovet for overgangsregler på flere områder i forbindelse med ikrafttredelse av den nye loven. Personer som er faglig ledere i foretak eller filialer når loven trer i kraft vil være foretakets eller filialens fagansvarlig.

Det foreslås at *kvalifikasjonskravet* til ansvarlig megler utsettes i tre år etter lovens ikrafttredelse. I kombinasjon med dette er det foreslått at personer med minst tre års praksis fra eiendomsmegling, hvorav to av disse må være gjennomført de siste fem år før loven trer i kraft, vil kunne få permanent tillatelse til å være ansvarlig megler etter å ha bestått en prøve i praktisk megling samt de lovbestemmelser eiendomsmeglingsyrket berøres av, jf. notatets punkt 3.2. Disse personer skal etter forslaget kunne kalle seg "meglere", mens tittelen "eiendomsmegler" forbeholdes personer med eiendomsmeglerbrev.

Det foreslås videre at kravet til bestått eksamen for medhjelpere også utsettes i tre år, jf. notatets punkt 3.3. Det foreslås også å utsette kravet til obligatorisk etterutdanning, jf. notatets punkt 3.6.

2 Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift

2.1 Generelt om forskriften

Det framgår av ny eiendomsmeglingslov del II tredje ledd at gjeldende eiendomsmeglingsforskrift (FOR 1990-03-20 nr. 177: Forskrift om eiendomsmegling) gjelder inntil noe annet er bestemt, også etter at loven har trådt i kraft.

Kredittilsynet er i likhet med departementet av den oppfatning av utfyllende regler til ny eiendomsmeglingslov bør gis i en samleforskrift. Kredittilsynet ser det som viktig at utfyllende regler til ny eiendomsmeglingslov gjøres mest mulig tilgjengelig og vil fraråde at en ny forskrift virker parallelt med gjeldende forskrift. Det foreslås derfor at det vedtas en helt ny samleforskrift hvor eventuelle regler som skal videreføres fra gammel forskrift tilpasses den nye strukturen og vedtas på nytt, samtidig som gammel forskrift oppheves i sin helhet.

Lovforslaget inneholder et relativt stort antall forskriftshjemler, og Kredittilsynet har måttet foreta en prioritering innenfor de rammer som følger av Finansdepartementets oppdrag.

I gjennomgangen nedenfor er det i tilknytning til hver forskriftshjemmel som behandles i dette forslaget foretatt en kort og ikke uttømmende oppsummering av gjeldende rett og reguleringen i den nye loven. Kredittilsynet legger til grunn at høringsinstansene gjør seg nærmere kjent med detaljene og motivene for lovreguleringen på de enkelte områdene slik de framkommer i departementets forslag i Ot.prp.nr.16 (2006-2007) og NOU 2006:1 Eiendomsmegling. Forskriftsutkastet er inntatt samlet i kapittel 4.

2.2 Visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet

2.2.1 Gjeldende rett og ny lov

Gjeldende eiendomsmeglingslov gjelder også for mellommannsvirksomhet knyttet til leiekontrakter (utleiemegling), næringseiendom (næringsmegling) og eiendom beliggende i utlandet (utenlandsmegling). Både utvalget og departementet har pekt på at flere av bestemmelsene i loven er dårlig tilpasset disse former for eiendomsmeglingsvirksomhet. Dette er bakgrunnen for at det i ny emgll. § 1-4 annet til fjerde ledd er gitt regler om at det i forskrift kan fastsettes nærmere regler, samt unntak fra loven for visse former for mellommannsvirksomhet.

2.2.2 Kredittilsynets vurdering

Kredittilsynet er i likhet med utvalget og departementet av den oppfatning at både gjeldende og nytt regelverk på flere punkter ikke er fullt ut tilfredsstillende verken for utleiemegling, næringsmegling eller utenlandsmegling. Både hensynet til eiendomsmeglerne og deres

kunder, samt hensynet til tilsyn og kontroll tilsier at eiendomsmeglerens rettigheter og plikter knyttet til disse former for eiendomsmeglingsvirksomhet bør klargjøres nærmere i forbindelse med ikrafttredelse av ny lov. Etter Kredittilsynets vurdering krever dette imidlertid en mer omfattende og detaljert utredning. Kredittilsynet ser det som nødvendig og hensiktsmessig å få konkrete og detaljerte innspill fra bransjen når det gjelder de praktiske sider av et slikt regelverk.

Som følge av det omfattende forskriftsarbeidet knyttet til den nye loven, og den korte tiden Kredittilsynet har hatt til rådighet ved forskriftsarbeidet, har det ikke latt seg gjøre å foreta en tilstrekkelig forsvarlig utredning til å kunne foreslå en regulering av de nevnte former for eiendomsmeglingsvirksomhet.

Når det særskilt gjelder virksomhet knyttet til næringseiendom, herunder omsetning eller utleie, framgår det av proposisjonen at departementet anser at det kan være grunn til å vurdere å gjøre unntak fra regelverket om hvilken kompetanse megleren skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere.

Etter § 6-2 første ledd skal det utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Etter Kredittilsynets vurdering vil det også i næringsforhold, både av hensyn til foretakets kunder og for den interne og eksterne kontroll, være hensiktsmessig at det utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag, m.a.o. en oppdragansvarlig person. Imidlertid er det etter Kredittilsynets oppfatning neppe hensiktsmessig å begrense dette til personer med eiendomsmeglerutdannelse eller juridisk utdannelse. Etter Kredittilsynets erfaring er foretak som utelukkende driver med næringsmegling i stor grad bemannet med personer med økonomisk utdannelse og/eller personer med særskilt kompetanse på forvaltning og omsetning av næringseiendom. Dersom det i medhold av lovens § 1-4 tredje ledd gjøres unntak fra kravet i lovens § 6-2 første ledd annet punktum, vil dette medføre at det for næringsoppdrag vil være krav til ansvarlig megler for oppdraget, men at det gjøres unntak fra kravet til særskilt meglingsfaglig/juridisk kompetanse for vedkommende. Kredittilsynet har imidlertid i forbindelse med overgangsreglene foreslått en generell utsatt iverksettelse av nevnte bestemmelser, jf. høringsnotatet punkt 3.2. Det foreslås derfor at det i denne omgang ikke vedtas noe permanent unntak fra loven, men at dette utsettes og behandles i forbindelse med en nærmere regulering av næringsmeglingsvirksomheten.

Etter Kredittilsynets vurdering kan det ikke sees bort fra at det i forbindelse med lovens ikrafttredelse vil kunne være regler som vanskelig lar seg tilpasse næringsmegling, utleiemegling og utenlandsmegling, og således vil skape problemer for foretakene. Kredittilsynet legger til grunn at de aktuelle høringsinstanser eventuelt vil framheve dette i sine uttalelser, slik at departementet kan ta hensyn til dette ved fastsettelsen av de forskrifter som skal gjelde fra og med lovens ikrafttredelse.

2.3 Virksomhet som drives av boligbyggelag

2.3.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende rett kan boligbyggelag tildeles bevilling til å drive eiendomsmegling i medhold av emgll. § 2-1 annet ledd. Etter bestemmelsens tredje ledd kan boligbyggelag uten bevilling medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører.

Etter ny emgll. § 2-4 nr. 2 kan boligbyggelag tildeles tillatelse til å drive eiendomsmegling. Regelen i gjeldende lov § 2-1 tredje ledd om at boligbyggelag uten bevilling kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører, er ikke videreført i ny lov. Forslag til overgangsregler for sistnevnte er omtalt i høringsnotat punkt 3.7.

Det framgår av ny emgll. § 1-4 første ledd at departementet i forskrift kan fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet som drives av boligbyggelag.

2.3.2 Forslag til regulering i forskrift

Boligbyggelagenes virksomhet og organisasjon avviker vesentlig fra rene eiendomsmeglingsforetak, og Kredittilsynet antar det vil kunne være behov for tilpasninger og unntak fra enkelte bestemmelser i loven og forskriften, slik at eiendomsmeglingsloven tilpasses den virksomhet som drives i boligbyggelagene.

2.3.2.1 Virksomhetsbegrensning

Forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet i gjeldende emgll. § 2-6 første ledd retter seg mot *”selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd”*, og omfatter således ikke boligbyggelagene. Virksomhetsbegrensningen i ny emgll. § 5-1 retter seg imidlertid etter sin ordlyd også mot boligbyggelag med bevilling til å drive eiendomsmegling. Kredittilsynet legger til grunn at det ikke er hensikten med ny emgll. å innskrenke boligbyggelags adgang til å drive virksomhet etter lov om bustadbyggjelag av 6. juni 2003 nr. 38. Kredittilsynet legger derfor til grunn at virksomhet som direkte vedrører boligbyggelagenes kjerneområde jf. bustadbyggjelagslovas kapittel 7, ikke omfattes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet i ny emgll. § 5-1.

2.3.2.2 Egenhandelsforbudet

Ny emgll. § 5-3 fjerde ledd lyder slik:

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom egen virksomhet.

Kredittilsynet viser til Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 47, jf. Ot.prp. nr. 24 (1998-1999) punkt 6.4, der det legges til grunn at boligbyggelagenes opprinnelige tildeling av andeler i nystiftede

borettslag i henhold til borettslagsloven av 1960 § 8 ikke er å anse som eiendomsmegling. Kredittilsynet legger til grunn at det samme er tilfelle etter borettslagsloven av 2003. Kredittilsynet har tidligere lagt til grunn at der boligbyggelaget formidler prosjekter som de ikke selv står for oppføringen av, og tildeling likevel skal skje til boligbyggelagets medlemmer etter ansiennitet og til faste priser, vil dette være omfattet av eiendomsmeglingsloven.

Ordlyden i ny emgll. § 5-3 fjerde ledd kan være egnet til å skape det inntrykk at boligbyggelag ikke kan drive tildeling av andeler i nystiftede borettslag der boligbyggelaget selv direkte eller indirekte helt eller delvis er utbygger/selger. Tildeling av andeler i nystiftede borettslag ligger i kjerneområdet av boligbyggelagenes virksomhet, jf. bustadbyggjelagslova § 7-1. Kredittilsynet legger til grunn at en med ny emgll. § 5-4 fjerde ledd ikke har ment å innskrenke adgangen for boligbyggelag med tillatelse til å drive eiendomsmegling til å drive kjernevirksomheten. Det foreslås derfor å presisere dette i forskriften, jf. forslagets § 1-1.

Gjeldende forskrift § 8-4 gjør unntak fra egenhandelsforbudet for "ansatte som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling i boligbyggelag og bank uten separate avdelinger". Videre gjøres det unntak fra egenhandelsforbudet for "ansatte i boligbyggelag, hvor tildeling av ny bolig skjer til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget" Bestemmelsene foreslås videreført for boligbyggelag.

2.3.2.3 Egnethetskrav for foretakets ledelse

I kravene til foretakets ledelse må det etter Kredittilsynets syn også ses hen til de særpregede forhold som skiller boligbyggelagene fra ordinære eiendomsmeglingsforetak. Det framgår av bustadbyggjelagslova § 6-3 at generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Generalforsamlingen består av andelseierne i boligbyggelaget, jf. bustadbyggjelagslova kapittel 5.

Kredittilsynet vil derfor i denne sammenheng varsle at i vurderingen av hva som er å anse som "relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring" for styremedlemmer og daglig leder i boligbyggelag, jf. ny emgll. § 2-9 første ledd, vil Kredittilsynet se hen til de særlige forhold som gjør seg gjeldende for boligbyggelagene og deres virksomhet. Det vises for øvrig til høringsnotatets punkt 2.6. Det foreslås imidlertid ingen forskriftsregulering av dette.

2.4 Rettshjelperes adgang til å drive eiendomsmegling

2.4.1 Gjeldende rett og ny lov

Rettshjelpvirksomhet kan også ytes av personer som har juridisk embetseksamen, men ikke har advokatbevilling, enten som enkeltpersonforetak eller i selskap, jf. domstolloven § 218 annet ledd nr. 1, jf. § 219 a og 219 b. Etter gjeldende rett kan ikke rettshjelpere uten advokatbevilling drive eiendomsmegling, ei heller være faglig leder.

Det følger av ny eiendomsmeglingslov § 2-1 tredje ledd at departementet i forskrift kan fastsette at eiendomsmegling mot godtgjørelse også kan drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet etter lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolsloven) § 218 annet ledd nr. 1.

2.4.2 Forslag til regulering i forskrift

Spørsmålet om rettshjelpere skal få tillatelse til å drive eiendomsmegling har sammenheng med advokaters adgang til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet i kraft av sin bevilling, og juristers anledning til å være fagansvarlig person eller ansvarlig megler i eiendomsmeglingsforetak, forutsatt to års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen.

I motsetning til advokater er det ikke krav til praksis for å få godkjenning som rettshjelper og være innehaver av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet. Dersom rettshjelpere alene i kraft av sin rettshjelperbevilling skal kunne drive eiendomsmegling, vil dette innebære at en juridisk kandidat rett etter ferdig utdanning vil kunne starte sitt eget enkeltpersonforetak eller selskap og drive eiendomsmegling, uten noen læreperiode som advokat- eller eiendomsmeglerfullmektig.

Når det gjelder praksiskrav for jurister, viser Kredittilsynet til høringsnotatets punkt 2.15.2 hvor det framgår at Kredittilsynet foreslår å likestille kravet til praksis for eiendomsmeglere og jurister, slik at også jurister må ha praktisk erfaring fra *eiendomsmeglingsvirksomhet* for å kunne få tillatelse til å drive eiendomsmegling. Selv om den juridiske utdannelsen gir en bred kompetanse, er den etter Kredittilsynets oppfatning ikke tilstrekkelig omfattende når det gjelder flere sider av den meglingsfaglige virksomheten, herunder eiendomsmegling og dokumentbehandling i praksis samt regnskap, økonomi og oppgjør ved omsetning av eiendom. Kredittilsynet vil videre understreke betydningen for eiendomsmeglernes kompetanse at kandidaten gjennomgår en praksisperiode hvor arbeidsoppgavene er direkte relatert til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet, og hvor vedkommende er underlagt en ansvarlig megler med eiendomsmeglingsfaglige kvalifikasjoner.

Det vil således innebære en manglende indre sammenheng i forskriften dersom jurister i medhold av ny emgll. § 2-1 tredje får tillatelse til å drive eiendomsmegling i medhold av rettshjelperbevilling, uten særskilt krav til praksis, mens det i ny emgll. § 4-3 kreves to års praksis for jurister uten rettshjelperbevilling, dersom disse skal kunne være fagansvarlig eller ansvarlig megler i eiendomsmeglingsforetak. Dersom en skulle tillate foretak som driver rettshjelpsvirksomhet å drive eiendomsmegling, vil det etter Kredittilsynets vurdering måtte stilles krav til at rettshjelperen har to års praksis fra eiendomsmegling, slik kravet vil være for andre jurister. Isolert sett er en slik regel unødvendig, da rettshjelpere med tilstrekkelig praksis vil kunne drive eiendomsmegling som jurist med særskilt tillatelse i eiendomsmeglingsforetak, jf. ny emgll. § 4-3.

Retts hjelpsvirksomhet kan drives som enkeltpersonforetak eller i selskaps form i samsvar med domstoloven § 219 a. Når det gjelder kravet til foretaksform i ny emgll. § 2-4, innebærer dette at eiendomsmeglingsforetak som hovedregel skal være organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Ny emgll. § 2-4 nr. 4 åpner for at departementet i forskrift kan fastsette nærmere regler om organisering og revisjonsplikt for andre foretaksformer enn de som er angitt i bestemmelsen, herunder enkeltpersonforetak. Kredittilsynet ser imidlertid ikke grunn til å åpne for at eiendomsmeglingsvirksomhet skal kunne drives gjennom enkeltpersonforetak. Det vises her særlig til proposisjonens side 53, hvor det framgår at departementet anser at de tiltak som medfører at foretakets styrende organer i større grad skal ha ansvar for den faglige kvaliteten på meglertjenester, baserer seg på at foretakene har styrende organer som kan utføre disse oppgavene.

Slik loven nå står, vil retts hjelpere med tilstrekkelig praksis kunne drive eiendomsmeglingsvirksomhet som ansvarlig megler og/eller fagansvarlig i kraft av tillatelse etter ny emgll. § 4-3, i et aksjeselskap som driver retts hjelpsvirksomhet, og som har tillatelse til å drive eiendomsmegling. Videre vil retts hjelpere uten tilstrekkelig praksis kunne opparbeide seg denne i stilling som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak, eller hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Kredittilsynet ser derfor ikke behovet for å gi særlige regler som innebærer at foretak som driver retts hjelpsvirksomhet skal kunne drive eiendomsmegling.

2.5 Regler for filialer/datterselskaper

2.5.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende eiendomsmeglingslov er det i § 2-2 gitt særlige regler om avdelingskontor og virksomhet i utlandet. Kredittilsynet fastsatte 10. september 1993 nr. 899 forskrift om etablering i utlandet av avdelingskontor (filial) eller datterselskap eller annen virksomhet der foretaket har dominerende innflytelse. Denne forskriften ble, med mindre språklige endringer, tatt inn i gjeldende eiendomsmeglingsforskrift kapittel 7 med virkning fra 1. juni 2004. Ingen av høringsinstansene i forbindelse med forskriftsrevisjonen i 2004 hadde noen kommentarer til bestemmelsene i kapittel 7. Kredittilsynet bemerker at det ikke har vært søkt om tillatelser i medhold av forskriftens § 7-1 siden denne ble vedtatt.

Bestemmelsen i gjeldende forskrift § 7-1 er videreført i den nye loven § 2-2 annet ledd. I tillegg er departementet gitt hjemmel til å fastsette nærmere regler i forskrift.

2.5.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet legger til grunn som hovedregelen at eventuelle filialer i utlandet må drive sin virksomhet etter vertslandets bestemmelser, jf. ny emgll. § 1-2 første ledd om eiendomsmeglingslovens virkeområde. Dette ble også lagt til grunn ved fastsettelsen av ovennevnte forskrift av 1993. Slik virksomhet må ikke forveksles med

eiendomsmeglingsvirksomhet som drives i Norge, men der eiendommen ligger i utlandet (utenlandsmegling, jf. ny emgll. § 1-4 fjerde ledd).

I forarbeidene til gjeldende lov framgår det at reglene om etablering i utlandet i første rekke er begrunnet i norske myndigheters mulighet for tilsyn og hensynet til foretakets drift innenlands. Som nevnt ovenfor, har Kredittilsynet ikke mottatt noen søknader om tillatelse i medhold av forskriftens § 7-1. Kredittilsynet har funnet å ville foreslå at gjeldende forskriftsbestemmelser på dette området ikke videreføres, idet det anses mest hensiktsmessig at den enkelte søknad om etablering av filial eller datterselskap i utlandet vurderes konkret.

2.6 Opplysninger som skal framgå av søknad om tillatelse

2.6.1 Gjeldende rett og ny lov

Vilkårene for å få bevilling til å drive eiendomsmegling framgår i dag av gjeldende lov § 2-1. Det er ikke forskriftsfestet noen formkrav til søknaden. Kredittilsynet har på sin hjemmeside informasjon om hva slags dokumentasjon som skal vedlegges søknaden. Det er videre utarbeidet et enkelt søknadsskjema som anbefales brukt, der den påkrevde dokumentasjon er opplistet.

Kravene for tildeling av tillatelse til å drive eiendomsmegling framgår av ny emgll. § 2-3 første ledd med videre henvisninger. Etter bestemmelsens siste punktum kan departementet i forskrift "fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal framgå av søknaden."

2.6.2 Forslag til regulering i forskrift

Vilkår for tildeling av tillatelse for å drive eiendomsmegling er regulert i ny emgll. § 2-3, jf. §§ 2-4 til 2-9. Etter Kredittilsynets vurdering er det derfor i utgangspunktet verken nødvendig eller hensiktsmessig å regulere i forskrift nærmere regler om hvilke opplysninger som skal framgå av søknaden. Det vises imidlertid i denne sammenheng til de krav om melding om foretakets eiere, styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig som følger av forskriftsforslagets §§ 2-5 og 2-6, gitt i medhold av lovens 2-8 (5) og § 2-9 (4), sammenholdt med lovens § 2-3 siste punktum. Det vises til høringsnotatets punkt 2.8.2 og punkt 2.9.2.3.

Kredittilsynet vil i forbindelse i med lovens ikrafttredelse komme nærmere tilbake til detaljene vedrørende kravene for tildeling av tillatelse, herunder kravet til dokumentasjon. Imidlertid varsles her hovedtrekkene i den praksis man tar sikte på å legge seg på.

Etter ny emgll. § 2-6 første ledd nr. 2 må foretaket ha *forsvarlig egenkapital*. Tilsvarende krav følger av aksjeloven og allmennaksjelovens § 3-4, samt av bustadbyggjelagslova § 3-3. Ansvar for dette ligger på styret, jf. asl/asal. § 6-12 og bustadbyggjelagslova § 6-10. Ved søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling må det dokumenteres at foretaket oppfyller lovens vilkår, og Kredittilsynet vil foreslå at styret skriftlig bekrefter overfor Kredittilsynet at det anser foretakets egenkapital forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av den planlagte virksomheten i foretaket.

Videre oppstiller den nye loven *egnethetskrav til styremedlemmer og daglig leder*. Dette knytter seg både til faglig kompetanse ogandel. Når det gjelder kravet til *hederligandel* vises det til at daglig leder og styremedlemmer i forbindelse med søknaden, og når Kredittilsynet krever det, plikter å legge fram politiattest. Det nærmere innhold av *kompetansekravet* vil i følge proposisjonen avhenge av en konkret vurdering for det enkelte foretak, og loven åpner for at Kredittilsynet vil kunne foreta en bred vurdering av personenes bakgrunn. For daglig leder vil det ikke nødvendigvis kreves eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn; økonomisk administrativ bakgrunn kan også være tilstrekkelig. Samtidig må det i ledelsen av foretaket være personer med formell kompetanse eller realkompetanse fra eiendomsmegling. Slik Kredittilsynet vurderer dette skal det ved søknadsbehandlingen foretas en konkret vurdering av de samlede kvalifikasjoner og erfaring i foretakets styre og daglige ledelse. Kredittilsynet viser til rundskriv 29/2001 om prøving av egnethetskrav, som med enkelte unntak gjelder for alle virksomheter underlagt tilsyn fra Kredittilsynet. Det framgår her bl.a. at kompetansekravet ikke kan forstås slik at samtlige styremedlemmer skal besitte spesialkunnskap om alle deler av foretakets virksomhet.

Kredittilsynet antar det som hovedregel må være minst ett medlem av styret som har eiendomsmeglingsfaglig kompetanse tilsvarende ansvarlig megler. De øvrige styremedlemmer kan ha annen kompetanse i form av økonomisk administrativ bakgrunn. Det vil videre kunne være relevant med yrkeserfaring i form av styreverv eller lederverv.

For daglig leder vil eiendomsmeglingsfaglig kompetanse som kvalifiserer til å være ansvarlig megler være tilstrekkelig, men ikke nødvendig. Administrativ eller økonomisk bakgrunn eller realkompetanse fra eiendomsmeglingsvirksomhet vil også være relevant erfaring for daglig leder.

Det framgår av ny emgll. § 3-3 at styret skriftlig skal bekrefte at det er utarbeidet *rutiner for eiendomsmeglingsvirksomheten*. Kredittilsynet legger til grunn at en slik skriftlig bekreftelse skal følge søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling.

