



DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

# Prop. 41 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

Endringer i eiendomsmeglingsloven  
(budgivning, egnethetskrav  
og sanksjoner mv.)





DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

# Prop. 41 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

Endringer i eiendomsmeglingsloven  
(budgivning, egnethetskrav  
og sanksjoner mv.)



# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning og hovedinnhold</b> ....	5	8.2	Utvalgets forslag .....	32
1.1	Innledning .....	5	8.3	Høringsinstansenes syn .....	33
1.2	Proposisjonens hovedinnhold .....	6	8.4	Departementets vurdering .....	33
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b> .....	8	<b>9</b>	<b>Kontroll av budgivers finansiering</b> .....	34
2.1	Anmodningsvedtak .....	8		Gjeldende rett .....	34
2.2	Eiendomsmeglingsutvalget .....	8	9.1	Utvalgets forslag .....	34
2.3	Høringen .....	11	9.2	Høringsinstansenes syn .....	35
			9.3	Departementets vurdering .....	35
			9.4		
<b>3</b>	<b>Sikring av klientmidler</b> .....	14	<b>10</b>	<b>Forenkling</b> .....	37
3.1	Gjeldende rett .....	14		Gjeldende rett .....	37
3.2	Utvalgets forslag .....	14	10.1	Utvalgets forslag .....	37
3.3	Høringsinstansenes syn .....	16	10.2	Høringsinstansenes syn .....	38
3.4	Departementets vurdering .....	16	10.3	Departementets vurdering .....	40
			10.4		
<b>4</b>	<b>Undersøkelles- og opplysningsplikt</b> .....	17	<b>11</b>	<b>Egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere</b> .....	41
4.1	Gjeldende rett .....	17		Gjeldende rett .....	41
4.2	Utvalgets forslag .....	17	11.1	Utvalgets forslag .....	41
4.3	Høringsinstansenes syn .....	19	11.2	Høringsinstansenes syn .....	44
4.4	Departementets vurdering .....	22	11.3	Departementets vurdering .....	45
			11.4		
<b>5</b>	<b>Generelt om plikter ved budgivingen</b> .....	24	<b>12</b>	<b>Sanksjoner</b> .....	48
5.1	Gjeldende rett .....	24		Gjeldende rett .....	48
5.2	Utvalgets forslag .....	24	12.1	Utvalgets forslag .....	49
5.3	Høringsinstansenes syn .....	26	12.2	Høringsinstansenes syn .....	51
5.4	Departementets vurdering .....	26	12.3	Departementets vurdering .....	53
			12.4		
<b>6</b>	<b>Akseptfrist i budgivingen</b> .....	28	<b>13</b>	<b>Økonomiske og administrative konsekvenser</b> .....	56
6.1	Gjeldende rett .....	28		Innledning .....	56
6.2	Utvalgets forslag .....	28	13.1	Eiendomsmeglingsforetak mv. ....	56
6.3	Høringsinstansenes syn .....	28	13.2	Myndighetene .....	57
6.4	Departementets vurdering .....	29	13.3		
<b>7</b>	<b>Forbud mot formidling av hemmelige bud</b> .....	30	<b>14</b>	<b>Merknader til de enkelte bestemmelsene</b> .....	58
7.1	Gjeldende rett .....	30			
7.2	Utvalgets forslag .....	30			
7.3	Høringsinstansenes syn .....	31			
7.4	Departementets vurdering .....	31			
<b>8</b>	<b>Håndtering av bud direkte til selger</b> .....	32	<b>Forslag til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven (budgiving, egnethetskrav og sanksjoner mv.)</b> .....		61
8.1	Gjeldende rett .....	32			





DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

# Prop. 41 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

## Endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.)

*Tilråding fra Finansdepartementet 24. januar 2025,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Støre)*

### 1 Innledning og hovedinnhold

#### 1.1 Innledning

Kjøp og salg av bolig er for de fleste de største transaksjonene de foretar gjennom livet, med stor betydning for privatøkonomien. Ifølge Statistisk sentralbyrå blir om lag én av 20 boliger omsatt i markedet hvert år, og en stor del av kjøpene er helt eller delvis finansiert med lån med pant i boligen. Transaksjonene i boligmarkedet utgjør derfor en betydelig del av norsk økonomi. Selv små forbedringer i rammene for boligomsetningen kan derfor gi vesentlige gevinster for den enkelte og for økonomien som helhet. De aller fleste boliger og fritidseiendommer som omsettes i fritt salg, blir formidlet gjennom eiendomsmegler. I tillegg kommer formidling ved salg av næringsseiendom og utleie av eiendom.

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) trådte i kraft 1. januar 2008. Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mot-

tar uhildet bistand. Etter loven er det krav om tilatelse for å drive eiendomsmegling, og Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet.

Eiendomsmeglingsutvalget ble oppnevnt i oktober 2019 for å foreta en samlet gjennomgang av meglerrollen i eiendomsomsetning og hvordan myndighetene påvirker omsetningen gjennom regelverk, tilsyn, utdanning mv. rettet mot eiendomsmegling eller andre formidlingskanaler mellom selger og kjøper. Stortingets anmodningsvedtak nr. 1040 (2016–2017) om å «sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen» var en del av bakgrunnen for utvalgets mandat. Utvalget avga 4. juni 2021 NOU 2021: 7 *Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering* til Finansdepartementet, som hadde utredningen på høring høsten 2021.

I hovedtrekk mente utvalget at eiendomsmeglingsloven med forskrift har fungert på en god måte. Utvalget så derfor ikke behov for store endringer i loven, og understreket betydningen av

at sentrale bestemmelser videreføres. Utvalget foreslo imidlertid en rekke lovendringer, bl.a. nye regler om budgivning, differensierte konsesjonskrav for ulike typer eiendomsmeglingsvirksomhet, nye kompetanse- og egnethetskrav, opphevelse av advokaters rett til å drive eiendomsmegling og styrkede sanksjonsmuligheter for Finanstilsynet.

Departementet følger i denne proposisjonen opp utvalgets forslag som gjelder sikring av klientmidler, oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt, oppdragstakers plikter ved budgivningen, enkelte forenklinger i regelverket, krav om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, samt Finanstilsynets sanksjonsmuligheter. Departementet har prioritert oppfølging av forslag som vurderes som effektive tiltak mot identifiserte svakheter ved rammene for eiendomsmeglingsvirksomhet. Departementet vil senere vurdere behovet for ytterligere regelverksendringer bl.a. basert på utvalgets øvrige forslag og hørings svarene til disse.

## 1.2 Proposisjonens hovedinnhold

Finansdepartementet har i dag hjemmel for å fastsette nærmere regler i forskrift om hvordan eiendomsmeglingsforetak skal behandle klientmidler. Det foreslås at hjemmelen utvides til også å gjelde sikring av klientmidler. I tillegg presiseres det at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn det som er avtalt, og at eiendomsmeglingsforetak må stille sikkerhet for å dekke ansvaret de kan pådra seg.

Oppdragstakeren (eiendomsmegleren) har i dag omfattende undersøkelses- og opplysningsplikter, og det foreslås presisert at opplysningene som kjøperen skal få før handel slutes, skal gis skriftlig og tydelig. Videre foreslås det at oppdragstaker skal opplyse om ev. samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys i forbindelse med oppdraget, og at det ikke skal være tillatt å markedsføre eiendommer for salg før salgsopgaven er tilgjengelig (bortsett fra i såkalte boligprosjekter). I tillegg foreslås det at generelle opplysningsplikter flyttes fra forskrift til lov.

Oppdragstakerens plikter ved budgivningen er i dag regulert i forskrift, og det foreslås å flytte disse til loven. Dette innebærer bl.a. lovkrav om at oppdragstaker skal legge til rette for forsvarlig avvikling av budrunden, og kun skal formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Så langt

det er nødvendig og mulig, skal oppdragstaker dessuten orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, bistå ved vurdering av bud og gi partene i handelen og budgivere innsyn i budjournalen. Det legges opp til at regulering av akseptfrister fortsatt skal gis i forskrift. Departementet vil i et forskriftsarbeid komme tilbake til minstekrav som kan være nødvendige bl.a. for å sikre nok tid til at oppdragstaker på en forsvarlig måte kan ivareta sine oppgaver overfor oppdragsgiver og budgivere. Det foreslås å lovfeste at oppdragstaker ikke skal formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, siden bruk av såkalte hemmelige bud i en ellers åpen budrunde kan føre til at handelen blir gjennomført på grunnlag av ufullstendig informasjon. Også såkalt kuppung (salg etter bud direkte til selger) kan føre til handling basert på ufullstendig informasjon, og det foreslås å lovfeste en gjeldende forskriftsregel om at oppdragstaker skal oppfordre selger til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker. Det foreslås dessuten en ny regel om at oppdragstaker skal oppfordre selger til å konferere med oppdragstaker dersom selger likevel skulle motta direktebud. Etter krav om god meglerskikk og rettspraksis har oppdragstaker plikt til å kontrollere budgivers finansiering før handel slutes, og dette foreslås lovfestet. For tilfeller der oppdragstaker ikke har foretatt slik kontroll, foreslås det at selgeren før handel slutes skal gis skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt.

I dag skal i utgangspunktet alle filialer i et eiendomsmeglingsforetak ha fagansvarlig megler. Det foreslås å overlate til styret i foretaket å vurdere hva som er forsvarlig innretning av fagansvaret, og dette kan også gi forenklingsevner for en del foretak.

Eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan utføre sentrale oppgaver, bl.a. forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Hvis de er uegnet for jobben, kan disse potensielt forårsake betydelige økonomiske tap. Det foreslås derfor at disse underlegges krav om egnethet og må fremlegge politiattest. Foretaket vil få et løpende ansvar for å følge opp og treffe nødvendige tiltak bl.a. overfor ansatte som begår handlinger som kan gjøre dem uegnet. Manglende oppfølging eller tiltak fra foretaket må følges opp av Finanstilsynet.

For å bidra til bedre etterlevelse foreslås det at Finanstilsynet får hjemmel til å ilegge over-



tredelsesgebyr ved overtredelse av vesentlige plikter i loven. Finanstilsynets oppfølging av regelbrudd kan bli mer fleksibel, slik at reaksjonene i større grad kan tilpasses overtredelsens art og alvorsgrad. Gebyrene kan være på inntil 2 mill. kroner for fysiske personer og på inntil det

høyeste av 5 mill. kroner eller 5 pst. av årsomsætningen for foretak. Som følge av innføring av hjemmel for slike gebyr foreslås det at enkelte lovovertridelser ikke lenger skal omfattes av lovens straffebestemmelse.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Anmodningsvedtak

Ved behandlingen av Representantforslag 123 S (2016–2017) om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig traff Stortinget 20. juni 2017 bl.a. følgende anmodningsvedtak (vedtak nr. 1040):

«Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.»

Vedtaket er likelydende med ett av representantforslagene, som ble begrunnet slik i Representantforslag 123 S (2016–2017):

«Forslagsstillerne viser til at tiden i bolighandelen ofte er veldig knapp, og at det ikke eksisterer noen angrerett. Syv av ti boligkjøpere oppga i Forbrukerrådets befolkningsundersøkelse i 2017 at de ønsket mer tid til å overveie alle sider av boligkjøpet. Særlig ønsker forbrukerne mer tid til å spørre fagfolk og til å undersøke boligen.

Finansforetaksloven sikrer forbrukerne tid til å områ seg ved inngåelse av kredittavtaler, noe som av og til omtales som en nedkjølingsperiode. Det sentrale vil være om opplysningene blir gitt på et slikt tidspunkt at forbrukeren blir satt i stand til å treffe en beslutning på et kvalifisert grunnlag.

Forbrukerrådets undersøkelse fra 2014 blant boligkjøpere viste at syv av ti oppga at de hadde mottatt viktig informasjon om boligen under eller etter visningen. Det kan være grunn til å vurdere om mer tid kan bidra til tryggere bolighandel med mindre hastverk og grundigere overveielser.

I de dyreste områdene i Norge, der det er rift om boligene, vil budgivningen ofte starte allerede på visningen, og eiendomsmegleren vil kontakte øvrige interessenter tidlig første dagen etter visning for å oppfordre til å komme med bud i god tid før klokken 12, som er

korteste akseptfrist for budene eiendomsmegleren formidler.

En noe utvidet frist kan være en fordel for selger ved at flere interessenter melder seg. Den Norske Advokatforenings eiendomsmeglingsgruppe har tidligere pekt på 'andre dag' etter visning som en god løsning. Forslagsstillerne mener at målet må være å finne en løsning som både gir en ønsket rask avklaring for selgeren og bedre muligheter for boligkjøpere til å lese og forstå informasjonen, undersøke, samrå seg med fagfolk, spørre megler eller selger om konkrete forhold og vurdere kjøpsalternativer.»

Vedtaket ble inntatt i mandatet til eiendomsmeglingsutvalget (se nedenfor) og følges opp i denne proposisjonen.

### 2.2 Eiendomsmeglingsutvalget

Et utvalg som skulle evaluere eiendomsmeglingsloven (eiendomsmeglingsutvalget), ble oppnevnt i statsråd 11. oktober 2019. Utvalget fikk følgende mandat:

#### «Bakgrunn og formål

Enkel og trygg omsetning av eiendom er sentralt for en velfungerende økonomi og har stor betydning for finansielle beslutninger i både husholdninger og næringsvirksomhet. Å eie egen bolig er vanlig i Norge. Kjøp og salg av bolig får derfor relativt større betydning for husholdningenes konsum og sparing, og følger for finansiell stabilitet, enn i mange andre land. Omsetningen i seg selv er også grunnlag for eiendomsmegling som næring.

Dagens lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) ble vedtatt 29. juni 2007 og iverksatt fra 1. januar 2008. Det ble da gjennomført flere endringer i lovreguleringen av eiendomsmegling, basert på forslagene fra eiendomsmeglingslovutvalget, jf. NOU 2006: 1. Endringene hadde blant annet til hensikt å sikre meglers uavhengighet, styrke oppdrags-

givers rettigheter overfor megler, utvide meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt og kravene til opplysninger i salgsoppgaven. Videre ble det innført krav til virksomheten om å utpeke en ansvarlig megler for hvert oppdrag, og om tilslutning til offentlig godkjent klagemnd for eiendomsmeglertjenester. På andre områder ble den tidligere loven videreført uten vesentlige endringer, blant annet når det gjelder lovens virkeområde, konsesjonssystemet og krav til organisering av eiendomsmeglervirksomheten.

Eiendomsmeglingsloven er i liten grad endret siden 2007, mens det har vært en betydelig regelutvikling på forskriftsnivået. Det gjelder blant annet utdannings- og praksiskrav til eiendomsmeglere og -assistenter samt advokater som påtar seg megleroppdrag, og krav til gjennomføring av budprosessen. De nye kompetansekravene trådte i kraft 1. juli 2011. For oppdrag som er inngått etter 1. januar 2014, kan megler bare formidle bud og aksept eller avslag som er inngått skriftlig.

Rammene for boligomsetningen følger av flere lover – i tillegg til eiendomsmeglingsloven blant annet avtaleloven, avhendingsloven, forsikringsavtaleloven og markedsføringsloven. Stortinget har de siste årene vedtatt flere anmodninger om tiltak for å styrke forbrukernes rettigheter i handel med bolig, jf. Innst. 477 S (2016–2017). Anmodningsvedtakene retter seg i hovedsak mot avhendingsloven, men griper også uttrykkelig inn i eiendomsmeglingsloven:

‘Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.’

Blant annet på bakgrunn av anmodningsvedtakene sendte Justis- og beredskapsdepartementet NOU 2009: 6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig* (takstlovutvalget) på fornyet høring og la frem forslag til endringer i avhendingsloven, jf. Prop. 44 L (2018–2019). Med noen mindre justeringer vedtok Stortinget forslagene, jf. Innst. 270 L (2018–2019). Selv om forslagene retter seg mot avhendingsloven, blant annet at selger ikke lenger skal kunne ta ‘som den er’-forbehold, kan lovendringene få konsekvenser også for meglers plikter og medvirkning i bolighandler, for eksempel undersøkelses- og opplysningsplikten.

Videre varsler regjeringspartiene i Jeløya og Granavolden-plattformen en gjennomgang av eiendomsmeglingsloven:

‘Regjeringen vil gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på forenklinger og trygghet for forbrukerne.’

Gjeldende eiendomsmeglingslov har vært i kraft i et drøyt tiår uten at det har vært gjort noen fullstendig evaluering eller revisjon av loven. Samtidig har det skjedd en rask teknologisk utvikling og strukturelle endringer i bransjen. Det har vært en økt sentralisering og spesialisering av eiendomsmeglingsforetakene. Videre er det på bakgrunn av at stadig flere eiendomsmeglingsforetak eies av banker, mye som tyder på at samarbeid mellom bankenes utlånsvirksomhet og meglertjenestene har blitt tettere. Et annet utviklingstrekk er økt bruk av selge-selv-løsninger som tilbys over internett. Disse forholdene, sammen med de ulike forslagene og vedtakene om boligomsetning nevnt over, tilsier at det nå bør foretas en samlet gjennomgang av meglerrollen i eiendomsomsetning og hvordan myndighetene påvirker omsetningen gjennom regelverk, tilsyn, utdanning mv. rettet mot eiendomsmegling eller andre formidlingskanaler mellom selger og kjøper.

#### *Spørsmål som utvalget skal utrede*

Utvalget skal vurdere offentlige reguleringer og tiltak som retter seg mot formidling mellom selger og kjøper av fast eiendom. Først og fremst gjelder dette eiendomsmeglere – men utvalget skal også vurdere om andre yrkesgrupper (som i dag advokater) skal ha rett til å påta seg slike formidlingsoppdrag, samt behovet for å regulere nye teknologier eller plattformer som helt eller delvis kan overta megleroppdrag. Utredningen omfatter hele markedet for fast eiendom, men utvalget skal spesielt vurdere formidling av privatboliger. Utvalget bes særlig vurdere forenklinger overfor boligselger og -kjøper og tiltak som kan bidra til en trygg og forutsigbar omsetning av privatboliger.

Sentralt i utredningen er en samlet gjennomgang av erfaringer med gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift. Evalueringen vil være et grunnlag for utvalgets vurdering av og forslag til ny eller endret lovregulering og eventuelt andre tiltak.

Et grunnleggende spørsmål er virkeområdet til en særlig lovregulering av eiendomsmegling. Utvalget bør vurdere om eiendomsmegling fortsatt bør reguleres i egen lov, eller om formidling av fast eiendom i større grad enn i dag bør reguleres gjennom det alminne-

lige lovverket for avtaler, avhending, forsikring, markedsføring mv. I sammenheng med eventuelle forslag om å begrense virkeområdet skal utvalget vurdere om det er bestemmelser i gjeldende lov eller forskrift om eiendomsmegling som bør videreføres i det alminnelige lovverket.

Et tilgrensende spørsmål er om eneretten til å formidle omsetning av fast eiendom skal være like vidtrekkende som i dag, eller om den bør begrenses til å omfatte for eksempel gjennomføring av oppgjøret. Det kan dermed være grunn til å vurdere om enkelte typer oppdrag fortsatt skal være regulert gjennom eiendomsmeglingsloven. Dette gjelder blant annet kjøpsmegling, det vil si når megler er ansatt for å hjelpe boligkjøper, samt formidling av næringseiendommer, eiendommer i utlandet og leiekontrakter. Utvalget skal vurdere om advokater fortsatt bør kunne drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevilling, og om det i så fall bør fastsettes særlige regler. I tillegg skal utvalget vurdere om det bør gjøres endringer i adgangen for eiendomsmeglere til å formidle andre tjenester og produkter enn eiendomsmegling, herunder eiendomsforvaltning og andre rådgivningstjenester samt boliglån og forsikringer.

Utvalget skal vurdere om lovgivningen bør utvides til å regulere bruk av nye løsninger og sikre likebehandling av ulike typer aktører som tilrettelegger for eiendomsomsetning. Det kan for eksempel være regler om godkjenning av plattformer og nettbaserte løsninger eller adgangen til å påta seg deler av et eiendomsmeglingsoppdrag. I prinsippet kan det innebære en teknologinøytral regulering som åpner for at megleroppgaver utøves gjennom nye teknologier eller plattformer som underlegges regulering på lik linje med eiendomsmeglere. Utvalget skal legge frem forslag til hvordan slike regler eventuelt kan utformes.

Noen forenklinger for eiendomsmeglerbransjen er gjennomført med virkning fra 1. januar 2018, jf. Prop. 158 L (2016–2017). Slik Finansdepartementet varslet i proposisjonen, bør utvalget i sitt arbeid med å revidere eller erstatte eiendomsmeglingsloven vurdere muligheten for ytterligere forenklinger. Der som utvalget finner muligheter, skal det legge frem konkrete forslag til forenklinger.

Utvalget skal vurdere hvordan Finanstilsynets tilsyn med eiendomsmegling fungerer, og om det er behov for endringer i lovgrunnlag eller praksis for tilsynsvirksomheten. Her-

under skal utvalget vurdere om tilsynsområdet bør utvides til for eksempel plattformer eller nettsider som tilbyr løsninger som helt eller delvis erstatter meglertjenester. Utvalget skal vurdere hvordan Finanstilsynets tilbakekall av tillatelse fungerer som virkemiddel, og om reglene eventuelt bør endres. I den sammenheng skal utvalget vurdere om det bør innføres andre reaksjoner, herunder administrative sanksjoner eller andre forvaltningstiltak enn tilbakekall av tillatelse.

