

Dokumenttype	NOU 1987:14	Dokumentdato	1987-03-00
Tittel	Eiendomsmegling.		
Utvalgsleder	Falkanger Thor		
Oppnevnt	1984-03-23	Sider	97
Kapittel	1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG		
	1.3.1 Innledning		

I det følgende gis et sammendrag av hovedpunktene i utvalgets utredning og forslaget til ny lov om eiendomsmegling.

Kapittel 1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG

1.3.2 Eiendomsmegling og lovgivning

En egen lov om eiendomsmevlere ble første gang gitt i 1931. Denne loven ble i 1938 avløst av någjeldende eiendomsmevlingslov, som siden den gang ikke har vært vesentlig endret.

Etter 1938-lovens definisjon er eiendomsmevling å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom (og visse andre objekter). Eiendomsmevling mot godtgjørelse er - med enkelte mindre unntak - forbeholdt personer med bevilling som eiendomsmevler og praktiserende advokater.

Bevilling til eiendomsmevling gis av departementet og kan bare innehas av enkeltpersoner (ikke foretak). Mevleren kan allikevel drive mevling som ansatt i et foretak.

For tildeling av bevilling er det visse krav til utdanning og praksis, og det må stilles sikkerhet for økonomisk ansvar som mevleren pådrar seg under virksomheten.

Eiendomsmevlingsoppdraget går i sin typiske form ut på at mevleren skal søke istandbragt en avtale av nærmere angitt karakter (kjøp, salg, leie, utleie). Mevleren skal også sette opp kontrakt og ellers bistå ved gjennomføringen av den formidlede handelen. Mevlerens vederlag skal beregnes som provisjon, dvs. som en prosentdel av kjøpesummen (eller årlig leiesum). Provisjonssatsene fastsettes av departementet og kan ikke fravikes opp eller ned. Mevleren får som hovedregel bare krav på provisjon dersom handelen kommer istand som følge av mevlerens innsats ("no cure no pay").

Det antas at eiendomsmevlere og advokater medvirker som mellommen i ca. 40% av alle tilfeller av eiendomsomsetning. Tallene er usikre.

Antallet eiendomsmevlere med hovedbevilling er nå 163. Fra 1985 har Kredittilsynet mottatt oppgaver fra 501 advokater som driver eiendomsmevling, men rapporteringen her er ikke fullstendig.

Kapittel 1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG

1.3.3 Den offentligrettslige regulering av eiendomsmevlingen

Utvalget mener at eiendomsmevlingen også for fremtiden bør være underkastet en autorisasjonsordning som sikrer at utøverne av næringen har de nødvendige kvalifikasjoner, og at publikum har tilfredsstillende økonomisk sikkerhet for tap som måtte oppstå på grunn av feil fra eiendomsmevlerens

side. Autorisasjonsordningen bør imidlertid ikke kunne brukes for å holde antallet utøvere nede.

Utvalget foreslår at andre enn praktiserende advokater som hovedregel må ha offentlig bevilling for å kunne opptre som mellommenn ved omsetning av fast eiendom m.m. Bevilling kan gis til enkeltperson, ansvarlig selskap, aksjeselskap eller bank. Et vilkår for bevilling er at vedkommende enkeltperson eller (for selskaper og banker) den faglige leder av eiendomsmeglervirksomheten har eiendomsmeglerbrev eller er advokat. Det kreves dessuten at virksomheten skal drives fra fast forretningssted, at foretaket er solvent, og at det stilles sikkerhet for økonomisk ansvar, som regel i form av ansvarsforsikring.

Eiendomsmeglerbrev kan gis til den som ved siden av å oppfylle generelle krav til solvens og vandel har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen og har minst tre års praktisk erfaring av nærmere bestemt slag.

Formidling av utleie av hytter, hotellrom m.m. som omfattes av reisebyråloven, skal etter utvalgets forslag ikke regnes som eiendomsmegling som omfattes av loven. Derimot blir unntaket i gjeldende lov for formidling av korttids boligutleie ikke foreslått opprettholdt. Boligbyggelags medvirkning som forretningsfører til omsetning av andeler i tilknyttede borettslag regnes etter forslaget ikke som eiendomsmegling.