Det framgår av ny emgll. § 2-10 at foretak og advokater som driver eiendomsmegling skal være tilsluttet nemndsordning. Kredittilsynet vil i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse etter ny emgll. § 2-3, gi foretaket pålegg om å innen en nærmere fastsatt frist til å slutte seg til en eksisterende nemndsordning for eiendomsmegling.

2.7 Sikkerhetsstillelse

2.7.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende lov følger det av § 2-5 at 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. Departementet kan istedenfor forsikring etter første ledd godta annen betryggende sikkerhet.

I medhold av bestemmelsens første ledd annet punktum er det fastsatt nærmere forskrifter om sikkerhetsstillelse i gjeldende forskrift kapittel 2. Det er blant annet gitt regler om å godta garanti fra finansinstitusjoner i tillegg til fra forsikringsselskap.

Bestemmelsen i gjeldende lov § 2-5 er videreført i ny emgll. § 2-7 med enkelte tekniske endringer.

2.7.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet foreslår å videreføre innholdet i bestemmelsene i gjeldende forskrift §§ 2-1 – 2-4 og 2-6 med nødvendige tilpasninger i forhold til ny lov, samt enkelte tekniske justeringer uten rettslig betydning. Blant annet er store deler av gjeldende forskrift § 2-3 ikke videreført, uten at dette er ment å innebære noen realitetsendring. Det er imidlertid foretatt en nærmere vurdering av gjeldende forskrift § 2-5 om sikkerhetens størrelse, som etter gjeldende forskrift skal være på minimum 20 millioner kroner med adgang til å begrense ansvaret til minimum 5 millioner pr. oppdrag pr. skadelidt. Den forrige justering av sikkerhetens størrelse ble vedtatt ved forskrift av 15. april 2004 nr 626. som trådte i kraft 1. juni 2005, og var begrunnet med prisøkninger på eiendommer siden sist størrelsen på sikkerheten ble regulert. Så vidt Kredittilsynet kjenner til, har det ikke i nyere tid vært situasjoner med tap der sikkerheten ikke har vært tilstrekkelig. Av hensyn til økte kostnader som følge av økt krav til sikkerhet, bør ikke sikkerheten være større enn nødvendig.

Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk (utarbeidet av Econ Analyse AS og utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendomsmeglerforetakenes Forening), viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris på boliger annonsert på Finn.no siden forrige regulering i 2004 og fram til i dag har steget med 28,6 %. Denne økningen i eiendomsverdiene gjør det etter Kredittilsynets vurdering nødvendig både å øke beløpet for sikkerhetens størrelse og beløpet for begrensningen pr. formidling pr. skadelidt.

Kredittilsynet foreslår å øke kravet til sikkerhetsstillelsen til 30 millioner kroner. Videre vil det store flertall av eiendomshandler innen boligformidling være omfattet av sikkerhetsstillelsen dersom begrensningen settes til 10 millioner kroner, jf. forskriftsforslaget § 2-2. Det er i denne forbindelse foreslått overgangsregler, jf. høringsnotatet punkt 3.9.

2.8 Melding om foretakets eiere

2.8.1 Gjeldende rett og ny lov

Det er etter gjeldende rett et vilkår for å få bevilling til å drive eiendomsmegling at deltakere eller aksjeeiere med betydelig eierandel i ansvarlig selskap eller aksjeselskap anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, jf. emgll. § 2-1 femte ledd første punktum. Hva som anses å være "betydelig eierandel" er regulert i tredje og

fjerde punktum, og foretakets plikter ved økning av eierandelen er regulert i annet og femte punktum. I gjeldende forskrift § 6-3 er det gitt regler om hvilke opplysninger meglerforetaket plikter å gi til Kredittilsynet om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

I praksis innebærer dette regelverket at foretaket i forbindelse med søknad om bevilling må gi opplysninger om foretakets direkte og indirekte eiere. Med indirekte eiere menes personer som gjennom andre selskapet har eierandeler i meglerforetaket. I tillegg plikter foretaket i medhold av loven å på forhånd melde fra til Kredittilsynet ved erverv av betydelig eierandel i foretaket eller ved økning av eksisterende betydelig eierandel i foretaket.

Lovbestemmelsen er med enkelte tekniske endringer videreført i ny emgll. § 2-8.

Departementet kan i medhold av bestemmelsens femte ledd gi nærmere regler om plikten for eiendomsmeglingsforetak til å gi melding om foretakets eiere.

2.8.2 Regulering i ny forskrift

Kredittilsynet har erfart at det i forbindelse med søknad om foretaksbevilling ofte mangler opplysninger om indirekte eiere og vil foreslå at dette eksplisitt framgår av forskriften. Av hensyn til Kredittilsynets kontroll anses det hensiktsmessig at det i forbindelse med melding om endring av eierstrukturen gis en fullstendig oversikt over alle eiere med betydelig eierandel i foretaket. Forskriften som er foreslått i forskriftsforslagets § 2-5 vil gjelde både ved søknad om tillatelse etter ny emgll. § 2-3 og ved melding om erverv eller økning av eierandel etter § 2-8 annet og tredje ledd.

2.9 *Melding om foretakets ledelse, rettigheter og plikter for fagansvarlig, politiattest*

2.9.1 Gjeldende rett og ny lov

Det følger av gjeldende eiendomsmeglingslov § 2-1 sjette ledd at den faglige leder av et eiendomsmeglingsforetak skal være eiendomsmegler eller advokat. Kredittilsynet har i medhold av bestemmelsens annet punktum hjemmel til å fastsette nærmere regler om faglig leders plikter og ansvar, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll. Kredittilsynet har i gjeldende forskrift kapittel 5 gitt regler om faglig leders ansvar og plikter, faglig leders tilstedeværelse og internkontroll.

”Hederlig vandel” er et vilkår for å inneha eiendomsmeglerbrev, jf. gjeldende emgll. § 2-3 første ledd nr. 3 (se også gjeldende lov § 2-9 annet ledd nr. 1). I praksis innebærer dette at Kredittilsynet ber om politiattest fra søkere til eiendomsmeglerbrev, uten at de nærmere krav til dette er regulert i forskrift. Etter gjeldende rett blir det ikke foretatt særskilt egnethetsvurdering av personer som tiltrer som faglige ledere i foretaket eller på filialer. Det er etter gjeldende rett heller ikke egnethetskrav til foretakets øvrige ledelse.

I den nye eiendomsmeglingsloven er det i tillegg til egnethetskrav for fagansvarlig leder, også innført krav til egnethet for styremedlemmer og daglig leder. Samtlige plikter å framlegge politiattest, jf. ny emgll. § 2-9 tredje og femte ledd.

2.9.2 Forslag til regulering i forskrift

2.9.2.1 Rettigheter og plikter for fagansvarlig

Utover at fagansvarlig i medhold av ny emgll. § 3-4 har rett til å foreslå styrebehandling i saker vedrørende eiendomsmeglingsfaglige forhold, har møte- og talerett i styret samt plikt til å framlegge politiattest, er den fagansvarliges rettigheter og plikter ikke regulert nærmere i den nye loven.

Departementet har i proposisjonen særlig framhevet at endringen fra faglig leder for foretaket til fagansvarlig for foretaket innebærer en markering av at ansvaret for den faglige kvaliteten på virksomheten i større grad legges på foretakets ledelse og styre. Det vises i den anledning til ny emgll. § 3-3 om styrets ansvar for å utarbeide og oppdatere rutiner for meglingen.

I tråd med departementets forslag i proposisjonen foreslår Kredittilsynet at det i forbindelse med ikrafttredelsen av ny eiendomsmeglingslov vedtas at forskrift 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av kontrollansvar, dokumentasjon og bekreftelse av den interne kontroll (internkontrollforskriften) gjøres gjeldende for eiendomsmeglingsforetak. Det opplyses for ordens skyld at Kredittilsynet for tiden arbeider med en revisjon av denne. Det følger av internkontrollforskriften § 2-1 at styret skal påse at den interne kontrollen i foretaket er sikret i et tilstrekkelig omfang og på en systematisk måte. Videre følger det av § 2-2 at plikten til å etablere en forsvarlig internkontroll og sørge for at denne blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte ligger på foretakets daglig leder. Etter ordlyden vil daglig leders plikter også omfatte den meglingsfaglige virksomheten i foretaket. Kredittilsynet antar at hensikten med kravet til fagansvarlig person i foretaket (og på foretakets filialer) er at vedkommende skal ha som sin særskilte oppgave å følge opp at foretaket driver eiendomsmeglingsvirksomheten i samsvar med lover og forskrifter, herunder kravet til god meglerskikk. Fagansvarlig vil på den måten være en faglig rådgiver for styret og administrasjonen, men vil i motsetning til faglig leder etter gjeldende lov ikke ha noen avgjørende myndighet. I forhold til nevnte bestemmelse om daglig leder i internkontrollforskriften, vil ansvarsområdet til fagansvarlig og daglig leder i utgangspunktet overlappe hverandre når det gjelder den faglige utøvelsen av meglingsvirksomheten i foretaket.

Kredittilsynet ser det som nødvendig at ansvaret for å følge opp at den eiendomsmeglingsfaglige delen av virksomheten plasseres der kompetansen sitter, ved at dette legges på fagansvarlig. Det foreslås derfor et unntak fra internkontrollforskriften § 2-2 ved at daglig leders plikter begrenses i tråd med dette.

Kredittilsynet foreslår videre at det i forskriften inntas en bestemmelse om at fagansvarlig skal sørge for at det etableres forsvarlig intern kontroll etter retningslinjer fastsatt av styret for den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen i foretaket. Dette innebærer blant annet at fagansvarlig skal påse at foretakenes faglige utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten drives i samsvar med de krav som stilles i lov og forskrift, jf. lovens § 2-9 annet ledd. Fagansvarlig skal sørge for at kontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte. Avvik fra foretakets interne retningslinjer samt de krav som stilles i lov og forskrift skal rapporteres til foretakets styre, jf. lovens § 3-4.

Den nye loven innfører et omfattende krav til kompetanse for alle personer som jobber med eiendomsmegling i foretaket, jf ny emgll. § 6-2 og 4-4. Kredittilsynet finner det hensiktsmessig at oppfølgingen av at foretakets ansatte har den nødvendige kompetanse legges på fagansvarlig person. Av hensyn til kontroll og oppfølging av dette kravet vil Kredittilsynet foreslå at det i forskriften fastsettes en egen bestemmelse om dette etter mønster fra gjeldende forskrift § 5-3 annet ledd, jf. forskriftsforslaget § 2-8 tredje ledd.

I den nye loven § 2-9 annet ledd siste punktum fastslås det at dersom foretaket har én eller flere filialer, skal hver av disse ha en fagansvarlig person. Selv om det ikke framgår uttrykkelig av bestemmelsen, antar Kredittilsynet at det har vært lovgivers intensjon at samme person som utgangspunkt bare kan være fagansvarlig for ett foretak eller én filial, slik det er etter gjeldende regulering. Kredittilsynet foreslår at dette fastsettes i forskriften. Imidlertid bør det etter vår oppfatning åpnes for at Kredittilsynet i særlige tilfeller kan gi tillatelse til at samme person kan være fagansvarlig for to foretak eller filialer. Kredittilsynet legger til grunn at dette ligger innenfor forskriftshjemmelen om rettigheter og plikter for fagansvarlig i lovens § 2-9 sjette ledd.

2.9.2.2 Politiattest

Det følger av lovens § 2-9 tredje ledd at tidsbegrensningen i strafferegistreringsloven § 6 ikke gjelder for de politiattester som skal legges fram for Kredittilsynet, slik at denne vil være ubegrenset bakover i tid. Imidlertid følger det av proposisjonen at departementet anser at arten av straffbare forhold bør avgrenses mot overtredelser uten relevans for eiendomsmeglingsvirksomhet.

Kredittilsynets praksis når det gjelder vurdering av vandelskravet ved søknad om meglerbrev har vært basert på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. De forhold som Kredittilsynet har vurdert å ikke være forenlig med vandelskravet til eiendomsmeglere har i første rekke vært knyttet til økonomiske forbrytelser. Kredittilsynet foreslår at politiattesten begrenses tilsvarende som for på inkassolovens område til strafferettslige reaksjoner for overtredelse av straffeloven kapittel 15 (falsk forklaring), 18 (dokumentfalsk), 22 (legemsbeskadigelse), 24 til 28 (underslag, tyveri, ulovlig bruk, utpressing og ran, bedrageri, utroskap og korrupsjon, forbrytelser i gjeldsforhold, skadeverk), 31 (heleri og hvitvasking), eiendomsmeglingsloven, inkassoloven, konkurranselovgivningen, konkurslovgivningen, regnskapslovgivningen, selskapslovgivningen, skatte- og avgiftslovgivningen, og verdipapirlovgivningen). Det

understrekes at det fortsatt vil bero på skjønn hvordan et straffbart forhold som er anmerket på politiattesten vil bli vurdert i det enkelte tilfellet. Nærmere regler om krav til politiattest er gitt i forskriftsforslaget § 2-7.

Etter ny emgll. § 2-3 er det foretaket som søker om tillatelse, og i praksis vil det antagelig i mange tilfeller være foretaket som samler inn politiattester fra de aktuelle personer og vedlegger disse sammen med øvrig dokumentasjon som kreves ved konsesjonsbehandlingen. Av hensyn til personvernet vil imidlertid Kredittilsynet ikke kreve at *foretaket* framlegger politiattest. Det vil være opp til hver enkelt person hvorvidt vedkommende selv vil sende inn attesten til Kredittilsynet eller overlate dette til foretaket.

Når det gjelder framleggelse av politiattest for personer i foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling ved lovens ikrafttredelse, vises det til Kredittilsynets forslag til overgangsregler nedenfor i § 7, jf punkt 3.8 nedenfor.

2.9.2.3 Melding om foretakets ledelse og fagansvarlig

Det er foretakets ansvar å melde fra om skifte av daglig leder, fagansvarlig person og styremedlemmer. Kredittilsynet foreslår at foretakets melding skal inneholde opplysninger om foretakets navn og organisasjonsnummer, samt de aktuelle personers navn, personnummer og tiltredelsesdato.

Bestemmelsen som er foreslått i forskriftsforslaget § 2-6 vil gjelde både ved søknad om tillatelse etter ny emgll. § 2-3 og ved melding om skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig etter ny emgll. § 2-9 fjerde ledd.

2.10 Journalføring

2.10.1 Gjeldende rett og ny lov

I medhold av gjeldende lov § 2-4 første ledd er det fastsatt bestemmelser om journalføring i gjeldende forskrift kapittel 4.

Bestemmelsen i gjeldende lov § 2-4 første ledd er videreført i ny emgll. § 3-1.

2.10.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet foreslår i stor grad å videreføre gjeldende regler om journalføring i forskriftsforslagets kapittel 3, med enkelte tekniske tilpasninger til den nye loven. I tillegg foreslår Kredittilsynet, på bakgrunn av erfaringer fra stedlige tilsyn i foretakene, enkelte endringer i bestemmelsen om meglingsjournal, jf. forskriftsforslagets § 3-3.

Dersom journaler føres i elektronisk form er det en forutsetning at alle endringer skal kunne spores. Dette innebærer at det ikke skal være mulig å slette eller endre en oppføring, f.eks. navnet på en kjøper eller selger, uten at gammel registrert informasjon tas vare på. Det skal kunne tas ut en samlet oversikt over tidligere registrerte opplysninger, slik at det kan foretas

en effektiv kontroll av hvilke endringer som er blitt gjort. Det vises til forskriftsforslaget § 3-1 tredje punktum.

Bestemmelsen om *oppdragsjournal* foreslås videreført med et tillegg om at *ansvarlig megler* framgår av journalen, jf. forskriftsforslagets § 3-2.

Bestemmelsen om *meglingsjournal* videreføres med enkelte endringer og presiseringer. Henvisningen i gjeldende forskrift § 4-3 første ledd bokstav a) til lovens § 4-2 siste ledd som regulerer meglers krav på vederlag til "når partene er endelig bundet", har reist spørsmål om formidlingen først skal føres inn i journalen når alle eventuelle forbehold knyttet til handelen er bortfalt. Dette gjelder særlig ved formidling av prosjekterte boliger hvor utbygger ofte tar forbehold om tilstrekkelig antall salg, finansiering, offentlig godkjenning m.v. Det er formidlingstidspunktet som er avgjørende for når formidlingen skal føres i journalen, jf. bestemmelsens første ledd første punktum, uavhengig av eventuelle forbehold. Kredittilsynet foreslår å endre regelen i gjeldende § 4-3 første ledd bokstav a) til tidspunktet for aksept av bud. Denne endringen i ordlyden innebærer imidlertid ingen realitetsendring. Dersom eventuelle forbehold inntreffer slik at handelen blir annullert, skal dette fremgå av journalen. Det vises til forskriftsforslaget § 3-3.

I forhold til elektroniske meglingsjournaler kan bestemmelsen i gjeldende forskrift § 4-3 fjerde ledd om at kjøpers navn ikke skal føres inn i journalen før forkjøpsrett er avklart, komme i konflikt med kravet til at journalføringen skal være innrettet på en betryggende måte, jf. gjeldende forskrift § 4-1 annet ledd. Dette fordi en senere innføring av kjøpers navn i realiteten innebærer at det må åpnes for endring av kjøpers navn etter innføring av formidlingen. Av hensynet til notoritet og kontroll vil Kredittilsynet foreslå at denne bestemmelsen endres, jf. forskriftsforslaget § 3-3 fjerde ledd. Konsekvensen av dette er at ved uavklart forkjøpsrett skal kjøpers navn føres i journalen på vanlig måte. Dersom forkjøpsrett blir gjort gjeldende skal også ny kjøpers navn framgå av journalen.

I den særlige bestemmelsen for oppdragsjournal for oppgjørsforetak, jf. forskriftsforslaget § 3-4, er det også forelått at *ansvarlig for oppdraget* skal framkomme, se nedenfor punkt 2.12.

Bestemmelsene om *budjournal* og *depotjournal* foreslås videreført, jf. forskriftsforslaget §§ 3-5 og 3-6.

Bestemmelsen om arkivering foreslås videreført uendret. Kredittilsynet vil imidlertid bemerke at når det gjelder vurderingen av hva som anses som betryggende oppbevaring i forslaget § 3-7, vil det være naturlig å se hen til regler for oppbevaring av regnskapsmateriale i regnskapslovgivningen, jf. bokføringsloven § 13.

2.11 Behandling av klientmidler

2.11.1 Gjeldende rett og ny lov

Det følger av gjeldende eiendomsmeglingslov § 2-4 annet ledd at departementet kan gi forskrifter om behandling av betrodde midler. Slike regler er gitt i gjeldende forskrift kapittel 3 om behandling og regnskapsføring av betrodde midler.

Forskriftshjemmelen er videreført i den nye loven § 3-2.

2.11.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet foreslår på dette området forskrifter som i det vesentlige innebærer en videreføring av gjeldende rett, jf. kapittel 3 i forskriftsforslaget. Det er imidlertid gjort enkelte tekniske endringer og forenklinger som ikke er ment å innebære noen realitetsendring. For eksempel har Kredittilsynet ikke videreført bestemmelsen i gjeldende forskrift § 3-5 annet ledd, om at klientkonto bare kan opprettes i banker som skriftlig har forpliktet seg til ikke å motregne i klientkontoen for de krav banken måtte ha overfor foretaket. Etter Kredittilsynets oppfatning er denne bestemmelsen overflødig, da det uansett må følge av de alminnelige motregningsregler at banken ikke kan motregne i beløp på klientkontoen som ikke tilhører foretaket, jf. også finansavtaleloven § 29,

I gjeldende forskrift 3-5 er det bestemt at foretakets klientkonto(er) bare kan disponeres av meglerforetakets faglig leder, eller den person eller foretak faglige leder gir fullmakt. Det framgår av lovforarbeidene at styret er tillagt en større del av ansvaret for den faglige utøvelsen av virksomheten. Etter Kredittilsynets oppfatning er håndtering av klientmidler en særskilt viktig oppgave. Det er etter vårt skjønn derfor nødvendig at det i forskriften utpekes én person som kan disponere over klientkontoen, og dette er en oppgave som i kraft av vedkommendes kompetanse, bør legges på den fagansvarlige. Det vises i den anledning til Kredittilsynets vurderinger ovenfor i punkt 2.9.2.1 om rettigheter og plikter for fagansvarlig. Gjeldende forskrift vil derfor i hovedtrekk bli foreslått videreført, jf. forslaget § 3-10. Bestemmelsen er imidlertid tilpasset regelen om oppdragsgivers tilbakeholdsrett i ny emgll. § 7-4.

Det presiseres imidlertid at forskriftsforslaget ikke har ment å gjøre noen endring i de ansvarsforhold som den nye loven legger opp til. Styret vil således – også når det gjelder håndteringen av klientmidler – ha et overordnet ansvar for at dette skjer innenfor rammene av lov og forskrift.

Kredittilsynet antar at det – i tillegg til forskrift om årsregnskap mm. for eiendomsmeglere - ikke er behov for særskilte regler om regnskapsplikt utover for regnskapsføring av klientmidler, da dette følger av annen lovgivning for aksjeselskap, boligbyggelag og for advokater som driver virksomhet i medhold av advokatbevilling. Bestemmelsen i gjeldende forskrift § 3-1 foreslås derfor opphevet.

Det har i forbindelse med gjeldende bestemmelse om plikt til å utbetale renter på klientkonto vært tatt opp hvorvidt det er adgang til å fravike dette i avtalen med oppdragsgiver. I motsetning til advokatforskriften § 3-3 er det ikke i gjeldende eiendomsmeglingsforskrift § 3-4 eksplisitt uttrykt atplikten til å utbetale renter på klientkonto kan fravikes ved avtale. Kredittilsynet understreker at forskriftsforslaget § 3-9 tredje ledd ikke kan fravikes ved avtale.

2.12 Bruk av kontraktsmedhjelpere

2.12.1 Gjeldende rett og ny lov

Det følger av ny emgll. § 3-5 at foretak og advokater som driver eiendomsmegling kan benytte seg av kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling i medhold av loven. Dette anses å være en videreføring av gjeldende ulovfestet rett. I tillegg kan det etter bestemmelsens annet punktum i forskrift fastsettes nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere.

I praksis benytter mange foretak denne adgangen når det gjelder gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret mellom partene. Denne delen av oppdraget blir satt ut til foretak som har spesialisert seg på oppgaver i tilknytning til dette, gjerne kombinert med at kontraktsmedhjelperen også påtar seg å føre foretakets regnskap. (Sistnevnte krever særskilt autorisasjon i medhold av lov 18. juni 1993 nr. 109 om autorisasjon av regnskapsførere).

Etter gjeldende rett, som videreføres i den nye loven, reguleres forholdet mellom meglerforetaket som setter ut oppgjøret og oppdragstakeren, som påtar seg å gjennomføre oppgjøret, av alminnelige regler om kontraktsmedhjelperansvar. Slike oppdrag skal føres i særskilt oppdragsjournal for oppgjørsforetak, jf. gjeldende forskrift § 3-4. Der et oppgjørsforetak påtar seg oppgjørsoppdrag direkte fra partene i eiendomshandelen, er dette å anse som et eiendomsmeglingsoppdrag som krever særskilt oppdragsavtale, og som skal føres både i oppdrags- og meglingsjournalen.

2.12.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet har funnet det nødvendig å særskilt vurdere bruk av kontraktsmedhjelpere til oppgjøret i lys av kravet til å utpeke ansvarlig megler for oppdraget i medhold av ny emgll. § 6-2. Det vises i den anledning til Kredittilsynets vurderinger i høringsnotatet punkt 2.21 vedrørende arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og oppgjørsmedhjelpere.