Eiendomsmegler har en sentral rolle i å tilrettelegge for og gjennomføre budgivning. Utvalget skal vurdere hvordan budgivningen i boligmarkedet fungerer, og om ulike salgsprosesser virker forskjellig på oppnådde boligpriser. Utvalget må ta stilling til om reglene om budgivning bør endres, og eventuelt foreslå slike endringer, blant annet ut fra anmodningsvedtaket om å sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen. Spørsmålet må vurderes i sammenheng med annet regelverk, herunder avtaleloven og avhendingsloven. I tillegg skal utvalget se på om det bør utredes og fremmes forslag om klarere regler for meglerens vederlagsberegning og kostnadsspesifikasjon. Utvalget bør også vurdere hvordan meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etterleves, og om det er behov for tilpasning av regelverket.

Innenfor mandatets område skal utvalget utrede hvilken betydning relevant internasjonal rett bør få for lovreguleringen i Norge, herunder EUs yrkeskvalifikasjonsdirektiv (2005/36/EF) og tjenstedirektiv (2006/123/EF). I tillegg skal utvalget beskrive regelverk og tilsyn ved formidling av eiendomshandel i andre EØS-land og eventuelle utviklingstrekk på dette området. Relevante erfaringer fra andre land skal tas med i utvalgets vurderinger.

I utredningen må det for øvrig tas hensyn til pliktene som følger av EUs fjerde og femte hvitvaskingsdirektiv (direktiv 2015/849 og 2018/843) til å regulere og føre tilsyn med eiendomsmeglere for å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering.

#### *Avgrensning og formelle krav til utredningen*

Utvalget står fritt til å fremme forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven eller å fremme forslag til en ny lov som kan erstatte denne. Utvalget kan foreslå å lovregulere nye spørsmål, og å lovfeste regler som i dag er fastsatt i forskrift. Videre kan utvalget foreslå å oppheve regler som fremgår av lov eller for-

skrift i dag. Utvalget bør i arbeidet med lovteksten ta hensyn til at loven i praksis i stor utstrekning skal forstås og brukes av personer uten juridisk utdanning.

Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og -forskriften, eventuelt som erstatning for denne, skal avgis som konkrete forslag til lovtekst. I den grad det er av betydning for meglingsfunksjonen ved eiendomsomsetning, kan utvalget også vurdere om det er behov for endringer i andre lover eller forskrifter. I tillegg kan utvalget foreslå tiltak som ikke nødvendigvis er lovregulerte, for eksempel endringer eller initiativ som gjelder utdanning, tilsyn eller offentlig tilrettelegging av informasjon.

Utvalget skal ikke utrede på nytt spørsmål som allerede er utredet i NOU 2009: 6. Utvalget kan likevel foreslå tilpasning eller oppdatering av reglene om eiendomsmegling til annet tilgrensende lovverk. Det ligger utenfor mandatet å foreslå endringer i dokumentavgiften eller tinglysingsgebyrene.

Utredningen skal utarbeides i tråd med utredningsinstruksen. Utvalget skal avgis sin utredning til Finansdepartementet innen 1. juli 2020.»

Finansdepartementet innvilget forlenget frist for utvalgsarbeidet til 1. juni 2021.

Utvalget avga 4. juni 2021 NOU 2021: 7 *Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering* til Finansdepartementet.

## 2.3 Høringen

Finansdepartementet sendte 4. juni 2021 eiendomsmeglingsutvalgets utredning på høring med svarfrist 4. oktober 2021. Høringen ble sendt til følgende instanser:

Alle departementene

Arbeids- og velferdsdirektoratet  
Bankenes sikringsfond  
Brønnøysundregistrene  
Datatilsynet  
Direktoratet for forvaltning og økonomistyring  
Finanstilsynet  
Folketrygdfondet  
Forbrukerrådet  
Forbrukertilsynet  
Kartverket  
Konkurransetilsynet

Likestillings- og diskrimineringsombudet  
Lotteri- og stiftelsestilsynet  
Norges Bank  
Regelrådet  
Regjeringsadvokaten  
Riksadvokaten  
Riksrevisjonen  
Skattedirektoratet  
Statens pensjonskasse  
Statistisk sentralbyrå  
Stortingets ombudsmann for forvaltningen  
Tilsynsrådet for advokatvirksomhet  
Økokrim

Akademikerne  
Akershus Eiendom AS  
Aksjonærforeningen i Norge  
Aktiv Eiendomsmegling AS  
Ambita AS  
Arbeidsgiverforeningen Spekter  
Attentus Eiendomsmegling  
Avo Consulting AS  
Bedriftsforbundet  
Best Eiendomsmegler AS  
Bits AS  
Boa Eiendomsmegling AS  
Boligagenten AS  
Boligprodusentenes Forening  
Buskerud Næringsmegling AS  
Caritas Norge  
Changemaker Norge  
Coop Norge SA  
Deloitte AS  
Den Norske Advokatforening  
Den Norske Aktuarforening  
Den Norske Revisorforening  
Dialog Eiendomsmegling AS  
DNB Eiendom AS  
Econa  
Eie Eiendomsmegling AS  
Eiendom Norge  
Eiendomshuset Malling & Co AS  
Eiendomsmegler 1 Norge AS  
Eiendomsmegler A AS  
Eiendomsmegler Bergen AS  
Eiendomsmegler Dahl AS  
Eiendomsmegler Haugesund AS  
Eiendomsmegler Krogsvveen AS  
Eiendomsmegler Vest AS  
Eiendomsverdi AS  
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane AS  
Energi Norge  
Equinor ASA  
Etisk handel Norge  
Fana Sparebank Eigedom AS

Finans Norge	Norkart AS
Finansforbundet	Noroppgjør AS
Finansieringsselskapenes Forening	Norsk Bergindustri
Finansmarkedsfondet	Norsk Crowdfunding Forening
Finn NO AS	Norsk Hydro
Fiskebåt	Norsk Journalistlag
Foreningen Estate Meglerne Norge	Norsk Kapitalforvalterforening
Forum for utvikling og miljø	Norsk Landbrukssamvirke
Frem Eiendomsmegling AS	Norsk olje og gass
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Norsk Presseforbund
Handelshøgskolen ved Nord universitet	Norsk Redaktørforening
Handelshøgskolen BI	Norsk Sjøoffisersforbund
Havtrygd Gjensidig Forsikring	Norsk takst AS
Heimdal Eiendomsmegling AS	Norsk Venturekapitalforening
Help Forsikring AS	Norsk Øko-Forum
Housing Lab ved OsloMet	Norske Boligbyggelags Landsforbund
Hovedorganisasjonen Virke	Norske Finansanalytikeres Forening
Huseierne	Norske Forsikringsmegleres Forening
Høgskolen i Innlandet	Norske Kredittopplysningsbyråers Forening
Høgskulen på Vestlandet	NOS Clearing
Industri Energi	NTL Skatt
IAA Norge	NTNU Senter for Bolig- og Miljøøkonomi
Johannessen Eiendomsmegling AS	Ny Analyse AS
Juridisk rådgivning for kvinner	Næringslivets Hovedorganisasjon
Kaland & Partners AS	OBOS Eiendomsmeglere AS
Ketil Koppang AS	Oslo Børs ASA
KnowledgeGroup AS	Oslo Economics AS
Kommunalbanken AS	Oslosenteret
KPMG AS	Pangea Property Partners AS
KS	Partners AS
Landsorganisasjonen i Norge	Pensjonskasseforeningen
M2 Næringsmegling AS	Personskedeforbundet LTN
Marton Norway AS	Plan Norge
Meglergaarden AS	Privatmegleren AS
Meglerhuset Innlandet AS	Proaktiv Eiendomsmegling AS
Meglerhuset Rele AS	Prognosesenteret AS
Meglerhuset Sædberg AS	Propr AS
Megleroppgjør AS	Publish What You Pay Norway
Møre Eiendomsmegling AS	RE/MAX Norge
Nasdaq Oslo ASA	Real Næringsmegling AS
Newsec AS	Realist Næringsmegling AS
Nordic Association of Electricity Traders	Redd Barna
Nordic Association of Marine Insurers	REDE Eiendomsmegling AS
Nordic Trustee	Regnskap Norge
Nordvik Eiendomsmegling AS	Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglings- tjenester
Norges bitcoin- og blockchainforening	Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Norges Bondelag	Raadhuset Eiendomsmegling AS
Norges Eiendomsmeglerforbund	Samfunnsøkonomisk analyse AS
Norges Handelshøgskole	Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Norges ingeniør- og teknologorganisasjon	Skattebetalerforeningen
Norges Juristforbund	Skatterevisevorennes Forening
Norges Kommunerevisorforbund	Skien Boligbyggelag
Norges Rederiforbund	Småbedriftsforbundet
Norges Røde Kors	SNE Eiendom AS
Norges Skogeierforbund	

Sparebankforeningen i Norge	Datatilsynet
Stavlund AS	Finanstilsynet
Stiftelsesforeningen	Forbrukerrådet
Storebrand ASA	Forbrukertilsynet
Stray & Co Eiendomsmegling AS	Kartverket
Støttekomiteen for Vest-Sahara	Regelrådet
Söderberg & Partners AS	Riksadvokaten
Sørmeglere AS	Tilsynsrådet for advokatvirksomhet
Tietoevry Norway AS	Økokrim
Unio	
Universitetet i Agder	Boligmentoren (Norges Huseierforbund)
Universitetet i Bergen	Den Norske Advokatforening
Universitetet i Oslo	Eiendom Norge
Universitetet i Sørøst-Norge	Eiendomsadvokatenes servicekontor
Universitetet i Tromsø – Norges arktiske universitet	Handelshøyskolen BI
Utleiemegleren Forvaltning AS	Help Forsikring AS
Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Huseierne
Verdipapirfondenes Forening	Juristforbundet Privat
Verdipapirforetakenes Forbund	Lars Halvor Ova Johnsen
Verdipapirsentralen ASA	Norges Bondelag
Virdi AS	Norges Eiendomsmeglerforbund
Virke Inkasso	Norsk Økrimforening
W Eiendomsmegling AS	Norske Boligbyggelags Landsforbund
Weboppgjør AS	Næringslivets Hovedorganisasjon
Yara International ASA	Pensjonistforbundet
YS	Utleiemegleren
Z-eiendom AS	
ZMegleren AS	Følgende instanser hadde ikke merknader til høringen:
Økonomiforbundet	
	Forsvarsdepartementet
Følgende instanser har avgitt realitetsmerknader til høringen:	Helse- og omsorgsdepartementet
	Klima- og miljødepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet	Kommunalbanken AS
	Skattedirektoratet
Brønnøysundregistrene	Statistisk sentralbyrå

## 3 Sikring av klientmidler

### 3.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd må foretak og advokat som driver eiendomsmegling, ha forsikring som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten. Etter annet ledd kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om forsikring som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til forsikring dersom det stilles annen betryggende sikkerhet. Departementet har benyttet hjemmelen til å gi nærmere regler om sikkerhetsstillelse i forskrift om eiendomsmegling § 2-2, bl.a. at sikkerheten skal være minst 45 mill. kroner, og at sikkerhetsstillerens ansvar per formidling per skadelidt kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 15 mill. kroner.

Etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 første ledd skal foretak og advokater som driver eiendomsmegling, holde klientmidler adskilt fra egne midler og andre midler som ikke tilhører klienter. Etter annet ledd tilhører klientmidler den som har innbetalt eller overlevert disse til foretaket eller advokaten, inntil de er brukt på den måten som er avtalt. Kreditorer kan etter tredje ledd kun søke dekning i kjøpesummen som er oppbevart i henhold til første ledd, dersom beløpet tilhører debitor på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2, og betingelsene for frigivelse som gjelder mellom partene i handelen, er oppfylt. Departementet har i fjerde ledd hjemmel for å fastsette nærmere regler om behandling av klientmidler i forskrift, og slike regler er gitt i forskrift om eiendomsmegling §§ 3-8 til 3-14. Blant annet følger det av forskriften § 3-10 at klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på særskilt eller felles klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som i kontoavtalen har forpliktet seg til ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkontoen for de krav finansinstitusjonen måtte ha overfor eiendomsmeglingsforetaket, og å påse at kontoen kun kan disponeres av fagansvarlig eller person eller foretak fagansvarlig gir skriftlig fullmakt.

### 3.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår at ordet «forsikring» i eiendomsmeglingsloven § 2-7 erstattes av «sikkerhetsstillelse», for å unngå tvil om at det er en sikkerhetsstillelse som kreves. Et flertall i utvalget drøfter for øvrig i NOU 2021: 7 avsnitt 15.4.7 differensierte krav til sikkerhetsstillelse, basert på et bredere forslag om innføring av flere konsesjonstyper som ikke behandles i denne proposisjonen.

I NOU 2021: 7 avsnitt 7.5 kommenterer utvalget forholdet mellom klientmidler og sikkerhetsstillelse bl.a. slik:

«Det har vist seg at klientmiddelbeholdningen i en stor del av eiendomsmeglingsforetakene tidvis overstiger sikkerhetsstillelsen. Innstående på klientkonto inngår i foretakenes halvårlege rapportering til Finanstilsynet. Rapporteringene viser en klar trend i retning av at foretakene har stadig større [klientmiddelbeholdninger]. Likevel var det per 31. desember 2020 ingen foretak som hadde stilt høyere sikkerhet enn minstekravet på 45 mill. kroner. Enkelte foretak, særlig av de større, har imidlertid tegnet egne kriminalitetsforsikringer.»

Videre vurderer utvalget behovet for tiltak i NOU 2021: 7 avsnitt 7.6:

«Oppbevaring av klientmidler utover sikkerhetsstillelsen medfører en risiko for tap for kjøpere av fast eiendom. (...)

Etter utvalgets vurdering er det vanskelig å anslå den reelle risikoen for tap dersom sikkerhetsstillelsen ikke dekker klientmidlene fullt ut. Selv om det hittil ikke har vært noen slike hendelser, synes det å være sårbarheter i systemet som gjør at muligheten for at det kan skje, ikke kan utelukkes. Hjemmelen til å stille krav om sikkerhetsstillelse er eiendomsmeglingsloven § 2-7, mens de konkrete bestemmelsene ligger i forskriften. Den nærmere regulering av innholdet i kravet til sikkerhetsstillelse, bør gjøres i eiendomsmeglingsforskriften. Utvalget har derfor ikke foreslått endringer i



§ 2-7. Som begrunnet i kapittel 2, legger utvalget ikke frem forslag til forskriftsregulering i denne utredningen, og vil derfor heller ikke fremme et konkret forslag til regulering av kravet til sikkerhetsstillelse i eiendomsmeglingsforskriften. Egnethetsvurdering og krav til politiattest er derimot regulert i loven, og utvalget foreslår at alle personer som skal disponere klientkonto underlegges krav om dette, se punkt 18.4.5.

Utvalget flertall, medlemmene Moen, Anundsen, Bergem, Edlund, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl og Skjelbostad, mener sikkerhetsstillelsen bør stå i forhold til størrelsen av klientmidlene som foretaket oppbevarer, og hvor stor risiko det er knyttet til oppbevaringen. Det er ikke tilfelle i dag, ettersom alle eiendomsmeglingsforetak må stille en garanti på minst 45 mill. kroner. Foretak med mindre klientmiddelbeholdninger har ikke samme behov for sikkerhetsstillelse som de med større beholdninger. Videre er det mindre vanlig at utleiemeglere mottar klientmidler knyttet til utleiemeglingsoppdrag, og i den grad utleiemegleren håndterer klientmidler, er beløpene vesentlig lavere enn i et salgsmeglingsoppdrag. Etter flertallets vurdering taler dette for at det kan stilles lempeligere krav til sikkerhetsstillelse for mindre foretak og utleiemegling enn for større foretak og salgsmegling. Flertallet foreslår derfor at det innføres differensierte krav etter foretakets omsetning og risiko ved klientmiddelbehandlingen. Hvordan kravene konkret fastsettes må utredes nærmere, men flertallet antar det ikke er behov for en garanti som til enhver tid dekker de største klientmiddelbeholdningene fullt ut.

Utvalgets mindretall, medlemmene Hauge, Kasland og Tuv, ser annerledes på spørsmålet om sikring av klientmidlene. Selv om flertallets forslag gir betydelig bedre sikkerhet enn dagens ordning, bør risikoen for udekket klientmiddeltap ved oppgjør av bolig- og fritidseiendom i utgangspunktet fjernes helt. Mindretallet viser til at det i EUs innskuddsdirektiv er fastslått at visse typer av innskudd i bank skal være beskyttet ut over det ordinære garanti nivået i løpet av en periode på minimum tre og maksimum 12 måneder. Formålet bak dette EU-kravet er å beskytte finansielle midler som vil kunne ha stor betydning og påvirkning for enkeltpersoners livssituasjon. Foruten innskudd knyttet til boligsalg, gjelder dette innskudd i forbindelse med visse sosiale formål, blant annet skilsmisse, arv og arbeidsforhold. Ettersom boligoppgjørene i andre europeiske

stater i hovedsak foretas direkte mellom partenes bankforbindelser, er midlene fra bolig-handlene sikret tilnærmet fullt ut. Dette er imidlertid ikke tilfelle for midlene som står på eiendomsmeglernes klientkontoer og som overstiger meglergarantiens maksimalbeløp, dersom det oppstår tap som ikke er bankens ansvar. Dermed har Norge et dårligere forbrukervern enn Europa ellers når det gjelder risikoen for tap av disse midlene.

Boligoppgjør hvor hele kjøpesummen mottas og utbetales av eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket, er en særnorsk ordning med lang tradisjon, og som har vist seg å være effektiv og velfungerende. Selv om det så langt ikke har vært hendelser med tap av klientmidler i så stort omfang at det ikke har vært dekket av sikkerhetsstillelsen, har det med den generelle digitale utviklingen i samfunnet, vokst frem nye former for kriminalitet, som etter mindretallets vurdering også har gjort eiendomsmeglingsforetakene mer sårbare. Disse medlemmene anerkjenner at eiendomsmeglerne ivaretar et trygt og sikkert oppgjør i den enkelte eiendomsformidling. Men siden ordningen medfører stadig større klientmiddelbeholdninger i et stort antall eiendomsmeglingsforetak, og sårbarheten har blitt større, kan det ikke ses bort fra at et klientmiddeltap som overstiger sikkerhetsstillelsen, vil kunne skje før eller senere. En hendelse som rammer bare én boligkunde, vil være uakseptabelt for denne. Men en hendelse vil lett kunne ramme et større antall boligkunder samtidig, og dermed være ødeleggende for eiendomsmeglingsbransjen. Mindretallet mener derfor at eiendomsmeglingsforetak som mottar klientmidler fra bolig- og fritidseiendomsformidling, må sikre disse fullt ut. Alternativt må oppgjøret overlates til et annet eiendomsmeglingsforetak, eller foretas direkte gjennom partenes bankforbindelser. Av hensyn til kostnadene kan det vurderes å fastsette et tak for den enkelte formidling, som begrenser ansvaret ved formidlingen av bolig- og fritidseiendommer i de aller høyeste prisklassene, slik det også er åpnet for i innskuddsgaranti-direktivet.

Mindretallet antar finansbransjen vil kunne utvikle egnede forsikrings- eller garanti-produkter særskilt for dette formålet, som eventuelt kan gjelde ved siden av den eksisterende sikkerhetsstillelsen for det øvrige eiendomsmegleransvaret i lovens § 2-7. En særskilt klientmiddelgaranti bør i så fall regu-

leres i – eller med hjemmel i – lovens § 3-2 om forvaltning og behandling av klientmidler.»

Utvalget foreslår at forskriftshjemmelen i eiendomsmeglingsloven § 3-2 fjerde ledd utvides til også å gjelde sikring av klientmidlene, jf. NOU 2021: 7 avsnitt 16.3. Utvalget skriver at hensikten er å gjøre det enklere å senere innføre regulering som kan bidra til bedre sikring av klientmidlene gjennom krav til eiendomsmeglingsforetak som forvalter klientmidler.

### 3.3 Høringsinstansenes syn

*Finanstilsynet* skriver at de generelt slutter seg til de synspunkter tilsynets representant i utvalget har gitt uttrykk for, som omfatter vurderingene fra utvalgets mindretall om at klientmidler fra bolig- og fritidseiendomsformidling må sikres fullt ut. Som ledd i en vurdering av overtredelsesgebyr og straff mener *Finanstilsynet* at det bør tas inn en handlingsnorm i loven § 3-2, hvor det framgår at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn hva som er avtalt, jf. omtale av Finanstilsynets hørings svar i avsnitt 12.3.

*Forbrukertilsynet* uttrykker også støtte til mindretallets vurderinger, mens *Huseierne* generelt støtter utvalgets forslag til endringer i loven kapittel 3.

*Handelshøyskolen BI* mener at forslaget til loven § 2-7 annet ledd bør omformuleres, slik at det fremkommer at departementet kan gi unntak fra krav om forsikring dersom det stilles annen form for sikkerhet enn forsikring.

*Eiendom Norge* viser til behovet for forsikringsløsninger, og uttaler bl.a. følgende:

«Eiendom Norge mener at det er viktig å se på de reelle risikoene for store tap, som er kriminalitet internt og eksternt. Hacking direkte overfor klientkonto i bank eller konkurs hos bank eller eiendomsmeglerselskap er dekket av andre sikringer.

Finanstilsynet foreslo i 2013 å nedsette et utvalg som skulle se på dagens oppgjørsordning og konsesjonssystemet for eiendomsmeglingsforetak. Bakgrunnen for forslaget var å forebygge mulighet for økonomisk kriminalitet som kan medføre tap av boligkundernes midler. Som følge av dette nedsatte Eiendom Norge et bransjeutvalg som fikk i oppgave å se på dagens oppgjørsordning.

Finanstilsynet vurderte i utgangspunktet dagens oppgjørsordning som både effektiv og pålitelig. Tilsynet mente at eiendomsmeglingsbransjen har særskilt fagkompetanse for denne type transaksjoner, og har grunnleggende og nødvendig tillit hos selgere, kjøpere og finansinstitusjoner i forbindelse med oppgjørsarbeidet. Det store skadepotensialet, slik Finanstilsynet vurderte det, ligger først og fremst i hendelser som tyveri og underslag hos eiendomsmeglingsforetak som disponerer særlig store klientmiddelbeholdninger. (...)