Foretak med bevilling til eiendomsmegling og advokater som driver eiendomsmegling, foreslås underkastet kontroll og tilsyn.

Et flertall i utvalget mener at en offentlig regulering av satsene for meglerens vederlag ikke bør videreføres, men foreslår likevel at departementet gis fullmakt til å gi forskrifter om vederlagsfastsettelsen dersom hensynet til omsetning av fast eiendom skulle tilsi det. Et mindretall forslår prinsipielt at meglerens vederlag skal beregnes etter ufravikelige satser fastsatt av departementet, subsidiært at en slik ordning gjelder for provisjon av omsetningsbeløp (for den enkelte omsetning) på under 100 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kapittel 1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG

1.3.4 Meglerens forhold til kjøper og selger

Utvalget foreslår at den privatrettslige regulering av meglerens forhold til oppdragsgiveren og til oppdragsgiverens medkontrahent gjøres noe mer utførlig enn etter dagens lov. I hovedsak er dette tale om lovfesting og presisering av allerede gjeldende regler.

Megleren skal etter utvalgets forslag ha plikt til å utføre megleroppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parters interesser.

Det foreslås at avtalen om oppdraget gjøres forbundet, og at oppdraget i forbrukerforhold bare kan gis for seks måneder om gangen.

Megleroppdrag skal etter forslaget ikke kunne kobles med andre avtaler slik at oppdraget er en forutsetning for å oppnå en annen ytelse, eller slik at megleroppdraget bare kan oppnås mot å inngå en annen avtale.

Meglerne skal ikke kunne binde oppdragsgiveren overfor tredjemann uten særskilt fullmakt.

Utvalget forslår en bestemmelse om hvilke opplysninger megleren plikter å skaffe kjøperen før handel kommer i stand. Megleren skal ha selvstendig plikt til å innhente og kontrollere opplysninger om eiendommen. Megleren pålegges videre å opprette skriftlig kontrakt og å bistå ved selve gjennomføringen av handelen. Utvalget foreslår at meglerens erstatningsansvar lovreguleres.

Utvalgets flertall mener at meglerens vederlag bør kunne avtales også som annet enn prosentdel av kjøpesummen (provisjon), men foreslår likevel fravikelige regler for det tilfellet at provisjonsformen er benyttet. Det følger av mindretallets syn på offentlig regulering av vederlagssatsene at provisjonsformen vil være den eneste tillatte.

Flertallets forslag om fravikelige regler om provisjon går ut på at megleren bare har krav på provisjon dersom handel kommer i stand. Videre foreslås at megleren kan få krav på provisjon dersom handelen kommer i stand via annen mellommann eller uten mellommann i oppdragstiden, og dersom handel sluttet utenom megleren innen tre måneder etter oppdragstidens utløp under nærmere beskrevne omstendigheter som peker mot at handelen skyldes meglerens innsats.

Utvalget foreslår nærmere bestemmelser om betaling av vederlaget, om dekning av meglerens utlegg i forbindelse med oppdraget og om nedsettelse av meglerens vederlagskrav.

Lovutkastet har en bestemmelse om taushetsplikt for alle som driver eiendomsmegling.

Overtredelse av de offentligrettslige bestemmelser vil etter forslaget være straffbar.

Kapittel 1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG

1.3.5 Etske regler og god meglerskikk

Utvalget mener at bransjeorganisasjonenes etiske regler er et verdifullt supplement til lovgivning, rettspraksis og forvaltningspraksis når det gjelder den nærmere fastleggelse av hva som er god meglerskikk. Forutsetningen er at reglene ikke har karakter av konkurransebegrensning. Utvalget finner det ikke naturlig å berøre de etiske reglene direkte i lovgivningen.

Kapittel 1.3 SAMMENDRAG AV UTVALGETS UTREDNING OG FORSLAG

1.3.6 Økonomiske og administrative konsekvenser av utvalgets forslag

Utvalgets forslag vil ikke innebære varige økonomiske eller administrative konsekvenser i forhold til dagens ordning. Iverksettelsen av de nye reglene vil kreve en relativt begrenset innsats. Lovutkastet har flere og mer detaljerte bestemmelser enn dagens lov, men utvalget mener at forslaget likevel innebærer en regelforenkling reelt sett.