Partene i eiendomshandelen antas normalt å ville kontakte "sin megler" ved spørsmål om oppgjøret. Der oppgjøret settes ut til en egen oppgjørsavdeling eller –filial i foretaket, innebærer ikke dette noen endring i ansvarlig meglers plikter til å følge opp partene i handelen. Derimot vil det der foretaket setter bort oppgjøret til en kontraktsmedhjelper, jf. lovens § 3-5, kunne reises spørsmål om oppgjørsoppdraget som oppgjørsforetaket påtar seg, krever at det utpekes en ny ansvarlig megler for oppgjørsoppdraget hos oppgjørsforetaket.. Kredittilsynet har inntrykk av at det i bransjen i dag er mange personer uten eiendomsmeglerutdannelse som har god kompetanse innenfor oppgjør av eiendomshandler.

Kompetansen fremstår i noen tilfeller mer omfattende enn den kompetanse/erfaring personer med meglerbrev eller advokatbevilling besitter på dette området. Kredittilsynet finner det kunstig og lite hensiktsmessig at det utpekes en ansvarlig megler for oppgjørsoppdraget. Det foreslås derfor i medhold av ny emgll. § 3-5 å gi særlige regler for foretak som påtar seg oppgjørsoppdrag fra andre eiendomsmeglingsforetak eller advokater som driver eiendomsmegling, ved at det for slike oppdrag utpekes ansvarlig oppgjørsmedhjelper, jf. ny emgll. § 4-4 annet ledd. Det vises til forskriftsforslaget §§ 6-3 og 6-4. Kredittilsynet understreker at selv om foretaket som har formidlet eiendommen setter oppgjøret ut til et annet foretak, endrer ikke dette på foretakets plikter overfor oppdragsgiver og dennes medkontrahent i medhold av ny emgll. § 6-9. Foretaket, herunder ansvarlig megler på oppdraget, har ikke gjennomført oppdraget før hele tjenesten er utført.

Det vises for øvrig til plikter for foretakets fagansvarlig i høringsnotatet punkt 2.9.2.1, og høringsnotatets punkt 2.11 vedrørende behandling av klientmidler.

2.13 Krav til eksamen og praksis for meglerbrev

2.13.1 Gjeldende rett og ny lov

Krav til eksamen for å få eiendomsmeglerbrev er regulert i gjeldende eiendomsmeglingslov § 2-3 første ledd nr. 1 med utfyllende regler i gjeldende forskrift §§ 1-1 til 1-11.

Kravet til praksis for å få eiendomsmeglerbrev innebærer etter gjeldende rett at kandidaten må ha to års praksis i virksomhet som driver eiendomsmegling, herunder advokatfirma med tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling, jf. forskriften § 1-12. Arbeidsområdet må dekke alle sider av meglingsvirksomheten, men det er ikke krav til at praksistiden må opparbeides etter avlagt eksamen.

I medhold av forskriften § 1-12 annet ledd kan Kredittilsynet etter søknad godkjenne praksis fra nærmere angitte virksomheter som inntil ett års praksistid. Etter tredje ledd kan Kredittilsynet etter søknad godkjenne praksis fra utlandet.

I en klagesak vedrørende vedtak om utstedelse av eiendomsmeglermeglerbrev (sak 05/2795), uttalte departementet seg generelt om praksiskravet:

En mulig tolking av passusen "[a]rbeidsområdet må dekke alle sider av meglingsvirksomheten", er at det refererer seg til den meglingsvirksomheten som faktisk utføres i det eller de meglerforetakene hvor den praktiske erfaringen er opparbeidet. Når denne tolkningen likevel ikke kan legges til grunn, skyldes det at formålet med praksiskravet er å sikre at den som tildeles eiendomsmeglerbrev er i stand til å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet på selvstendig grunnlag, jf. § 2-1 første ledd nr. 1. I lys av dette er det naturlig å se hen til eiendomsmeglingslovens saklige virkeområde i § 1-1, den funksjonelle oppregningen av hva eiendomsmegling omfatter i NOU 1987:14 s. 50 første spalte og eiendomsmeglingsforskriften § 2-3 annet ledd, hvor dette er utdypet i relasjon til hva eiendomsmeglerens sikkerhet skal dekke.

Praksis fra gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret mellom partene er nevnt alle stedene, og må anses som en så viktig del av eiendomsmeglerens virke at det er en forutsetning for å få bevilling at man har slik erfaring.

Meglerens plikter ved gjennomføring av handler framgår av eiendomsmeglingsloven § 3-9. Hvilke plikter han har ved gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret framgår bl.a. av eiendomsmeglingsloven kapittel 3 om behandling og regnskapsføring av betrodde midler. Dette utgjør den mest sentrale referansen for hva det forventets erfaring med i forhold til oppgjørshåndtering.

Kredittilsynet har gitt ut rundskriv (25/1997 og 17/2005), hvor det er presisert at kandidatene må ha *oppgjørspraksis* for å få eiendomsmeglerbrev. Der kandidaten ikke selv har håndtert oppgjørene for egne salg, har Kredittilsynet krevet at kandidaten som utgangspunkt må ha praksis fra rent oppgjørarbeid i en periode på *minst tre måneder*. Alternativt har Kredittilsynet godtatt noe reduksjon av denne tidsperioden dersom det foreligger andre forhold som innebærer at kandidaten har tilegnet seg oppgjørserfaring, for eksempel et særlig tilrettelagt praktisk oppgjørskurs.

Den nye lovens praksiskrav for eiendomsmeglerkandidater følger av § 4-2 første ledd nr. 3. Bestemmelsen bygger på reguleringen i gjeldende lov og krever at kandidaten "har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen". Det framgår ikke av proposisjonen noe nærmere om hva erfaringen skal bestå i, men utvalget legger til grunn at eiendomsmeglerkandidaten har gjennomført praksis fra "sentrale ledd i meglingen". I medhold av bestemmelsens tredje ledd kan departementet i forskrift "fastsette nærmere regler om kravene til eksamen og praksis, herunder gjøre unntak fra kravene til praksis".

2.13.2 Forslag til regulering i forskrift

Etter Kredittilsynets oppfatning fungerer regelverket vedrørende eiendomsmeglereksamen tilfredsstillende, og vi finner ikke grunn til å ville foreslå vesentlige innholdsmessige endringer her. Kredittilsynet har imidlertid foretatt forenklinger i regelverket, uten at dette - med unntak for kravet til den muntlige prøven - er ment å innebære noen realitetsendringer. Kredittilsynet har ikke videreført gjeldende regel om at muntlig prøve skal avlegges etter at de skriftlige prøver er bestått. Etter Kredittilsynets oppfatning er det tilstrekkelig at muntlig prøve avlegges etter at kandidaten har *avlagt* alle skriftlige prøver.

Etter forskriftendring 16. mars 2007 vil Kredittilsynet ikke lenger godkjenne utenlandsk eksamen i det enkelte tilfellet. Ettersom den nye loven innfører krav om eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen for å arbeide som eiendomsmeglerfullmektig, ser Kredittilsynet det som nødvendig å kunne godkjenne utenlandsk eksamen for dette formålet, og foreslår å ta inn i den nye forskriften en bestemmelse om at Kredittilsynet etter søknad kan godkjenne utenlandsk eksamen. Det legges til grunn at reglene i gjeldende forskrift § 1-13 og 1-14 kun regulerer kravet til å få eiendomsmeglerbrev, og nevnte bestemmelse vil ivareta de tilfeller der søkeren ellers ville måtte gjennomføre en praksisperiode i Norge.

Gjeldende lovgivning og forskriftsregulering av praksiskravet bygger på en antatt forutsetning om at kandidaten arbeider med alle typer salgs- og/eller utleieoppdrag og selv gjennomfører hele oppdraget uten at det foretas en oppsplitting mellom salgsarbeid og oppgjør. På bakgrunn av den senere tids spesialisering knyttet til megleroppdragets enkelte funksjoner, er det ikke lenger hensiktsmessig å legge et slikt utgangspunkt til grunn. Det er i dag svært vanlig at foretakene oppretter egne oppgjørsavdelinger eller setter ut oppgjøret til egne oppgjørsforetak.

Når det gjelder oppsplitting av oppdraget mellom salg og oppgjør, er det basert på vår kjennskap til bransjen antagelig slik at der oppgjørene ikke blir satt bort til andre foretak eller egen oppgjørsavdeling, har de fleste foretak likevel egne oppgjørsmedarbeidere som håndterer denne delen av oppdraget. Det er derfor vårt inntrykk at det i dag er svært få meglere som både håndterer salgs- og oppgjørsfasen, og kandidater til eiendomsmeglerbrev er ofte henvist til å få oppgjørspraksis ved hospitering i oppgjørsavdelinger m.v. Imidlertid er det mange foretak som ikke har praktisk mulighet til å tilby en slik ordning til sine ansatte, noe som medfører at mange kandidater ikke får oppgjørspraksis og dermed ikke meglerbrevet.

Behovet for personer med eiendomsmeglerbrev vil med den nye loven øke betydelig. Det bør derfor legges til rette for at flest mulig som har gjennomført studiet snarest mulig kan få utstedt meglerbrev. Dette taler for å legge til rette for at alle kandidatene som blir ansatt i meglerforetak får mulighet til å opparbeide seg den praksis som er nødvendig for å få meglerbrev.

Kredittilsynet er av den oppfatning at det er ønskelig - sett i lys av hensynet til den generelle kompetansehevingen i bransjen - at flest mulig kandidater får erfaring fra reelle oppgjør som en del av sin praksis. Imidlertid har det som følge av foretakenes funksjonelle organisering vist seg at dette er vanskelig å oppnå for mange kandidater.

Enkelte av de store foretakene har utviklet oppgjørskurs som har som formål å gi kandidatene praktisk trening i oppgjørsarbeidet, utover oppgjørsteori som kandidaten lærer under studiet. Kandidatens kunnskaper etter et slikt kurs blir gjerne evaluert med en prøve. Vi vil anta at slike kurs også kan arrangeres i regi av bransjeforeningene, slik at alle får en reell mulighet til å delta på slike kurs.

Kredittilsynet foreslår på ovennevnte bakgrunn en forskriftsbestemmelse som bygger på gjeldende forskrift § 1-12 første ledd, se forskriftsforslaget § 4-5. Det foreslås at ansettelsesforhold mv. skal være stilling som eiendomsmeglerfullmektig, og at arbeidsområdet skal omfatte alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet.

Det foreslås imidlertid et unntak fra dette kravet der foretaket har satt ut oppgjørsfunksjonen til annet foretak eller avdeling. Kandidaten må da enten ha gjennomført et oppgjørskurs med kursopplegg og evaluering/prøve som på forhånd er godkjent av Kredittilsynet, eller opparbeidet seg praksis i foretak eller avdeling som kun forestår oppgjør i minst tre måneder.

Kredittilsynet vil ved vurderingen av oppgjørskurs legge vesentlig vekt på at kandidatene får arbeide selvstendig med varierte oppgjørssaker. Kredittilsynet antar at det vil la seg gjøre å la kandidater behandle oppgjør fra reelle avsluttede eiendomshandler eller klargjøre reelle handler for oppgjør, uten at vedkommende foretar reelle transaksjoner i bank mv.

Videre foreslås det i tråd med utvalgets innstilling, jf. forskriftsforslaget § 4-5 femte ledd, å gjøre unntak fra kravet om at praksis skal måtte avvikles etter bestått eiendomsmeglereksamen for kandidater som har arbeidet som oppgjørsmedhjelpere i medhold av ny emgll. § 4-4 annet ledd. Det vises for ordens skyld til at departementet i proposisjonen legger til grunn at praksis som medhjelper ikke anses som tilstrekkelig praksis. Kredittilsynet antar at dette ikke omfatter særskilt praksis som oppgjørsmedarbeider.

Det foreslås å fjerne gjeldende bestemmelse om at ansettelse eller tilsvarende tilknytning til tinglysningsmyndighet, boligbyggelags salgskontor eller offentlig stilling med eiendomsforvaltning, jordskifte eller lignende av minst ett års varighet, kan godkjennes som inntil ett års praksistid. Etter Kredittilsynets vurdering reiser en slik bestemmelse vanskelige vurderinger av hva som er relevant praksis for utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet. Vi finner det vanskelig å begrunne at offentlig eiendomsforvaltning skal godkjennes framfor praksis i tilsvarende privat virksomhet. Videre antas det at for eksempel praksis fra depotarbeid i bank vil være minst like relevant som praksis fra tinglysningsmyndighet eller jordskifte. Det skal også tilføyes at etter det Kredittilsynet erfarer blir denne adgangen svært sjelden benyttet.

Det foreslås i § 4-5 annet ledd bokstav d) at Kredittilsynet etter søknad kan godkjenne tilsvarende praksis fra utlandet, men slik at denne adgangen blir begrenset til ett år.

Noen kandidater har bare arbeidet i foretak som påtar seg eiendomsoppgjør eller i rene oppgjørsavdelinger. Etter dagens praksis har Kredittilsynet krevet at vedkommende skaffer seg mellom seks og ni måneders praksis fra salgsarbeid. Kredittilsynet har sett det slik at kandidater som arbeider med oppgjør blant annet må foreta kontroller av saksdokumentene fra salgsarbeidet, noe som innebærer at disse personene i praksis tilegner seg relativt god oversikt også over denne fasen av meglingen. Etter vår vurdering er det få kandidater som bare har praksis fra oppgjørsarbeid, og hensynet til relevant erfaring for kandidaten tilsier at eksisterende praksis kan opprettholdes. Det foreslås derfor å godkjenne inntil ett år med oppgjørspraksis, jf § 4-5 annet ledd bokstav a).

Kredittilsynet får fra tid til annen søknader om meglerbrev hvor kandidaten har arbeidet i foretak som utelukkende driver leieforddling. Kredittilsynet har i slike saker krevet at kandidaten skaffer seg praksis fra omsetning av fast eiendom og oppgjørspraksis. Denne problemstillingen må sees i sammenheng med de vurderinger som er gjort i lovarbeidet når det gjelder spørsmålet om utleiemegling skal omfattes av eiendomsmeglingsloven. Det framgår av proposisjonen at departementet slutter seg til utvalgets syn om at

mellommannsvirksomhet i tilknytning til utleie av bolig- og fritidseiendom gjennomgående vil være mindre omfattende og komplisert enn i ved overdragelse av eiendomsrett.

Etter Kredittilsynets vurdering taler dette for at praksis fra ren utleievirksomhet av boliger ikke er tilstrekkelig for å få meglerbrev. Det som særlig skiller utleiemegling fra mellommannsvirksomhet ved omsetning av fast eiendom er praktisk erfaring knyttet til kontraktsregler for omsetning av fast eiendom, budgivning, tinglysing og dokumenthåndtering i den forbindelse. Utleiemegling vil i utgangspunktet ikke gi en like bred kompetanse som ordinær salgsmegling, og at det bør kreves tilleggsp praksis fra salg og oppgjør. Det vises for øvrig til at det i den nye loven er gitt hjemmel for departementet til å fastsette særlige regler for utleiemegling, jf. § 1-4 annet ledd. Det foreslås derfor å godkjenne inntil ett år med praksis fra utleiemegling, jf. § 4-5 annet ledd b).

Det foreslås også å godkjenne inntil ett års praksis fra utenlandsmegling, jf § 4-5 annet ledd bokstav c).

2.14 Godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land

Reglene om godkjenning av søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre land, jf. gjeldende lov § 2-3 tredje ledd er nærmere regulert i forskriften § 1-12 og 1-13. Disse bestemmelsene ble endret både i loven og forskriften 16. mars 2007, for å harmonisere regelverket med EØS reglene, herunder yrkeskvalifikasjonsdirektivet (direktiv 89/48/EØF som endret ved direktiv 2001/19 EF). Regelverket går i korte trekk ut på at eiendomsmeglerbrev kan utstedes til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater dersom vedkommende har diplom som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat eller vedkommende har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert og innehar kvalifikasjonsbevis. I tillegg må søkeren ha oppfylt lovens krav til hederlig vandel, være myndig og ikke være insolvent. Dersom søkerens utdanning er minst ett år kortere enn det som kreves etter gjeldende forskrift § 2-3 første ledd nr. 1, kan det kreves at søkeren dokumenterer yrkeserfaring. Dersom søkerens utdanning avviker vesentlig fra utdannelsen etter norsk rett, eller dersom eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, ulikheten omfatter forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og denne ulikheten er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens diplom eller kvalifikasjonsbevis, skal det kreves at søkeren avlegger en egnethetstest etter at det er undersøkt om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

Det kan utstedes eiendomsmeglerbrev til søkere som driver eiendomsmegling i stater Norge har inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med, dersom vedkommende har bestått egnethetsprøve eller gjennomført prøveperiode og oppfyller vilkårene om hederlig vandel, er myndig og ikke insolvent. Norge har ikke hittil inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med stater utenfor EØS.

Ovennevnte regulering i gjeldende rett er foreslått videreført i ny eiendomsmeglingslov. Kredittilsynet legger til grunn at gjeldende forskriftsbestemmelser i §§ 1-13, 1-14, 1-14a og 1-14b blir videreført i ny forskrift. Det vises til forskriftsforslaget §§ 4-6 til 4-9.

2.15 Praksiskrav for jurister

2.15.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende rett er det bare advokater med bevilling som kan drive eiendomsmegling i eget foretak eller være faglig leder i foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling.

I ny eiendomsmeglingslov er det i § 4-3 bestemt at jurister som etter bestått juridisk embetseksamen har minst to års praktisk erfaring, kan gis tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler dersom øvrige vilkår er oppfylt.

2.15.2 Regulering i forskrift

Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om kravet til praksis, herunder gjøre unntak fra dette kravet, jf § 4-3 tredje ledd.

Den nærmere innholdet av kravet til praksis for jurister har sammenheng med kravet til praksis for eiendomsmeglingskandidater, jf. punkt 2.13. Det vises videre til høringsnotatet punkt 2.4.

Utvalget har i forbindelse med kravet til praksis for jurister lagt til grunn at dette skal utformes i samsvar med kravet til praksis for eiendomsmeglere, og at praksis som rettshjelpere således ikke bør godkjennes. Departementet har i proposisjonen lagt til grunn at spørsmålet må utredes nærmere, men gitt uttrykk for at det vanskelig kan se hvorfor slik praksis ikke skal kunne godkjennes når advokater med tilnærmet samme praksis kan drive eiendomsmeglingsvirksomhet i eget foretak og være faglig leder og ansvarlig megler uten særskilt tillatelse.

Juristenes rettshjelperforening har i sin høringsuttalelse pekt på at dagens praksiskrav, blant annet nedfelt i rundskriv 17/2005 fra Kredittilsynet, ikke vil være oppnåelig for rettshjelpere da en ikke vil ha en fagansvarlig som kan attestere på hvilken praksis søker har hatt. Rettshjelpere driver i all hovedsak enkeltpersonforetak uten en mentor. Foreningen kan dermed ikke se at det burde settes krav til praksisperiode for rettshjelpere, da disse er kvalifisert gjennom sin utdanning. Skal det settes praksiskrav for jurister, mener foreningen at praksiskravet bør kunne oppnås som rettshjelper.

Kredittilsynet vil understreke betydningen for eiendomsmeglernes kompetanse at kandidaten gjennomgår en praksisperiode hvor arbeidsoppgavene er direkte relatert til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet, og hvor vedkommende er underlagt en ansvarlig megler med eiendomsmeglingsfaglige kvalifikasjoner. Riktignok er den juridiske utdannelsen mer omfattende og gir rettslig kompetanse på mange rettsfelt utover de områder som berører

eiendomsmegleryrket. Imidlertid er det Kredittilsynets vurdering at denne utdannelsen ikke er tilstrekkelig omfattende når det gjelder flere sider av den meglingsfaglige virksomheten, herunder eiendomsmegling og dokumentbehandling i praksis samt regnskap, økonomi og oppgjør ved omsetning av eiendom. Behovet for relevant praksis gjør derfor seg etter Kredittilsynets oppfatning minst like sterkt gjeldende for jurister som for eiendomsmeglere, sett i lys av at eiendomsmeglerutdannelsen er særskilt tilpasset og spesialisert for denne virksomheten.

Kredittilsynet anser således at det vil være egnet til å fremme lovens formål om en sikker, ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann, jf. ny emgll. § 1-1, og lovens intensjon om heving av kompetansekravet generelt, dersom jurister som søker om tillatelse etter § 4-3, i likhet med søkere til eiendomsmeglerbrev, må ha minimum to års praksis innenfor eiendomsmeglingsvirksomhet. Kredittilsynet vil også vise til de problemene Juristenes rettshjelpsforening selv peker på når det gjelder mulighetene til å dokumentere oppfylt praksis.

Det faktum at advokater har adgang til å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet, selv om de ikke har praksis fra eiendomsmeglingsvirksomhet, er i seg selv ikke tilstrekkelig som begrunnelse for at også jurister og rettshjelperne skal få samme adgang.

På bakgrunn av ovennevnte vil Kredittilsynet foreslå at praksiskravet for jurister likestilles med praksiskravet for eiendomsmeglere. Regler om dette er inntatt i samme bestemmelse som for godkjent praksis som eiendomsmegler, jf. forskriftsforslaget § 4-5.

2.16 Eksamenskrav for medhjelpere

2.16.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende rett er det krav til eksamen for personer som søker om meglerbrev, jf. lovens § 2-3 første ledd nr. 1. For andre personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling er det etter gjeldende rett ingen krav til formell kompetanse.

I ny eiendomsmeglingslov er det bestemt at bare personer som har bestått eksamen godkjent av departementet, kan være medhjelpere til ansvarlig megler, jf. § 4-4 første ledd. I bestemmelsens annet ledd er det krav til særskilt eksamen for medhjelpere som arbeider med oppgjør.

Kravet til eksamen for medhjelpere har sammenheng med reglene i ny lov § 6-2 om krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag, hvor det i annet ledd følger at ansvarlig megler kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Den nærmere grensedragningen mellom oppgaver som medhjelperen kan utføre følger av proposisjonen på side 95, hvor det framgår at ansvarlig megler etter departementets vurdering bør ”godkjenne prospekter og øvrige opplysninger av betydning som gis til partene, gjennomføre budrunden og godkjenne kontrakten mellom partene før den undertegnes.”

Videre legger departementet til grunn at medhjelper skal kunne vise fram eiendommen, bistå med å innhente opplysninger og utføre det tekniske arbeidet knyttet til meglingen.

2.16.2 Forslag til regulering i forskrift

Etter ny lov § 4-4 tredje ledd kan departementet i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd. Det vises til forskriftsforslaget § 4-4.

Det framgår av proposisjonen at formålet med kravet til eksamen er å sikre at medhjelperne har et bestemt kunnskapsnivå på områdene praktisk eiendomsmegling og eiendomsmeglingsjuss, og departementet legger til grunn at personer med erfaring fra bransjen ikke vil ha behov for undervisning for å gjennomføre prøven. Imidlertid vil eksamen også måtte tilpasses personer uten erfaring fra bransjen, og for disse vil det måtte forutsettes at eksamen kombineres med kurs.

Det skal legges til rette for to typer eksamen, henholdsvis for medhjelpere til eiendomsmegling og for medhjelpere til eiendomsmeglingsoppgjør. Det vises i den anledning til punkt 2.21 nedenfor hvor Kredittilsynet legger til grunn at medhjelpere på oppgjør vil ha en langt mer selvstendig funksjon enn medhjelpere til salgsarbeidet.