Eiendom Norge mener at det er viktig ved utarbeidelse av forskriftstekst at man vurderer forsikringsløsninger i stedet for sikkerhetsstillelse. Det kan settes krav til vilkår og dekning i forsikring slik at en slik løsning vil dekke kriminalitet fullt ut overfor kundene i eiendomsmeglingsforetakene.»

### 3.4 Departementets vurdering

Som utvalgets mindretall viser til i utredningen, har beskyttelsen av innskudd i banker blitt styrket de siste årene. Blant annet er innskudd som er foretatt ved kjøp eller salg av boligeiendom, garantert i sin helhet i en periode på inntil 12 måneder under den norske innskuddsgarantiordningen, jf. finansforetaksloven § 19-4. Midler som står på eiendomsmeglingsforetakenes klientkontoer, kan være vesentlig svakere beskyttet, og departementet ser i likhet med utvalgets mindretall at det kan være behov for å stille egne krav til sikring av klientmidler hos foretak og advokater som driver eiendomsmegling. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag om å utvide forskriftshjemmelen i eiendomsmeglingsloven § 3-2 fjerde ledd til også å gjelde sikring av klientmidler.

Departementet slutter seg også til et forslag fra Finanstilsynet og Økokrim om å innta en handlingsnorm i loven § 3-2 annet ledd om at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn hva som er avtalt, slik at brudd på dette kan sanksjoneres, se avsnitt 12.4.

Departementet slutter seg for øvrig til utvalgets forslag om å justere ordlyden i loven § 2-7, slik at det tydeliggjøres at det skal stilles sikkerhet. Departementet foreslår også en forenkling i annet ledd, jf. høringsuttalelsen fra Handelshøyskolen BI.

## 4 Undersøkelles- og opplysningsplikt

### 4.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum, skal oppdragstakeren sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Etter paragrafen annet ledd plikter oppdragstakeren før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,
8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsekvensplikt og odelsrett,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og
14. hva som er avtalt om meglers vederlag.

Loven § 6-7 tredje ledd oppstiller ytterligere opplysningskrav ved omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett eller borettil til bolig eller annet areal i bebygget eiendom, mens fjerde ledd omhandler formidling av sameieandeler og eierseksjoner. Femte ledd gjelder omsetning av parter eller aksjer i selskap. Etter sjetle ledd kan departementet i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i de ulike typene salgsoppgaver, samt fastsette ytterligere krav.

Etter forskrift om eiendomsmegling § 6-2 skal det i salgsoppgaven gis opplysning om oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer. Det skal også gis opplysninger om hvem som er ansvarlig for oppdraget, og hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av utlegg. Dessuten skal det gis opplysninger om fremgangsmåten ved budgivningen og budgivers rettigheter og plikter.

For øvrig omfatter eiendomsmeglingsloven kapittel 5 ulike krav til oppdragstakers uavhengighet, bl.a. om adgangen til å drive annen næringsvirksomhet, forbud mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse, og etter § 5-4 er det ikke tillatt å motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget. Videre krever loven § 6-3 bl.a. at oppdragstaker skal opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser.

### 4.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår at det inntas et krav til skriftlighet i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd første punktum, jf. NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.6.1. Utvalget mener at det allerede gjelder et ulovfestet krav til skriftlighet, og uttaler at det vil være en klar fordel for forbrukerne at kravet til skriftlighet fremgår direkte av loven.

Utvalget foreslår enkelte mindre endringer i loven § 6-7 annet ledd nr. 7, 8 og 10, og omtaler dette slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.6.3:

«For det første foreslår utvalget at kravene etter punktene 7 og 8 bytter plass. Det innebærer at kravet til opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir nytt punkt 7. I gjeldende ordlyd mener utvalget at det ikke kommer tilstrekkelig klart frem at eiendomsmegleren må undersøke hva som foreligger av ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser, og sammenholde disse med eiendommens faktiske utforming og faktisk eller markedsført bruk. Det er ikke tilstrekkelig bare å opplyse om det foreligger ferdigattest eller ikke. Even-

tuelle avvik mellom den dokumentasjonen som oppdragstaker har mottatt fra kommunen, og eiendommens faktiske utforming og faktisk eller markedsført bruk, skal omtales i salgsoppgaven. Eiendomsmegleren må også foreta en vurdering av de konsekvenser avviket kan medføre og beskrive dette. Utvalget foreslår at lovteksten endres slik at det skal opplyses om 'hva som foreligger av ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser, hvilke tiltak de gjelder og eventuelle avvik sammenholdt med faktisk eller markedsført bruk.'

Krav til opplysninger om adgang til utleie av hele eller deler av eiendommen, blir nytt nummer 8. I gjeldende ordlyd mener utvalget at det ikke kommer tilstrekkelig klart frem at det skal opplyses om hvorvidt deler av eiendommen som benyttes til eller markedsføres for utleie, er godkjent til boligformål. Dette gjelder for eksempel eiendom som markedsføres med utleieenhet i kjeller, som er et gjentakende tvistetema. Ses bestemmelsene i nr. 7 og 8 i sammenheng, innebærer forslaget en presisering av eiendomsmeglerens plikt til å avklare antall boenheter som er dokumentert godkjent ved ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Korrekte opplysninger om areal som benyttes til utleie er godkjent til boligformål og om antallet boenheter er godkjent, har betydning for eiendommens verdi og er viktig for potensielle kjøpere. Utvalget foreslår at det i lovteksten presiseres at det skal opplyses 'om rom som benyttes til eller er innredet og markedsført for utleie er godkjent til boligformål.'

I nummer 10 foreslår utvalget at det tas inn en presisering av atplikten til å opplyse om konsesjonsplikt og odelsrett bare gjelder der det er relevant.»

Utvalget foreslår å oppheve kravet i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 14 om å opplyse om hva som er avtalt om meglers vederlag, og begrunner det slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.6.3:

«Utvalget mener opplysningen om vederlaget angår selgeren og har liten informasjonsverdi for potensielle kjøpere. Forbrukernes behov for prisinformasjon sikres gjennom kravet om at eiendomsmeglingsforetak plikter å informere om sine priser, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-1, i praksis å ha tilgjengelig prisinformasjon på sine nettsider. At eiendomsmegleren i tillegg er forpliktet til å opplyse om hva som er avtalt i det enkelte oppdrag, kan bidra til at foretaket i

mindre grad lar seg presse på pris, ettersom opplysninger om avtalt pris med en selger kan skape forventninger hos andre potensielle oppdragsgivere. Videre kan skriftlige opplysninger om hvilken pris som blir avtalt, være egnet for å legge til rette for prissamarbeid.»

Utvalget viser i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.6.3 til at enkelte generelle bestemmelser om eiendomsmeglerens opplysningsplikt i dag ligger i forskrift, og foreslår at de fleste av kravene i forskriften § 6-2 flyttes inn i loven:

«Etter utvalgets oppfatning vil det være en fordel å samle alle generelle krav til eiendomsmeglerens opplysningsplikt i loven, fordi det kan bidra til å gjøre regelverket mer oversiktlig både for forbrukere i bolighandelen og for eiendomsmeglingsbransjen. Særskilte krav og unntak fra lovens generelle regler kan derimot beholdes i forskrift, slik som krav til tilleggsopplysninger i utleiemeglingsoppdrag og nærmere regler for formidling av kontraktsposisjoner til fast eiendom, etter eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 andre ledd og § 1-5. Med unntak av kravet til opplysninger om hva som er avtalt om eiendomsmeglerens rett til å kreve dekning av utlegg, foreslår utvalget at innholdet i eiendomsmeglingsforskriften § 6-2 flyttes til loven, og blir nytt nummer 14, 16 og 17 i eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd. Nytt nummer 17 gjelder informasjon til kjøperen om fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettigheter og plikter. Selv om det er en videreføring av forskriftsbestemmelsen, vil utvalget presisere at det ikke ligger noen realitetsendring i å flytte bestemmelsen til loven. Bestemmelsen retter seg mot generell informasjon om hvilke regler som gjelder for budrunden med tanke på at bud er bindende, krav til skriftlighet, akseptfrister, innsyn i budjournal mv. Rådgivning om hvordan kjøper skal forholde seg til for eksempel prisantydningen eller legge opp budstrategier omfattes ikke.»

Utvalget viser i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.6.3 til at det er en forutsetning for fritt meglervalg at kundene vet om eiendomsmeglingsforetaket har tilknytning til eller samarbeid med et finansforetak, medieforetak mv., og foreslår et krav om at dette skal fremgå av salgsoppgaven:

«Finansforetaksloven § 17-10 sikrer at eiendomsmeglingsforetak som inngår i finans-

konsern skal ha navn eller et tillegg til navnet som synliggjør tilknytningen til morselskapet eller konsernet. Derimot er det ikke noe krav om å synliggjøre tilknytning til et finansforetak gjennom franchisesamarbeid. Tilknytning til andre typer foretak som kan påvirke eiendomsmeglerens rådgivning om tjenester som tilbys, blant annet medieforetak, er det heller ingen krav om å synliggjøre. For å sikre åpenhet om eiendomsmeglingsforetaks tilknytning til finansforetak, medieforetak mv. foreslår utvalget at det i nytt punkt 15 i eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd, inntas en bestemmelse om at samarbeid eller tilknytning til foretak som kan være egnet til å påvirke eiendomsmeglerens rådgivning, skal fremgå av salgsoppgaven. Med 'tilknytning' menes direkte eller indirekte eierskap i eiendomsmeglingsforetaket eller til franchisegiver.»

Utvalget foreslår til slutt at det inntas et nytt tredje ledd i loven § 6-7, der det fremgår at oppdragstakeren ikke kan starte markedsføring av eiendommen før salgsoppgaven er ferdigstilt og tilgjengelig, med unntak av salg i boligprosjekt. Utvalget uttaler bl.a. følgende om forslaget:

«Slik utvalget ser det, kan markedsføring av at en eiendom kommer for salg, være egnet til å bidra til at eiendommen selges før lovpålagte opplysninger er innhentet og undersøkt, samt at eiendommen forsøkes kjøpt. Dette gjelder særlig i områder der det er stort press i boligmarkedet. Etter utvalgets oppfatning bør det derfor fremgå klart av regelverket at eiendomsmegleren har en plikt til å sørge for at salgsoppgaven er ferdigstilt og tilgjengelig før eiendommen markedsføres, når eiendomsmegleren først har en lovpålagt plikt til å sørge for at kjøper får alle relevante opplysninger om eiendommen før handel slutes. Tidlig markedsføring i forbindelse med prosjektsalg, der interessenter gis mulighet til å sette seg på interessentliste, forholder seg annerledes, og utvalget mener dette ikke bør innskrenkes.»

### 4.3 Høringsinstansenes syn

*Eiendom Norge, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)* uttrykker generell støtte til utvalgets forslag.

*Help Forsikring* støtter forslaget om skriftlighet i loven § 6-7 første ledd, og mener at det også

bør presiseres at relevante opplysninger skal formidles på en tydelig måte. *Help Forsikring* uttaler bl.a. følgende:

«I avhendingsloven § 3-10 har lovgiver valgt å lovfeste en undersøkelsesplikt for kjøper. Kjøper skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i. Når lovgiver har valgt å bruke ordet 'tydeleg' direkte i lovteksten, er det nettopp for å poengtere at opplysningene i salgsdokumentene skal gis på en bestemt måte. Det er stadig en utfordring at noen eiendomsmeglere ikke klarer å formidle vesentlige opplysninger på en tydelig måte. Vi ser at dette særlig gjelder opplysninger om ulovlige tiltak på eiendommen. Opplysninger gis på en slik måte at en forbruker verken forstår opplysningen eller konsekvensen av den. HELP er av den oppfatning at det kan ha en pedagogisk effekt å innta et krav om tydelighet. Dette vil kunne bidra til at eiendomsmegleren bruker mer tid på den skriftlige opplysningen som gis. Dette vil igjen kunne føre til færre tvister om uklare opplysninger i salgsoppgaven.

I et tydelighetskrav bør det også innfortolkes at opplysningene skal fremheves på et relevant sted i prospektet. Eksempelvis har vi behandlet flere saker som gjelder arealavvik på eiendommen. En eiendoms grenser kan i en del tilfeller se ut til å gå der et gjerde eller en mur er plassert, men det kan fremgå av kart langt bak i den omfattende salgsoppgaven, at grensene går innenfor gjerdet. Dette kan utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-8, se eksempelvis LB-2013-24608. Selv om de fleste eiendomsmeglere vet at sentrale opplysninger skal løftes frem i prospektet, ser vi likevel at viktig informasjon i stedet finnes vanskeligere tilgjengelig i vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendomsmeglere har bedre forutsetninger for å lese av eksempelvis kart og reguleringsplaner enn en forbruker, og HELP mener at eiendomsmegleren må være bevisst på at de har et pedagogisk ansvar for formidling av sentrale opplysninger.

På denne bakgrunn foreslår HELP følgende forslag til endringer i § 6-7 første ledd:

'Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Slik informasjon skal formidles skriftlig og tydelig. Har oppdrags-

takeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.’

Det bør videre presiseres at også annonsering, enten den er digital eller trykt, er en del av avtalegrunnlaget. For eksempel er det ikke uvanlig at en bolig markedsføres på FINN med et bestemt antall soverom. Av salgsoppgaven kan det så fremgå at flere av disse rommene ikke er godkjent for varig opphold. Dette vil være i strid med markedsføringsloven. Vi kjenner til at flere meglere taper oppdrag fordi de velger å holde seg til det som er tillatt, til fordel for kolleger som er villige til å markedsføre boligen slik selger ønsker. Kjøperer vektlegger informasjonen som er gitt i FINN-annonsen, og får kanskje ikke med seg opplysningene som er gitt om rommene et bestemt sted i salgsoppgaven. Gis det en opplysning om flere soverom, skal megler i utgangspunktet korrigere opplysningen på samme sted som den er gitt. Noe annet vil kunne gi interessenter et misvisende beslutningsgrunnlag.»

*Kartverket* viser til at salgsoppgaven etter loven § 6-7 annet ledd nr. 5 og 6 skal inneholde opplysninger om grunnarealer og bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte, og peker på at også grunnboken og matrikkelen er kilder til slik informasjon.

*Eiendom Norge* og *Help Forsikring* støtter utvalgets forslag til endringer i loven § 6-7 annet ledd nr. 8 (omnummerert til nr. 7 i utvalgets lovutkast) om opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og *Help Forsikring* uttaler bl.a. følgende:

«HELP får inn ca. 500 saker årlig med ulovlige tiltak på eiendommen som tema. Dette er saker som kan få svært store konsekvenser for boligkjøper. I mange tilfeller tvinges kjøper til å påta seg ansvaret for en kostbar søknadsprosess etter boligkjøpet. Ofte er utfallet av en søknadsprosess at kjøper ikke får godkjent det ulovlige tiltaket. Konsekvensen av avslaget er at kjøper må tilbakeføre eiendommen i samsvar med opprinnelig godkjente tegninger, eller i verste fall at kjøper eier en eiendom som ikke kan brukes til det tiltenkte formålet. Manglende opplysninger om avvik mellom de opprinnelig godkjente byggetegningene og dagens utforming av boligen gjør at kjøper ikke får et godt nok beslutningsgrunnlag. Någjeldende § 6-7 andre ledd, punkt 8 i eml. gir ikke noen klare føringer

på hvilke opplysninger som skal fremskaffes. Punktet kan gi inntrykk av det er tilstrekkelig at eiendomsmegler opplyser om det foreligger ferdigattest eller ei, uten å gå nærmere inn på årsaken. Megler oppfordres dermed ikke til å fremskaffe opplysninger om eventuelle avvik mellom ferdig attestene og faktisk bruk.»

*Eiendom Norge* stiller imidlertid spørsmål ved om utvalgets forslag pålegger megler ansvar for å opplyse om alle ferdigattester som foreligger, og foreslår en noe annen utforming av bestemmelsen:

«Dersom eiendomsmegler ved en feil ikke mottar alle attester/tillatelser ved bestilling av meglerpakke fra kommunen, risikerer eiendomsmegler med denne ordlyden å komme i ansvar, og det er ikke hensikten med bestemmelsen slik den er i dag eller slik den er begrunnet i lovforslaget. Det må være tilstrekkelig at megler legger til grunn og opplyser om de attester som mottas av kommunen ved innhenting av opplysninger/bestilling av meglerpakke, og ordlyden bør endres til ‘om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser, hvilke tiltak de gjelder og eventuelle avvik sammenholdt med faktisk eller markedsført bruk’.»

*Advokatforeningen* og *Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)* viser til at det i mange tilfeller ikke vil foreligge ferdigattest eller brukstillatelse, og gir uttrykk for betenkeligheter ved utvalgets forslag til endringer i loven § 6-7 annet ledd nr. 8 (utvalgets nr. 7). *Advokatforeningen* uttaler bl.a. følgende:

«Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til forslaget da det i mange tilfeller kan være uklart, særlig for forbrukerkjøper, hvilke konsekvenser det har at brukstillatelse/ferdigattest foreligger, eller ikke foreligger. Advokatforeningen savner imidlertid en nærmere drøftelse av de juridiske, ansvarsmessige og praktiske konsekvensene av utvalgets forslag.

I mange tilfeller foreligger det ikke ferdigattest eller brukstillatelse. For eldre boliger fra før 1998 er det ikke lenger mulig å skaffe ferdigattest eller brukstillatelse. For boliger fra før bygningsloven av 1965 finnes det ofte også svært få opplysninger om boligene siden det den gang ikke var søknadsplikt utenfor byene. Selv med dagens regler er det et ikke ubetyde-

lig antall ansvarssaker mot meglere pga. legalitetsmangler ved boliger.

En gjennomgang og vurdering av en brukstillatelse/ferdigattest, som eiendomsmeglingsutvalgets forslag legger opp til, kan også ofte være nokså komplisert, i og med at det vil kunne nødvendiggjøre grundige sammenligninger av tegninger fra langt tilbake i tid med dagens situasjon. Det kan stilles spørsmål ved om en eiendomsmegler vil være tilstrekkelig kvalifisert til dette uten bistand fra fagkyndige (arkitekt, takstmenn etc.) da det krever meget god fagkunnskap om eldre tegningsmateriale, hvordan dette er angitt etc. Noen ganger er ikke tegningene fullt leselige heller.

Selv om Advokatforeningen i utgangspunktet er positiv til forslaget, er foreningen betenkt over hvilke juridiske og ansvarsmessige konsekvenser forslaget vil kunne få, i tillegg til praktiske følger for meglers gjennomføring av forpliktelsen siden dette ikke er utredet og vurdert av eiendomsmeglingsutvalget. Det er ikke utenkelig at forslaget vil kunne bidra til flere erstatningskrav mot megler knyttet til lovlighetsfeil ved boliger.»

*NBBL* peker på en del av de samme forholdene som Advokatforeningen, og uttaler også bl.a. følgende:

«Når det gjelder plikten til å undersøke om byggetekniske godkjenninger er i tråd med bruken av boligen, avvik fra godkjenning etc, så kan det stilles spørsmål om det ikke samtidig bør vurderes om mer ansvar burde vært lagt til takstmann. Slik det er lagt opp til i ny avhendingslov, som trer i kraft ved nyttår, så skal takstmannen basere seg på meglers undersøkelser. Det kan stilles spørsmål ved om ikke denne ordningen burde vært snudd, slik at takstmann, som er gitt mandat til å gjøre en inngående befaring og undersøkelser av boligen, også burde være den som har ansvaret for de tekniske undersøkelsene og vurdering av lovlighet på bakgrunn av boligens faktiske bruk. Dersom megler skal ha ansvar for å undersøke lovlighet, ferdigattester og samsvar med faktisk bruk, bør dette i så fall reflekteres i eiendomsmeglerstudiet.»

*Forbrukertilsynet* og *Help Forsikring* støtter utvalgets forslag til endringer i loven § 6-7 annet ledd nr. 7 (omnummerert til nr. 8 i utvalgets lovutkast)

om opplysninger om adgang til utleie, og *Help Forsikring* skriver bl.a. at:

«Det opplyses i mange salgsoppgaver at det er adgang til utleie, uten at det er sjekket om det er lov å bruke rommene til det formål de er markedsført for. Vi har tro på at denne endringen vil føre til færre tvister om utleieobjekter ved at megler i større grad kontrollerer opplysninger som er innhentet av kommunen.»

*Forbrukertilsynet* mener uttrykket «godkjent for boligformål» bør presiseres nærmere, og uttaler bl.a. at:

«Det er mange betegnelser og uttrykk som benyttes i forbindelse med utleieenheter, og dette kan fremstå som forvirrende. Av hensynet til en ensartet tolkning av bestemmelsen vil det være hensiktsmessig å presisere hva som skal innfortolkes i begrepet 'boligformål' – eksempelvis kan visse forstå dette som et krav om at utleieenheten er en selvstendig boenhet, mens andre kan forstå dette som et krav om at utleierommet er godkjent for varig opphold.»

*Forbrukertilsynet* og *Advokatforeningen* er kritisk til utvalgets forslag om å fjerne kravet i loven § 6-7 andre ledd nr. 14 om prisopplysninger. *Forbrukertilsynet* skriver at forbrukere skal kunne sammenlikne sin pris med øvrige kunder av samme foretak og med øvrige foretaks priser, og dette hensynet blir sterkere ivaretatt dersom man beholder kravet til at vederlaget skal opplyses om i salgsoppgaven. *Forbrukertilsynet* skriver videre at:

«Utvalget fremholder at eiendomsmeglingsforetakene er forpliktet til å ha prislister på sine hjemmesider, men etter vårt syn vil prislistene være av såpass generell karakter at de ikke er tilstrekkelig gode for sikre tilstrekkelig god transparens. Eksempelvis er det vanlig at foretakene angir provisjonen ved 'fra-til-anslag.' Når man i tillegg er klar over at disse prislistene er forhandlingsbare, anser vi det for å være et godt tilskudd til forbrukernes mulighet for prissammenlikning at vederlaget opplyses om i alle salgsoppgaver. Det er også grunn til å bemerke at dette er fast praksis i dag, og ikke ansett for å være kostnads- eller ressurskrevende for meglerforetakene.»

*Advokatforeningen* uttaler følgende:

«Advokatforeningen er uenig i forslaget om å fjerne kravet om prisopplysninger i salgsopp-gaven fordi forslaget medfører at faktisk/reell prisinformasjon da blir mindre tilgjengelig. Advokatforeningen frykter at mindre tilgjenge-lig prisinformasjon kan føre til mindre konkur-ranse på pris og økte priser.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)* støtter utvalgets forslag om å innføre et nytt opplysnings-krav i loven § 6-7 om samarbeid eller tilknytning til foretak, men uttaler seg kritisk til den foreslåtte utformingen av kravet:

«Det er en grunnleggende forutsetning at eier-skap og samarbeid innrettes og utøves på en slik måte at dette ikke kan være egnet til å påvirke eiendomsmeglerens rådgivning. Ord-lyden synes å forutsette det motsatte, mens hensikten er å synliggjøre og sikre åpenhet om tilknytning til finansforetak, medieforetak mv. Slik tilknytning kan tenkes å ha betydning for interessentene.

NEF støtter at loven skal ha en bestem-melse med dette formålet, men mener at ord-lyden ikke reflekterer dette godt, og derfor bør omformuleres.»

*Forbrukertilsynet* er positive til utvalgets forslag til en ny bestemmelse i loven § 6-7 tredje ledd om at oppdragstakeren ikke kan markedsføre eien-dommen før salgsoppgaven er tilgjengelig (med unntak for salg i boligprosjekt), og uttaler bl.a. følgende:

«Dette samsvarer med vårt standpunkt, som også følger av vår Veiledning for markedsføring av bolig, om at 'kommer for salg'-annonser representerer et alvorlig forbrukerproblem. Annonseformen er etter vårt syn i konflikt med plikten til å sørge for at kjøper får alle relevante opplysninger om eiendommen før handel.

Imidlertid vil Forbrukertilsynet oppfordre til en enda tydeligere ordlyd enn hva utvalget presenterer i sitt lovforslag. Det vil etter vårt syn være en fordel at det presiseres at også anonymiserte 'kommer for salg'-annonser skal rammes av bestemmelsen.»

*Handelshøyskolen BI* viser til det foreslåtte unn-taket for unntak for salg i boligprosjekt, og uttaler at:

«Vi kan ikke se at det er noen grunn til at omsetninger etter avhendingslova § 2-11 ('sal

av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden') unntas fra kravet til ferdigstilt og til-gjengelig salgsoppgave.»

*Handelshøyskolen BI* kommenterer også mulige henvisningsfeil i utvalgets utkast til forskrifts-hjemmel i § 6-7 sjuende ledd.

#### 4.4 Departementets vurdering

Oppdragstakeren skal etter eiendomsmeglings-loven § 6-7 første ledd første punktum sørge for at kjøperen før handel sluttes, får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Departementet er enig med utvalget i at det bør inntas et uttrykkelig krav om at disse opplysningene skal gis skriftlig, selv om det ifølge utvalget allerede gjelder et ulov-festet krav til slik skriftlighet. Departementet kan imidlertid også slutte seg til forslaget fra Help Forsikring om at slike opplysninger også skal gis på en tydelig måte, noe Help Forsikring anfører at ikke alltid er tilfelle i dag. Skal bestemmelsen fun-gere etter hensikten, er det viktig at forbrukeren settes i stand til å forstå opplysningene og konse-kvensene av de forholdene det opplyses om. Det kan bl.a. forutsette at sentrale opplysninger løftes frem på egnet måte i salgsoppgaven, slik Help Forsikring peker på. Det vises til forslaget til endringer i § 6-7 første ledd første punktum.

Departementet er enig i utvalgets forslag om å snu på rekkefølgen i loven § 6-7 annet ledd nr. 7 og 8, slik at punktet om ferdigattest eller midler-tidig brukstillatelse mer logisk kommer før punktet om adgang til utleie. Departementet ser imidlertid at et krav om å opplyse om hvilke tiltak ferdigattesten eller brukstillatelsen gjelder og ev. avvik sammenholdt med faktisk eller markedsført bruk, reiser en del problemstillinger som utvalget ikke har utredet nærmere. Advokatforeningen og Norske Boligbyggelags Landsforbund har gitt uttrykk for betenkeligheter ved utvalgets forslag. Departementet foreslår ingen endring i rettstil-standen her, og viser bl.a. til omtale i forarbeidene til gjeldende lov (Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 155 og NOU 2006: 1 s. 122). Høringsinstansene har ikke de samme innvendingene mot utvalgets fore-slåtte krav om opplysning om rom som benyttes til eller er innredet og markedsført for utleie, er godkjent til boligformål, selv om Forbruker-tilsynet etterlyser presisering av uttrykket «bolig-formål». Etter departementets oppfatning er imid-lertid gjeldende ordlyd dekkende for det utvalget



mener bør fremgå av salgsoppgaven, altså om det er adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål. Departementet foreslår derfor ikke endringer i loven § 6-7 annet ledd nr. 7 og 8 ut over å snu rekkefølgen. Departementet viser til at det er hjemmel i paragrafen sjette ledd til å fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven, slik at ev. behov for utdypinger av kravene kan følges opp i forskrift.

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å presisere i loven § 6-7 annet ledd nr. 10 at plikten til å opplyse om konsesjonsplikt og odelsrett bare gjelder der det er relevant.

Departementet er enig med Forbrukertilsynet og Advokatforeningen i at det fremdeles er behov for å kreve at salgsoppgaven har opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag og rett til å kreve dekning av utlegg, jf. loven § 6-7 annet ledd nr. 14 og forskriften § 6-2. Kravet sikrer åpenhet om faktiske priser, som kan ha vesentlig nytteverdi for forbrukerne. Etter det Finanstilsynet har opplyst til departementet, har tilsynet i sin forvaltningspraksis lagt til grunn at det som er avtalt i oppdragsavtalen om vederlag og utlegg, også må fremgå av salgsoppgaven. Salgsoppgaven bør derfor inneholde opplysninger om hva som er avtalt om provisjon, andre former for vederlag, som for eksempel tilrettelegging, markedspakker, oppgjørshonorar, samt hvilke utlegg megler kan kreve dekket fra oppdragsgiver. Departementet mener på denne bakgrunn at det er mer dekkende om loven § 6-7 annet ledd nr. 14 henviser til loven § 6-4 første ledd nr. 4 til 6 (om visse opplysninger som skal inngå i oppdragsavtalen), fremfor til loven § 7-2 (generelt om vederlaget). Det vises til forslaget til § 6-7 annet ledd nr. 14.

Som utvalget har pekt på, vil det være en fordel å samle alle generelle krav til opplysningsplikt i loven, siden dette gjør regelverket mer oversiktlig for brukerne. Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag om å flytte bestemmelser fra forskriften til loven. Dette gjelder krav om opplysninger om oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer, hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og fremgangsmåten ved budgivning og budgivers

rettigheter og plikter. Det vises til forslaget til § 6-7 annet ledd nye nr. 15, 17 og 18.

Departementet er enig med utvalget i at det bør komme frem av salgsoppgaven om oppdragstaker har relevant samarbeid med eller tilknytning til andre foretak. Mens eiendomsmeglingsforetak som inngår i finanskonsern, etter finansforetaksloven skal ha navn eller et tillegg til navnet som synliggjør tilknytningen til morselskapet eller konsernet, er det som utvalget påpeker i dag ikke krav om synliggjøring av tilknytning til f.eks. medieforetak eller finansforetak gjennom franchise-samarbeid. Opplysninger om dette kan ha interesse for partene og potensielle budgivere, selv om det «er en grunnleggende forutsetning at eierskap og samarbeid innrettes og utøves på en slik måte at dette ikke kan være egnet til å påvirke eiendomsmeglerens rådgivning», slik Norges Eiendomsmeglerforbund minner om. Departementet foreslår derfor en noe omarbeidet ordlyd, slik at det skal opplyses om oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget. Det vises til forslaget til § 6-7 annet ledd nytt nr. 16.

Oppdragstakeren bør ikke legge til rette for at eiendommer selges før lovpålagte opplysninger er innhentet og undersøkt, og utvalgets forslag om å forby markedsføring før salgsoppgaven er ferdigstilt og tilgjengelig skal bidra til å forhindre dette. Også Forbrukertilsynet har gitt uttrykk for at en slik annonseform er i konflikt med plikten til å sørge for at kjøper får alle relevante opplysninger om eiendommen før handel, og derfor bør forbys. Departementet slutter seg til utvalgets forslag, herunder forslaget om unntak for salg i såkalte boligprosjekt, som departementet oppfatter som salg av bolig som ennå ikke er fullført. Utvalget mener at unntaket skal gjelde «Tidlig markedsføring i forbindelse med prosjektsalg, der interessenter gis mulighet til å sette seg på interessentliste». Departementet ser at det kan være behov for å tydeliggjøre i forskrift hva som skal omfattes av et slikt unntak, jf. også høringsuttalelsen fra Handelshøyskolen BI. Det vises til forslaget til endringer i § 6-7 sjette ledd.

## 5 Generelt om plikter ved budgivningen

### 5.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-10 kan Finansdepartementet i forskrift fastsette regler om budgivning og om innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Departementet har benyttet hjemmelen til å gi regler om dette i forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (forskrift om eiendomsmegling) §§ 6-3 og 6-4, som lyder slik:

#### «§ 6-3 Oppdragstakers plikter ved budgivning

(1) Oppdragstaker 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. Oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker.

(2) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at oppdragstaker 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 oppdragstaker orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. Oppdragstaker skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Oppdragstaker skal også bistå ved vurdering av bud.

(3) I forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

(4) Oppdragstaker skal kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.

(5) Med 'skriftlig' i annet og fjerde ledd menes også elektronisk melding når informasjonen i denne er tilgjengelig også for ettertiden. Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare slike meldinger i samsvar med reglene om arkivering i § 3-7.

#### § 6-4 Innsyn i budjournal

(1) Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

(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.»

### 5.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår at dagens regulering av oppdragstakers plikter ved budgivningen i stor grad flyttes fra forskriften til loven, og at bestemmelsene inntas i en ny § 6-8. Dagens forskriftshjemmel i loven § 6-10 foreslås videreført i nye § 6-8. Utvalget skriver bl.a. følgende i NOU 2021: 7 avsnitt 13.6:

«Utvalget har også vurdert den interne strukturen i eiendomsmeglingsloven, og kommet til at det ikke er behov for endringer utover å endre enkelte kapitteloverskrifter og flytting av noen få enkeltbestemmelser. Videre har utvalget vurdert sammenhengen mellom bestemmelser i loven og forskriften. Fordelingen mellom lov og forskrift fremstår som i hovedtrekk oversiktlig og kan fortsatt anvendes for de aller fleste bestemmelser. Et unntak er bestemmelsene om budgivning. Utvalget foreslår at sentrale bestemmelser om budgivning flyttes fra forskriften til loven.»

I NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.7.1 uttaler utvalget videre bl.a. at:

«Etter utvalgets vurdering bør regulering av budgivningen i størst mulig grad ligge i loven av hensyn til tilgjengelighet for forbrukere. Tekniske detaljregler bør derimot beholdes i forskriften, særlig når det dreier seg om regler som det kan være aktuelt å endre relativt ofte. Utvalget foreslår derfor at de grunnleggende rammene for budgivningen, samt sentrale rettigheter og plikter for de involverte i budrunden, skal reguleres i eiendomsmeglingsloven. (...)

Innenfor eiendomsmeglingsloven foreslår utvalget at eiendomsmeglerens plikt til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, flyttes fra forskriften til loven, og blir nytt første ledd i § 6-8. Bestemmelsen vil få større oppmerksomhet ved at den fremkommer i lovteksten. Teksten kan imidlertid nedkortes uten å endre det materielle innholdet. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd skal oppdragstakeren 'avpasse tempoet i budrunden til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.' Utvalget mener dette kan utgå av lovteksten, fordi det er omfattet av et krav til 'forsvarlig avvikling.'

(...)

Hjemmel til å fastsette nærmere regler om budgivning i forskrift (...) foreslår utvalget å videreføre.»

Utvalget foreslår lovkrav til skriftlighet i budrunden og innhenting av dokumentasjon på budgivers identitet i tråd med dagens krav i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 fjerde ledd. Dette omtales slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.7.5:

«Krav til skriftlighet i budrunden følger av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 fjerde ledd. Kravet er tilsynelatende godt etablert i bransjen og fungerer tilfredsstillende så langt utvalget har kunnet bringe på det rene. Bakgrunnen for kravet til skriftlighet var et økende antall klager fra boligkunder som ikke var trygge på at budrunden hadde vært håndtert korrekt, som førte til at Finanstilsynet foreslo å innføre et slikt krav. Formålet med skriftlighetskravet var derfor å sikre etterprøvbarehet i budrunden, med tanke på å unngå tvister.

(...) Bransjen synes å ha fått på plass vel fungerende tekniske løsninger og gode rutiner for håndtering av budrunden. Utvalget ser derfor ikke behov for å åpne for ytterligere alternativer til dokumentasjon av budrunden i form av

lydopptak eller på andre måter. Utvalget foreslår at gjeldende fjerde ledd i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 flyttes til eiendomsmeglingsloven og blir nytt fjerde ledd i § 6-8.

Utvalget foreslår videre at dagens krav etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd tredje til femte punktum inntas som nytt femte ledd i § 6-8. Dette omfatter plikt for oppdragstakeren til så langt det er nødvendig og mulig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Forskriftsteksten er omfattende, og utvalget mener den kan nedkortes ved å utelate at oppdragstakeren 'skal legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg.' Det følger allerede av plikten til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, jf. lovutkastet § 6-8 første ledd. I tillegg omfatter lovteksten plikt til så snart som mulig å bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, samt at oppdragstakeren også skal bistå ved vurdering av bud. Se lovutkastet § 6-8 femte ledd.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 femte ledd gir en presisering av skriftlighetskravet. Det følger av bestemmelsen i femte ledd at kravet til skriftlighet i andre og fjerde ledd også omfatter elektronisk melding når informasjonen i denne er tilgjengelig også for ettertiden, og at slike meldinger skal oppbevares i samsvar med reglene om arkivering i forskriften § 3-7. Etter utvalgets vurdering er dette teknisk detaljregulering som det er mest hensiktsmessig å beholde i forskriften, og går derfor ikke inn for å flytte dette til loven.»

Utvalget foreslår å lovfeste at partene i handelen og budgivere har rett til innsyn i budjournalen, som i dag følger av forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Forslaget omtales slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.7.6:

«Adgang til innsyn i budjournalen er regulert i eiendomsmeglingsforskriften. Prinsipielt bør regler som innebærer rettigheter eller plikter for borgerne, i størst mulig grad fremgå av loven. Etter utvalgets vurdering er det imidlertid tilstrekkelig at det i eiendomsmeglingsloven § 6-8 nytt syvende ledd inntas at kjøper og selger, samt øvrige budgivere, har rett til innsyn i budjournalen i samsvar med bestemmelser gitt av departementet i forskrift. Den nærmere regulering av når og hvordan innsyn skal gis, kan beholdes i forskriften.»

Utvalget foreslår i samme paragraf også en hjemmel for regulering av akseptfrist i budgivningen, et forbud mot å formidle hemmelige bud, endringer i reglene for håndtering av bud direkte til selger og et nytt lovkrav om kontroll av budgivers finansiering, se kapittel 6 til 9 nedenfor.

### 5.3 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene som har uttalt seg om temaet, støtter forslaget om å flytte bestemmelser om budgivning fra forskrift til lov. Blant annet skriver *Advokatforeningen* følgende:

«Advokatforeningen oppfatter dette som et godt initiativ, som øker tilgjengeligheten til de aktuelle reglene og forenkler regelverket ved å gi en mer samlet fremstilling. Tilgangen til lovttekst er normalt bedre for forbrukere enn tilgangen til forskrifter, og en slik flytting av de aktuelle bestemmelsene vil etter Advokatforeningens syn styrke oppmerksomheten rundt bestemmelsene for både megler og forbruker.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* «anser det som viktig at sentrale regler, og særlig de som berører partene i handelen direkte, går frem av loven som sådan», mens *Huseierne* mener at det er «viktig at sentrale bestemmelser om budrundens gjennomføring står i loven». *Handelshøyskolen BI* skriver at «materielle bestemmelser av betydning for partene [bør] fremkomme direkte av loven og ikke bare i forskriften», og peker på flere forskriftsregler som kan flyttes til loven.

### 5.4 Departementets vurdering

Oppdragstakers plikter ved budgivningen er av stor betydning for om omsetningen av fast eiendom skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. Departementet er enig med utvalget i at innholdet i dagens forskriftsregler har fungert godt og i hovedsak bør videreføres, og at pliktene er så sentrale at de bør fremgå av loven. Lovregulering kan også bidra til at regelverket blir mer tilgjengelig for forbrukerne. Departementet foreslår i tråd med utvalgets utkast at bestemmelser om oppdragstakers plikter ved budgivningen inntas i loven som § 6-8, som vil gi en kronologisk riktig plassering etter bestemmelsene i § 6-7 om undersøkelses- og opplysningsplikt, og før bestemmelsene om kontraktsslutningen og gjennomføring

av handelen, som med forslaget blir §§ 6-9 og 6-10 (i dag §§ 6-8 og 6-9).

Departementet slutter seg til utvalgets forslag om å innta en lovbestemmelse om at oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. En lignende bestemmelse følger i dag av forskriften, og gir en generell plikt til å legge til rette for en forsvarlig budrunde. Oppdragstaker må ta hensyn også til forhold som ikke er uttrykkelig regulert av øvrige bestemmelser, og hva som kreves for å ivareta plikten kan endre seg over tid (f.eks. på grunn av teknologisk og markedsmessig utvikling) og variere fra oppdrag til oppdrag. Det vises til forslaget til ny § 6-8 første ledd.

Forslaget til § 6-8 andre og tredje ledd gjelder håndtering av bud direkte til selger, regulering av akseptfrist og hemmelige bud, og behandles i kapittel 6 til 8.

Krav om at oppdragstaker kun skal formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig, følger i dag av forskrift, der det også er angitt at oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles. Krav til skriftlighet ble innført for å sikre etterprøvbarehet i budrunden og unngå tvister, og synes ifølge utvalget å være godt etablert i bransjen. Etter departementets syn bidrar slike krav vesentlig til at budgiver og oppdragsgiver kan ha tillit til at budrunden avvikles på en trygg og korrekt måte, herunder ved å redusere faren for feil hos oppdragstaker. Departementet er enig med utvalget i at dagens forskriftsbestemmelse bør inntas i loven. Det vises til forslaget til § 6-8 fjerde ledd.

Utvalget har også foreslått å lovfeste at oppdragstaker så langt det er nødvendig og mulig skal orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Dette fremgår i dag av forskriften, og beskriver grunnleggende oppgaver for oppdragstaker i en budrunde. Det samme gjelder dagens forskriftsregel om at oppdragstaker skal bistå ved vurdering av bud. Departementet er enig med utvalget i at slike bestemmelser bør inntas i loven, også fordi det vil bidra til å gi en helhetlig oversikt over oppdragstakers rolle i budrunden. Det vises til forslaget til § 6-8 femte ledd.

Forslaget til § 6-8 sjette ledd gjelder kontroll av budgivers finansiering, og behandles i kapittel 9.

Det er i dag forskriftsregulert at kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i

stand, mens andre budgivere kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Etter departementets vurdering er en slik innsynsrett av stor betydning for at partene og allmennheten kan ha tillit til at eiendomsomsetningen går korrekt for seg. Innsyn er en forutsetning for at partene og budgiverne skal kunne vurdere om oppdragstaker har avviklet budrunden på en forsvarlig måte. Departementet er enig med utvalget i at selve innsynsretten bør fremgå av loven, mens departementet bør ha hjemmel til å gi nærmere regler om slikt innsyn i forskrift. Det vises til forslaget til § 6-8 sjuende ledd.

Departementet er enig med utvalget i at det fremdeles er behov også for en mer generell hjemmel for departementet til å fastsette nærmere regler om budgivningen i forskrift, som i dag følger av loven § 6-10. I tillegg til å videreføre enkelte av de mer detaljerte bestemmelsene i dagens forskriftsregler, kan hjemmelen være nødvendig for å utfylle lovforslaget § 6-8 for å sikre at oppdragstaker er pålagt plikter som legger til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Det vises til lovforslaget § 6-8 åttende ledd.

## 6 Akseptfrist i budgivningen

### 6.1 Gjeldende rett

---

Som omtalt i avsnitt 5.1 skal oppdragstaker etter forskrift om eiendomsmegling § 6-3 første ledd første punktum 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. Paragrafen annet ledd har nærmere regler om hvordan oppdragstaker skal håndtere korte akseptfrister, mens tredje ledd forbyr oppdragstaker å formidle bud i forbrukerforhold med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Reglene er gitt i medhold av Finansdepartementets hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 6-10 til å gi forskriftsregler om budgivning.