Kredittilsynet er kjent med at Norges Eiendomsmeglerforbud (NEF) arrangerer grunnkurs i eiendomsmegling myntet på ansatte som ikke har eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn. Kredittilsynet antar at eksamen for medhjelper i stor utstrekning vil kunne bygge på et slikt kurs. Kredittilsynet antar videre at det vil være flere fagområder som bør inkluderes i begge eksamenstyper. Som eksempel kan nevnes kunnskap om eiendomsmeglerrollen og de sentrale lovbestemmelsene i eiendomsmeglingsloven og forskriften, grunnleggende kunnskap om de ulike eiendomstypene, samt kjennskap til de sentrale dokumentene i eiendomshandelen. Videre bør det kreves kjennskap til avhendingsloven og bustadoppføringslova samt hovedprinsippene i avtaleloven, herunder regler om fullmaktsforhold. Personer som skal arbeide med oppgjør bør i tillegg eksempelvis ha kunnskap om tinglysningssystemet og panterettslige problemstillinger, behandling av klientmidler (herunder oppgjørsoppstilling og renteberegning), regelverket knyttet til overføringen av faktisk og rettslig råderett, herunder tilbakeholdsretten, samt særlige oppgjørsspørsmål knyttet til formidlinger etter bustadoppføringslova.

Kredittilsynet anser at utdanningsinstitusjonene som arrangerer eiendomsmeglereksamen samt bransjeorganisasjonene vil ha hensiktsmessig erfaring og kompetanse til å utvikle et opplegg for eksamen for medhjelpere. Kredittilsynet vil på denne bakgrunn foreslå at bransjeorganisasjoner og utdanningsinstitusjoner får adgang til å arrangere eksamen. Det foreslås at Kredittilsynet skal forhåndsgodkjenne eksamensinnhold og -form. For å sikre at eksamenskravet tilpasses utviklingen av regelverket og utviklingen i bransjen generelt, bør slik godkjennelse begrenses i tid. Dette vil tvinge fram en løpende evaluering av eksamen både fra arrangørens og tilsynsmyndighetens side.

Det legges til grunn at foretakene har ansvaret for at ansatte blir tildelt arbeidsoppgaver i tråd med regelverket, og vil således måtte påse at medhjelpere i foretaket har avviklet eksamen. Det vises her til at foretakene som ledd i internkontrollen skal føre register over ansattes utdanning og praksis, jf. forskriftsforslaget § 2-8 tredje ledd.

Det er foreslått overgangsregler i forbindelse med kravet til eksamen for medhjelpere, jf. høringsnotatet punkt 3.3.

2.17 Foretaks og advokaters adgang til å drive annen virksomhet

2.17.1 Gjeldende rett og ny lov

For eiendomsmeglingsforetak med bevilling etter emgll. § 2-1 første ledd gjelder i dag et generelt forbud mot å drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling, jf. emgll. § 2-6 første ledd. Departementet kan i det enkelte tilfelle eller ved forskrift å gjøre unntak fra bestemmelsen. Denne kompetansen er delegert til Kredittilsynet.

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 8-1 følger det at eiendomsmeglingsforetak med bevilling etter emgll. § 2-1 uten særskilt tillatelse etter emgll. § 2-6 tredje ledd kan drive forretningsførsel for gårdeiere, taksering av fast eiendom, bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og kredittformidling som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning. Kredittilsynets praksis i enkeltsaker har vært at det gis tillatelse til virksomhet som ikke innvirker på eiendomsmeglerens evne til å opptre som nøytral mellommann.

For advokater som driver eiendomsmegling gjelder spesialbestemmelsen i emgll. § 2-6 fjerde ledd. Bestemmelsen slår fast at en advokat som driver eiendomsmegling ikke skal "påta seg oppdrag hvor hans personlige eller økonomiske interesser kan komme i konflikt med klienters interesse eller ha innflytelse på vedkommendes uavhengige stilling".

Den nye loven § 5-1 første ledd viderefører langt på vei gjeldende lov § 2-6 første ledd, men er nå utformet slik at eiendomsmeglingsforetak bare kan drive annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Bestemmelsen gjelder også advokater som driver eiendomsmegling, men for disse er det gitt en spesialbestemmelse i annet ledd som sier at bestemmelsens første ledd ikke er til hinder for at advokater driver rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til deres integritet og uavhengighet.

Departementet kan gjøre unntak fra, eller fastsette nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet, jf. ny emgll. § 5-1 tredje ledd.

2.17.2 Forslag til ny forskriftsregulering

2.17.2.1 Innledning

Etter den nye loven § 5-1 er det ikke lenger noe absolutt forbud for foretaket mot å drive annen virksomhet. Det vil for den enkelte virksomhet måtte vurderes hvorvidt denne har

naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og hvorvidt virksomheten er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Etter Kredittilsynets oppfatning er det likevel hensiktsmessig at man i forskrift inntar bestemmelser om nærmere angitte tillatte virksomheter, samt virksomheter som foretaket ikke har anledning til å drive. Kredittilsynet har funnet det naturlig å forskriftsregulere de virksomheter som ble nærmere diskutert av Eiendomsmeglingslovutvalget. Det vises til forskriftsforslaget § 5-1.

Kredittilsynet vil imidlertid understreke at verken forskriftsregulering av tillatt eller forbudt virksomhet er å anse som uttømmende. Vurderingstemaet for den enkelte virksomhet vil som nevnt være om denne har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, og om den er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

Utvalgets forslag om å erstatte begrepet "næringsvirksomhet" i gjeldende lovs § 2-6 til "virksomhet", jf. ny emgll. § 5-1 første ledd, hadde blant annet som bakgrunn at formålet og omfanget av virksomheten ikke trenger å være avgjørende for om det kan settes spørsmålstegn ved tilliten til meglers uavhengige stilling. I overskriften til ny emgll. § 5-1 er imidlertid begrepet "næringsvirksomhet" brukt. Kredittilsynet legger til grunn at det her må være snakk om en aktivitet som har økonomisk betydning for foretaket, for at aktiviteten skal være omfattet av virksomhetsbegrepet i ny emgll. § 5-1 første ledd. Slik vi ser det, kan det imidlertid ikke stilles noen kvantitative krav til den økonomiske betydningen. Dersom eiendomsmeglingsforetaket driver en aktivitet som verken gir inntekter eller andre fordeler, vil det likevel ikke være snakk om "virksomhet" i ny emgll. § 5-1 sin forstand.

2.17.2.2 Enkelte tidligere tillatte virksomheter

Kredittilsynet deler utvalgets oppfatning om at eiendomsmeglingsforetak framdeles bør kunne drive forretningsførsel for gårdeiere, taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle, samt bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer. Når foretakene skal kunne drive med bistand ved gjennomføring av seksjonering, bør foretakene også kunne bistå i forbindelse med stiftelse av borettslag. Videre bør foretakene etter Kredittilsynets oppfatning også kunne drive med formidling av rengjøringstjenester, flyttetjenester, strømprodukter og innbo- og villaforsikringer. Etter Kredittilsynets oppfatning er disse virksomhetene ikke egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet eller uavhengighet.

2.17.2.3 Eiendomssyndikering

Utvalget går inn for at eiendomsmeglingsforetak skal kunne bistå ved formidling av aksjer eller andeler i eiendomsselskaper også når dette ikke er å anse som eiendomsmegling, jf. ny emgll. § 1-2 (2) nr. 4. Kredittilsynet deler her Eiendomsmeglingslovutvalgets oppfatning. Det er ikke noe skarpt skille mellom mellommannsvirksomhet knyttet til omsetning av andeler eller aksjer hvor dette er å anse som eiendomsmegling, og de tilfellene hvor slik formidling anses å falle utenfor eiendomsmeglingsloven. Det må dermed kunne sies å være en nær sammenheng mellom eiendomsmeglingsvirksomhet og tilrettelegging av syndikeringsprosjekter i fast eiendom. Kredittilsynet kan heller ikke se at slik virksomhet er

egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Det er i denne vurderingen også lagt på vekt at slik formidling sjeldent vil skje i forbrukerforhold.

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling må ha forsikring som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten, jf. ny emgll. § 2-7.

Sikkerhetsstillelsen vil imidlertid ikke omfatte slik formidling av aksjer/andeler når dette ikke er å anse som eiendomsmegling. Kredittilsynet foreslår derfor at foretaket, dersom det ønsker å drive slik virksomhet, plikter å gi alle parter opplysning om at virksomheten ikke er eiendomsmegling, og at sikkerhetsstillelsen ikke dekker det ansvar foretaket kan pådra seg ved utøvelsen av virksomheten.

Kredittilsynet bemerker for ordens skyld at formidling av aksjer i denne sammenheng krever konsesjon etter verdipapirhandelloven. Den nærmere grensen mellom eiendomsmegling og verdipapirhandel ved omsetning i eiendomsselskap fremgår av Kredittilsynets rundskriv 20/2007.

2.17.2.4 Agentvirksomhet

Utvalget drøftet hvorvidt foretakene skal kunne bistå utelukkende med annonsering/markedsføring av fast eiendom. Slik bistand er etter Kredittilsynets erfaring mest vanlig når det gjelder eiendomsmeglers opptreden som agenter for formidling av boliger beliggende i utlandet, og da først og fremst ved nybyggprosjekter. Flertallet i utvalget mente at eiendomsmeglingsforetak ikke skal kunne forestå ren annonsering av fast eiendom, og at dette eventuelt må gjøres i eget foretak. Mindretallet mente imidlertid at eiendomsmeglingsforetak også i framtiden bør kunne drive "mekanisk" formidling av fast eiendom, under forutsetning av at det i denne forbindelse opplyses om at bistanden ikke er omfattet av eiendomsmeglingslovens bestemmelser, og at sikkerhetsstillelsen ikke gjelder.

Kredittilsynet er av den oppfatning at det er uheldig at eiendomsmeglingsforetak får tillatelse til å annonsere boliger, uten at dette anses å være eiendomsmegling i lovens forstand. Selv om agentvirksomheten slik den i dag praktiseres langt på vei kan sies å ha naturlig sammenheng med eiendomsmeglingsvirksomheten, er Kredittilsynet av den oppfatning at slik virksomhet er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Begrunnelsen for dette er at foretaket i realiteten opptrer som *partsrepresentant* for oppdragsgiver, og utgir informasjon om eiendommen/prosjektet basert på instruksjon fra oppdragsgiver. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt vil ikke uten videre gjelde for agentvirksomheten, megler har ikke ansvar for den videre gjennomføringen av handelen, og har heller ingen særskilt omsorgsplikt overfor kjøper. Meglers rolle ved slik virksomhet er altså en helt annen enn den rolle foretaket har som mellommann med omsorg for begge parter interesser. Selv om Kredittilsynets praksis ved slike tillatelser har vært at foretaket pålegges å opplyse i salgsoppgave og annet salgsmateriell at virksomheten ikke er ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet, og at sikkerhetsstillelsen således ikke gjelder, er Kredittilsynet av den oppfatning at publikum ikke nødvendigvis oppfatter denne forskjellen.

Kredittilsynet foreslår derfor at eiendomsmeglingsforetak ikke lenger utelukkende skal kunne bistå med markedsføring/annonsering av fast eiendom eller på annen måte skal kunne opptre som partsrepresentant i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Slik Kredittilsynet ser det, ivaretas hensynet til en sikker og ordnet eiendomsmegling på best måte ved at foretaket enten må velge å påta seg det fulle ansvaret for formidlingsoppdraget, eller å la det være.

2.17.2.5 Kredittformidling

Det følger av gjeldende eiendomsmeglingsforskrift § 8-1 bokstav d) at meglerforetak med bevilling etter emgll. § 2-1 uten særskilt tillatelse etter emgll. § 2-6 tredje ledd kan drive kredittformidling som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning. Ikke-konsesjonspliktig låneformidling omfatter i det vesentlige mottak og formidling av lånesøknader til finansinstitusjoner.

Spørsmålet om eiendomsmeglingsforetak fortsatt skal kunne drive ikke-konsesjonspliktig kredittformidling har vært diskutert i Eiendomsmeglingslovutvalget, og har også blitt kommentert av flere høringsinstanser. Et flertall av utvalget mente slik formidlingsvirksomhet kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet og svekke eiendomsmeglingsbransjens anseelse. Begrunnelsen for dette er at låneformidling typisk er en tjeneste som formidles før handelen er kommet i stand, og hvor megleren som oftest får vederlag fra finansinstitusjonen bare dersom lånet aktualiseres. Dette vil kunne påvirke meglerens rådgivning overfor selgere under budgivning ved at han eller hun kan tenkes å anbefale aksept av bud fra en budgiver som megleren har formidlet lån til. Flertallet uttaler videre at selv om dette kanskje ikke er særlig praktisk, vil allerede tanken på at en slik situasjon kan oppstå, i seg selv være egnet til å svekke tilliten til at megleren kun har partenes interesser i handelen for øyet.

Flere høringsinstanser har stilt seg negative til å forby eiendomsmeglingsforetakene å drive kredittformidling. Konkurransetilsynet og Fornyings- og administrasjonsdepartementet peker på at et slikt forbud kan ha negative konkurransemessige konsekvenser, både når det gjelder tilbudet av eiendomsmeglingstjenester, og for utlånsmarkedet til personkunder. Konkurransetilsynet har blant annet framholdt at et forbud vil medføre at bankenes insentiv til å drive eiendomsmegling vil bli redusert. Dette vil igjen kunne redusere mulighetene til å ekspandere bankvirksomheten, noe som kan ha negative konkurransemessige konsekvenser i boliglånsmarkedet. I tillegg vil et slikt forbud kunne medføre at det etableres færre eiendomsmeglingsforetak, noe som kan redusere konkurransen i markedet for eiendomsmeglingstjenester. Fornyings- og administrasjonsdepartementet peker på at et forbud mot å formidle lån vil kunne ramme de ulike lånetilbyderne ulikt; banker som ikke tilbyr eiendomsmeglingstjenester mister en viktig distribusjonskanal for sine boliglån, og stilles dermed i en ugunstig posisjon i forhold til de aktører som har egen eiendomsmeglingstjeneste. I tillegg påpekes det at eventuelle konkurransemessige konsekvenser av et forbud ikke er berørt av utvalget, og at disse bør utredes nærmere før et eventuelt forbud innføres.

Banker er i dag en sentral og betydelig aktør i markedet for eiendomsmeglingstjenester. Boliglån er et sentralt produkt for norske banker, og eiendomsmeglingsforetak utgjør en viktig distribusjonskanal for bankene ved salg av boliglån, både direkte gjennom egne eiendomsmeglingsforetak eller gjennom distribusjonsavtaler med uavhengige eiendomsmeglingsforetak. I lys av dette kan kredittformidling anses å ha nær sammenheng med eiendomsmegling.

Kredittilsynet har funnet å ville foreslå at meglerforetakene fortsatt skal kunne drive ikke-konsesjonspliktig låneformidling mot vederlag. Det foreslås imidlertid å innføre en plikt for foretaket til skriftlig å gjøre så vel selger som potensielle kjøpere oppmerksomme på at foretaket mottar inntekter fra långiver for formidling av lån. Kredittilsynet antar videre at forholdet til meglers uavhengighet vil gjøre seg sterkere gjeldende i et tilfelle hvor megleren *personlig* har en interesse i at formidlede lån blir aktualisert, enn i et tilfelle hvor det utelukkende er foretaket som sådan som mottar inntekter eller andre fordeler fra långiver i forbindelse med låneformidlingen. I kombinasjon med opplysningsplikten ovenfor, foreslås derfor at ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretaket ikke skulle kunne motta inntekter eller andre fordeler som har sammenheng med antall formidlede eller aktualiserte lån, eller omfanget av disse. Dette gjelder utbetalinger både fra foretaket, långiver eller andre. Etter Kredittilsynets oppfatning bør også foretaket ha et ansvar for å sikre at et slik forbud overholdes. Kredittilsynet går derfor inn for at foretaket ikke skal kunne utbetale provisjon mv., eller gi andre fordeler til sine ansatte i tilknytning til kredittformidlingen.

I den grad høringsinstanser og departementet skulle mene at den foreslåtte bestemmelsen ikke ivaretar hensynet til uavhengighet, vil et forbud for foretak og advokater som driver eiendomsmegling til å drive låneformidlingsvirksomhet kunne inntas i § 5-1 annet ledd ny bokstav c).

2.17.2.6 Utleieforvaltning

Det er i dag flere foretak som i forlengelsen av å drive utleieformidling, også driver utleieforvaltning. Dette innebærer blant annet å ta hånd om all korrespondanse mellom leietaker og utleier, også etter at leiekontrakter er inngått mv., yte bistand til innkreving av husleie og iverksette tiltak ved mislighold fra leietakers side. I utvalget var det enighet om at eiendomsmeglingsforetak i sin alminnelighet bør ha adgang til å drive utleieforvaltning. Det var imidlertid uenighet om foretakene skal kunne forestå forvaltning på oppdrag de har formidlet forut for forvaltningen. Flertallet mente slik virksomhet burde være tillatt, mens mindretallet stilte seg negative til at meglere skal kunne drive slik virksomhet.

Kredittilsynets forskriftsforslag er i tråd med flertallets syn. Det kan ikke sees å foreligge negative erfaringer knyttet til at foretakene driver med utleieforvaltning. Det er få klager knyttet til forvaltningen. Slik virksomhet er etter Kredittilsynets oppfatning ikke egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, verken generelt eller i forhold til det forutgående eller et eventuelt framtidig utleieoppdrag.

2.17.2.7 Eierskap i annonsemedier

Utvalget har drøftet hvorvidt eiendomsmeglingsforetak skal kunne ha eierskap i annonsemedier. Etter flertallets oppfatning er det her kryssende hensyn som gjør seg gjeldende; på den ene siden ser en at et forbud vil kunne hindre effektiv konkurranse og produktutvikling på området, samtidig som det pekes på at det er viktig at det ikke gis tillatelse til eierskap i virksomhet som kan være egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet.

Mindretallet peker også på de gunstige konkurransemessige konsekvenser eiendomsmeglingsforetakenes eierskap i annonsemedier har ført med seg. Videre uttaler mindretallet at det er ubetenkelig at foretakene selv eier hele eller deler av et annonsemedium, forutsatt at kunden får skriftlig opplysning om at slikt eierskap eksisterer og at kunden gis full valgfrihet med hensyn til hvor annonsering skal skje.

Flere høringsinstanser har påpekt at et forbud vil være til hinder for en effektiv konkurranse, og derigjennom vil være til ugunst for kunden. Annonsering av boligene står sentralt i meglerforetakenes arbeid, slik at å forby eierskap i praksis vil kunne innebære at meglernes, som har særlig kompetanse på dette området, ikke får ta del i produktutviklingen her. Det kan imidlertid være en risiko for at megler vil anbefale sine kunder å annonsere i annonsemedier de selv eier, uten at meglerforetaket i det enkelte tilfellet vurderer hvilken markedsføring som vil være mest hensiktsmessig for den konkrete formidlingen.

I de fleste tilfeller vil den nye loven ikke være til hinder for slikt eierskap. Det at et meglerforetak eller en meglerkjede for eksempel eier og driver sin egen annonseavis eller lignende, vil normalt ikke være egnet til å reise spørsmål om foretakets uavhengighet. I andre tilfeller vil imidlertid eierskap i ett annonsemedium kunne skape tvil om meglerforetakets uavhengighet der foretaket anbefaler sine kunder å annonsere i dette mediet framfor et annet. Hvorvidt eierskap i annonsemedier omfattes av virksomhetsbegrensningen i ny emgll. § 5-1 første ledd eller ikke, må derfor - slik Kredittilsynet ser det - vurderes konkret i det enkelte tilfellet. I alle tilfeller må det imidlertid antas å følge av kravet til god meglerskikk at meglerforetaket - før oppdragsavtale inngås - plikter å gi oppdragsgiver skriftlig opplysning dersom et slikt eierskap eksisterer.

Kredittilsynet understreker at eiendomsmeglingsforetakenes eventuelle eierskap i annonsemedier, ikke har noen innvirkning på forbudet i ny emgll. § 5-4 om forbudet mot å motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget. Eiendomsmeglingsforetak kan således ikke motta returprovisjoner eller lignende fra annonsemedier de eventuelt har eierinteresser i.

2.17.2.8 Eierskifteforsikringer mv.

I forbindelse med overdragelse av fast eiendom finnes det på markedet to ulike former for forsikring; eierskifteforsikring og kjøpsforsikring. Eiendomsmeglingsforetak har i lengre tid formidlet ulike forsikringsprodukter, deriblant eierskifteforsikringer. Kredittilsynet har hatt

inntrykk av at eiendomsmeglingsforetakene ikke har mottatt vederlag fra forsikringsselskapene for denne formidlingen, da foretakene har vurdert det som viktig å kunne tilby kundene slike forsikringsprodukter. I påvente av ikrafttreddelsen av ny eiendomsmeglingslov har Kredittilsynet i sin dispensasjonspraksis ikke gitt eiendomsmeglingsforetak tillatelse til å formidle slike forsikringsprodukt mot vederlag, jf. rundskriv 14/2006.

I utvalget var det enighet om at eiendomsmeglingsforetak bør kunne tilby og orientere om forsikringsordningen, men det var uenighet om det skal kunne mottas godtgjørelse for denne formidlingen. Etter mindretallets oppfatning er det ubetenkelig i forhold til meglers uavhengighet at det mottas inntekter ved slik formidling dersom kunden gjøres skriftlig oppmerksom på dette. For flertallet var det avgjørende at en slik forsikring har betydning for den informasjonen om eiendommen som megleren har ansvaret for å bringe fram, og at godtgjørelse for hver forsikring som formidles vil kunne føre til at megleren ikke foretar en objektiv og uhildet orientering om produktet.

Etter Kredittilsynets oppfatning er det en nær sammenheng mellom formidling av disse forsikringsproduktene og gjennomføringen av megleroppdraget, og vi ser også at det er hensiktsmessig både for forsikringsselskapet og kunden at meglerforetaket tilbyr slike produkter. Kredittilsynet har vært i tvil om det skal åpnes for at eiendomsmeglingsforetak skal kunne formidle slike forsikringer mot vederlag. Det kan imidlertid hevdes å være naturlig at meglerforetakene skal få et visst vederlag for utførelsen av en slik tjeneste.

Eiendomsmeglingsforetakenes eventuelle vederlag i forbindelse med slik formidling vil normalt være av en såpass beskjedne størrelse, at en kan reise spørsmål om meglerforetakets uavhengighet kan sies å være truet. Kredittilsynet har i denne vurderingen også lagt vekt på at det nå er kommet en forsikring for kjøper i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Det er dermed liten grunn til å anta at rollen som nøytral mellommann for kjøper og selger er truet ved at meglerforetakene formidler disse forsikringene. Forutsatt at megler plikter å informere om at foretaket mottar inntekter for forsikringsformidlingen, kan vi ikke se at det foreligger argumenter som er tilstrekkelig tungtveiende i forhold til det praktiske behovet for at formidlingen av slike produkter skjer gjennom meglerforetak.

Dersom foretak ønsker å formidle forsikring mot vederlag, er det naturligvis en forutsetning at dette skjer i samsvar med de nærmere regler om registrering mv. i lov 10. juni 2005 nr. 41 om forsikringsformidling.