### 6.2 Utvalgets forslag

---

Utvalget foreslår å lovfeste at oppdragstaker ikke skal kunne formidle bud med kortere akseptfrist enn det som følger av forskrifter gitt av Finansdepartementet. Utvalget uttaler seg i NOU 2021: 7 merknadene til § 6-8 også om hvordan slike ev. forskriftsregler kan utformes:

«Utvalget anbefaler at det i eiendomsmeglingsforskriften videreføres regulering av tidligste akseptfrist, som gjeldende bestemmelse om kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. I tillegg anbefaler utvalget at det i eiendomsmeglingsforskriften innføres krav til minste akseptfrist på 30 minutter for alle bud, som i praksis vil få betydning for alle bud som gis etter kl. 11:30 første virkedag etter siste annonserte visning. Hensikten er dels å sikre budgiverne tid fra besiktigelsen av eiendommen til kjøpsbeslutningen må tas og senke tempoet i budrunden, og dels å sikre eiendomsmegleren tid til å kunne håndtere hvert enkelt bud på forsvarlig vis.»

I utredningen avsnitt 19.3.7.3 drøfter utvalget forslaget slik:

«Det er usikkert om regulering av minste akseptfrist i seg selv er egnet til å senke tempoet i budrunden, når analysen av buddata viser at mange budgivere ikke synes å forholde seg til fristen i det ledende budet, men legger inn nytt bud raskt etter det foregående. Utvalget ønsker likevel å gå inn for en slik regulering, fordi det kan sikre eiendomsmegleren tid til å kunne håndtere hvert enkelt bud på forsvarlig vis. Det vil også være til hjelp for de av budgiverne som faktisk har behov for lenger tid. Innenfor akseptfristens utløp har eiendomsmegleren plikt til å bekrefte mottak av bud skriftlig overfor budgiver, formidle budet skriftlig til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter, herunder med informasjon om budets størrelse, forbehold og frist, samt å bistå ved vurdering av bud. Analysen av buddata viser at en lengre akseptfrist har virkning opp til 30 minutter, men utover dette er det ikke flere som bruker ytterligere tid de har til rådighet. Utvalget mener dette virker som en fornuftig frist og tilstrekkelig til å ivareta formålet, samtidig som den er ikke er lengre enn at budrunden normalt kan gjennomføres innenfor ordinær arbeidstid og bankenes åpningstid. Det er mest hensiktsmessig at reguleringen av akseptfristens lengde bør ligge i forskriften, slik at det blir lettere å endre fristen ved behov.»

### 6.3 Høringsinstansenes syn

---

*Advokatforeningen, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Pensjonistforbundet* uttrykker støtte til utvalgets forslag, og gir i noen grad også kommentarer til hvordan ev. forskriftsregler kan utformes. Blant annet peker *Advokatforeningen* på at det bør vurderes å åpne for noe kortere frist der det utvilsomt er forsvarlig, mens *Pensjonistforbundet* mener at det bør vurderes om første bud bør ha en lengre frist, og at tidspunkter for budgivning bør ivareta meglers arbeidstid mv.

*Eiendom Norge* skriver at utvalgets forslag om regulering av akseptfrist ikke vil ha den ønskede effekten, siden reguleringen ikke rammer bud direkte til selger. *Eiendom Norge* mener derfor at dette isteden bør reguleres i avhendingsloven, se avsnitt 7.3. *Eiendom Norge* uttaler også bl.a. følgende:

«Formidlingsforbudet er rettet mot eiendomsmegler. Det er eiendomsmegler som ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn det forskriften krever. Dette er en kraftig innskrenkning i megleroppdragets mest fundamentale element, nemlig tilliten til at eiendomsmegler ivaretar oppdragsgivers interesser best mulig. Informasjon om bud som er kommet inn, er essensielt for oppdragsgiver. Det faktum at eiendomsmegler etter gjeldende rett blir satt i en posisjon hvor oppdragsgiver har grunn til å anta at eiendomsmegler kan sitte på vesentlig informasjon som han er forhindret fra å meddele, utfordrer selve fundamentet for bruk av meglere: tilliten til deres dedikasjon til oppdragsgivers interesser. Det samme gjelder for tilliten fra andre budgivere og interessenter. Å få vite om hva som skjer i den åpne salgsprosessen er en forutsetning for at boligmarkedet skal fungere best mulig og effektivt. Slik *Eiendom Norge* har forstått det, er det ingen andre land som opererer med en hybrid-løsning hvor det er mulig å kjøre parallelt åpen budrunde og lukket budrunde, hvor en eller flere budgivere unnlater å delta i åpen budrunde og går direkte på selger med sitt bud, uten at de andre budgivere blir informert. Dette er ikke tillitsvekkende.»

*BoligMentoren (Norges Huseierforbund)* er kritisk til utvalgets forslag, og uttaler bl.a. følgende:

«Korte akseptfrister er et av de få taktiske kortene en budgiver har i møte med selger, og det er først og fremst er i tiden mellom visning og budrunden man bestemmer seg for hvor mye man er villig til å betale for boligen, ikke tiden mellom budene. (...) Dersom forslaget blir gjennomført vil det samtidig sikre megler mer tid med budgiverne, noe som ikke nødvendigvis er i boligkjøpers interesse.»

## 6.4 Departementets vurdering

Etter gjeldende forskriftsregler skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. For budgivning etter dette tidspunktet er det ikke noen krav til hvilke akseptfrister oppdragstaker kan formidle. Som nevnt i avsnitt 6.1 er det imidlertid regler om hvordan oppdragstaker skal håndtere korte akseptfrister. Departementet er enig med utvalget i at det fremdeles er behov for regulering av akseptfrister, og at slike regler bør fremgå i forskrift. I tillegg til at slike regler kan måtte være forholdsvis detaljerte, kan det være behov for tilpasninger av konkrete grenser for å møte endringer i markedet, bruk av nye tekniske løsninger og annen relevant utvikling. Departementet foreslår derfor å lovfeste at oppdragstaker ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn det som er fastsatt av departementet i forskrift, se forslaget til § 6-8 tredje ledd første punktum.

*Eiendom Norge* har anført at oppdragstaker også etter dagens regler kan bli «satt i en posisjon hvor oppdragsgiver har grunn til å anta at eiendomsmegler kan sitte på vesentlig informasjon som han er forhindret fra å meddele», og at dette kan utfordre tilliten til oppdragstakeren. Etter departementets syn må imidlertid slike hensyn balanseres mot behovet for en forsvarlig avvikling av budrunden. Som utvalget peker på, skal oppdragstaker innenfor akseptfristens utløp «bekrefte mottak av bud skriftlig overfor budgiver, formidle budet skriftlig til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter, herunder med informasjon om budets størrelse, forbehold og frist, samt å bistå ved vurdering av bud», jf. forslaget til § 6-8 femte ledd. Hvilke minstekrav til akseptfrister som kan være nødvendige bl.a. for å sikre nok tid til at oppdragstaker på en forsvarlig måte kan ivareta sine oppgaver overfor oppdragsgiver og budgivere, vil departementet måtte komme tilbake til i et oppfølgende forskriftsarbeid. Utvalget anbefaler som nevnt at det innføres krav til minste akseptfrist på 30 minutter for alle bud, noe departementet vil vurdere i forskriftsarbeidet. Som forslagsstillerne bak anmodningsvedtak nr. 1040 (2016–2017) pekte på i Representantforslag 123 S (2016–2017), bør målet være «å finne en løsning som både gir en ønsket rask avklaring for selgeren og bedre muligheter for boligkjøpere til å lese og forstå informasjonen, undersøke, samrå seg med fagfolk, spørre megler eller selger om konkrete forhold og vurdere kjøpsalternativer», jf. omtale i avsnitt 2.1.

## 7 Forbud mot formidling av hemmelige bud

### 7.1 Gjeldende rett

Som omtalt i avsnitt 5.1 har Finansdepartementet hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 6-10 til å gi forskriftsregler om budgivning. Hjemmelen er ikke benyttet til å gi regler om hemmelige bud.

### 7.2 Utvalgets forslag

Utvalget drøfter i NOU 2021: 7 avsnitt 6.6.3 virkningene av hemmelige bud og såkalt kopping (kjøp etter bud direkte til selger) i eiendomsomsetningen bl.a. slik:

«Kopping av budrunder og hemmelig bud kan på hver sin måte være ødeleggende for en åpen auksjon. Dersom kjøperen avtaler salg direkte med en boligselger (kopping), vil det ikke bli avholdt budrunder som viser hva boligen er verdsatt til i markedet. Det kan tenkes at kopperen også er den som har høyest verdsetting, men det kan også være andre interessenter som ville ha bydd høyere i en auksjon. Hemmelig bud vil derimot ikke hindre at budrundene gjennomføres, men det vil være ett eller flere bud som er gitt med forbehold om at budet ikke formidles til andre budgivere. Både kopping og hemmelig bud medfører at handelen blir gjennomført på grunnlag av ufullstendig informasjon – det kan være andre som er villige til å by mer, men det vet ikke boligselgerne når de gir sin aksept. Kopping og hemmelig bud bidrar derfor til dårligere matching mellom boligselgere og boligkjøpere i den forstand at avstanden mellom pris og verdsetting av boligen blir større, og gir følgelig et tap for samfunnet sammenlignet med boligsalg gjennom åpen, stigende budgivning. Avviket fra en omfordeling av boligene i en åpen auksjon vil gi en dårligere anvendelse av boligressursene, og kan dermed beskrives som en ressurskostnad for samfunnet.»

Utvalgets forslag knyttet til oppdragstakers håndtering av bud direkte til selger behandles i

kapittel 8 nedenfor. Når det gjelder hemmelige bud, foreslår utvalget en lovregel om at oppdragstakeren ikke skal kunne formidle bud til selger med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Utvalget drøfter forslaget slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.7.4:

«Bruk av hemmelig bud i en ellers åpen og transparent budrunde kan gi de øvrige budgiverne inntrykk av at budrunden ikke har gått riktig for seg og er egnet til å skape mistillit til auksjon som transaksjonsform. Hemmelig bud setter også eiendomsmegleren i en skvis og vanskeliggjør eiendomsmeglerens oppgave i budrunden, som er å jobbe for at selgeren skal få den beste prisen i markedet.

Et forbud mot formidling av hemmelige bud vil gjøre det vanskeligere for potensielle kjøpere å legge inn hemmelig bud, men vil ikke kunne forhindre at budet i stedet rettes direkte til selgeren. I likhet med formidlingsforbudet vil et forbud mot å formidle hemmelig bud rette seg mot eiendomsmegleren, og griper ikke inn i avtalerettslige forhold. Det betyr at forbudet ikke er til hinder for at selger kan motta bud med forbehold om at det ikke skal formidles til andre budgivere og interessenter, og i noen tilfeller akseptere et slikt bud. Et forbud mot å formidle hemmelig bud til selger kan slik sett medføre at budgivere som ikke ønsker å delta i en åpen budrunde, heller retter et hemmelig bud direkte til selger, som vil være det samme som kopping. Forbud mot å formidle hemmelig bud kan således medføre økning i praksisen med å legge inn bud direkte til selger. Slik utvalget ser det, er det ikke mulig å iverksette effektive tiltak som kan forhindre kopping eller bud direkte til selger, uten å gripe inn i avtalerettslige forhold. Det vil si at tiltaket må gripe inn i selgers frihet til å akseptere bud som går utenom eiendomsmegleren som har oppdraget. Slike tiltak er det ikke mulig å regulere i eiendomsmeglingsloven, men må eventuelt gjøres i avhendingslova eller avtaleloven. (...) Uavhengig av eventuell regulering i avhendingslova



for å forhindre kopping, er det utvalgets vurdering at et forbud mot å formidle hemmelig bud i eiendomsmeglingsloven vil kunne ha en positiv effekt. Det sender et signal til markedet om at hemmelig bud ikke hører hjemme i et system med åpen budgivning, gjør det vanskeligere å bruke hemmelig bud og motvirker at eiendomsmegleren kan forholde seg passivt til en uheldig budpraksis. Utvalget foreslår derfor at det i § 6-8 tredje ledd andre punktum inntas et forbud mot å formidle hemmelig bud til selger. For å unngå tilpasninger i form av delvis hemmelig bud, foreslår utvalget at forbudet skal omfatte formidling av bud med forbehold om at *budet eller forbehold i budet* skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Forbudet mot å formidle hemmelig bud skal bare gjelde når eiendomsmegler har invitert til åpen budgivning. Det vil fortsatt være anledning for oppdragsgiver i samråd med eiendomsmegler til å velge andre salgsformer, som prisforlangende eller lukket budrunde. Utvalget har også vurdert om det kan tenkes situasjoner der en budgiver har legitime behov for å holde forbehold i et bud skjult for andre interessenter, men har ikke funnet eksempler på det. I budjournalen som andre budgivere enn kjøperen gis innsyn i, skal alle budgivere anonymiseres.»

### 7.3 Høringsinstansenes syn

*Advokatforeningen, Handelshøyskolen BI, Eiendom Norge, Huseierne, Lars Halvor Ova Johnsen (førstelektor ved universitetet i Sørøst-Norge), Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Pensjonistforbundet* uttrykker støtte til utvalgets forslag, og flere peker også på et behov for å regulere bud direkte til selger, se avsnitt 7.3. *Eiendom Norge* skriver bl.a.:

«Eiendom Norge støtter at utvalget vil komme praksisen med hemmelige bud til livs. Det vil

skape et mer transparent og rettferdig boligmarked, men vi tror at virkemiddelet som er valgt, kun vil gi et signal til markedet om at hemmelige bud er uønsket og ikke ha den fulle effekt som er ønsket.»

### 7.4 Departementets vurdering

Bruk av hemmelige bud i en ellers åpen budrunde kan føre til at handelen blir gjennomført på grunnlag av ufullstendig informasjon, slik utvalget beskriver i utredningen. Andre budgivere kan ha en høyere verdsetting av eiendommen og dermed være villige til å by over et ev. hemmelig bud, men vil uten kjennskap til det hemmelige budet ikke ha noen grunn til å øke sitt bud. Avvik mellom høyeste verdsetting og faktisk salgspris gir et samfunnsøkonomisk tap, idet eiendommen ikke blir kjøpt av den som verdsetter den høyest. Tiltak for å fremme bruk av åpne bud kan derfor bidra til en mer effektiv omsetning av eiendom, i tråd med eiendomsmeglingslovens formål, jf. loven § 1-1.

En mer åpen og transparent budgivning kan også fremme allmennhetens tillit til at eiendomsomsetningen går riktig for seg og gjøre det lettere for oppdragstaker å opptre i samsvar med god meglerskikk. Sistnevnte innebærer bl.a. at oppdragstaker skal ha omsorg for begge parter interesser og ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet, jf. loven § 6-3.

Departementet slutter seg derfor til utvalgets forslag om å lovfeste at oppdragstakeren ikke skal formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Det vises til forslaget til § 6-8 tredje ledd annet punktum.

Utvalget har pekt på at såkalt kopping (salg etter bud direkte til selger) kan bli mer utbredt med et slikt forbud mot formidling av hemmelige bud, og departementet foreslår i tråd med utvalgets forslag også nye lovregler for å håndtere bud direkte til selger, se kapittel 8 nedenfor.

## 8 Håndtering av bud direkte til selger

### 8.1 Gjeldende rett

Som omtalt i avsnitt 5.1 skal oppdragstaker etter forskrift om eiendomsmegling § 6-3 første ledd første punktum 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. Etter annet punktum skal oppdragstaker oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker. Reglene er gitt i medhold av Finansdepartementets hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 6-10 til å gi forskriftsregler om budgivning.

### 8.2 Utvalgets forslag

Som omtalt i avsnitt 7.2 har utvalget i NOU 2021: 7 avsnitt 6.6.3 og 19.3.7.4 drøftet virkningene av såkalt kopping (salg etter bud direkte til selger), som utvalget mener kan bli mer utbredt hvis utvalgets forslag om forbud mot formidling av hemmelige bud blir gjennomført. Utvalget skriver videre i NOU 2021: 7 avsnitt 6.6.3 bl.a. at:

«Selger og kjøper står i dag fritt til å avtale et boligsalg, selv om selgeren har inngått en oppdragsavtale med eiendomsmegler. Avtale mellom selger og kjøper av boliger er regulert i avtaleloven og avhendingslova. Eventuelle innskrenkninger i avtalefriheten når det gjelder boligsalg i den hensikt å motvirke kopping, vil derfor kreve endringer i enten avtaleloven eller avhendingslova.»

Utvalget foreslår i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.7.1 at dagens forskriftsregel om at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å inngå avtale direkte med budgiver, men henvise til oppdragstaker, inntas i eiendomsmeglingsloven. Det foreslås i tillegg en ny lovregel om at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til å konferere med oppdragstaker, dersom oppdragsgiver mottar bud direkte. Forslaget er omtalt slik i det nevnte avsnittet:

«[Utvalget foreslår] at forskriftsbestemmelsen som er ment å motvirke bud direkte til selger, såkalt kopping, flyttes til lovteksten. I nytt andre ledd inntas at oppdragstakeren skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å inngå avtale direkte med budgiver, men henvise til oppdragstaker. For å sikre at eiendomsmegleren kan ivareta sin omsorgsplikt overfor oppdragsgiver, foreslår utvalget også at oppdragstakeren skal oppfordre oppdragsgiveren til å konferere med eiendomsmegler, dersom oppdragsgiveren mottar bud direkte.»

Videre oppfordrer utvalget tilsynsmyndigheter og bransjen til å etablere definisjoner av og rapportering om «kopping». Oppfordringen er fremsatt slik i NOU 2021: 7 avsnitt 6.6.3:

«Kopping blir ikke registrert systematisk av eiendomsmeglingsforetakene, og det lages ikke statistikk over kopping i dag. Omfanget av boligsalg som er annonsert av eiendomsmegler, men likevel avtales direkte mellom selger og kjøper, er derfor usikkert. Samfunnsøkonomisk analyse (2020) er så vidt utvalget kjenner til, den eneste beregningen av omfanget av kopping som er gjort på et statistisk grunnlag. Publiseringer på Finn.no av boliger til salg som enten blir solgt før første visningsdato eller får oppslag som kan indikere kopping, er også en aktuell kilde for å følge utviklingen over tid. For øvrig synes oppmerksomheten om kopping å være mye basert på medieoppslag og anekdotisk informasjon. Ut fra oppmerksomheten om kopping og betydning det kan ha for norske bolighandler og bruk av budrunder, mener utvalget det er behov for en systematisk kartlegging og utarbeidelse av statistikk. Utvalget foreslår at Finanstilsynet, i samarbeid med bransjen og forbrukermyndighetene, utarbeider klare definisjoner av kopping. På grunnlag av definisjonene bør antall formidlinger, meglervederlag og omsetningsverdi gjennom kopping inngå i eiendomsmeglingsforetakenes halvårslige rapportering til Finanstilsynet.»

Utvalget drøfter i NOU 2021: 7 avsnitt 22.2 behovet for endringer i avhendingslova, og et flertall i utvalget (medlemmene Moen, Bergem, Kasland, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl og Tuv) mener det bør vurderes endringer i avhendingslova som kan motvirke direktesalg som går utenom et avtalt eiendomsmeglingsoppdrag. Et mindretall (medlemmene Moen, Kasland, Pauriene og Tuv) mener at innføring av definisjoner og rapportering bør evalueres over en periode på for eksempel 2-3 år, før det ev. vurderes endringer i avhendingslova. Et annet mindretall (medlemmene Bergem, Nordskog-Inger og Pihl) mener at det allerede nå bør gjøres endringer i avhendingslova. Et tredje mindretall (medlemmene Anundsen, Edlund, Hauge og Skjelbostad) gir uttrykk for betenkeligheter ved å gjøre slike begrensninger i avtalefriheten.

### 8.3 Høringsinstansenes syn

*Eiendom Norge, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund og Pensjonistforbundet* gir i varierende grad uttrykk for at det kan være behov for endringer i avhendingslova for å motvirke salg etter bud direkte til selger.

*Advokatforeningen, Finanstilsynet og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)* støtter utvalgets oppfordring om å innføre definisjoner og rapportering, og *Finanstilsynet* uttaler bl.a. følgende:

«Finanstilsynet mener det i dagens situasjonsbilde ikke er holdepunkter for at kopping er et så stort problem at det er nødvendig å gjøre inngrep i avtalefriheten nå. Finanstilsynet vil imidlertid ikke utelukke en avtalerettslig regulering, men dette må i så fall utredes nærmere, hvor man ser nærmere på både omfang og utvikling av kopping. Tiltak for å begrense kopping som ikke krever lovendring, bør også vurderes.»

*Regelrådet* er kritisk til oppfordringen om å innføre definisjoner og rapportering, og uttaler bl.a. at:

«Kostnaden per år for å rapportere om 'kopping' av budrunder er estimert til kr 300 000, noe som kan beskrives som en beskjeden kostnad sammenlignet med bransjens omsetning. Regelrådet mener likevel det er verdt å merke seg at konsekvensene av kopping er tilsyne-

latende små. Utvalget argumenterer for at ny teknologi som budrundeapplikasjoner og lignende kan løse problemene vedrørende hemmelige bud og kopping. Utvalget argumenterer også for at for stram regulering av budrunden kan virke inngripende på selgers avtalefrihet. Selger vil alltid ha muligheten til å avbryte kontrakten med eiendomsmegleren og selge boligen direkte til kjøper. Innsamlingen av disse dataene kan vise seg å være lite hensiktsmessig.»

### 8.4 Departementets vurdering

Såkalt kopping (salg etter bud direkte til selger) kan i likhet med bruk av hemmelige bud føre til at handelen blir gjennomført på grunnlag av ufullstendig informasjon, og dermed til en mindre effektiv eiendomsomsetning. Dersom bud direkte til selger fører til salg før budgivning i en auksjon, vil det ikke bli kjent hva boligen ville blitt verdsatt til i markedet. Tiltak for å motvirke slik «kopping» kan derfor være effektivitetsfremmende, i tillegg til at det generelt vil være betryggende for partene å forholde seg til en profesjonell tredjepart.

Det følger av dagens forskriftsregler at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker. Departementet er enig med utvalget i at regelen bør lovfestes. Departementet slutter seg også til forslaget om en ny regel om at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til å konferere med oppdragstaker, dersom oppdragsgiver likevel skulle motta bud direkte. Dette er i tråd med den generelle omsorgsplikten som oppdragstaker allerede har etter loven § 6-3. Det vises til forslaget til § 6-8 annet ledd.

Eventuelle innskrenkninger i avtalefriheten for å motvirke «kopping» er ikke utredet av utvalget og vil uansett ikke kunne gjennomføres ved endringer i eiendomsmeglingsloven. Departementet viser dessuten til at det ifølge Finanstilsynet ikke er holdepunkter for at «kopping» er et så stort problem at det er nødvendig å gjøre inngrep i avtalefriheten nå. Som utvalget peker på, kan slike tiltak kreve endringer i avtaleloven eller avhendingslova, som uansett ligger utenfor rammene for dette lovarbeidet. Finansdepartementet merker seg imidlertid utvalgets oppfordring til tilsynsmyndigheter og bransjen om å etablere definisjoner av og rapportering om «kopping».

## 9 Kontroll av budgivers finansiering

### 9.1 Gjeldende rett

Som omtalt i avsnitt 5.1 har Finansdepartementet hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 6-10 til å gi forskriftsregler om budgivning. Hjemmelen er ikke benyttet til å gi regler om kontroll av budgivers finansiering.

### 9.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å lovfeste at oppdragstakeren så langt det er mulig skal kontrollere budgivers finansiering før handel slutes. Har oppdragstakeren ikke hatt mulighet til å foreta slik kontroll, foreslår utvalget at oppdragsgiveren skal informeres skriftlig om bakgrunnen for dette og konsekvensene, før handel slutes. Utvalget mener at slike plikter allerede følger av ulovfestet rett, og at det vil være en fordel for forbrukerne at pliktene fremgår av loven. Utvalget drøfter lovforslaget slik i NOU 2021: 7 avsnitt 19.3.8:

«Eiendomsmeglingsloven regulerer ikke direkte eiendomsmeglerens plikt til å kontrollere kjøpers finansiering før bindende avtale inngås. Som det er redegjort for i punkt 19.2.6, synes det likevel i dag å være sikker rett at eiendomsmegleren har en plikt til dette på bakgrunn av uttalelser fra Bråthen-utvalget, nyere rettspraksis og nemndspraksis, samt praksis i bransjen. Utvalget har vurdert om det er behov for å lovfeste et krav om at eiendomsmegleren plikter å kontrollere budgivers finansiering så langt det er mulig før bindende avtale inngås, eventuelt at eiendomsmegleren plikter å informere selger skriftlig om bakgrunnen for at slik kontroll ikke er foretatt.

Bråthen-utvalget kom til at det ikke var behov for å lovfeste dette, ettersom det var utvalgets oppfatning at det allerede fulgte av eiendomsmeglerens omsorgsplikt at budgivers finansiering skal kontrolleres så langt det er mulig. Dette er behandlet i NOU 2006: 1 punkt 10.3.3.

For å sikre forbrukernes interesser kan det etter dette utvalgets vurdering være hensiktsmessig å lovfeste eiendomsmeglerens plikt til å kontrollere budgivers finansiering så langt det er mulig før bindende avtale inngås. Lovfesting av kravet vil sikre lik praksis og bidra til å bevisstgjøre forbrukerselgere om hva som bør være avklart før bud aksepteres. Ettersom det allerede synes å være etablert praksis i bransjen å foreta slik kontroll, antas lovfesting av kravet ikke å innebære økte kostnader. Dersom eiendomsmegleren ikke har lyktes i å foreta slik kontroll, plikter eiendomsmegleren å informere selger skriftlig om bakgrunnen for dette. I tråd med eiendomsmeglerens rådgivningsplikt, må eiendomsmegleren også gi selger råd om hva det kan innebære at budgiverens finansiering ikke er kontrollert.

Utvalget har vurdert hvor omfattende eiendomsmeglerens plikt til å kontrollere finansiering bør være, herunder om det bør foretas slik kontroll for hvert enkelt bud. I budrunden med mange budgivere og mange bud, kan kontroll for hvert bud bli veldig omfattende og ikke gjennomførbart innenfor akseptfristene. Som et minimum bør eiendomsmegleren foreta slik kontroll ved hvert første bud fra en budgiver, for å unngå at budgivere som kanskje ikke er reelle boligkjøpere, kommer med i budrunden og kan være med på å presse opp prisen. Uansett må eiendomsmegleren kontrollere finansiering ved siste bud, noe som innebærer at eiendomsmeglerne bør kontrollere finansiering for alle bud når de mener budrunden nærmer seg slutten. Etter utvalgets oppfatning er eiendomsmegler nærmest til å avgjøre hvor hyppig det er nødvendig å kontrollere finansiering i den enkelte budrunden, og utvalget finner det ikke hensiktsmessig med nærmere regler om kontroll av finansieringen i lovteksten eller forskrift. (...)

Etter utvalgets oppfatning bør det åpnes for å kunne fravike denne plikten i næringsmeglings- og utleiemeglingsoppdrag, i medhold av lovutkastet § 1-4. Den nærmere regule-

ring av dette bør være i eiendomsmeglingsforskriften.»

### 9.3 Høringsinstansenes syn

*Huseierne* støtter utvalgets forslag, og uttaler bl.a. at det er viktig for selgere og andre budgivere å vite at budgiverne som er med i en budrunde, er «reelle» og har finansiering på plass. *Advokatforeningen* er i utgangspunktet positiv til utvalgets forslag, men uttaler følgende:

«Det fremgår av eiendomsmeglingsutvalgets forslag at det foreslås å lovfeste meglers plikt til å undersøke kjøpers finansiering. Plikten til kontroll av kjøpers finansiering, følger i dag av kravet til God meglerskikk.

Eiendomsmeglingsutvalget konkretiserer imidlertid ikke plikten til kontroll nærmere. Utvalget skriver at megler som et minimum må undersøke finansiering hos samtlige budgivere ved første inngitte bud, samt ved siste bud.

Slik Advokatforeningen ser det, er dette en mulig utvidelse av dagens plikter for megler. Som det fremgår av Thorstensen/Rosen, Eiendomsmeglingsrettslige spørsmål, anses meglers plikter etter dagens lovgivning relativt lave. Meglers plikter blir imidlertid eksemplifisert i LE-2015-7588, hvor lagmannsretten uttaler at megler må sjekke finansieringen ved siste og høyeste bud. I LG-2017-98764 angis det at finansiering også bør sjekkes før dette, uten at det konkretiseres.

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til lovregulering av meglers plikter knyttet til kontroll av kjøpers finansiering, men savner en nærmere drøftelse av hva som ligger i meglers plikter etter dagens rettsstilstand, og om utvalgets forslag representerer en skjerpet plikt for megler sett i lys av eksisterende rettsstilstand, og særlig opp mot avgjørelsene nevnt over.

Advokatforeningen savner også en nærmere drøftelse av meglers plikter til å kontrollere finansieringen til budgivere med bare egenkapital, hvor det i dag ikke foreligger noen plikter annet enn å informere selger om eventuelle risiki, da dette skiller seg vesentlig fra tilfeller hvor det foreligger finansiering hos finansinstitusjon, slik utvalget synes å behandle.»

### 9.4 Departementets vurdering

Utvalget og Advokatforeningen peker på at oppdragstaker allerede har plikt til å kontrollere budgivers finansiering før handel slutes, og viser bl.a. til krav om god meglerskikk og rettspraksis. Departementet er enig med utvalget i at denne plikten bør fremgå av loven, siden det kan sikre et visst minimum av kontroll fra oppdragstakerne, i tillegg til at en sentral plikt blir mer synlig for forbrukerne. Etter departementets syn vil det også være naturlig å regulere tilfeller der oppdragstaker ikke har foretatt slik kontroll, og fastsette at selgeren før handel slutes da skal gis skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt. Det vises til forslaget til § 6-8 sjette ledd. Forslaget er noe omarbeidet fra utvalgets utkast, bl.a. slik at første punktum blir en klarere hovedregel (uten «så langt det er mulig»), mens annet punktum gir mulighet for unntak på vilkår.

Utvalget drøfter i utredningen hvor omfattende oppdragstakerens plikt til å kontrollere finansiering bør være, og uttaler bl.a. at oppdragstakeren minst må «foreta slik kontroll ved hvert første bud fra en budgiver», og at en «bør kontrollere finansiering for alle bud når de mener budrunden nærmer seg slutten». Utvalget foreslår imidlertid bare lovregelen om kontroll av budgivers finansiering før handel slutes, og uttaler at oppdragstakeren er «nærmest til å avgjøre hvor hyppig det er nødvendig å kontrollere finansiering i den enkelte budrunden, og utvalget finner det ikke hensiktsmessig med nærmere regler om kontroll av finansieringen». Advokatforeningen stiller spørsmål ved om utvalget i sin drøfting ønsker en utvidelse av dagens plikter, og peker på rettsavgjørelser om at oppdragstaker må foreta kontroll ved siste og høyeste bud, og bør foreta kontroll også før dette, uten at det konkretiseres. Departementets hensikt med lovforslaget er ikke å innføre en generell utvidelse av dagens plikt til kontroll av finansiering, men å lovfeste hva som antas å være gjeldende rett, jf. NOU 2021: 7 avsnitt 19.2.6. Departementet er enig med utvalget i at det nå ikke er behov for nærmere regler om kontroll av finansiering, samtidig som hjemmelen i forslaget til § 6-8 åttende ledd vil kunne gi rom for forskriftsregulering ved behov. Hjemmelen vil også kunne benyttes til å gi unntak fra kontrollplikten for visse typer meglingsoppdrag, uten at departementet har tatt stilling til om det vil være behov for det.

Advokatforeningen skriver at det for budgivere med bare egenkapital «i dag ikke foreligger noen plikter annet enn å informere selger om eventuelle risiki, da dette skiller seg vesentlig fra tilfeller hvor det foreligger finansiering hos finans-

institusjon, slik utvalget synes å behandle». Etter ordlyden er imidlertid ikke forslaget til § 6-8 sjette ledd avgrenset til gjeldsfinansiering, og departementet legger til grunn at bestemmelsen bør anvendes for alle typer finansiering.

## 10 Forenkling

### 10.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd skal eiendomsmeglingsforetaket ha en fagansvarlig person (fagansvarlig) som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Dersom foretaket har en eller flere filialer, skal hver av disse ha en fagansvarlig som oppfyller kravene etter første og annet punktum. Finanstilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial.

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal etter loven § 7-1 informere om prisene på sine tjenester, slik at de lett kan ses av kundene, og departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plikten til å gi prisinformasjon. Forskriftshjemmelen er ikke benyttet. Etter § 7-2 annet ledd skal oppdragstakeren utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget. Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren etter paragrafen tredje ledd skrive regning. Regningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.

### 10.2 Utvalgets forslag

Utvalget viser i NOU 2021: 7 avsnitt 11.4.2 til at dets forslag bl.a. om å flytte sentrale bestemmelser om budgivningen fra forskrift til lov bidrar til at loven blir mer oversiktlig og tilgjengelig for den alminnelige bruker. I tillegg fremmer utvalget noen konkrete forslag til forenklinger i loven:

#### «Fjerne krav om timepristilbud

Eiendomsmegler har plikt til å gi tilbud på timepris, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2

andre ledd. Plikten gjelder uavhengig av om boligselgere ønsker at oppdraget blir fakturert etter timepris, og de fleste oppdrag inngås med enten fastpris eller provisjonsbasert vederlag. Utarbeidelse av timepristilbud er neppe særlig kostnadskrevende for salg av en normal bolig, men kan kreve større innsats for unike og kompliserte salgsoppdrag. Formålet har vært å gjøre kundene mer prisbevisste, men har neppe hatt den tilsiktede virkningen når de aller fleste likevel velger fastpris eller provisjonsbasert vederlag. Utvalget foreslår derfor at plikten til å gi timepristilbud oppheves, se punkt 20.4.4. Etter forslaget vil eiendomsmegleren og kunden stå fritt til å avtale om det skal gis timepristilbud.

#### *Fjerne krav til å skrive rekning på medgått tid*

I alle salg skal eiendomsmegleren skrive rekning som viser antall timer medgått i de enkelte faser av oppdraget, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd. Formålet har vært å få ned prisen på eiendomsmeglingstjenestene ved å synliggjøre reell tidsbruk og kostnadene ved dette. Det er imidlertid usikkert om plikten til å skrive rekning har noen virkning på vederlaget. For det første avtales vederlagets størrelse og form ved oppdragsinngåelsen, og det blir betalt før oppdragsgiveren mottar rekningen. For det andre går det for de fleste boligselgere lang tid fra et boligsalg til det neste, slik at tidsbruken i ett oppdrag har begrenset overføringsverdi til det neste. I punkt 20.4.4 er det anført flere argumenter, og utvalget foreslår at kravet om å skrive rekning på medgått tid, utgår.

#### *Fjerne krav om prisopplysninger i salgsoppgaven*

Eiendomsmeglingsvirksomhetene er forpliktet til å opplyse om hva som er avtalt om vederlaget i salgsoppgaven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 14. Ettersom dette er opplysninger som allerede foreligger, er kostnaden av kravet for selve oppgaven med å lage salgsoppgaven svært liten. Ut fra andre hensyn, som er drøftet i punkt 19.3.6.3, mener

utvalget at kravet bør fjernes. Forslaget om å fjerne kravet innebærer likevel en forenkling av salgsoppgaven.

(...)

#### *Fjerne krav om tillatelse for delt fagansvar innenfor foretak*

For at samme person skal være fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial, er det krav om tillatelse fra Finanstilsynet, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 andre ledd siste punktum. Et flertall i utvalget, medlemmene *Moen, Anundsen, Edlund, Hauge, Kasland, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl, Skjelbostad og Tuv*, mener styret i det aktuelle foretaket er nærmest til å vurdere hva som er forsvarlig innretning av fagansvaret. Flertallets forslag gjelder kun forenklingen av delt fagansvar for flere filialer innenfor samme foretak, og ikke mellom ulike foretak. Et mindretall, medlemmet *Bergem*, mener kravet om tillatelse for delt fagansvar, bør videreføres uten endringer. Mulig forenkling av tillatelse for delt fagansvar og ulike syn i utvalget, er nærmere drøftet i punkt 15.4.7.1.»

Om forslaget om å fjerne krav om tillatelse for delt fagansvar innenfor foretak skriver flertallet bl.a. følgende i NOU 2021: 7 avsnitt 15.4.7.1:

«Dersom Finanstilsynet i forbindelse med tilsynsarbeidet skulle komme til at en ordning med delt fagansvar for flere filialer i et foretak ikke er forsvarlig, vil Finanstilsynet uansett kunne pålegge foretaket å rette på forholdet i medhold av finanstilsynsloven § 4. Det benyttes også delt fagansvar mellom to eller flere foretak i samme kjede/franchise, men for disse foreslår flertallet at kravet om dispensasjon fra Finanstilsynet til delt fagansvar, opprettholdes. Begrunnelsen for dette er at det, i motsetning til internt i et foretak, ikke er gitt at separate foretak har felles internkontrollsystem eller bruker samme fagsystem, selv om det er tilfellet i mange kjeder. Flertallet mener derfor det fortsatt er behov for at Finanstilsynet skal foreta vurderingen av om delt fagansvar for to eller flere foretak anses forsvarlig.»

Mindretallet (medlemmet *Bergem*) skriver i samme avsnitt bl.a. at:

«For å oppfylle pliktene som ligger i fagansvaret på en god måte, er det nødvendig med en viss nærhet mellom den fagansvarlige

og de ansatte i foretakene/filialene. Dette medlem er enig i at teknologisk utvikling åpner for nye muligheter for kontroll, og at dette har relevans i vurderingen av hva som er en forsvarlig organisering. Muligheten for digital kontroll av dokumenter og arbeidsprosesser kan imidlertid ikke erstatte verdien av tilstedeværelse. Kontrolloppgaver kan løses digitalt i større grad enn tidligere. Den fagansvarliges oppgaver er imidlertid ikke begrenset til dette, og eiendomsmeglerne har behov for nærhet til og mulighet for dialog med den fagansvarlige.»

Utvalgets forslag om å fjerne krav om prisopplysninger i salgsoppgaven behandles i kapittel 4 i denne proposisjonen. Utvalgets flertall foreslår også lempinger i konsesjonskrav til næringsmegling og utleiemegling basert på et bredere forslag om innføring av flere konsesjonstyper, som ikke behandles i denne proposisjonen. I tillegg foreslår utvalget forskriftsendringer for å åpne for at alle kjøpekontrakter kan oppbevares elektronisk.

### 10.3 Høringsinstansenes syn

*Huseierne* uttrykker støtte til utvalgets flertalls forslag om å åpne for at samme person kan være fagansvarlig for flere filialer i loven § 2-9, mens *Eiendom Norge* uttaler:

«Mange eiendomsmeglingsforetak drives i dag gjennom franchisevirksomhet, hvor felles fag-/kvalitetsavdeling, felles fagsystem og felles rapportering er en del av selve konseptet. Eiendom Norge mener derfor at franschiseselskap med slike felles system bør likestilles med heleide selskap i spørsmålet om delt fagansvar.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* uttrykker bekymring for at flertallets forslag vil kunne svekke kvaliteten på tjenestene og uttaler bl.a. følgende:

«Fagansvarlig har en viktig og sentral rolle for å sikre at den eiendomsmeglingsfaglige virksomheten i foretaket, eller filialen, foregår i samsvar med lover, forskrifter og god megler-skikk.

Norges Eiendomsmeglerforbund er av den oppfatning at det er behov for en viss nærhet, både fysisk og relasjonelt, mellom den fagansvarlige og de ansatte i foretaket eller filialen.



Forbundet tiltrer utvalgsmedlemmet Bergems begrunnelse som er inntatt i NOU s 178 om at teknologisk utvikling åpner for nye muligheter for kontroll, og at dette har relevans i vurderingen av hva som er en forsvarlig organisering. Muligheten for digital kontroll av dokumenter og arbeidsprosesser kan imidlertid ikke erstatte verdien av tilstedeværelse. Den fagansvarliges oppgaver er ikke begrenset til kontrolloppgaver, og både ansvarlige meglere, eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere har behov for nærhet til og mulighet for dialog med den fagansvarlige.»

*Advokatforeningen, Handelshøyskolen BI, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund* uttrykker støtte til utvalgets forslag om å fjerne krav om timepristilbud og regning, jf. loven § 7-2 annet og tredje ledd, og *Advokatforeningen* uttaler bl.a. følgende:

«Etter det Advokatforeningen kjenner til er betaling etter medgått tid lite brukt i praksis, og tilbud og rekning fremstår stort sett som helt identiske. Dette indikerer at tilbudene, og rekningen, i liten grad er reelle og mest er benyttet som standardiserte oppstillinger for å tilfredsstillere lovens krav. Siden tilbud og rekning alltid er dyrere enn provisjonspris, synes det som om tilbudene er overpriset. Det er etter Advokatforeningens syn lite hensiktsmessig å opprettholde en plikt til å tilby noe som i praksis ikke er i bruk og som ikke etterspørres som følge av prisingen.»

*Lars Halvor Ova Johnsen* (førstelektor ved universitetet i Sørøst-Norge) støtter forslaget om fjerne krav om timepristilbud, men foreslår en ny regel «der foretaket plikter å utarbeide tilbud for medgått tid dersom forbruker etterspør slikt tilbud, og en videreføring av plikten til å ta oppdraget på for medgått tid, dersom forbruker ønsker en slik vederlagsform». *Johnsen* beskriver videre sitt forslag slik:

«I tillegg bør en slik regel konkretisere at standardiserte pristilbud ikke tilfredsstiller lovens krav, og at det skal gis et *realistisk og konkret overslag* over tidsbruken i det enkelte oppdrag. Et slik anslag må basere seg på meglers faglige, forsvarlige og lojale vurderinger av forventet tidsbruk. Det er kun et *reelt tidsanslag* som kan gi grunnlag for et reelt valg av vederlagsform, og på en slik måte kan den någjeldende lovens intensjon likevel oppfylles

til forbrukernes beste. Siden meglerforetakene så langt har ført timelister over medgått tid, vil de ha et godt grunnlag for å vurdere tidsbruken konkret i det enkelte tilfelle.»

*Johnsen* er uenig i utvalgets forslag om å fjerne kravet om å skrive regning og uttaler bl.a. følgende:

«En eventuell opphevelse av å føre regning er en nedbygning av forbrukervernet. I 2021 bør en forbruker ha et absolutt krav på å motta en regning som angir tidsbruken og kostnaden med eiendomsmeglingsoppdraget. Oppdraget er isolert sett kostbart, og det relaterer seg til formidling av et formuesobjekt som har svært stor økonomisk verdi, og ofte svært stor affeksjonsverdi, for forbruker.