I den grad høringsinstanser og departementet skulle mene at den foreslåtte bestemmelsen ikke ivaretar hensynet til uavhengighet, vil et forbud for foretak og advokater som driver eiendomsmegling til å drive denne type forsikringsformidlingsvirksomhet kunne inntas i § 5-1 annet ledd ny bokstav d).

2.17.2.9 Særlig om advokaters virksomhet

Kredittilsynet har særlig vurdert behovet for å gjøre unntak fra virksomhetsbegrensningen når det gjelder advokaters styreverv. Ny emgll. § 5-1 første og annet ledd vil etter Kredittilsynets oppfatning være til hinder for at en advokat som driver med eiendomsmegling sitter i styret i for eksempel et eiendomsutviklingsselskap.

Etter Kredittilsynets oppfatning er det ikke grunn til å gjøre unntak fra ny emgll. § 5-1 første ledd på dette punkt. Når det gjelder ansattes adgang til å drive annen virksomhet, jf. ny emgll. § 5-2, har det skjedd en utvidelse av den personkrets som er omfattet av virksomhetsbegrensningen i forhold til gjeldende eiendomsmeglingslov § 2-6 annet ledd. Kredittilsynet kan ikke se at formålet med bestemmelsen - nemlig tilliten til meglers uavhengighet - slår annerledes ut for advokater som driver eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling, enn det gjør for eiendomsmeglingsforetak. En advokats styreverv i et eiendomsutviklingsselskap vil være egnet til å svekke tilliten til dennes integritet eller uavhengighet på samme måte som en eiendomsmeglernes styreverv i samme selskap ville ha gjort det. Kredittilsynet kan ikke se at det foreligger slike tungtveiende grunner som skulle forsvare et unntak for advokater til å drive virksomhet som er egnet til å svekke tilliten.

Det understrekes at dette ikke innebærer noe generelt forbud mot å inneha styreverv for advokater som driver eiendomsmegling. Advokaten må imidlertid foreta en konkret vurdering med hensyn til det enkelte verv, og vurdere hvorvidt dette vervet er egnet til å svekke tilliten til advokatens eller foretakets integritet og uavhengighet. Med tanke på de mange ulike typer styreverv som her kan være aktuelle - og det faktum at disse må vurderes konkret opp i mot ny emgll. § 5-1 - har imidlertid Kredittilsynet funnet det lite hensiktsmessig å foreslå en konkret forskriftsbestemmelse på dette punkt.

2.18 Ansattes adgang til å drive annen virksomhet

2.18.1 Gjeldende rett og ny lov

Etter gjeldende eiendomsmeglingslov § 2-6 annet ledd har eiendomsmeglere ikke adgang til å drive annen næringsvirksomhet, herunder være ansatt eller medlem av styret, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling. Bestemmelsen er blitt tolket slik at virksomhetsbegrensningen bare omfatter ansatte som er eiendomsmeglere i lovens forstand, jf. § 2-3. For andre ansatte og oppdragstakere, samt eiere og tillitsvalgte, eksisterer det i dag ikke et slikt forbud.

For advokater som driver eiendomsmegling som del av sin ordinære advokatvirksomhet, setter § 2-6 fjerde ledd forbud mot at disse kan påta seg oppdrag hvor ens egen personlige eller økonomiske interesse kan komme i konflikt med klienters interesser eller ha innflytelse på vedkommendes uavhengige stilling. Advokatfullmektiger eller andre som har utført hele eller deler av eiendomsmeglingsoppdrag for advokater, har ikke vært omfattet av denne bestemmelsen.

Det foreligger etter gjeldende rett ingen forskriftsregulering med generelle unntak for ansattes adgang til å drive annen virksomhet. Kredittilsynets praksis har vært at det gis tillatelse til virksomhet som ikke innvirker på eiendomsmeglerens evne til å opptre som nøytral mellommann.

Bestemmelsen i den nye loven § 5-2 første ledd inneholder to forbud. For det første er det innført et generelt forbud mot å drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Videre er det presisert i loven at direkte eller indirekte handel med fast eiendom er forbudt for personer som omfattes av virksomhetsbegrensningen. Kretsen av personer som omfattes av virksomhetsbegrensningen er utvidet. Bestemmelsen omfatter alle som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.

2.18.2 Forslag til regulering i forskrift

2.18.2.1 Innledning

I medhold av ny emgll. § 5-2 tredje ledd kan det i forskrift gis nærmere regler om adgangen til å drive annen virksomhet, samt gjøres unntak fra bestemmelsen. Lovbestemmelsen åpner for vanskelige grensedragninger når det gjelder virksomhet som "er egnet til å svekke tilliten", og hva som er å anse som å "drive handel med fast eiendom". Disse spørsmålene må etter Kredittilsynets oppfatning vurderes konkret i det enkelte tilfellet, og en nærmere forskriftsregulering her vil vanskelig ha ønskelige fleksibilitet og treffsikkerhet. Slik vi ser det, er det derfor mest hensiktsmessig at de nærmere grensene blir trukket opp i forvaltningspraksis. Det er imidlertid hensiktsmessig at Kredittilsynet allerede her gir uttrykk for sin forståelse og varsler den praksis man vil legge seg på ved håndhevelsen av bestemmelsen.

2.18.2.2 Drive handel med fast eiendom

Det framgår nå direkte av ny emgll. § 5-2 første ledd at direkte eller indirekte handel med fast eiendom alltid vil være forbudt for de personer som omfattes av bestemmelsen. Slik Kredittilsynet ser det, vil imidlertid ikke ethvert kjøp eller salg av fast eiendom være "handel" i lovens forstand.

For det første legger både utvalget og departementet til grunn at forbudet ikke er til hinder for at de som omfattes av bestemmelsen erverver bolig- eller fritidseiendom til eget bruk. Etter Kredittilsynets oppfatning vil det samme gjelde vedkommendes erverv av boligeiendom til bruk for et eller flere av sine barn. En eiendomsmeglers kjøp av leilighet til bruk for sin datter - for eksempel i forbindelse med datterens studier - vil med andre ord ikke være å anse "handel med fast eiendom" i lovens forstand.

For det andre vil langsiktig sparing i fast eiendom etter omstendighetene ikke omfattes av forbudet. Fra NOU 2006:1 side 96 hitsettes:

I dag knyttes som nevnt vurderingen opp mot å "drive" annen "næringsvirksomhet", mens forslaget taler om "direkte eller indirekte drive handel med". På tross av den

endrede ordlyden, har det i all hovedsak vært meningen å videreføre gjeldende rett på dette punkt. Det vil framdeles bero på en skjønnsmessig vurdering hvorvidt en aktivitet av denne art er i samsvar med bestemmelsen, og det må også i denne vurderingen legges betydelig vekt på formålet med bestemmelsen.

Etter Kredittilsynets oppfatning vil det ligge nærmest opp i mot lovgivers intensjon at dagens praksis vedrørende eiendomsmegleres adgang til langsiktig sparing i fast eiendom videreføres. En videreføring av dagens praksis innebærer at langsiktig sparing som i dag ikke anses å være "næringsvirksomhet", etter ny emgll. § 5-2 første ledd heller ikke vil anses som "handel med fast eiendom". I Lignings-ABC 2006 pkt. 3.3.11 gis anvisning på i hvilken grad utleie av bygninger - herunder boligbygg - er å anse som næringsvirksomhet i skattemessig forstand. Det framgår her at det enkelte tilfellet må bedømmes konkret, men at det som et utgangspunkt vil være næringsvirksomhet i skattemessig forstand å leie ut mer enn 500 kvadratmeter til forretningsformål, eller 5 leiligheter eller mer til boligformål. Kredittilsynet har ikke uten videre lagt til grunn den skattemessige definisjonen av begrepet "næringsvirksomhet" ved den nærmere fastleggelsen av begrepet i gjeldende lov § 2-6 annet ledd. Uttalelsene i Lignings-ABC har imidlertid vært retningsgivende, og vil også være det ved fastleggelsen av begrepet "handel med fast eiendom" i ny emgll. § 5-2 første ledd. Kjøp, salg og utleie er imidlertid i kjerneområdet for virksomhetsbegrensningen i ny emgll. § 5-2 første ledd. Formålet bak bestemmelsen kan dermed innebære at et forhold må anses som "handel med fast eiendom", selv om det skattemessig sett ikke er å anse som næringsvirksomhet. Andre momenter det vil kunne være aktuelt å se på er blant annet hvordan kjøpet er finansiert og om eiendommen blir tinglyst.

Kjøp eller salg av fast eiendom som verken er til eget eller nærstående bruk eller er ledd i langsiktig sparing vil imidlertid normalt måtte anses som å drive handel med fast eiendom, og dermed omfattes av forbudet. Det kan for eksempel reises spørsmål om hvorvidt et enkeltstående kjøp med etterfølgende salg innenfor et relativt kort tidsrom er å anse som annen "næringsvirksomhet" etter gjeldende lov § 2-6 annet ledd. Slik Kredittilsynet ser det, vil imidlertid et slikt tilfelle innebære at vedkommende "driver handel med fast eiendom", jf. ny emgll. § 5-2 første ledd. Dette innebærer en viss innskjerping i forhold til Kredittilsynets nåværende praksis.

2.18.2.3 Annen virksomhet

Ansatte mv. pålegges også et forbud mot å drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Det lar seg ikke gjøre å i forskrift gi en uttømmende oppregning av annen virksomhet som ansatte mv. kan, eventuelt ikke kan drive av hensyn til tilliten til foretaket. Det spekter av aktiviteter det her vil kunne være snakk om, vil etter vårt syn være vesentlig bredere enn det spekter av aktiviteter det vil være aktuelt for et foretak å drive ved siden av eiendomsmeglingen. Slik Kredittilsynet ser det, er det derfor ikke hensiktsmessig å gi noen nærmere forskriftsregulering her. I likhet med utvalget viser imidlertid Kredittilsynet til at de virksomhetstyper meglerforetaket ikke kan drive med, jf. ny

emgll. § 5-1 første ledd, også vil gjelde i forhold til de personer som omfattes av bestemmelsen her.

Når det gjelder å "drive" annen virksomhet, vil Kredittilsynet legge til grunn samme forståelse som i gjeldende lov § 2-6 annet ledd. Dette innebærer at "drive" må forstås vidt. Begrepet omfatter blant annet det å ha eierinteresser i, være ansatt eller ha tilsvarende tilknytning i annen virksomhet, så vel som å være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen virksomhet. Kredittilsynet anser det imidlertid lite hensiktsmessig å gi en uttømmende definisjon i forskrift.

2.18.2.4 Personkretsen

Med ny emgll. § 5-2 første ledd utvides kretsen av personer som omfattes av virksomhetsbegrensningen til også å omfatte advokater, jurister og andre personer i foretaket som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling, herunder eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere. Etter Kredittilsynets oppfatning vil det her være nødvendig å gi overgangsregler, slik at den nye personkretsen får tid til å tilpasse seg de nye reglene, jf. punkt 3.5.

2.19 Register over ansattes rettigheter i fast eiendom

2.19.1 Regulering i ny lov

Det framgår av ny emgll. § 5-2 annet ledd at det i forskrift kan gis nærmere regler om føring av et register over rettigheter i fast eiendom som helt eller delvis tilhører personer som nevnt i bestemmelsens første ledd. Et slikt register er ment som et virkemiddel for å sikre kontroll med at forbudet i ny emgll. § 5-2 første ledd overholdes. Et slikt register vil også kunne ha en viss preventiv effekt.

2.19.2 Forslag til regulering i forskrift

Kredittilsynet har notert seg Datatilsynets uttalelser i deres høringssvar, men slutter seg likevel til utvalgets begrunnelse, og går på denne bakgrunn inn for at eiendomsmeglingsforetak plikter å føre et slikt register, se forskriftsforslaget §§ 5-3 og 5-4.

Det vil samtidig bli pålagt en tilsvarende plikt for den enkelte til å gi foretaket de opplysninger som skal føres i registeret. Kredittilsynet har imidlertid ved utformingen av reglene hensyntatt enkelte av de personvernmessige problemstillinger Datatilsynet trekker fram i sitt høringssvar.

Det framgår av forskriftsforslaget § 5-3 at meglerforetaket skal holdes "fortløpende informert". Dette innebærer at ansatte mv. skal informere foretaket om erverv eller avhendelse av rettigheter i fast eiendom så snart det er endelig avklart at en slik rettighetsovergang vil skje. Ved kjøp av fast eiendom vil dette regulært skje ved selgers aksept av kjøpers bud. Utvalget synes å forutsette at det ved en slik registerordning skal foretas en forhåndsvurdering av den enkeltes kjøp eller salg av fast eiendom. Slik Kredittilsynet ser det, er det imidlertid tilstrekkelig at den enkeltes opplysningsplikt inntreffer

først der det er klart at det vil skje en rettighetsovergang. Det er kun rettigheter tilhørende de personer som er nevnt i ny emgll. § 5-2 første ledd som skal registerføres, og ikke disses nærstående.

Hvordan rettigheten har blitt ervervet eller avhendet er uten betydning. En rettighetsovergang skal således føres i registeret hva enten det dreier seg om kjøp, salg, gave, arv eller annet. Det skal imidlertid framgå av registeret hvordan rettigheten er blitt ervervet eller avhendet. Rettigheter - typisk eierskap i aksjer eller andeler i selskaper som ikke er børsnoterte - hvor den faste eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets aktiva, skal også føres i registeret.

Foretaket skal utarbeide rutiner for å sikre at registeret til en hver tid er fullstendig og oppdatert. Dette innebærer blant annet at foretaket må sørge for rutiner som sikrer at ansatte mv. gir den relevante informasjon til foretaket, og foretaket plikter deretter å snarest mulig føre denne informasjonen inn i registeret. Foretaket vil imidlertid normalt ikke ha en plikt til å kontrollere offentlige registre eller lignende for å sikre at den informasjon de mottar er korrekt. Det sentrale er at foretaket etablerer rutiner som legger til rette for at informasjonen i registeret til en hver tid blir så riktig og fullstendig som mulig.

Det skal føres ett register per person, og det bør være mulig å føre inn andre opplysninger enn de som er angitt i forskriftsforslaget 6-3 annet ledd. For eksempel dersom erverv av en rettighet har skjedd etter at det i enkeltvedtak er gjort unntak fra ny emgll. § 5-2 første ledd, jf. tredje ledd, bør dette framgå av registeret.

2.20 Egenhandel

I Finansdepartementets brev til Kredittilsynet av 20. april 2007 er det lagt til grunn at det skal utarbeides nærmere forskrifter i tilknytning til forbudet mot egenhandel, jf. ny emgll. § 5-3 åttende ledd. Slik Kredittilsynet ser det, gir imidlertid ny emgll. § 5-3 en fullstendig regulering av forholdet, slik at noen nærmere forskriftsregulering etter Kredittilsynets oppfatning ikke er nødvendig. Det vises for øvrig til Kredittilsynets forslag til forskrift i § 1-1 vedrørende unntak for boligbyggelag og ansatte i disse, jf. punkt 2.3 ovenfor.

2.21 Ansvarlig megler

2.21.1 Regulering i ny lov

Den nye loven § 6-2 innfører krav om at det utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag, som skal ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller være jurist med særskilt tillatelse. De nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter følger av bestemmelsens annet ledd, herunder at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere med særskilt medhjelpereksamen til mindre vesentlige oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Et unntak fra dette følger av bestemmelsens tredje ledd hvor det framgår at eiendomsmeglerfullmektig (som enten har bestått eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen) kan utføre vesentlige elementer i meglingen under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget. Det følger således av loven at

ansvarlig megler vil være ansvarlig for oppdraget selv om ulike arbeidsoppgaver utføres av medhjelpere og/eller eiendomsmeglerfullmektig.

I medhold av lovens § 6-2 fjerde ledd kan det i forskrift gis nærmere regler om ansvarlig meglers rettigheter og plikter, samt arbeids- og ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og eventuelle medhjelpere.

2.21.2 Regulering i forskrift

2.21.2.1 Arbeidsfordeling mellom ansvarlig megler og medhjelpere

Departementet gir i proposisjonen (på side 95) uttrykk for enkelte retningslinjer for hva som anses som vesentlige elementer i meglingen når det gjelder salgsdelen av oppdraget. Det følger av dette at ansvarlig megler etter departementets vurdering bør "godkjenne prospekter og øvrige opplysninger av betydning som gis til partene, gjennomføre budrunden og godkjenne kontrakten mellom partene før den undertegnes." Videre legger departementet til grunn at medhjelpere skal kunne vise fram eiendommen, bistå med å innhente opplysninger og utføre det tekniske arbeidet knyttet til meglingen. Kredittilsynet har i samsvar med dette utarbeidet et forslag til forskrift som er ment å ytterligere presisere bestemmelsen i lovens § 6-2 annet ledd. Det er her tatt utgangspunkt i et typisk salgsoppdrag. Det vises til forskriftsforslagets § 6-5.

I forskriftsbestemmelsens første ledd er det foretatt en ikke uttømmende oppregning av de deler av oppdraget som må utføres av ansvarlig megler. Disse er å regne som de mest sentrale deler av oppdraget, og kan ikke delegeres til medhjelpere. Det framgår blant annet av bestemmelsen at bare ansvarlig megler kan gi råd og opplysninger til parter og interessenter. Forskriftsforslagets § 6-5 første ledd forhindrer ikke at en medhjelper, jf. lovens § 4-4, kan forestå visning, men medhjelpere kan kun formidle de opplysninger som framgår av salgsoppgaven. Kredittilsynet foreslår videre å presisere i forskrift at besiktigelse og undersøkelse av eiendommen (befaring), avholdelse av budrunde og avholdelse av kontraktsmøte må foretas av ansvarlig megler. Forskriftsforslaget § 6-5 er imidlertid ikke til hinder for at også elementene i oppdraget som er nevnt i bestemmelsens første ledd kan utføres av eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av ansvarlig megler, jf. lovens § 6-2 tredje ledd. Bestemmelsen i første ledd bokstav a) er ikke til hinder for at medhjelpere kan utføre tekniske oppgaver i tilknytning til innhenting av informasjon om eiendommen, herunder for eksempel opplysninger fra grunnboken og andre offentlige registre.

I bestemmelsens annet ledd, jf. tredje ledd, er det foretatt en oppregning av de opplysninger og dokumenter ansvarlig megler må kontrollere og godkjenne dersom arbeidet er utført av medhjelpere, jf. lovens 4-4. Kredittilsynet anser at kontroll og kvalitetssikring av dette materialet utgjør et vesentlig element i meglingen. Ansvarlig megler må etter forskriftsforslaget kontrollere salgsannonser og annen markedsføring, samt salgsoppgaven, herunder kontrollere at opplysningene i salgsoppgaven stemmer overens med informasjonen

innhentet både i forbindelse med visuell besiktigelse av eiendommen og ved undersøkelse av dokumenter o.a., jf. lovens § 6-7. Videre må ansvarlig megler kontrollere kjøpekontrakten, herunder at denne inneholder alle vesentlige vilkår for handelen, jf. lovens § 6-8 første ledd. Ansvarlig megler må også kontrollere skjøte og andre dokumenter som skal tinglyses. Videre må ansvarlig megler kontrollere og godkjenne særskilte avtaler eller søknader eller andre særlige dokumenter som er utarbeidet i tilknytning til handelen oppdraget gjelder. Dette vil i hovedsak omfatte alle dokumenter som krever faglige vurderinger og hvor feil i utformingen kan tenkes å få uheldige konsekvenser for de involverte. Eksempler på dette kan være konsesjonssøknader, avtaler om veiretter med naboer, tilleggsavtaler som inngås i forbindelse overtakelsen etc. Forskriftsforslagets § 6-5 annet ledd bokstav (d) må således avgrenses mot de rene standardbrev. Ansvarlig megler trenger således ikke å kontrollere de brev som medhjelperen rutinemessig sender ut til offentlige myndigheter og andre for å innhente opplysninger om eiendommen. Kontrollen må foretas før annonser mv. og salgsoppgaver gjøres tilgjengelig for interessenter, før kontrakten og andre dokumenter signeres, før dokumenter sendes til tinglysning osv. Kredittilsynet legger til grunn at bestemmelsen i annet ledd ikke er til hinder for at denne kontrollen utføres av eiendomsmeglerfullmektig, i de tilfeller der disse oppgavene er delegert til medhjelper. Det vises til lovens § 6-2 tredje ledd, og høringsnotatet punkt 2.21.2.3.

Kredittilsynet understreker at en i de tilfeller som forskriftsforslagets § 6-5 ikke regulerer, må falle tilbake på hovedregelen i lovens § 6-2 annet ledd, evt. jf. tredje ledd. Kredittilsynet viser videre til proposisjonen på s. 95, hvorfra hitsettes:

Etter departementets vurdering bør ikke medhjelperne ha en så omfattende rolle i meglingen at det er riktig å omtale disse som utøvende meglere.

Kredittilsynet vil imidlertid bemerke at det kan forekomme situasjoner, for eksempel i forbindelse med sykdom, der ansvarlig megler for oppdraget er forhindret fra å utøve sine oppgaver. Videre kan det tenkes andre situasjoner, for eksempel i forbindelse med budgivning, der det vil kunne medføre fare for tap for partene dersom ansvarlig megler på saken skulle være midlertidig utilgjengelig. Det foreslås derfor en bestemmelse om at andre som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler i særlige tilfeller kan utføre de vesentligste elementer i oppdraget i ansvarlig meglers sted. Fagansvarlig for foretaket vil således også kunne utføre deler av oppdraget i en slik situasjon. Det vises til forskriftsforslagets § 6-5 fjerde ledd.

2.21.2.2 Særlig om oppgjørsmedhjelper

Departementet har i proposisjonen ikke uttalt noe om hva som anses som de vesentligste elementene i meglingen i relasjon til gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret. I lovens § 4-4 annet ledd gis det bestemmelser om en særskilt gruppe medhjelpere som skal arbeide med oppgjør. Kredittilsynet forstår loven slik at denne gruppen medhjelpere skal kunne stå for gjennomføringen av hele det økonomiske oppgjøret - og arbeidsoppgavene er således ikke bare begrenset til ikke-vesentlige oppgaver av rutinemessig og teknisk karakter. Kredittilsynet

har i denne omgang funnet det nødvendig i medhold av lovens § 6-2 fjerde ledd å foreslå en særskilt regulering av arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og oppgjørsmedhjelper når det gjelder gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret mellom partene, jf. forskriftsforslaget § 6-3. Det vises i den forbindelse til forslaget i høringsnotatets punkt 2.12 når det gjelder krav til ansvarlig megler ved bruk av kontraktsmedhjelper, jf. ny emgll. § 3-5, som er foreslått regulert i forskriftsforslaget § 6-4.

Det legges for øvrig til grunn at partene i eiendomshandelen antas normalt å ville kontakte "sin megler" ved spørsmål om oppgjøret. Selv om oppgjøret settes ut til en egen oppgjørsavdeling eller -filial, innebærer ikke dette noen endring i ansvarlig meglers plikter til å følge opp partene fram til oppdraget er fullført.

2.21.2.3 Ansvarlig meglers tilsyn med eiendomsmeglerfullmektig

Kredittilsynet finner på det nåværende tidspunkt ikke å ville ta i bruk forskriftshjemmelen i lovens § 6-2 fjerde ledd siste punktum til å gi nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeglerfullmektig. Kredittilsynet vil imidlertid komme med enkelte bemerkninger vedrørende dette.

Innledningsvis vil Kredittilsynet presisere at det overordnede ansvaret for foretakets internkontroll ligger på styret, mens fagansvarlig har ansvaret for at internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket. Det vises til lovens § 3-3 og internkontrollforskriften samt forskriftsforslagets § 2-8, jf. høringsnotatets punkt 2.9.2.1.