Utvalget begrunner som nevnt forslaget med å oppheve plikten med at den ikke treffer formålet å *'reducere kostnadene ved bruk av eiendomsmegler, gjennom å synliggjøre reell tidsbruk og kostnadene ved dette.'* Jeg mener imidlertid at dette ikke fullt ut gjenspeiler hovedformålet med bestemmelsen. Hovedformålet er angitt direkte i ordlyden, jf. § 7-2 (3) 2. pkt. Her fremkommer det at *'[r]ekningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført'* (min utheving). Bestemmelsen skal dermed ikke bare reduseres kostandene og bidra til økt prisbevissthet, men også sette forbruker i stand til å vurdere hva vedkommende betaler for *i det konkrete oppdraget*. Regningen bidrar til å gi oppdragsgiver et overordnet grunnlag for å vurdere arten og omfanget av eiendomsmeglingstjenesten. En slik regning kan dermed være av betydning for forbruker i vurderingen av om tjenesten er kontraktsmessig utført og i samsvar med kravene i lov og forskrift. Regningen vil dermed kunne være et naturlig utgangspunkt, og viktig dokument, dersom forbruker vurderer å kreve nedsettelse av meglers vederlag i medhold av emgll. § 7-7 eller fremme krav om erstatning. I en vurdering av kvaliteten på tjenesten, vil regningen kunne være av betydning uavhengig av hvilken vederlagsform som er avtalt. Forbrukers mulighet til å kontrollere hva vedkommende betaler for, blir særlig viktig siden betalingen reelt sett gjennomføres før forbrukeren mottar regningen.[note 86] Utvalget belyser også en økt tilbøyelighet til å klage på eiendomsmeglingstjenesten fra 2016.[note 87] En utfyllende regning som belyser det arbeidet som gjøres i

det enkelte oppdraget, vil delvis kunne være konfliktdependende i enkelte oppdrag, og konfliktskapende i et annet. I alle tilfeller må dette anses som god forbrukerbeskyttelse, siden den i begge situasjoner innebærer en bevisstgjøring av forbruker. En synliggjøring av de relativt omfattende oppgaver eiendomsmegler utfører i det enkelte oppdraget vil også være sentralt i et rent omdømmemessig perspektiv. Den alminnelige forbruker er nok ikke i god nok grad bevisst hvilke oppgaver en eiendomsmegler egentlig utfører.»

*Handelshøyskolen BI* foreslår for øvrig at departementets forskriftshjemmel i loven § 7-2 femte ledd annet punktum omformuleres, slik at ikke bestemmelsen bare gir forskriftskompetanse når visse forhold skulle tilsi det.

## 10.4 Departementets vurdering

Fagansvarlig skal sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk, og har følgelig en viktig og sentral rolle i enhver eiendomsmeglingsvirksomhet. Det tilsier imidlertid ikke nødvendigvis at hver filial i et foretak må ha hver sin fagansvarlig, og Finanstilsynet kan i dag gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig både for mer enn ett foretak og for mer enn én filial. Flertallet i utvalget mener at dagens modell bør endres for filialer av samme foretak, slik at det overlates til styret i det aktuelle foretaket å vurdere hva som er forsvarlig innretning av fagansvaret. Finanstilsynet vil kunne gi pålegg om endring hvis tilsynet kommer til at delt fagansvar for flere filialer ikke er forsvarlig. Departementet slutter seg til flertallets vurdering og forslag, siden det lettere vil gi foretakene mulighet for å tilpasse sin styringsstruktur til den konkrete virksomheten, uten at det skal gå på bekostning av forsvarligheten i driften. Endringen vil kunne gi forenklingsgevinster i foretakene og Finanstilsynet. Det vises til forslaget til § 2-9 annet ledd.

Som utvalget viser til, er utarbeidelse av timepristilbud neppe særlig kostnadskrevenende i de fleste tilfeller, men kan kreve større innsats for visse salgsoppdrag. Utvalget stiller spørsmål ved om plikten til å utarbeide slike tilbud har bidratt til å gjøre kundene mer prisbevisste, mens Advokatforeningen skriver at tilbudene i praksis ikke

brukes eller etterspørres som følge av prisingen. Etter departementets vurdering bør plikten til alltid å utarbeide skriftlig timepristilbud likevel videreføres. Selv om forbrukerne velger provisjonsbasert vederlag fordi slike tilbud prises lavere enn tilbud på medgått tid, kan timeprisen etter departementets vurdering bidra til å bevisstgjøre forbrukeren om kostnadene ved oppdraget.

Ifølge utvalget er det usikkert om dagens plikt for oppdragstaker til å skrive regning på medgått tid har noen virkning på vederlaget, siden vederlaget avtales ved oppdragsinngåelsen og betales før oppdragsgiveren mottar regningen. Utvalget viser dessuten til at det for de fleste boligselgere går lang tid fra et boligsalg til det neste, slik at tidsbruken i ett oppdrag har begrenset overføringsverdi til det neste. Etter departementets oppfatning kan imidlertid plikten til å skrive regning fremdeles ha en viktig funksjon i markedet, siden regningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført, slik det er angitt i loven § 7-2 tredje ledd. Som Lars Halvor Ova Johnsen peker på i sitt høringssvar, vil regningen kunne være av betydning i en vurdering av kvaliteten på tjenesten, uavhengig av hvilken vederlagsform som er avtalt. Siden oppdragstaker uansett må antas å holde oversikt over tidsbruken knyttet til det enkelte oppdrag, vil forenklingspotensialet ved å fjerne regningsplikten dessuten være begrenset. Departementet mener derfor at utvalgets forslag om å oppheve plikten ikke bør gjennomføres.

Departementet er enig i høringsuttalelsen fra Handelshøyskolen BI om behovet for omformulering av forskriftshjemmelen i loven § 7-2 femte ledd annet punktum, som i dag gir mulighet for departementet til å fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag i forskrift, dersom forholdene når det gjelder omsetning av fast eiendom skulle tilsi det. Departementet foreslår en forenkling av hele forskriftshjemmelen i loven § 7-2 femte ledd, slik at den gir departementet mulighet til å fastsette nærmere forskriftsregler om oppdragstakerens vederlag, plikten til å gi tilbud basert på timepris og plikten til å skrive regning.

For øvrig vises det til at det i 2018 ble foretatt en rekke forenklinger i eiendomsmeglingsloven på grunnlag av forslag i Prop. 158 L (2016–2017), herunder om filialetablering, bruk av titler og melding til Finanstilsynet om endringer i foretaksledelsen.

## 11 Egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere

### 11.1 Gjeldende rett

---

Eiendomsmegling kan etter eiendomsmeglingsloven § 2-1 bare drives av eiendomsmeglingsforetak som har tillatelse fra Finanstilsynet eller i medhold av norsk advokatbevilling. Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 første ledd skal styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte. Etter annet ledd annet punktum skal foretakets fagansvarlige person være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Personer som nevnt i første og annet ledd skal etter tredje ledd legge frem uttømmende politiattest etter politiregisterloven. Foretaket må påse at lovens krav til egnethet til enhver tid er oppfylt, jf. Finanstilsynets rundskriv 3/2023, mens Finanstilsynet fører tilsyn med at foretaket etterlever regelverket, og kan om nødvendig kalle tilbake foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. loven §§ 8-1 og 8-2.

Finanstilsynet kan etter eiendomsmeglingsloven §§ 4-2 og 4-3 gi personlige tillatelser til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet til henholdsvis personer som har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen (eiendomsmeglerbrev), og jurister. For at Finanstilsynet skal kunne gi slike tillatelser, må søkeren bl.a. anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet og være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, jf. loven § 4-2 første ledd og § 4-3 første ledd, og søkeren må fremlegge politiattest, jf. annet ledd i de nevnte paragrafene. Finanstilsynet fører etter loven § 8-1 kontroll og tilsyn med de som har personlige tillatelser, og kan etter §§ 8-4 og 8-5 kalle tilbake tillatelsen dersom vedkommende ikke lenger oppfyller vilkårene i loven, har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd kan eiendomsmegleroppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget, og oppgjør kan utføres av medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør. Etter loven § 4-4 første ledd er det bare personer som har bestått eksamen godkjent av Finansdepartementet (delegert til Finanstilsynet), som kan være medhjelpere for ansvarlig megler. Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal etter annet ledd ha bestått en særskilt eksamen godkjent av departementet (delegert til Finanstilsynet), som viser at vedkommende innehar nødvendige kvalifikasjoner knyttet til gjennomføring av oppgjør. Etter loven § 4-5 annet ledd kan tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen og personer med norsk juridisk embetseksamen som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak eller hos en advokat som driver eiendomsmegling, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler. Eiendomsmeglerfullmektiger og andre medhjelpere er ikke underlagt krav til egnethet eller under tilsyn av Finanstilsynet. Departementet kan etter loven § 4-4 tredje ledd annet punktum fastsette forskriftskrav om tilsyn med oppgjørsmedhjelpere, og etter § 6-2 fjerde ledd annet punktum nærmere regler om ansvarlig meglers tilsyn med oppdrag som utføres av eiendomsmeglerfullmektig.

### 11.2 Utvalgets forslag

---

Utvalget foreslår at det innføres krav om at eiendomsmeglerfullmektiger skal være egnet til å jobbe i eiendomsmeglingsvirksomhet, og at egnethetsvurderingen skal foretas av Finanstilsynet bl.a. på grunnlag av fremlagt politiattest. Utvalget drøfter forslaget slik i NOU 2021: 7 avsnitt 17.4.4:

«Stillingen som eiendomsmeglerfullmektig er i utgangspunktet ment å være midlertidig, og loven legger opp til at fullmektigen etter å ha

opptjent tilstrekkelig praksis søker om eiendomsmeglerbrev eller tillatelse for jurister. Regelverket er ikke til hinder for at personer lar være å søke om personlig tillatelse, for eksempel på grunn av utilfredsstillende vandel, eller at personer som har fått sin personlige tillatelse tilbakekalt, fortsetter å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig. (...)

Det er ikke mulig å observere om det faktisk forekommer at eiendomsmeglerfullmektiger unnlater å søke om personlig tillatelse på grunn av forhold på politiattesten. Hertil kommer også at de fleste eiendomsmeglerfullmektiger søker om personlig tillatelse så fort de har oppfylt praksiskravet på to år. Videre har eiendomsmeglingsforetakene også interesse av at ansatte eiendomsmeglerfullmektiger får tillatelsen som kreves for å kunne være ansvarlig megler. En person som ikke følger normal progresjon, ville derfor bli fulgt opp av ledelsen i foretaket, som ledd i internkontrollen. Utvalget mener likevel det er behov for politiattest for eiendomsmeglerfullmektiger, ettersom eiendomsmeglerfullmektig også kvalifiserer til å jobbe som oppgjørsansvarlig. Etter utvalgets vurdering er det uheldig at regelverket ikke hindrer personer med alvorlige forhold på politiattesten og kanskje også en kriminell tilknytning, å jobbe som oppgjørsansvarlig og håndtere klientmidler, selv om det trolig gjelder svært få personer. Til sammenlikning viser utvalget til at det gjelder vandelskrav og krav til politiattest for autorisasjon som advokatfullmektig, jf. domstolloven § 223 andre ledd. Uegnede eiendomsmeglerfullmektiger kan potensielt påføre kundene og samfunnet store tap. Selv om sannsynligheten er liten for et tap som ikke dekkes av eiendomsmeglingsforetaket eller forsikring, er utvalget kommet til at det bør innføres krav om politiattest og egnethetsvurdering for eiendomsmeglerfullmektiger. (...)

(...) Etter utvalgets oppfatning må det være tilstrekkelig at eiendomsmeglerfullmektiger innhenter politiattest og blir egnethetsvurdert før arbeidet som eiendomsmeglerfullmektig påbegynnes. Deretter vil det skje en ny egnethetsvurdering og vandelskontroll ved søknad om eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse. Av hensyn til å sikre kompetent vurdering og ensartet praksis og å unngå flere politiattester enn nødvendig, er utvalget kommet til at egnethetsvurderingen bør foretas av Finanstilsynet. En slik ordning forutsetter at eiendomsmeglerfullmektiger med godkjent egnethetsvurde-

ring blir dokumentert ved oppføring i et register som er søkbart for publikum, slik som Finanstilsynets virksomhetsregister. Egnethetsvurderingen vil medføre noe merarbeid i politiet og Finanstilsynet. Utvalget foreslår at kravet innrettes slik at egnethetsvurderingen må foretas før vedkommende kan tiltre i stilling som eiendomsmeglerfullmektig.»

Utvalget foreslår at også oppgjørsmedhjelpere skal underlegges et slikt krav om egnethetsvurdering, og drøfter dette i NOU 2021: 7 avsnitt 17.4.5:

«Oppgjørsmedhjelpere utfører en av de viktigste oppgavene i eiendomsmeglingsoppdraget – å sørge for sikker utveksling av ytelsene – og har rett til å forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Det er derfor et paradoks at oppgjørsmedhjelpere i dag ikke er underlagt egnethetskrav, når ansvarlige meglere og personer i ledelsen er det. Etter utvalgets vurdering kan oppgjørsmedhjelper ved uaktsom eller uhederlig opptreden kunne forårsake betydelig økonomisk tap ved gjennomføring av oppgjøret. Krav til politiattest og egnethetsvurdering for oppgjørsmedhjelpere vil kunne bidra til å redusere risikoen for tap av klientmidler. Tilsvarende som for eiendomsmeglerfullmektig, foreslår utvalget at egnethetsvurderingen skal gjøres av Finanstilsynet, som har kompetanse og etablert erfaring med egnethetsvurderinger av personer som skal jobbe i eiendomsmeglingsvirksomhet, samt at egnethetsvurderte oppgjørsmedhjelpere blir registrert i et offentlig tilgjengelig register. Tilsvarende som for eiendomsmeglerfullmektig, skal egnethetsvurderingen skje før vedkommende kan tiltre stilling som oppgjørsmedhjelper.»

Utvalget foreslår at Finansdepartementet kan gi nærmere forskriftsregler om egnethetsvurderinger av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere.

Utvalget viser videre til at Finanstilsynet ikke har hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper eller medhjelper, dersom det skulle avdekkes forhold som tilsier at de ikke er egnede. Utvalget har vurdert om det er behov for å innføre en slik hjemmel som kan komme til anvendelse f.eks. for alvorlige forhold som har ført til tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, og utvalgets medlemmer har inntatt ulike syn. Utvalgets flertall (medlemmene Bergem, Edlund, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl, Skjelbostad og Tuv) mener det bør innføres

hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, og uttaler følgende i NOU 2021: 7 avsnitt 21.3.2.2:

«Flertallet mener det i enkelte tilfeller, der personer har begått særlig grove overtredelser av regelverket, kan virke uheldig at de fortsetter å jobbe i disse yrkene. Etter flertallets vurdering er dette egnet til å undergrave tilliten til en sikker, ordnet og effektiv eiendomshandel. Flertallet foreslår derfor at Finanstilsynet gis hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, dersom de har gjort seg skyldig i straffbar handling eller de har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrift, og dette må antas å alvorlig svekke den tillit som er nødvendig.

Flertallet vil påpeke at det ikke skal være automatikk i at forhold som medfører tilbakekall av personlig tillatelse skal virke diskvalifiserende for å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, ettersom det stilles strengere egnethetskrav for å være ansvarlig megler enn de krav utvalget foreslår for fullmektiger eller oppgjørsmedhjelper. Hvorvidt et forhold medfører at en person anses uegnet vil måtte bero på en konkret, skjønsmessig vurdering i det enkelte tilfelle, der overtredelsens grovhet vil være et sentralt moment. Vilkåret om uegnethet forutsetter at det skal gjøres en vurdering av om yrkesforbud er nødvendig for å ivareta de hensyn kravene til kompetanse og egnethet skal ivareta (forholdsmessighetsvurdering). Vedtak om forbud mot å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper vil følge de alminnelige saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak i forvaltningsloven – om forhåndsvarsling, dokumentinsyn, begrunnelse, klageadgang, veiledningsplikt mv. – som skal sikre en forsvarlig saksbehandling. Vedtaket vil videre kunne påklages til departementet etter reglene om klager i forvaltningsloven, og deretter eventuelt til domstolene.»

Et annet flertall i utvalget (medlemmene Bergem, Edlund, Nordskog-Inger, Pauriene, Pihl og Skjelbostad) mener at det også kan være behov for å forby personer å jobbe som vanlig medhjelper, av hensyn til forbrukervern og tillit til eiendomsmegler. Et mindretall (medlemmene Moen, Anundsen, Hauge, Kasland og Tuv) ser ikke behov for dette og uttaler følgende:

«Dette mindretallet viser til at vanlig medhjelper kun kan utføre oppgaver av rutinemessig og teknisk karakter og jobber under kontroll av ansvarlig megler. Ytterligere vises det til at utvalget ikke foreslår å innføre krav om egnethetsvurdering for medhjelpere.»

Et annet mindretall i utvalget (medlemmene Moen, Anundsen, Hauge og Kasland) ser heller ikke behov for hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, og uttaler følgende:

Mindretallet vil også påpeke at utvalget foreslår å innføre krav om egnethetsvurdering for å kunne jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper. I så fall må det for personer med disse yrkene være overtredelser etter ansettelse som skulle betinge et forbud mot å utøve yrket. Overtredelsene det dreier seg om, må antas å være av en slik alvorlighetsgrad at de utvilsomt omfattes av arbeidsgivers oppsigelsesrett. Når utvalget også foreslår at all eiendomsmegling må utøves gjennom foretak som har tillatelse, er det vanskelig å se hvilke overtredelser som ikke er fanget opp uten at Finanstilsynet får en yrkesforbudshjemmel. Det innebærer også at forbrukervernet er ivaretatt, ved at et eventuelt erstatningsansvar ligger på foretaket, og ikke på personene som har jobbet på oppdraget.

Ansvarlig megler har ansvar for alt arbeid som utføres av andre på oppdraget og må foreta en vurdering av om de som skal jobbe på oppdraget er egnet til å utføre de aktuelle oppgavene. I tillegg har foretakets fagansvarlig et ansvar for å sikre at de ansatte er tilstrekkelig egnet til å utføre oppgavene de blir satt til. Ansvarlig meglers kontrollansvar omfatter også gjennomføring av oppgjøret, når det gjennomføres lokalt. Dersom oppgjøret gjennomføres i egen oppgjørsavdeling eller i et særskilt oppgjørsforetak, overtas den løpende oppfølgingen av oppgjørsgjennomføringen av den som er fagansvarlig i avdelingen eller oppgjørsforetaket. Ansvarlig megler har fortsatt det overordnede ansvaret for oppdraget. Når det gjelder eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelperes adgang til å behandle klientmidler i forbindelse med gjennomføring av oppgjør, viser mindretallet til at fagansvarliges adgang til å gi andre disposisjonsrett på klientkonto, forutsetter at det er foretatt en risikovurdering. Disse medlemmer kjenner ikke til at det er presedens i norsk rett for admi-

nistrativt å kunne forby personer å utøve et yrke som ikke krever tillatelse. Dersom det er behov for et personbasert tilsyn med eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, bør det eventuelt innføres krav om tillatelse for disse yrkene, noe mindretallet ikke ser behov for.»

### 11.3 Høringsinstansenes syn

*Advokatforeningen, Eiendom Norge, Finanstilsynet, Handelshøyskolen BI, Huseierne, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund og Pensjonistforbundet* uttrykker støtte til utvalgets forslag om å innføre krav om egnethetsvurdering for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. *Finanstilsynet*, som også mener at det bør innføres hjemmel for å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, uttaler bl.a. følgende:

«Etter Finanstilsynets vurdering er det nødvendig med krav til egnethet og hjemmel til å kunne forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper for å kunne føre et effektivt tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomheten. Både eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan utføre helt sentrale deler av eiendomsmeglingsoppdraget: begge kan forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Brukere av eiendomsmeglingstjenester bør kunne forvente at det stilles krav til personlig egnethet for personer som kan utføre så sentrale deler av et eiendomsmeglingsoppdrag. Tilsvarende vil det kunne være viktig for tilliten til eiendomsmeglingsforetakene og konsesjonsordningen som sådan at tilsynsmyndigheten har de verktøy som er nødvendige for å kunne reagere dersom det avdekkes grove eller gjentatte pliktbrudd. Finanstilsynet legger til grunn at ved slik egnethetsvurdering og nedleggelse av forbud, kan det legges vekt på forhold som har inntrådt før lovbestemmelsene eventuelt trer i kraft.

Når det gjelder medhjelpere, mener Finanstilsynet det her verken er nødvendig å innføre krav til egnethet eller en hjemmel til å forby personer å jobbe som det. Finanstilsynet viser her til at medhjelpere kun utfører begrensede oppgaver i et eiendomsmeglingsforetak, og at dette skal skje under ansvarlig meglers instruks og kontroll. Hvis medhjelpere utfører oppgaver utover det eiendomsmeglingsloven

åpner for, er det etter Finanstilsynets vurdering tilstrekkelige virkemidler til å følge opp dette overfor eiendomsmeglingsforetaket.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund* mener at krav om egnethetsvurdering også bør gjelde for andre medhjelpere, og uttaler bl.a. følgende:

«Selv om det er begrenset hvilke oppgaver som medhjelpere kan utføre, så er bruken av medhjelpere utbredt. En medhjelper som ville blitt vurdert som uegnet grunnet straffbare forhold, innebærer en forhøyet risiko. At medhjelperes arbeidsoppgaver er begrenset er ikke til hinder for at vedkommende rettmessig kan bli kjent med personlige og økonomiske forhold gjennom arbeidet, og at dette kan misbrukes til å begå straffbare handlinger av vedkommende selv eller andre som opplysningene deles med. Med henblikk på at skadepotensialet er betydelig, samtidig som kontroll med utgangspunkt i politiattest vil være lite tidkrevende i de aller fleste tilfeller, bør § 4-4 også gi hjemmel for egnethetsvurdering av medhjelpere.»

*Eiendomsadvokatenes servicekontor og Juristforbundet Privat* viser til at advokatfullmektiger blir egnethetsvurdert ved søknad om autorisasjon som advokatfullmektig, og derfor bør fritas fra krav om ny egnethetsvurdering for å kunne arbeide som eiendomsmeglerfullmektig.

*Brønnøysundregistrene* skriver at utvalget har påpekt at innhenting av politiattest er gratis og kan gjøres elektronisk, og uttaler deretter følgende:

«Vi ønsker å presisere i denne sammenheng at det per i dag ikke er lagt til rette for at tilsynsmyndigheter kan få et svar 'ingen anmerkning/anmerkning' når de oppgir et fødselsnummer. Poliattest blir utstedt som pdf-fil etter søknad. Dette forsinker saksbehandlingstid ved mange sakstyper hvor det kreves politiattest og egnethetsvurdering.»