Den nærmere oppfølging og tilsyn av den enkelte eiendomsmeglerfullmektig påligger imidlertid ansvarlig megler på det enkelte oppdrag, jf. lovens § 6-2 tredje ledd. Ansvarlig megler må selv vurdere i det enkelte tilfellet på hvilken måte han eller hun på en hensiktsmessig måte skal følge opp eiendomsmeglerfullmektigen i utføringen av oppdraget, herunder å føre kontroll med de sentrale dokumenter i handelen som salgsoppgave og kjøpekontrakt m.v. Momenter i denne vurderingen vil blant annet være oppdragets kompleksitet og eiendomsmeglerfullmektigens kompetanse og erfaring. Det presiseres for ordens skyld at oppdragsavtalen må signeres av ansvarlig megler personlig, slik at dette ikke kan delegeres til eiendomsmeglerfullmektig, jf. lovens § 6-4 tredje ledd.

2.22 Budgivning og innsyn i opplysninger

2.22.1 Gjeldende rett og ny lov

Med hjemmel i gjeldende lov § 3-8 første ledd er det gitt forskrifter om budgivning og om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere, samt regler om plikt til å føre budjournal.

Reglene om budgivning, jf. gjeldende forskrift § 8-6, trådte i kraft 1. januar 2007 og gjelder meglers plikter ved gjennomføringen av budprosessen. Megler plikter etter bestemmelsens første ledd å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Annet ledd inneholder bl.a. bestemmelser om frarådningsplikt overfor budgiver ved for korte akseptfrister og en

orienteringsplikt overfor oppdragsgiveren og øvrige budgivere. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud. Bestemmelsens tredje ledd innebærer et formidlingsforbud ved at megler i forbrukerforhold ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Det vises for øvrig til Kredittilsynets rundskriv 7/2007 som omhandler særlige tolkningsspørsmål vedrørende formidlingsforbudet samt retningslinjer for oppfølging av dette regelverket.

Gjeldende forskrift § 8-5 gir kjøperen og øvrige budgivere innsynsrett i meglers budjournal for det aktuelle oppdraget. Kjøper har ubegrenset innsynsrett, mens øvrige budgivere kan kreve å få utlevert kopi eller utskrift av budjournalen hvor budgivers identitet er skjult. Kjøper har som hovedregel bare rett til innsyn på meglers kontor. Bakgrunnen for denne sonderingen er hensynet til minst mulig spredning av informasjon.

Reglene om budjournal følger av gjeldende forskrift § 4-5 og er inntatt i forskriftsforslagets § 3-5. Gjeldende lov § 3-8 er nå videreført i ny emgll. § 6-10, hvor departementet er gitt hjemmel til å fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere, som er en utvidelse i forhold til gjeldende rett. Det er ikke foreslått endringer i regler om budjournal.

2.22.2 Forslag til regulering i forskrift

Gjeldende forskriftsbestemmelse i § 8-6 foreslås videreført i ny forskrift med enkelte språklige endringer, jf. forslaget § 6-1. Det legges til grunn at begrepet "forbrukerforhold" i gjeldende § 8-6 tredje ledd vil tilsvare ny emgll. § 1-3 som gjelder "tilfeller der oppdragsgivere er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet."

Kjøpers innsynsrett i budjournalen etter gjeldende rett er avhengig av at kjøper begjærer slikt innsyn. Med formål å øke åpenheten rundt meglers utførelse av oppdraget, har departementet foreslått at det legges til rette i forskriftsbestemmelse for at budjournal uoppfordret legges ved kjøpekontrakten.

I forbindelse med fastsettelsen av gjeldende bestemmelse om innsyn i budjournal ble det lagt til grunn at en innsynsrett uten at budgivers identitet oppgis ikke kommer i konflikt med meglers taushetsplikt i § 5-1.

Når det gjelder innsynsrett i opplysninger om budgivers identitet, ble det lagt til grunn at det ikke kunne utelukkes at dette kunne omfattes av taushetsplikten i konkrete tilfeller. Trygve Bergsåker skriver i "Eiendomshandel gjennom megler" (2. utgave s. 118) at opplysninger om budgivers identitet i sin alminnelighet ikke omfattes av taushetspliktbestemmelsen. Imidlertid oppstiller han to unntak: For det første kan det tenkes at budgivers identitet bør være beskyttet, for eksempel der et bud indikerer forestående samlivsbrudd eller personlige relasjoner som bør være beskyttet. Eller budet kan i næringsforhold indikere opplysninger om

forretningsforhold som er taushetsbelagt. For det andre kan en budgiver pålegge megler taushetsplikt om sin identitet.

For å forhindre at kjøper skal kunne misbruke andre budgiveres identitet, er det i gjeldende forskrift inntatt bestemmelser som begrenser kjøpers innsynsrett ved at kjøper som hovedregel bare har rett til innsyn i budjournalen på meglers kontor og plikter å bekrefte at budgivers identitet ikke skal brukes til annet enn å ivareta kjøpers interesser i saken.

Kredittilsynet er av den oppfatning at dersom kjøper og selger uoppfordret skal gis kopi eller utskrift av budjournalen, kan dette reise prinsipielle spørsmål i forhold til personvernet. Det framgår av innstillingen fra Finanskomiteen at Datatilsynet i denne forbindelse stilte seg negative til forslaget sett hen til personvernet og viser til prinsippet om at innsyn må kreves etter behov (personopplysningsloven § 18). Datatilsynet mener at opplysninger som framgår av budjournalen kan betraktes som overskuddsinformasjon i tilfeller hvor eiendomskjøpere faktisk ikke har mistanke om uregelmessigheter i budrunden, eller har andre gode grunner til å få slik informasjon.

Kredittilsynet antar at det i praksis, særlig i større byer og tettsteder, vil være relativt få situasjoner hvor hensynet til personvernet for privatpersoner som er i markedet for å kjøpe bolig vil være problematisk. Imidlertid kan det ikke utelukkes at enkelte, særlig på mindre steder - hvor gjennomsiktigheten kan være større - vil oppleve det som vanskelig at opplysninger om budgivningen blir lagt åpen for partene i handelen. Dette vil til en viss grad kunne motvirkes ved at personer som har et særlig behov for diskresjon mht. forestående boligkjøp har mulighet til å benytte seg av fullmektig.

Kredittilsynet har ingen generell informasjon fra bransjen om hvor vanlig det er at kjøpere eller budgivere krever innsyn i budjournalen. Kredittilsynet kjenner heller ikke til hvorvidt disse generelt har kunnskap om sine rettigheter på dette området. Kredittilsynets erfaring etter at innsynsretten ble innført har vært enkelte henvendelser fra budgivere som har hatt problemer med å få innsyn i budjournalen, og som av den grunn har kontaktet Kredittilsynet for å få klarlagt sine rettigheter. Tilsynspraksis viser at en del meglerforetak har mangelfulle rutiner når det gjelder budjournal. Det er også ved flere tilfeller blitt avdekket at enkelte ikke har ført journal i det hele tatt.

I likhet med departementet er Kredittilsynet av den oppfatning at obligatorisk utlevering av budjournalen vil føre til økt åpenhet om budprosessen. I tillegg antar Kredittilsynet at en slik regel vil virke preventivt i forhold til falske bud eller andre misligheter i budrundene. Kredittilsynet ser også at en slik bestemmelse vil skjerpe meglerforetakenes overholdelse av plikten til å føre budjournal. Kredittilsynet er av den oppfatning at disse hensyn veier tyngre enn hensynet til personvernet og vil i medhold av ny emgll. § 6-10 foreslå en bestemmelse om at kopi eller utskrift av budjournalen skal utleveres kjøper og selger etter at handel er kommet i stand.

Det framgår av forskriftsforslaget at budjournalen skal gis partene ”uten ugrunnet opphold” etter at handel er kommet i stand. Normalt vil dette innebære at foretaket uoppfordret plikter å gi partene budjournalen så snart bud er akseptert. Kredittilsynet antar at det vil være praktisk at budjournalen sendes til partene sammen med akseptbrev eller lignende.

2.23 Plikt til å gi tilbud og å skrive regning

2.23.1 Gjeldende rett og ny lov

Det er i gjeldende lov kapittel 4 gitt bestemmelser om meglers vederlag, som i vesentlig grad videreføres i ny lov kapittel 7 om vederlag og utlegg. Imidlertid innfører den nye loven blant annet regler om prisinformasjon i § 7-1 og plikt til å gi tilbud basert på timepris og anslått tidsforbruk, samt plikt til skrive regning uavhengig av avtalt vederlagsform, jf. § 7-2 annet og tredje ledd. Bestemmelsene er gjort fravikelig utenfor forbrukerforhold, jf. ny emgll. § 1-3. Nærmere regler om dette kan fastsettes i forskrift, jf. ny emgll. § 7-2 femte ledd første punktum.

2.23.2 Forslag til regulering i forskrift

Det framgår av proposisjonen at bestemmelsene i ny emgll. § 7-2 er virkemidler for å fremme forbrukernes prisbevissthet og således fremme konkurransen. Meningen er med dette å synliggjøre overfor forbruker timepris som en alternativ vederlagsform til provisjon, slik at forbruker i størst mulig grad gis et reelt valg mellom provisjon og timebasert vederlag. Dette hensynet er vesentlig vektlagt ved utformingen av forskriftsforslaget, men det er samtidig et siktemål at reglene i størst mulig grad skal være enkle å praktisere. Det er i den sammenheng tatt hensyn til hva som skal opplyses i oppdragsavtalen i medhold av ny emgll. § 6-4.

2.23.2.1 Plikt til å gi tilbud basert på timepris

Oppdragstakers plikt etter i ny emgll. § 7-2 annet ledd første punktum er å ”utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget.” Kredittilsynet legger til grunn at bestemmelsen ikke er til hinder for at oppdragstaker samtidig gir et tilbud basert på provisjon og/eller fastpris.

Det foreslås i forskriften § 7-1 at det fastsettes at oppdragstaker skal gi oppdragsgiver tilbud med opplysninger om pris per time inkludert merverdiavgift, jf. forskrift om prisopplysning på tjenester av 28. november 1997 § 3. I tillegg skal det gis et anslag over hvor mange timer oppdragstaker antar vil bli brukt på oppdraget. For at et tilbud med anslag over tidsbruken skal ha noen opplysningsverdi for oppdragsgiveren, bør det gjøres en spesifisering av de ulike arbeidsoppgavene i oppdraget. Det foreslås en oppdeling av et normalt salgsoppdrag i fem faser som grunnlag for spesifikasjon av tidsbruken. Det skal videre gis en angivelse av samlet antatt tidsforbruk og totalt vederlag basert på den oppgitte timeprisen, samt enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene.

Etter hva Kredittilsynet er kjent med, setter mange meglerforetak ut deler av oppdraget til andre foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling (kontraktsmedhjelper i medhold av ny emgll. § 3-5). Dette gjelder særlig for oppgjør, som ofte settes ut til foretak som har spesialisert seg på dette. Det antas at det er mest vanlig at det i avtalen mellom foretakene avtales vederlag i form av fastpris for dette arbeidet. Kredittilsynet anser det som nødvendig at det gjøres unntak fra kravet til timebasert tilbud der gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret settes ut til andre til fast pris. Det vises til forskriftsforslaget § 7-1 annet ledd.

I enkelte tilfeller avtales det vederlag for spesifiserte tjenester i tilknytning til oppdraget, og da som regel til en fast pris, for eksempel utarbeidelse av "markedspakke" eller lignende. Etter Kredittilsynets vurdering vil det beløpet oppdragsgiver betaler for et slikt produkt være å anse som en del av oppdragstakers vederlag i de tilfeller hvor meglerforetaket selv har beregnet seg et påslag. Dette anses således ikke som utlegg i lovens forstand, verken etter gjeldende rett, jf. lovens § 4-4 eller den nye loven, jf § 7-5. Det understrekes at utlegg må være spesifisert og dokumentert med kvittering eller lignende. Eksempel på utlegg vil være gebyr for pantattest, tinglysningsgebyr, honorar til takstmann med videre. Dersom megler for eksempel engasjerer fotograf for oppdragsgivers regning, vil dette være å anse som utlegg som vil være dokumentert og spesifisert i form av faktura eller regning fra fotografen. Hvis derimot fotografen engasjeres på vegne av meglerforetaket, og foretaket beregner seg et påslag for å administrere dette, vil det være å anse som vederlag. Kredittilsynet har på bakgrunn av dette vurdert om enkelte tjenester kan tilbys til fast pris i det timebaserte tilbudet. Imidlertid anser Kredittilsynet at en slik adgang vil kunne medføre en uthuling av lovgivers hensikt om at forbruker skal gis et mer reelt valg mellom provisjon eller en timebasert vederlagsform. Forslaget innebærer derfor at utlegg føres separat, og at alt vederlag føres som timepris. Det skriftlige tilbudet basert på timepris skal med andre ord ikke inneholde *noen form* for vederlag oppgitt til fast pris, slik det i dag er vanlig å gjøre for ulike typer "markedspakker".

2.23.2.2 *Plikt til å skrive regning*

Oppdragstaker plikter etter i ny emgll. § 7-2 tredje ledd å skrive regning etter at oppdraget er utført, uansett hvilken vederlagsform som er avtalt i oppdragsavtalen. Formålet med denne bestemmelsen følger av lovteksten; det skal være mulig for oppdragsgiver "å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført."

Etter Kredittilsynets oppfatning vil en regning praktisk sett ha to funksjoner. Først og fremst som grunnlag for betaling av meglers vederlag. Men ettersom vederlag i form av provisjon av kjøpesummen antas å være den mest brukte vederlagsformen, vil regningens hovedfunksjon etter nåværende praksis være å synliggjøre for oppdragsgiver hvilket arbeid som reelt er utført. I en slik sammenheng vil en regning ha mer funksjon som en *timeliste* enn en alminnelig regning. Det følger også av proposisjonen på side 136 at forbrukeren vil ha krav på en spesifisert oversikt over antall timer som faktisk har gått med til utførelsen av oppdraget.

Dersom oppdragsgiveren til tross for et tilbud fra oppdragstakeren som er basert på timepris likevel velger provisjon eller fastpris som vederlagsform, er Kredittilsynet redd for at en regning i tradisjonell forstand med utregning av vederlaget basert på den hypotetiske timeprisen, lett vil kunne skape unødvendig konflikt og misnøye hos oppdragsgiver der avviket i forhold til det oppdragsgiver reelt må betale blir vesentlig.

Håndverkertjenesteloven har en tilsvarende bestemmelse om plikt til å skrive regning som gjør det mulig å bedømme arten og omfanget av arbeidet og materialer som er brukt. Imidlertid er det bare der oppdragsgiveren ikke har valgt tjenesten utført til fast pris at det skal framgå av regningen hvordan prisen er regnet ut. Kredittilsynet vil foreslå tilsvarende for eiendomsmeglingsoppdraget ved at der tjenesten er utført til fastpris eller provisjon, behøver det ikke å framgå av regningen hva prisen ville ha blitt med timepris, jf. forskriftsforslaget § 7-2. Kredittilsynet legger til grunn at oppdragsgiver før inngåelse av oppdragsavtalen har fått informasjon om foretakets ordinære timepris, jf. forskriftsforslaget § 7-1 første ledd. Oppdragsgiver vil derfor, dersom han eller hun ønsker det, enkelt kunne regne ut dette selv.

Kredittilsynet foreslår at regningen følger den samme inndelingen som er foreslått for utformingen av *tilbud*, jf. ovenfor.

2.24 Rapportering til Kredittilsynet

Regler om rapportering til Kredittilsynet er gitt i medhold av lov 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet for kredittinstitusjoner m.v. (kreditttilsynsloven) § 4 første ledd nr. 3. Før endringen av eiendomsmeglingsforskriften 15. april 2004, var rapporteringsplikten regulert i fire forskjellige forskrifter, som ved endringen ble samlet under gjeldende forskrift kapittel 6.

Kredittilsynet foreslår i all hovedsak å videreføre gjeldende forskrift §§ 6-1 og 6-2 i ny forskrift § 2-10. Gjeldende forskrift § 6-3 blir videreført i ny forskrift § 2-5.

Det vises for ordens skyld til forskrift 14. februar 1996 nr. 359 om revisorerklæring for visse typer foretaks behandling av betrodde midler som gjelder for eiendomsmeglingsforetak.

3 Forslag til overgangsregler til ny eiendomsmeglingslov

3.1 Generelt om overgangsreglene

Kredittilsynet legger til grunn i medhold av ny eiendomsmeglingslov del II at de enkelte bestemmelser i loven kan settes i kraft til ulik tid. I medhold av annet ledd kan Kongen fastsette overgangsregler.

Kredittilsynet ser det som nødvendig å fastsette overgangsregler eller vurdere utsettelse av ikrafttredelse for blant annet følgende bestemmelser i den nye loven:

- Krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag, jf. § 6-2 (1)
- Krav til bestått eksamen for medhjelpere, jf. § 4-4

- Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet, jf. § 5-1
- Ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv., jf. § 5-2
- Krav til bevilling for boligbyggelag, jf. § 2-4 (2)
- Krav til etterutdanning, jf. § 4-6
- Krav om framleggelse av politiattest for styremedlemmer og daglig ledere, § 2-9 (3) og (5)

I tillegg innebærer enkelte av de foreslåtte forskriftsbestemmelsene behov for overgangsregler. Forslag til overgangsregler er inntatt samlet i høringsnotatets kapittel 5.

3.2 Krav til ansvarlig megler for hvert oppdrag

Den nye loven innfører krav til at det utpekes ansvarlig megler for hvert oppdrag som enten må ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse som jurist, jf. § 6-1. Det framgår videre av denne bestemmelsen en omfattende begrensning når det gjelder hvilke oppgaver ansvarlig megler kan overlate til medhjelpere, jf. punkt 2.21 ovenfor.

For å kunne gjennomføre den relativt omfattende organisatoriske endringen dette vil medføre både for det enkelte foretak og for bransjen totalt sett, må det legges til rette for at virksomheten i foretakene kan fortsette som normalt når loven trer i kraft. Slik Kredittilsynet vurderer dette, sett på bakgrunn av tallmateriale fra kartleggingen av bransjen, jf. nedenfor, bør denne endringen innføres gradvis.

For å imøtekomme behovet for rimelig tid til å rekruttere kvalifiserte personer, er det en løsning å utsette iverksettelsen av kravet i § 6-2 til et nærmere bestemt tidspunkt. En annen løsning er at det i en overgangsperiode gjøres unntak fra kravet til kompetanse for ansvarlig megler, slik at personer uten formell eiendomsmeglingsfaglig bakgrunn gis tillatelse til å være *ansvarlig* meglere etter nærmere fastsatte vilkår. Kredittilsynet vil foreslå en kombinasjon av dette.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) har på oppdrag fra Kredittilsynet foretatt en kartlegging av formell kompetanse og realkompetanse i bransjen.

Undersøkelsen som er utført av NEF bygger på innhenting av opplysninger våren 2007 fra faglig ledere som er medlemmer av NEF. Svarprosent for denne undersøkelsen ble 67,6 % som i følge NEF representerer 45 % av alle foretak (inkludert filialer) i bransjen. Inkludert faglig leder omfatter kartleggingen 2060 personer i bransjen. Innrapportering til Kredittilsynet fra foretakene per 2. halvår 2007 viser 4495 årsverk i bransjen.

Som kontroll av undersøkelsen utført av NEF ble det etterspurt opplysninger fra alle foretakene tilknyttet EFF, som foretok en enklere kompetansekartlegging i den forstand at det bare ble spurt om antall meglere med eiendomsmeglerutdannelse eller juridikum. Undersøkelsen omfatter 47 foretak med til sammen 490 kontorer, hvorav 367 svarte på

undersøkelsen. Dette utgjør en svarprosent på ca 75 % som dekker ca 36 % av alle meglerkontorene i bransjen. Undersøkelsen omfatter kartlegging av 1601 personer.

Undersøkelsen viser at personer med meglerfunksjoner i foretakene har følgende formelle bakgrunn (siste kolonne viser gjennomsnitt av de to undersøkelsene):

	NEF	NEF	EFF	EFF	SUM
	antall	Prosent	antall	Prosent	prosent
Personer med eiendomsmeglerbrev	638	31,0	634	36,7	33,6
Personer med advokatbevilling	7	0,3	63	3,6	1,8
Jurist med mer enn to års praksis fra eiendomsmegling	17	0,8	23	1,3	1,1
Oppfyller i dag ikke kravene til å bli eiendomsmegler eller jurist med tillatelse	1399	67,9	1007	58,3	63,5
SUM	2061	100	1727	100	100

Tabell 1: Kompetanse til ansatte i megling

Basert på ovennevnte legger Kredittilsynet til grunn at andelen personer som arbeider i meglingen i dag, og som tilfredsstiller kravet til å være ansvarlig megler i medhold av lovens § 6-1 første ledd annet punktum, utgjør noe over 36 %. I tillegg viser undersøkelsen fra NEF at andelen som kun mangler to års praksis fra eiendomsmegling, og som vil være eiendomsmeglerfullmektig etter den nye loven, utgjør i underkant av 9 %. Andelen som har påbegynt utdannelsen som eiendomsmegler eller jurist utgjør noe over 10 %. Kredittilsynet påpeker at det medio mai 2007 var 1712 personer med eiendomsmeglerbrev, noe som viser at mange med eiendomsmeglerbrev ikke arbeider i bransjen i dag. På bakgrunn av den informasjon vi har om bransjen, antar Kredittilsynet at det ikke vil være usannsynlig at foretakene i løpet av en periode på tre år etter lovens ikrafttredelse, vil kunne ha oppnådd at mer enn 50 % av ansatte som utøver megling består av personer som oppfyller lovens krav til kompetanse for ansvarlig megler.

Kredittilsynet anser at kravet til å utpeke en ansvarlig megler for oppdraget bør innføres samtidig med at loven trer i kraft, jf. § 6-2 første ledd første punktum. Dette medfører ingen endringer av betydning i forhold til dagens praksis med en egen saksbehandler på hvert oppdrag. Imidlertid vil Kredittilsynet foreslå at kravet til formell kompetanse som følger av bestemmelsens annet punktum trer i kraft på et senere tidspunkt etter at loven er trådt i kraft. Dette vil muliggjøre at personer som i dag har funksjon som "megler" i foretakene vil kunne fortsette med dette fram til denne delen av bestemmelsen iverksettes.

For å oppnå full dekning på dette området innen kravet til kompetanse trer i kraft, vil det som nevnt ovenfor være nødvendig at visse personer som har en nærmere definert realkompetanse innen eiendomsmegling får tillatelse til å være ansvarlig megler på nærmere bestemte vilkår. En sentral faktor for Kredittilsynets vurderinger i tilknytning til dette er kartleggingen av realkompetansen for meglere som ikke har den formelle utdannelsen loven krever og som

ikke er under utdanning til eiendomsmegler eller jurist. Fra undersøkelsen til NEF er det bare gitt opplysninger om dette for 389 av totalt 1001, uten at man kjenner årsaken til dette. Opplysningene viser følgende fordeling:

	NEF		EFF		SUM
	antall	prosent	antall	prosent	prosent
0 – 1 år	77	19,8	223	22,1	21,5
1 - 2 år	52	13,4	168	16,7	15,8
2 - 3 år	49	12,6	125	12,4	12,5
3 – 5 år	63	16,2	126	12,5	13,5
Mer enn 5 år	148	38,0	365	36,2	36,7
SUM	389	100	981	100	100

Tabell 2. Antall år med praksis fra eiendomsmegling

Kredittilsynet antar at det basert på etterspørselen i markedet til en viss grad vil skje en geografisk forflytning av kvalifiserte personer. Imidlertid er det sannsynlig at enkelte distrikter til tross for dette vil få vanskeligheter med rekrutteringen, noe som vil gå ut over tjenestetilbudet på mindre steder uten nær tilknytning til de store byene.

I kombinasjon med utsatt iverksettelse av kompetansekravet vil Kredittilsynet foreslå overgangsregler som innebærer at personer uten eiendomsmeglereksamen eller juridikum kan bli godkjent som ansvarlig megler på permanent basis, jf. § 5 i overgangsbestemmelsene. Kredittilsynet legger til grunn at de fleste personer som har vært i bransjen i tre år eller mer bør ha opparbeidet seg grunnleggende erfaring som eiendomsmegler, og vil foreslå at det kreves minimum tre års praksis hvorav minst to år er opparbeidet de fem siste år før lovens ikrafttredelse. For å sikre at disse personene har nødvendige kunnskaper vil Kredittilsynet likevel foreslå et krav om å avlegge eksamen på grunnnivå i de lovbestemmelser og forskrifter eiendomsmegleryrket berøres av og eiendomsmegling i praksis, likevel slik at oppgjør ikke omfattes, jf. neste avsnitt. Kredittilsynet vil foreslå at en slik eksamen administreres, gjennomføres og kontrolleres på samme måte som for medhjelpere, jf. punkt 2.16 ovenfor. Innholdet i en slik eksamen vil imidlertid måtte være mer omfattende enn for en medhjelper. Kredittilsynet legger til grunn at de nærmere detaljene om nivået for slik eksamen avklares i samarbeid med bransjeorganisasjonene, utdanningsinstitusjonene og Kredittilsynet.

Etter Kredittilsynets forslag vil ansvarlige meglere etter overgangsreglene ikke kunne være fagansvarlig person i foretak, jf. lovens § 2-9 annet ledd. Kredittilsynet har derfor funnet å ikke ville kreve at disse personene skal ha praksis med oppgjør tilsvarende forskriftsforslagets § 4-5. Det er heller ikke foreslått at eksamen skal inneholde oppgaver om oppgjør. Bakgrunnen for dette er at det må antas å innebære vesentlige kostnader for foretakene/den enkelte som vil kunne medføre mangel på arbeidskraft i bransjen, dersom kravene til praksis slik den er for eiendomsmeglere skulle gjelde fullt ut.

Kredittilsynet vil også foreslå at oppfylt praksis skal være vilkår for å avlegge eksamen, og at det dokumenteres at praksisen har et tilstrekkelig omfang både i tid og innhold. Kredittilsynet foreslår at denne kontrollen overlates til den institusjonen som får tillatelse til å arrangere eksamen, som også utsteder bevis for oppfylt praksiskrav og avlagt eksamen. Disse skal forelegge tvilssaker for Kredittilsynet, som har avgjørende myndighet i disse sakene. Behandling av søknad om særskilt tillatelse til å være ansvarlig megler vil i det alt vesentlige være tilsvarende som for søknad om meglerbrev eller tillatelse for jurist, herunder egnethetsvurdering og krav til å legge fram politiattest. På denne måten vil det - når kvalifikasjonskravet trer i kraft - bare være personer som oppfyller egnethetskravet i loven som utøver de vesentlige elementene i eiendomsmeglingen.

Kredittilsynet har vurdert det slik at et betydelig antall personer vil kunne godkjennes etter denne ordningen i treårsperioden fram til kvalifikasjonskravet for ansvarlige meglere innføres, og på denne måten møte bransjens akutte behov for kvalifiserte meglere, uten at det i for stor grad går på bekostning av formålet om økt kompetanseheving. Forslaget vil imidlertid innebære at personer som ved lovens ikrafttredelse ikke har minst to års samlet praksis fra eiendomsmeglingsvirksomhet i løpet av de siste fem år, ikke vil kunne være ansvarlig megler når overgangsperioden utløper.

Kredittilsynet foreslår videre at det for personer med eiendomsmeglereksamen eller juridikum i overgangsbestemmelsen § 6 gjøres unntak fra kravet til at praksis må gjennomføres etter bestått eksamen i overgangsperioden. Dette retter seg først å fremst mot personer som er under utdanning når loven trer i kraft, men vil også omfatte personer som er ferdig utdannet når loven trer i kraft, og som har opparbeidet praksis før bestått eksamen.

Det er bare personer som har tatt eiendomsmeglerutdanning og har fått meglerbrev som kan benytte tittelen "eiendomsmegler", jf. lovens § 4-5 første ledd. Imidlertid anser Kredittilsynet det som hensiktsmessig at det i tilknytning til bruk av tittel skilles mellom personer med eiendomsmeglerutdanning og personer uten slik utdanning, både av hensyn til personer som har gjennomført utdannelsen og av hensyn til publikum. Det foreslås derfor at personer som i medhold av overgangsreglene har adgang til å være ansvarlig megler, får benytte tittelen "megler", jf. § 4-5 annet ledd, men ikke "eiendomsmegler".

For å sikre kvaliteten på meglingsvirksomheten i overgangsperioden fram til kvalifikasjonskravet for ansvarlig megler innføres, legger Kredittilsynet til grunn at der ansvarlig megler ikke oppfyller kravet til formell kompetanse, og ikke har fått tillatelse som nevnt ovenfor, vil foretakets fagansvarlige ha et særskilt ansvar for å følge opp utførelsen av oppdraget og holde tilsyn med gjennomføringen av dette, noe som i det vesentlige vil tilsvare de plikter faglig leder har i dag etter gjeldende lovgivning. Ansvaret for å etablere forsvarlige rutiner i tilknytning til dette vil ligge på foretakets styre.

Det er i tillegg foreslått at Kredittilsynet i enkelttilfeller kan gi tillatelse til å være ansvarlig megler til personer som ikke oppfyller vilkårene om praksistid i overgangsreglene.

Bestemmelsen er ment som en sikkerhetsventil, og forutsettes kun brukt i tilfeller hvor reglene gir særlig urimelige utslag.

3.3 Krav til bestått eksamen for medhjelpere

Det følger av ny eiendomsmeglingslov § 4-4 at medhjelpere for ansvarlig megler og medhjelpere som arbeider med oppgjør skal ha bestått eksamen godkjent av departementet. Det vises til Kredittilsynets forslag til regulering av krav til eksamen i forskrift ovenfor i punkt 2.16. Kredittilsynet legger til grunn at arrangører av eksamen for medhjelpere vil ha behov for en viss tid til å utarbeide eksamen. I tillegg vil aktuelle personer som i dag arbeider i eiendomsmeglingsforetak ha behov for å kunne foreberede seg og få anledning til å avlegge eksamen. På denne bakgrunn - og i tråd med det som er foreslått om krav til eksamen for ansvarlige meglere i punktet over - foreslår Kredittilsynet at iverksettelse av lovens § 4-4 utsettes og gjøres gjeldende tre år etter ikrafttredelse av loven, jf. § 1 bokstav a) i overgangsbestemmelsene.

3.4 Virksomhetsbegrensning for foretak og advokater

Det vises til gjennomgangen av ny forskriftsregulering på dette området ovenfor i punkt 2.17.

Advokater som driver eiendomsmegling i forbindelse med advokatvirksomhet, jf. gjeldende lov § 1-2 første ledd nr. 2, har tidligere ikke vært omfattet av noen form for virksomhetsbegrensning utover den skjønsmessige bestemmelsen i gjeldende lov § 2-6 fjerde ledd, som gjelder oppdrag advokaten kan påta seg uten å komme i konflikt med vedkommendes uavhengige stilling. Etter det Kredittilsynet kjenner til har mange advokater styreverv i virksomhet som vil falle utenfor virksomhet som er tillatt etter ny lov § 5-1. Dette vil særlig gjelde virksomhet som innebærer kjøp og salg av eiendom samt eiendomsutvikling generelt. Disse vil ha behov for rimelig tid til å avvikle sine verv eller engasjementer i disse virksomhetene. Basert på ovennevnte vil Kredittilsynet foreslå utsatt iverksettelse av ny emgll. § 5-1 i en periode på to år. I overgangsperioden vil gjeldende lov § 2-6 fjerde ledd gjelde tilsvarende, jf. overgangsreglene § 1 bokstav c).

Kredittilsynets dispensasjonspraksis for foretak i medhold av § 2-6 tredje ledd har i første rekke vært tillatelse til å drive agentvirksomhet ved salg av boligprosjekter beliggende i utlandet. Kredittilsynet har foreslått at eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling ikke får drive agentvirksomhet, jf. forskriftsforslaget § 5-1 annet ledd bokstav a). Kredittilsynet foreslår derfor at foretak som driver agentvirksomhet etter dispensasjon, gis en avviklingsperiode på ett år, jf § 2.

3.5 Virksomhetsbegrensning for ansatte

Det vises til gjennomgangen av ny lovregulering på dette området ovenfor i punkt 2.18.

Personer som ikke tidligere har vært omfattet av forbudet i gjeldende lov § 2-6, og som når loven trer i kraft driver virksomhet som ikke er forenlig med bestemmelsen i ny lov § 5-2 og tilhørende forskriftsregulering, vil i utgangspunktet måtte avvikle virksomheten eller avvikle

arbeidsforholdet i eiendomsmeglingsforetaket. Kredittilsynet vil foreslå at disse gis en frist på to år til å innrette seg etter dette, og vil foreslå utsatt iverksettelse av ny emgll. § 5-2 for disse, jf. § 1 bokstav d) i overgangsreglene. Dette innebærer at det for disse også gis utsatt iverksettelse av reglene om føring av register over rettigheter i fast eiendom.

Etter gjeldende lov § 2-6 annet ledd har personer med meglerbrev ikke kunnet drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling uten dispensasjon etter bestemmelsens tredje ledd. I praksis har Kredittilsynet gitt dispensasjon til virksomhet som ikke anses å svekke tilliten til meglers uavhengighet. Dette har vært virksomhet som ikke har noen særskilt tilknytning til eiendomsmarkedet. Videre har Kredittilsynet gitt dispensasjon til virksomhet som innebærer langsiktig sparing i fast eiendom. Etter Kredittilsynets vurdering vil den nye bestemmelsen i § 5-2 innebære at den dispensasjonspraksis Kredittilsynet har hatt i tilknytning til eiendomsmegleres adgang til å drive annen næringsvirksomhet langt på vei vil falle inn under tillatt virksomhet etter ny lov. Personer som har fått tillatelse til å drive annen næringsvirksomhet etter gjeldende lov kan dermed fortsette sin virksomhet i tråd med vilkårene gitt i dispensasjonen.

3.6 Krav til etterutdanning

Det følger av ny eiendomsmeglingslov § 4-6 at personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

Kredittilsynet er av den oppfatning at det nærmere regelverket for etterutdanning vil kreve relativt grundig utredning og har i denne omgang ikke funnet det hensiktmessig å prioritere dette, da det i dag allerede er etablert ordninger for etterutdanning for eiendomsmeglere og advokater. Kredittilsynet antar at det i neste omgang, i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund, Advokatforeningen og Juristforeningen, bør vurderes et obligatorisk opplegg som bygger på de etablerte ordningene for etterutdanning. Imidlertid innebærer lovens krav om eksamen for medhjelpere og Kredittilsynets forslag til overgangseksamen for ansvarlig meglere, at kapasiteten til å avholde kurs og eksamen ikke bør belastes med obligatorisk etterutdanning før overgangsordningen er avviklet. For medhjelpere antar Kredittilsynet at det er hensiktmessig at ordningen for eksamen i medhold av lovens § 4-4 er etablert og har virket en viss tid, og Kredittilsynet foreslår utsatt ikrafttredelse av lovbestemmelsen for medhjelpere inntil forskrift fastsettes, se § 1 bokstav a) i forslag til overgangsbestemmelser.

3.7 Innføring av krav til bevilling for boligbyggelag

Det framgår av gjeldende emgll. § 2-1 tredje ledd at boligbyggelag uten bevilling kan 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, 4 og 5. Kredittilsynet kan gjøre unntak fra reglene gitt i eller i medhold av § 2-5.

Etter den nye loven vil ikke boligbyggelag uten tillatelse kunne medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. Hovedformålet med lovendringen er hensynet til forbrukerbeskyttelse. Imidlertid kan boligbyggelag etter reglene i ny emgll. § 2-4 nr. 2 søke om bevilling til å drive eiendomsmegling, noe det også er adgang til etter gjeldende lov § 2-1 annet ledd.

Kredittilsynet bemerker at boligbyggelag som uten bevilling medvirker til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører, etter Kredittilsynets tall, står for kun ca. 1 % av den samlede boligomsetning i landet. Boligbyggelagene har etter det Kredittilsynet erfarer innrettet seg enten ved å drive eiendomsmegling gjennom datterselskaper med egen foretaksbevilling, eller ved å søke om bevilling etter bestemmelsen i gjeldende emgll. § 2-1 annet ledd.

Det er understreket fra departementets side, med tilslutning fra komiteens flertall at det er "behov for å gi boligbyggelagene tilstrekkelig tid til å innrette seg etter nye lovregler, og at det legges opp til en bred dialog med berørte aktører på dette punktet. Kredittilsynet har, etter samråd med bransjen, funnet å ville legge vekt på de særlige distriktpolitiske, og til dels sosiale hensyn, som gjør seg gjeldende for boligbyggelagenes virksomhet. Det vises til bustadbyggjelagslova § 1-1, der det framgår at boligbyggelags hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne.

Kredittilsynet foreslår - jf. forslag til overgangsregler § 9 - at boligbyggelagene inntil tre år etter lovens ikrafttredelse kan medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører, selv om boligbyggelaget ikke oppfyller kravet til fagansvarlig. Forutsetningen for dette er at boligbyggelagene senest ett år etter lovens ikrafttredelse har søkt om tillatelse til å drive eiendomsmegling etter reglene i ny emgll. § 2-4 nr. 2. Det presiseres imidlertid fra Kredittilsynets side at med unntak av kravet til fagansvarlig, vil ny emgll. gjelde for boligbyggelagene fra lovens ikrafttreden. For de ansatte i boligbyggelagene vil det vedrørende kvalifikasjonskrav til ansvarlig megler og medhjelper, gjelde de samme overgangsregler som for ansatte i andre foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Det vises til høringsnotatets punkt 3.2 og 3.3.

3.8 Krav til styremedlemmer og daglig ledere

Det følger av ny eiendomsmeglingslov § 2-9 tredje ledd at personer som nevnt i bestemmelsens første og annet ledd skal legge fram politiattest. Det vises til Kredittilsynets forslag til forskrift om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandlingen av denne under punkt 2.9 i høringsnotatet.

Etter gjeldende rett har det bare vært søkere til eiendomsmeglerbrev som har måttet legge fram politiattest. Kredittilsynet vil foreslå at de personer som ved lovens ikrafttredelse har funksjoner som nevnt i § 2-9 første ledd må legge fram politiattest innen ett år fra lovens ikrafttredelse. Innen samme frist pålegges styremedlemmer og daglig leder å dokumentere

relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, jf. ny emgll. § 2-9 første ledd, jf. forslag til overgangsregler § 7.

3.9 Sikkerhetsstillelse

Bestemmelsene i forskriftens §§ 2-1, 2-3 og 2-4 trer i kraft ved lovens ikrafttreden.

Bestemmelsene i forskriftsforslaget § 2-2, hvor det foreslås at sikkerhetens størrelse øker til minimum 30 millioner kroner, og ikke mindre enn 10 millioner kroner per formidling per skadelidt, trer i kraft ett år etter lovens ikrafttreden. I denne perioden vil dagens krav til sikkerhetens størrelse i gjeldende forskrift § 2-5 gjelde tilsvarende, jf. § 8 i forslag til overgangsregler.

4 Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift

Kapittel 1. Lovens formål og virkeområde

§ 1-1. Nærmere regler for boligbyggelag

(1) Loven § 5-1 og § 5-3 fjerde ledd gjør ingen innskrenkning i boligbyggelagenes adgang til å drive virksomhet i medhold av bustadbyggjelagslova av 6. juni 2003 nr. 38.

(2) Loven § 5-3 første til tredje og femte til syvende ledd (forbud mot egenhandel) gjelder ikke for:

- a) ansatte som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling i boligbyggelag,
- b) ansatte i boligbyggelag, hvor tildeling av ny bolig skjer til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget.

Kapittel 2. Krav om tillatelse mv.

§ 2-1. Sikkerhetens form

Sikkerheten stilles ved at det hos Kredittilsynet deponeres en erklæring fra et skadeforsikringsselskap som nevnt i lov 10. juni 2005 nr. 44: om forsikringsselskaper, pensjonsforetak og deres virksomhet mv (forsikringsloven) eller et annet foretak som nevnt i lov 10. juni 1988 nr. 40: om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven), § 1-4 første ledd nr. 1 til 4.

§ 2-2. Sikkerhetens størrelse

- (1) Sikkerheten skal være minst 30 millioner kroner.
- (2) Sikkerhetsstillerens ansvar pr. formidling pr. skadelidt kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 10 millioner kroner.
- (3) Kredittilsynet kan i enkelttilfeller bestemme at det skal stilles høyere sikkerhet enn det som kreves etter første og annet ledd.
- (4) Dersom utbetaling fra sikkerhetsstilleren medfører at sikkerheten ikke lenger oppfyller kravene i første til tredje ledd, må meglerforetaket sørge for å bringe sikkerheten i samsvar med kravene innen én måned. Kredittilsynet kan i enkelttilfeller fastsette lengre eller kortere frist.

§ 2-3. Hvilken sikkerhetsstiller som har ansvaret

- (1) Den sikkerhetsstiller som meglerforetaket har når skadelidte framsetter krav om erstatning er ansvarlig overfor skadelidte. Dette gjelder selv om tapet ble forårsaket mens meglerforetaket hadde en annen sikkerhetsstiller.
- (2) Et erstatningskrav anses som framsatt på det tidligste av følgende tidspunkter:
 - a) Det tidspunkt meglerforetaket eller dennes sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding om tapet med krav om erstatning.
 - b) Det tidspunkt meglerforetaket eller dennes sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding fra sikrede eller skadelidte vedrørende omstendigheter som kan ventes å føre til at et erstatningskrav blir reist mot sikrede.
- (3) Dersom meglerforetaket ikke har en sikkerhetsstiller på det tidspunktet kravet framsettes, svarer meglerforetakets siste sikkerhetsstiller.

(4) Den sikkerhetsstiller meglerforetaket hadde da tapet ble forårsaket er også ansvarlig overfor skadelidte, men kan kreve full regress hos den sikkerhetsstiller som er ansvarlig etter første eller tredje ledd.

§ 2-4. Nærmere krav til sikkerheten

(1) Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot meglerforetaket.

(2) Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser overfor skadelidte enn de innsigelser meglerforetaket selv har i forholdet til skadelidte.

(3) Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre Kredittilsynet er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

(4) Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før tre måneder etter at Kredittilsynet har mottatt melding om bortfallet. Stilles ny sikkerhet før utløpet av denne perioden, blir bortfallet av sikkerheten virksomt fra det tidspunkt ny sikkerhet er stilt.

(5) Sikkerheten dekker også rimelige kostnader som tredjepersoner har hatt i forbindelse med avvikling av de enkelte oppdrag i tilfeller der meglerforetakets rett til å drive eiendomsmegling har falt bort etter loven § 8-2 og 8-3.

§ 2-5. Opplysninger om foretakets aksjeiere

(1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:

- a) meglerforetakets navn og organisasjonsnummer,
- b) navn og fødsels-/organisasjonsnummer og størrelsen på eierandelen til eiere av betydelig eierandel

(2) Der eierandelen i foretaket eies av et selskap, gjelder første ledd bokstav b) tilsvarende for eierselskapet, slik at samtlige personer som direkte eller indirekte eier 10 % eller mer av meglerforetaket framkommer i eierlisten.

(3) Melding om erverv eller økning av eierandel etter loven § 2-8 annet og tredje ledd, skal inneholde opplysninger som nevnt i første og annet ledd.

§ 2-6. Opplysninger om foretakets styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig person

(1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:

- a) meglerforetakets navn og organisasjonsnummer,
- b) navn, personnummer og tiltredelsesdato på samtlige styremedlemmer,
- c) navn, personnummer og tiltredelsesdato på fagansvarlig for foretaket og eventuelle filialer,
- d) navn, personnummer og tiltredelsesdato på daglig leder for foretaket og eventuelle filialer.

(2) Første ledd gjelder tilsvarende ved melding om skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig.

§ 2-7. Krav til politiattest

Politiattest skal vise merknader om strafferettslige reaksjoner for overtredelse av straffeloven kapittel 15, 18, 22, 24 til 28 og 31, eiendomsmeulingsloven, inkassoloven,

konkurranselovgivningen, konkurslovgivningen, regnskapslovgivningen, selskapslovgivningen, skatte- og avgiftslovgivningen, og verdipapirlovgivningen.

§ 2-8. Rettigheter og plikter for fagansvarlig

(1) For eiendomsmeglingsforetak gjelder forskrift 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av kontrollansvar, dokumentasjon og bekreftelse av den interne kontroll (internkontrollforskriften). Daglig leders plikter etter internkontrollforskriften § 2-2 gjelder likevel ikke for den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen.

(2) For den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen skal fagansvarlig, på basis av en vurdering av aktuelle risikoer, sørge for å etablere forsvarlig intern kontroll etter retningslinjer fastsatt av styret. Fagansvarlig skal sørge for at kontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte. Avvik rapporteres til foretakets styre.

(3) Fagansvarlig skal påse at foretaket har en skriftlig oversikt over utdanning og praksis for alle ansatte som utfører arbeid som ledd i eiendomsmegling. Oversikten skal vurderes og oppdateres løpende. Fagansvarlig skal påse at utdanning og praksis for ansatte oppfyller kravene i lov og forskrift.

(4) En person kan kun være fagansvarlig for ett foretak eller én filial. Kredittilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for to foretak/filialer når særlige grunner foreligger og Kredittilsynet finner det forsvarlig.

§ 2-9. Opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet skal fagansvarlig gi melding til Kredittilsynet om at virksomheten er opphørt. I meldingen skal det framgå hvem som skal ha ansvaret for oppbevaringspliktige dokumenter, jf. § 3-7.

(2) Meldingen skal inneholde bekreftelse fra revisor om at det ikke finnes klientmidler eller regnskapsført klientansvar.

§ 2-10. Rapporteringsplikt til Kredittilsynet

(1) Eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling plikter å fylle ut og sende inn til Kredittilsynet oppgave på skjemaer som fastsettes av Kredittilsynet.

(2) For eiendomsmeglingsforetak skal halvårsoppgave være Kredittilsynet i hende innen 1. september (1. halvår) og 1. mars (2. halvår).

(3) For advokater som driver eiendomsmegling skal årsoppgave være Kredittilsynet i hende innen 1. mars.

(4) Kredittilsynet kan i det enkelte tilfelle begrense rapporteringsplikten.

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1. Journalføring

Føring av journaler skal være innrettet på betryggende måte. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i journal som føres i elektronisk form, skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt over alle endringer som er foretatt.

§ 3-2. Oppdragsjournal

Hvert oppdrag som meglerforetaket mottar, skal snarest mulig innføres i oppdragsjournalen. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden, og følgende opplysninger skal framkomme av journalen:

- a) tidspunkt for inngåelse av oppdragsavtale,
- b) oppdragsgivers navn,
- c) hva oppdraget gjelder,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) eierform,
- f) oppdragets varighet,
- g) status for oppdrag, herunder oppsigelse, forlengelse og fullbyrdelse av oppdraget,
- h) ansvarlig megler, jf. loven § 6-2

§ 3-3. Meglingsjournal

(1) Hver formidling som finner sted, skal snarest mulig innføres i meglingsjournalen. Formidlingene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden, og følgende opplysninger skal framkomme av journalen:

- a) dato for aksept av bud,
- b) oppdragsnummer,
- c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- d) eierform,
- e) avtalepartenes navn,
- f) kjøpesum/årlig leiesum,
- g) vederlag.

(2) Oppdrag som kun omfatter oppgjør, skal innføres i meglingsjournalen på samme tidspunkt som innføring i oppdragsjournalen. I stedet for opplysningen i første ledd bokstav a), skal tidspunkt for inngåelse av oppdragsavtale innføres.

(3) Dersom selger eller kjøper har tatt forbehold, skal tidspunktet for bortfall eller inntredelse av forbehold framgå av meglingsjournalen.

(4) Kjøpers navn skal innføres i journalen selv om eventuell forkjøpsrett ikke er avklart. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende skal også navnet på endelig kjøper framgå av journalen.

(5) Meglingsjournal skal også føres for formidlinger som meglerforetaket har sammen med andre meglerforetak. I journalens vederlagskolonne innføres totalt opptjent vederlag til kredit, og den del av vederlaget som tilfaller andre meglerforetak til debet. I den utstrekning det kreves refusjon av dokumenterte utlegg etter loven § 7-5, føres disse ikke i vederlagskolonnen. Disse beløp føres direkte i regnskapsbøkene.

§ 3-4. Oppdragsjournal for oppgjørsforetak

Meglerforetak som kun gjennomfører oppgjør for andre meglerforetak, skal i stedet for å føre oppdrags- og meglingsjournal, føre én journal. Hvert oppdrag som mottas, skal snarest mulig innføres i journalen. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden, og følgende opplysninger skal framkomme av journalen:

- a) navn og organisasjonsnummer på meglerforetaket som har gitt oppdraget,
- b) når oppdraget er mottatt,
- c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,

- d) avtalepartenes navn,
- e) avtalt vederlag,
- f) ansvarlig for oppdraget

§ 3-5. Budjournal

Hvert bud som meglerforetaket mottar, herunder skriftlige og muntlige kjøps- eller salgstilbud, skal snarest mulig innføres i budjournalen. Det enkelte oppdrag skal føres for seg, og følgende opplysninger skal framkomme av journalen:

- a) tidspunkt for når budet er mottatt,
- b) budgivers/fullmektigens navn, adresse og/eller telefonnummer,
- c) budets størrelse,
- d) eventuelle forbehold og tidspunktet for eventuelt bortfall av slike forbehold,
- e) akseptfrist,
- f) tidspunkt for avslag eller aksept.

§ 3-6. Depotjournal

I depotjournal skal innføres skjøter, pantobligasjoner, andelsbevis og lignende som foretaket er i besittelse av på vegne av andre. Journalen skal inneholde dato for mottakelse og dato for utlevering eller oversendelse av dokumentene. Også dokumenter som mottas for oversendelse til sentral oppgjørsavdeling eller særskilt oppgjørsforetak skal innføres i journalen. Dokumentene skal oppbevares avlåst og brannsikket.

§ 3-7. Arkivering

(1) Foretaket skal oppbevare ett eksemplar av kjøpekontrakter i original. Kontraktene skal påføres formidlingsnummer og oppbevares samlet i nummerorden.

(2) Foretaket plikter å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag slik at alle sakens dokumenter kan gjenfinnes når eiendommens adresse, registerbetegnelse eller én av partenes navn er kjent.

(3) Kontrakter og dokumenter oppbevares i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år. Det samme gjelder journaler.

§ 3-8. Oppbevaring og forvaltning av klientmidler

(1) Eiendomsmeglingsforetak skal holde betroede midler (klientmidler) atskilt fra egne midler og andre midler som ikke tilhører klienter.

(2) Midler som noen har innbetalt til meglerforetaket (klientmidler) i forbindelse med oppdraget er vedkommendes midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt.

§ 3-9. Klientkonto

(1) Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

(2) Klientkonto opprettes i foretakets eller klientens navn.

(3) Klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente, som i sin helhet skal godskrives klientene. Foretaket plikter likevel ikke å avregne rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr.

(4) Rentene utbetales til klienten ved avregning i forbindelse med avslutning av oppdraget, og rentebeløpet skal spesifiseres i oppgjørsoppstillingen. Klienten kan likevel ikke kreve å få rentene utbetalt før disse er kreditert klientbankkontoen.

§ 3-10. Disponering av klientkonto

(1) Klientkonto kan bare disponeres av meglerforetakets fagligansvarlige eller den person eller foretak fagansvarlig gir skriftlig fullmakt.

(2) Fagansvarlig kan ikke disponere meglerforetakets klientkonto dersom vedkommende fratrær eller ikke lenger oppfyller kravene til å være fagansvarlig, eller dersom meglerforetakets bevilling er falt bort eller inndratt.

(3) Når fagansvarlig ikke lenger har rett til å disponere klientkontoen, har heller ikke de han har gitt fullmakt slik rett.

(4) Eiendomsmeglingsforetaket skal snarest underrette de finansinstitusjoner der foretaket har klientkonto om at retten til å disponere over disse er falt bort.

(5) I tilfeller nevnt i annet til fjerde ledd kan Kredittilsynet sperre klientkontoen eller gi én eller flere personer disposisjonsrett over denne.

§ 3-11. Bokføring av klientansvar og klientmidler

(1) Det skal opprettes egne konti for klientansvar og klientmidler som til enhver tid viser behandlingen av klientmidlene.

(2) Bokføringen skal vise klientansvaret for det enkelte oppdrag.

(3) Saldo på klientkonto skal hver måned avstemmes mot bokført saldo for klientmidler i regnskapet. Likeledes skal klientansvaret for de oppdrag foretaket har ved månedens slutt avstemmes mot bokført klientansvar (klientgjeld) hver måned. Avvik skal forklares. Dersom saldolisten, som viser klientansvaret for det enkelte oppdrag, har negative saldi, skal årsaken forklares.

(4) Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale.

§ 3-12. Oppgjørsoppstilling

(1) Meglerforetaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner som angår vedkommende. Tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal særskilt framgå av oppgjørsoppstillingen.

(2) Meglerforetaket plikter å sende oppgjørsoppstilling når kjøper eller selger senere ber om det. Likeledes plikter meglerforetaket å sende en oversikt over de dokumenter det har til oppbevaring for vedkommende klient (depotjournal).

§ 3-13. Advokaters behandling av klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Reglene i § 3-8 til § 3-12 gjelder tilsvarende for advokater som driver eiendomsmegling, jf. loven § 2-1 første ledd nr. 2.

(2) Klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet skal settes inn på særskilt klientkonto.

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav. Tittel

§ 4-1. Eiendomsmeglereksamen

(1) Som godkjent eiendomsmeglereksamen etter loven § 4-2 første ledd nr. 2 regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon med studieplan, opptakskrav og eksamenskrav som Kredittilsynet har godkjent.

(2) Kredittilsynet kan godkjenne utenlandsk eksamen.

§ 4-2. Studieplan

Studieplanen skal omfatte:

- a) de lovbestemmelser og forskrifter som en utøver av eiendomsmegleryrket berøres av,
- b) eiendomsmegling i praksis og dokumentbehandling,
- c) regnskapslære, økonomi og oppgjør ved omsetning av eiendom, herunder behandling av klientmidler.

§ 4-3. Eksamenskrav

(1) Det skal avholdes minst en skriftlig prøve i hvert fag og i tillegg en muntlig prøve.

Muntlig prøve avlegges etter at de skriftlige prøver er avlagt.

(2) For å ha bestått eksamen må kandidaten ha bestått alle fag.

(3) Karakterer for de enkelte prøver skal angis i vitnemålet.

(4) En kandidat kan gå opp til samme eksamen maksimalt tre ganger.

(5) Kredittilsynet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra begrensningen i fjerde ledd.

§ 4-4. Krav til eksamen for medhjelper eiendomsmegling

Som godkjent eksamen etter loven § 4-4 første og annet ledd regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon eller bransjeforening med eksamenskrav og eksamensform som Kredittilsynet har godkjent.

§ 4-5. Krav til praksis

(1) Som godkjent praksis etter loven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av boliger i Norge.

(2) Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praksis fra

- a) foretak eller filial som i det vesentlige kun forestår oppgjør,
- b) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler leiekontrakter til fast eiendom,
- c) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler eiendom beliggende i utlandet,
- d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet,

(3) Dersom praksisen etter første ledd ikke har bestått av oppgjør, må søkeren ha tre måneders praksis fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, eller ha gjennomført 30 oppgjør.

(4) I stedet for praksis fra oppgjør etter første til tredje ledd, godkjennes fullført oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Kredittilsynet.

(5) Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praksistid som er avviklet før bestått eksamen for medhjelpere som har arbeidet med oppgjør i medhold av loven § 4-4.

§ 4-6. Utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra andre EØS-stater

(1) Eiendomsmeglerbrev skal gis til søkere fra andre EØS-stater dersom:

- a) Vedkommende har diplom som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 89/48/EØF artikkel 3 første ledd bokstav a), som endret ved direktiv 2001/19/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 3 første ledd bokstav a, eller
- b) vedkommende har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og har kvalifikasjonsbevis fra en annen EØS-stat, jf. yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 3 første ledd bokstav b), jf. annet og tredje ledd, og
- c) vedkommende oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5.

(2) Dersom søkerens utdanning er minst ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Kredittilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 4 nr. 1 bokstav a.

(3) Dersom:

- a) søkers utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller
- b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten,

og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens diplom eller kvalifikasjonsbevis, skal Kredittilsynet kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 4 nr. 1 bokstav b siste avsnitt, jf. artikkel 1 g). Før Kredittilsynet krever egnethetstest, skal Kredittilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

§ 4-7. Utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS

(1) Eiendomsmeglerbrev kan utstedes til søker som har rett til å drive eiendomsmegling i en stat Norge har inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med dersom:

- a) vedkommende har bestått en egnethetsprøve eller gjennomført en prøveperiode i samsvar med § 4-8 og § 4-9, og
- b) vedkommende oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5.

§ 4-8. Utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS (egnethetsprøve)

(1) Egnethetsprøve iht. § 4-7 nr. 1 gjennomføres i den utstrekning det finnes kandidater, maksimalt én gang pr. år. Den som ønsker å framstille seg for denne prøven må gi skriftlig melding om dette til Kredittilsynet senest 1. august samme år.

(2) Egnethetsprøven gjennomføres ved en utdanningsinstitusjon som har rett til å arrangere eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-1 første ledd. Forskriften § 4-2 og § 4-3 gjelder så langt de passer.

(3) Kredittilsynet skal på bakgrunn av søknaden avgjøre hvilke fag vedkommende skal prøves i.

(4) Kredittilsynet skal vurdere om vedkommende har kunnskaper tilsvarende de krav som stilles i godkjent studieplan i jus og regnskap, økonomi og oppgjør, og avgjør på bakgrunn av dette hvilke emner studenten skal prøves skriftlig i.

(5) I tillegg til skriftlig prøve må kandidaten gjennom en muntlig prøve godtgjøre at han har tilstrekkelige kunnskaper om sentrale oppgaver i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet. Her kan også stilles spørsmål relatert til dokumentbehandling og praktisk eiendomsmegling.

(6) Ved alle prøvene brukes karakterene bestått og ikke bestått. Alle prøvene må være bestått før vedkommende har bestått egnethetsprøven.

§ 4-9. Utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS (prøveperiode)

(1) Kredittilsynet skal før prøveperiode iht. § 4-7 nr. 1 påbegynnes godkjenne praksissted og plan for prøveperioden. Prøveperioden må være tre år, og gi kandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmegling.

(2) Som praksissted kan godkjennes foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter loven § 2-1 første ledd nr. 1. Advokat med tillatelse til å drive eiendomsmegling jf. loven § 2-1 første ledd nr. 2, med tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling, kan også godkjennes som praksissted.

(3) Kredittilsynet kan stille vilkår om at praksisstedet minst skal gjennomføre et bestemt antall omsetninger årlig for at det skal gis godkjennelse som praksissted.

(4) Praksisstedet må framlegge en plan hvor det minst redegjøres for følgende:

- a) hvem som har det faglige ansvaret for oppfølging av kandidaten i prøveperioden, vedkommende må være eiendomsmegler, jf. loven § 4-2, jurist med tillatelse etter loven § 4-3 eller advokat,
- b) en opplæringsplan som viser hvilke oppgaver det tas sikte på at kandidaten skal delta i under prøveperioden. Dersom deler av eiendomsmeglingen som f.eks. oppgjør ikke gjennomføres i foretakets lokaler må det redegjøres særskilt for dette.

(5) Praksisplanen må vise at praksisperioden vil gi praksiskandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten. Kredittilsynet kan stille ytterligere vilkår til innholdet av planen.

(6) Etter at prøveperioden er gjennomført skal praksisstedet bekrefte at prøveperioden er gjennomført i samsvar med godkjent plan for prøveperiode. Det kan bes om skriftlig bekreftelse fra Kredittilsynet om at godkjent prøveperiode er gjennomført.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet (annen næringsvirksomhet)

§ 5-1 Foretakets adgang til å drive annen virksomhet

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, kan i tillegg drive følgende virksomhet;

- a) forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning

- b) taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle,
- c) bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og stiftelse av borettslag
- d) formidling av rengjørings- og flyttetjenester og strømprodukter,
- e) formidling av innbo- og villaforsikringer,
- f) virksomhet nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 (2) nr. 4, når dette ikke er å anse som eiendomsmegling, og foretaket skriftlig gjør partene oppmerksomme på at virksomheten ikke er eiendomsmegling og at sikkerhetsstillelsen, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7, ikke gjelder,
- g) formidling av eierskifteforsikring eller kjøpsforsikring, når parten før forsikring tegnes, skriftlig gjøres oppmerksom på at foretaket mottar vederlag for formidlingen,
- h) kredittformidling som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning, jf. § 5-2.

(2) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, har ikke adgang til å drive følgende virksomhet:

- a) å yte bistand som i det vesentligste omfatter annonsering eller annen markedsføring av fast eiendom, eller på annen måte opptre som representant for bare én part i forbindelse med omsetning av fast eiendom,
- b) direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom.

§ 5-2 Foretakets adgang til å drive kredittformidling

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, og som mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med kredittformidling, skal gi selger og kjøper skriftlig informasjon om dette før handel slutes.

(2) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak kan ikke motta inntekter eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen. Tilsvarende gjelder for advokater som driver eiendomsmegling, samt ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling kan ikke til personer som nevnt i annet ledd, utbetale noen form for vederlag eller gi andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen.

§ 5-3 Opplysning om rettigheter i fast eiendom

Ansatte mv. som nevnt i loven § 5-2 første ledd, skal holde det foretak eller den advokat de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom, herunder andeler eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte, hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.

§ 5-4 Register over rettigheter i fast eiendom

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal føre register over rettigheter som nevnt i § 5-3. Følgende opplysninger skal framkomme av registeret:

- a) tidspunkt for erverv eller avhendelse av rettigheten,
- b) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- c) hvordan rettigheten er ervervet eller avhendet,
- d) eventuelt vederlag,
- e) ved erverv eller avhendelse av andeler eller aksjer; selskapets navn og organisasjonsnummer.

(2) Opplysningene skal snarest mulig innføres i registeret. Det som er ført i registeret må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig.

(3) Det skal utarbeides rutiner for å sikre at registeret til en hver tid er fullstendig og oppdatert.

Kapittel 6. Oppdraget og utførelse av dette

§ 6-1. Meglers plikter ved budgivning

(1) Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

(2) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet. Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal megler orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud.

(3) I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.

§ 6-2. Innsyn i budjournal

(1) Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

(2) Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

§ 6-3 Gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret.

Loven § 6-2 annet ledd er ikke til hinder for at medhjelpere som oppfyller kravene i loven § 4-4 annet ledd kan gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene, jf. loven § 6-9.

§ 6-4 Nærmere regler om oppdrag som kun gjelder gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret (oppgjørsoppdrag)

Ved oppdrag som kun gjelder oppgjør, jf. loven § 6-9, som mottas fra foretak eller advokat med tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. loven § 3-5, kan det i stedet for ansvarlig megler utpekes medhjelper som oppfyller kravene i loven § 4-4 annet ledd under tilsyn av foretakets fagansvarlig.

§ 6-5 Nærmere regler om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper

(1) Bare ansvarlig megler kan:

- (a) besiktige og undersøke eiendommen
- (b) gi råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne,
- (c) avholde budrunde,
- (d) avholde kontraktsmøte.

(2) Medhjelpere kan utføre rutinemessig eller teknisk arbeid, herunder:

- (a) utforming av salgsannonser og annen markedsføring samt innhenting av opplysninger til salgsoppgave og utforming av denne,
 - (b) utarbeidelse av kjøpekontrakt,
 - (c) utarbeidelse av skjøte og andre dokumenter som skal tinglyses, og
 - (d) utarbeidelse av særskilte avtaler, søknader eller andre særlige dokumenter som er utarbeidet i tilknytning til handelen oppdraget gjelder.
- (3) Ansvarlig megler skal kontrollere og godkjenne medhjelpers arbeid, jf. annet ledd.
- (4) Andre som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler, kan i særlige tilfeller utføre de vesentligste elementene i oppdraget i ansvarlig meglers sted.

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

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

- (1) Tilbud basert på timepris skal inneholde:
- a) pris per time inkludert merverdiavgift,
 - b) anslag over antall timer til:
 - 1. befarings, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 - 2. visninger,
 - 3. annen kontakt med interessenter, herunder budrunde,
 - 4. utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte,
 - 5. gjennomføring av oppgjør,
 - c) totalt anslått tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget og totalt vederlag basert på oppgitt timepris for utførelsen av oppdraget,
 - d) enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene.
- (2) Dersom oppdragstaker skal sette ut gjennomføringen av oppgjøret, jf. loven § 3-5, kan det i stedet for anslag over tidsbruken for disse oppgavene opplyses om prisen oppdragsgiver må betale for denne delen av tjenesten. Loven § 6-4 annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 7-2. Oppdragstakers plikt til å skrive rekning

- (1) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal regningen minst gi en oversikt over hvor mye tid megler har brukt på:
- a) befarings, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 - b) visninger,
 - c) annen kontakt med interessenter, herunder budrunde,
 - d) utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte,
 - e) gjennomføring av oppgjør.
- (2) § 7-1 annet ledd gjelder tilsvarende.
- (3) Dersom timepris er avtalt, skal rekningen i tillegg inneholde en spesifisert oversikt over alle utlegg.
- (4) Dersom det er avtalt annen vederlagsform enn timepris, skal rekningen i tillegg til det som framgår av første ledd, minst inneholde:
- a) en spesifisert oversikt over vederlaget,
 - b) en spesifisert oversikt over alle utlegg.

5 Forslag til forskrift om overgangsregler

Forskrift om ikrafttredelse og overgangsregler til xxx lov om eiendomsmegling

§ 1

(1) Lov av xx.xx.xx. om eiendomsmegling trer i kraft (dato), med følgende unntak:

- a) § 4-4 trer i kraft tre år etter lovens ikrafttredelse
- b) § 4-6 trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.
- c) for advokater som driver eiendomsmegling, jf. loven § 2-1 første ledd nummer 2, trer § 5-1 i kraft to år etter lovens ikrafttredelse. I overgangsperioden får lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling § 2-6 fjerde ledd tilsvarende anvendelse.
- d) For personer som ikke har eiendomsmeglerbrev, jf. loven § 4-2, og som ved lovens ikrafttredelse er ansatt eller har tilsvarende tilknytning hos et foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. loven § 2-1, trer § 5-2 i kraft to år etter lovens ikrafttredelse.
- e) § 6-2 første ledd annet punktum og § 4-5 annet ledd trer i kraft tre år etter lovens ikrafttredelse.

(2) Lovens kapittel 6 og 7 får bare anvendelse på oppdrag inngått etter loven trer i kraft. For oppdrag inngått før loven trer i kraft gjelder lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling kapittel 3 og 4 tilsvarende.

§ 2

Eiendomsmeglingsforetak som etter dispensasjon fra Kredittilsynet driver slik virksomhet som omtalt i forskriften § 5-1 annet ledd bokstav a), kan uten hinder av loven § 5-1 første ledd drive slik virksomhet i opptil ett år fra lovens ikrafttredelse.

§ 3

Bevilling til å drive eiendomsmegling etter lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling regnes som tillatelse etter loven § 2-1 første ledd nr. 1, jf. § 2-3 første ledd.

§ 4

Den som er faglig leder i foretaket/filialen når loven trer i kraft, er foretakets fagansvarlige megler etter loven § 2-9 annet ledd.

§ 5

(1) Personer som på søknadstidspunktet har minst tre års praktisk erfaring med eiendomsmegling, hvorav minst to år er opparbeidet de siste fem år før lovens ikrafttredelse, kan etter søknad til Kredittilsynet gis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. loven § 6-2, dersom søkeren:

- 1. oppfyller kravene i loven § 4-2 første ledd nr 1, 4 og 5,
- 2. har bestått prøve godkjent av Kredittilsynet.

(2) Loven §§ 4-2 annet og sjette ledd, 4-6, 6-1 annet ledd, 8-1 og 8-4 gjelder tilsvarende for ansvarlig megler etter første ledd.

(3) Personer som har tillatelse etter denne paragraf, kan benytte tittelen "megler", jf. loven § 4-5 annet ledd.

(4) Kredittilsynet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra kravet til at minst to års praktisk erfaring med eiendomsmegling er opparbeidet de siste fem år før lovens ikrafttredelse.

§ 6

Praksis som er opparbeidet før bestått eiendomsmeglereksamen, der søkeren har påbegynt studiet før lovens ikrafttredelse, godtas uten hinder av loven § 4-2 første ledd nr. 3.

§ 7

Personer som ved lovens ikrafttredelse er medlem av styre eller er daglig leder i eiendomsmeglingsforetak, skal innen ett år etter at loven trer i kraft dokumentere at kravene i loven § 2-9 første ledd er oppfylt. Loven § 2-9 tredje ledd om plikten til å framlegge politiattest, gjelder tilsvarende.

§ 8

Forskriften § 2-2 trer i kraft ett år etter lovens ikrafttredelse. I overgangsperioden får forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 2-5 tilsvarende anvendelse.

§ 9

(1) Boligbyggelag må innen ett år etter lovens ikrafttredelse søke om tillatelse til å drive eiendomsmegling jf. loven § 2-4 nr. 2. Boligbyggelag kan i denne perioden uten tillatelse medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører. I denne perioden gjelder loven tilsvarende for boligbyggelags eiendomsmeglingsvirksomhet. Dersom boligbyggelaget ikke har en fagansvarlig jf. loven § 2-9 annet ledd, kan tillatelsen begrenses til å gjelde medvirkning til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører.

(2) Boligbyggelag med tillatelse gitt i medhold av første ledd fjerde punktum, kan i inntil tre år etter lovens ikrafttredelse medvirke til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag der boligbyggelaget er forretningsfører.

§ 10

Forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling oppheves fra xx.xx.xxxx.