*Eiendom Norge, Finanstilsynet, Huseierne og Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter forslaget fra utvalgets flertall om å innføre hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedhjelper (og ev. annen medhjelper). Blant annet uttaler *Norges Eiendomsmeglerforbund* følgende:

«Det er etter NEFs oppfatning meget uheldig at personer som har blitt fratatt sin personlige

tillatelse til å drive eiendomsmegling kan ha stilling som eiendomsmeglerfullmektig, medhjelper eller oppgjørsmedhjelper. Det innebærer forhøyet risiko for at det begås ulovlige og straffbare handlinger i tilknytning til eiendomsmeglingsvirksomhet. I tillegg til å utgjøre en sikkerhetsrisiko for enkeltpersoner, er det også egnet til å undergrave tilliten til eiendomsmeglere og eiendomsmeglingsbransjen.»

## 11.4 Departementets vurdering

Bare personer som oppfyller visse kvalifikasjonskrav, kan være eiendomsmeglerfullmektig eller medhjelper for ansvarlig megler, men disse er ikke underlagt krav til egnethet. Eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan utføre sentrale deler av eiendomsmeglingsoppdraget, idet begge kan forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Som utvalget peker på, vil uegnede eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere potensielt kunne forårsake betydelige økonomiske tap. Det kan også undergrave tilliten til at eiendomshandel foregår på en tilstrekkelig sikker og ordnet måte. Departementet er derfor enig med utvalget i at eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere bør underlegges krav om egnethet, og at de som et ledd i dette må fremlegge politiattest.

Å kreve fremlagt politiattest og egnethetsvurdering utgjør i utgangspunktet et inngrep i retten til privatliv som følger av Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK) artikkel 8, se omtale i Ot.prp. nr. 108 (2008–2009) punkt 12.2.2, der politiregisterloven ble fremmet. Etter Grunnlovsreformen i 2014 antar departementet at krav om politiattest og egnethetsvurdering også utgjør et inngrep i retten til privatliv i Grunnloven § 102. Politiregisterloven § 37 første ledd bestemmer derfor at det bare er på nærmere bestemte vilkår at politiattest kan brukes for å utelukke fysiske og juridiske personer fra stilling mv. Som departementet har nevnt over, er det behov for å stille krav om egnethet, og innhenting av politiattest, for oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger fordi manglende utelukkelse av uegnede personer kan medføre betydelige skadevirkninger i form av økonomisk tap, jf. politiregisterloven § 37 første ledd nr. 1. Manglende utelukkelse kan videre motvirke den alminnelige tillit, nærmere bestemt tillit til at eiendomshandel foregår på en tilstrekkelig sikker og ordnet måte, jf. politiregisterloven § 37 første ledd nr. 2.

Selv om utvalget ikke legger opp til at eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere skal ha personlige tillatelser fra Finanstilsynet, antar departementet at det kunne ha vært hensiktsmessig at Finanstilsynet foretar egnethetsvurderingen av disse før de tiltrer, slik utvalget foreslår. Ifølge utvalget kan dette «sikre kompetent vurdering og ensartet praksis og å unngå flere politiattester enn nødvendig», og departementet antar at det vil være vesentlige likheter ved egnethetsvurderingene av de som skal ha personlige tillatelser, og de som ønsker å tiltre som eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. Siden «de fleste eiendomsmeglerfullmektiger søker om personlig tillatelse så fort de har oppfylt praksiskravet på to år», slik utvalget skriver, kan en se for seg at egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger hos Finanstilsynet kan gi forenklingsgevinster ved senere behandling av søknad om eiendomsmeglerbrev.

Etter departementets oppfatning er det mest naturlige utgangspunktet for en ny regulering for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere de kravene som i dag gjelder for styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig etter eiendomsmeglingsloven § 2-9, jf. omtalen i avsnitt 11.1. For disse må foretaket påse at kravene til egnethet mv. er oppfylt, og Finanstilsynet kan reagere overfor foretaket dersom det ikke overholder sine plikter.

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 nåværende fjerde ledd skal eiendomsmeglingsforetak innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig. Meldeplikten er begrunnet i at Finanstilsynet skal føre kontroll med egnetheten til personene som utgjør ledelsen av eiendomsmeglingsforetaket, og før 2018 skulle slik melding sendes før endringene skjedde. Endringen var del av forenklingene i loven som ble foreslått i Prop. 158 L (2016–2017), der departementet bl.a. vurderte følgende:

«Departementet foreslår at det ikke lenger skal være krav om at melding må sendes før det er skjedd endringer i ledelsen. (...) Departementet presiserer at eiendomsmeglingsforetakets melding om endring fortsatt skal inneholde bl.a. politiattest for personen som skal tre inn i ledelsen (...). Meldingen kan derfor ikke erstattes av en ren varslingsordning fra Brønnøysundregistrene om endringer i registrerte opplysninger. (...)

Departementet understreker at Finanstilsynet fortsatt skal føre kontroll med ledelsens egnethet.»

Departementet foreslår at en tilsvarende meldepikt gjøres gjeldende ved ansettelse av oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger, jf. lovforslaget § 2-9 femte ledd nytt annet punktum. Etter forslaget skal Finanstilsynet vurdere egnetheten til oppgjørsmedhjelperne og eiendomsmeglerfullmektigene, på samme måte som egnetheten til styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig etter mottak av meldinger om skifte av disse. Departementet bemerker for øvrig at Finanstilsynet har utarbeidet et rundskriv om egnethetsvurderinger (rundskriv 3/2023), som bl.a. beskriver innhenting av politiattest fra personen som skal egnethetsvurderes og oversendelse av kopi av denne til Finanstilsynet i forbindelse med egnethetsvurderingen. For å reflektere at politiattesten skal være avgrenset til visse lovbrudd, foreslås en justering av ordlyden i § 2-9 tredje ledd.

Utvalget har drøftet hva som bør være reaksjonen dersom eiendomsmeglerfullmektiger eller oppgjørsmedhjelpere begår handlinger som gjør dem uegnet for slike stillinger etter at de har blitt ansatt i eiendomsmeglingsforetaket eller hos advokaten. Finanstilsynet kan som nevnt etter gjeldende rett kalle tilbake eiendomsmeglerbrev og forby advokater å være fagansvarlig megler og ansvarlig megler, men kan ikke forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper eller medhjelper. Som det fremgår av avsnitt 11.2, delte utvalget seg i et flertall og et mindretall på dette punktet. Flertallet i utvalget mener at det virker uheldig at personer har begått særlig grove overtredelser av regelverket kan fortsette å jobbe i de sistnevnte yrkene, siden dette kan være egnet til å undergrave tilliten til en sikker, ordnet og effektiv eiendomshandel. Flertallet foreslår derfor at Finanstilsynet gis hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper, dersom de har gjort seg skyldig i straffbar handling eller de har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrift, og dette må antas å alvorlig svekke den tillit som er nødvendig. Forslaget har vunnet støtte blant høringsinstansene og ligner delvis på ordningen med autorisasjon og tilsyn med advokatfullmektiger etter den nye advokatloven. Et mindretall i utvalget påpeker imidlertid at overtredelsene i tilfelle «må antas å være av en slik alvorlighetsgrad at de utvilsomt omfattes av arbeidsgivers oppsigelsesrett». Mindretallet stiller også spør-

mål ved om en kan forby personer å utøve et yrke som ikke krever tillatelse, og peker på at dersom det er behov for et personbasert tilsyn med eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, bør det ev. innføres krav om tillatelse for disse yrkene, noe mindretallet ikke ser behov for.

Etter departementets vurdering er det viktig å sikre at eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere er egnet så lenge de driver eiendomsmeglingsvirksomhet, og at det reageres dersom slike medhjelpere f.eks. har gjort seg skyldig i straffbar handling, og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller de grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter regelverket, jf. kriteriene for at Finanstilsynet etter eiendomsmeglingsloven §§ 8-4 og 8-5 kan trekke tilbake personlige tillatelser. Departementet legger til grunn at eiendomsmeglingsforetaket eller advokaten som driver eiendomsmegling, i slike tilfeller uansett vil kunne treffe tiltak overfor de ansatte, jf. også kommentaren fra utvalgets mindretall om at de aktuelle handlingene kan gi grunnlag for oppsigelse. Departementet viste i Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) avsnitt 6.5.4 til mulige reaksjoner overfor medhjelpere som opptrer i strid med regelverket:

«Når det gjelder uttalelsen fra Norges Eiendomsmeglerforbund om at det er behov for en ordning hvoretter personer som opptrer i strid med regelverket kan 'avskiltes,' viser departementet til at de aktuelle personene vil være ansatt i foretakene. Som departementet foreslår blant annet under punkt 5.5, skal styrene i foretakene ha et større ansvar for den daglige virksomheten i foretakene, herunder internkontrollen, enn tilfellet er i dag. Departementet legger til grunn at foretakene selv vil treffe tiltak overfor ansatte som ikke utfører sitt yrke i tråd med regelverket.»

Etter departementets vurdering vil en slik tilnærming fremdeles være en mer hensiktsmessig ordning overfor eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere enn utvalgsflertallets forslag om at Finanstilsynet skal føre tilsyn med og kan sanksjonere personer som ikke har personlige tillatelser. I tråd med vurderingene sitert over bør arbeidsgiver ha et løpende ansvar for å påse at sentrale medarbeidere som eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere oppfyller kvalifikasjonskrav og er egnet til å inneha sine stillinger. Som nevnt over mener departementet at det kan være naturlig å la kravene som i dag



gjelder for styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig etter eiendomsmeglingsloven § 2-9, også gjelde for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. Departementet foreslår dette i lovforslaget § 2-9 nytt fjerde ledd. Lovforslaget innebærer at foretaket og Finanstilsynet skal egnethetsvurdere eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, og at foretaket vil få et løpende ansvar for å følge opp disse yrkesgruppene og treffe nødvendige tiltak bl.a. overfor ansatte som begår handlinger som kan gjøre dem uegnet. Manglende oppfølging eller tiltak fra foretaket må følges opp av Finanstilsynet, jf. drøftingen av sanksjoner i kapittel 12.

De foreslåtte reglene om innhenting av politiattest og melding til Finanstilsynet for egnethetsvurdering vil i utgangspunktet gjelde for ansettelser etter at lovendringene har trådt i kraft. Departementet presiserer at dersom en person har mistet tillatelsen som eiendomsmegler, vil overgang til stilling som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper være å anse som en ansettelse som krever egnethetsvurdering, selv om overgangen skjer innad i et foretak. For å sikre at ikke uegnede, allerede ansatte eiendomsmeglerfullmektiger kan fortsette i stillingene på ubestemt tid, tar departementet sikte på å fastsette overgangsregler som innebærer at allerede ansatte eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere skal bli egnethetsvurdert av Finanstilsynet innen en viss tid (f.eks. tre år) etter ikrafttredelse av lovendringene. Departementet bemerker at eiendomsmeglerforetakenes løpende ansvar for å ha egnede ansatte, jf. forrige avsnitt, ikke vil avhenge av en slik overgangsordning.

Departementet er enig med Eiendomsadvokatenes servicekontor og Juristforbundet Privat i at det ikke er nødvendig å kreve at advokatfull-

mektiger må egnethetsvurderes på nytt for å kunne arbeide som eiendomsmeglerfullmektig, jf. ordningen for autorisasjon av advokatfullmektiger etter den nye advokatloven §§ 11 til 13. Lovforslaget er derfor på dette punktet avgrenset til eiendomsmeglerfullmektiger i eiendomsmeglingsforetak og oppgjørsmedhjelpere i eiendomsmeglingsforetak eller hos advokat som driver eiendomsmegling. Det vil si at advokatfullmektiger uten videre kan arbeide som eiendomsmeglerfullmektig hos en advokat som driver eiendomsmegling.

Departementet har vurdert om krav om egnethetsvurdering om meldeplikt også bør gjelde andre ansatte enn eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, slik Norges Eiendomsmeglerforbund har tatt til orde for. Departementet er imidlertid enig med Finanstilsynet i at dette ikke er nødvendig, siden andre medhjelpere bare kan utføre begrensede oppgaver, og tilsynet har virkemidler til å følge opp ev. foretak som gir andre medhjelpere for stort ansvar.

Departementet foreslår at forskriftshjemmel i loven § 2-9 gis en noe mer generell utforming, slik at det kan gis nærmere regler til utfylling og gjennomføring av paragrafen, i tillegg til de mer konkrete hjemlene om foretakets meldepplikt, rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne, som følger av gjeldende rett. En mer generell hjemmel bør bl.a. kunne benyttes til å gi nærmere regler om vurdering og oppfølging av eiendomsmeglerfullmektigers og oppgjørsmedhjelperes egnethet. Det vises til lovforslaget § 2-9 sjette ledd.

## 12 Sanksjoner

### 12.1 Gjeldende rett

Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn med foretak og advokater som driver eiendomsmegling, personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler, og advokater som arbeider som fagansvarlig eller ansvarlig megler for foretak eller advokat som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-1 første ledd.

Etter loven § 8-2 første ledd kan Finanstilsynet kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket blir tatt under konkursbehandling, ikke lenger oppfyller nærmere bestemte krav i lovens kapittel 2, ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen, har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet, grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter, har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller ikke innen den frist som er fastsatt av Finanstilsynet, oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning. Etter annet ledd kan Finanstilsynet også stanse virksomheten i en filial.

Eiendomsmeglingsloven §§ 8-3 til 8-6 gir Finanstilsynet hjemmel til å kalle tilbake personlige tillatelser mv., jf. også omtalen i avsnitt 11.1.

Dersom foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling er siktet for et forhold som kan medføre tilbakekall av tillatelsen, kan Finanstilsynet etter loven § 8-7 suspendere tillatelsen inntil straffesaken er avsluttet. Finanstilsynet kan på tilsvarende måte nedlegge forbud mot at en advokat driver eiendomsmegling inntil straffesaken er avsluttet.

Etter loven § 8-9 straffes forsettlig eller uakt- som overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-6, 4-5, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3 tredje og fjerde ledd, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd og 8-1 med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene

omstendigheter. Det samme gjelder overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser.

Eiendomsmeglingsloven har ikke hjemler for ileggelse av overtredelsesgebyr.

Forvaltningsloven §§ 43 til 50 har regler om administrative sanksjoner, som i § 43 annet ledd er definert som «en negativ reaksjon som kan ilegges av et forvaltningsorgan, som retter seg mot en begått overtredelse av lov, forskrift eller individuell avgjørelse, og som regnes som straff etter den europeiske menneskerettskonvensjon». Etter forvaltningsloven § 44 første og andre ledd kan forvaltningsorganer ilegge overtredelsesgebyr når det er fastsatt i lov, og gebyrene kan ilegges etter faste satser eller utmåles i det enkelte tilfelle innenfor en øvre ramme som må fastsettes i eller i medhold av lov.

Ved individuell utmåling av overtredelsesgebyr mot fysiske personer kan det etter forvaltningsloven § 44 tredje ledd bl.a. legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, fordeler som er eller kunne vært oppnådd ved lovbruddet, samt overtreders skyld og økonomiske evne. Når det er fastsatt i lov at det kan ilegges administrativ sanksjon overfor et foretak, er skyldkravet etter loven § 46 første ledd uakt-somhet med mindre noe annet er bestemt. Ved avgjørelsen av om et foretak skal ilegges administrativ sanksjon og ved individuell utmåling av sanksjonen kan det etter § 46 annet ledd bl.a. tas hensyn til sanksjonens preventive virkning, overtredelsens grovhet, og om noen som handler på vegne av foretaket, har utvist skyld, om foretaket ved retningslinjer, instruksjon, opplæring, kontroll eller andre tiltak kunne ha forebygget overtredelsen, om overtredelsen er begått for å fremme foretakets interesser, om foretaket har hatt eller kunne oppnådd noen fordel ved overtredelsen, om det foreligger gjentakelse, foretakets økonomiske evne, om andre reaksjoner som følge av lovbruddet blir ilagt foretaket eller noen som har handlet på vegne av det, blant annet om noen enkeltperson blir ilagt administrativ sanksjon eller straff, og om overenskomst med fremmed stat eller internasjonal organisa-

sjon forutsetter bruk av administrativ foretaks-sanksjon eller foretaksstraff.

## 12.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslår hjemler for Finanstilsynet til å ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av sentrale bestemmelser i eiendomsmeglingsloven, samt ved overtredelse av forskrift, påbud, forbud eller vilkår fastsatt med hjemmel i bestemmelsene. For foretak foreslås det hjemmel for overtredelsesgebyr på inntil 5 mill. kroner eller 5 pst. av årsomsetningen, mens det for fysiske personer foreslås en grense på 2 mill. kroner. Utvalget drøfter forslagene slik i NOU 2021: 7 avsnitt 21.3.2.3:

«Etter utvalgets vurdering vil overtredelsesgebyr som sanksjon ved overtredelser av eiendomsmeglingsloven og bestemmelser gitt i medhold av den, kunne ha en preventiv effekt og bidra til bedre etterlevelse av regelverket. Slik utvalget ser det er dagens reaksjonsmidler ikke tilstrekkelige for å sikre etterlevelse av regelverket. Tilbakekall av tillatelse og straff er ikke aktuelt ved mindre alvorlige overtredelser av regelverket, og bruk av pålegg og dagmulkt er bare aktuelt så lenge overtredelsen pågår. Overtredelsesgebyr kan derimot være et egnet reaksjonsmiddel for at tilsynsmyndigheten kan reagere også på mindre alvorlige overtredelser som i det enkelte tilfelle ikke kvalifiserer til tilbakekall av tillatelse, for eksempel fordi utilrådelighetskriteriet ikke er oppfylt. Ved stedlige tilsyn avdekker Finanstilsynet ofte feil som i den enkelte sak ikke kvalifiserer til å kalle tillatelsen tilbake. Likevel, i sum kan slike gjentakende feil påvirke publikums tillit til en sikker, ordnet og effektiv eiendomshandel gjennom eiendomsmegler. Det har vært svært få saker der overtredelser av bestemmelser i eiendomsmeglingsloven har resultert i straffrettslige reaksjoner. Overtredelsesgebyr kan bidra til at straffverdige handlinger i større grad blir sanksjonert. Hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr overfor foretak, kan slik sett være et effektivt sanksjonsmiddel for å sikre etterlevelse av regelverket. Videre kan adgang til å ilegge overtredelsesgebyr bidra til at oppfølgingen av regelbrudd blir mer fleksibel, slik at reaksjonene i større grad kan tilpasses overtredelsens art og alvorsgrad. Et overtredelsesgebyr i tilfeller der eiendomsmeglingsforetaket har hatt en økonomisk vin-

ning, kan fremstå som en mer treffende reaksjon enn kun en offentlig kritikk.

(...)

Utvalget foreslår at det innføres hjemmel i eiendomsmeglingsloven for Finanstilsynet til å ilegge overtredelsesgebyr overfor foretak og fysiske personer ved overtredelser av nærmere angitte bestemmelser i lov og forskrift. Fysiske personer som kan ilegges overtredelsesgebyr vil være styremedlemmer, ledere, ansatte og andre som utfører oppgaver i eiendomsmeglingsoppdrag. Utvalget foreslår at skyldkravet for fysiske personer skal være forsett eller grov uaktsomhet. Graden av skyld vil være et moment i vurderingen av om gebyr skal ilegges og for utmåling av gebyret. For foretak kan overtredelsesgebyr derimot ilegges selv om ingen enkeltperson har utvist skyld, jf. forvaltningsloven § 46 første ledd, hvitvaskingsloven § 49 første ledd og revisorloven § 14-5 andre ledd. Høyesterett har i dom 15. april 2021 (HR-2021-797-A) lagt til grunn at det objektive ansvaret for foretaksstraff som følger av straffeloven § 27 ikke er forenlig med straffebegrepet i EMK slik det er tolket av EMD. Videre konkluderte Høyesterett med at ordinær uaktsomhet er tilstrekkelig. Forvaltningsloven § 46 første ledd er utformet etter mønster av straffeloven § 27. Utvalget har ikke hatt anledning til å vurdere de nærmere implikasjonene av dommen for administrative sanksjoner, men legger til grunn at dette vil bli vurdert av departementet i den videre oppfølgingen av NOU'en.

Utvalget foreslår at det er overtredelser av følgende bestemmelser i eiendomsmeglingsloven samt bestemmelser i forskriften gitt i medhold av disse, som skal kunne føre til overtredelsesgebyr:

- § 3-1 (om journalføring)
- § 3-2 (om behandling av klientmidler)
- § 3-3 (om styrets ansvar for rutiner for meglingen)
- § 3-5 (bruk av kontraktsmedhjelpere)
- § 3-6 (om taushetsplikt)
- Kapittel 5 (om krav til uavhengighet)
- § 6-2 (om ansvarlig megler og arbeidsfordelingen på oppdraget)
- § 6-3 (om god meglerskikk)
- § 6-7 (om oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt)
- § 6-8 (om oppdragstakerens plikter ved budgivningen)
- § 6-10 (tredje ledd om gjennomføring av sikkert oppgjør)

- § 7-1 (om prisinformasjon)
- § 7-2 (om vederlaget)
- § 7-4 (tredje ledd om vilkår for å dekke krav på vederlag i klientmidler)
- § 7-6 (om deling av vederlag)
- § 8-1 andre og tredje ledd (om opplysningsplikt overfor Finanstilsynet)

I hovedsak omfatter dette vesentlige plikter eiendomsmeglingsforetaket har overfor sin oppdragsgiver, dennes motpart og øvrige interessenter. Dette gjelder særlig § 3-2 om klientmiddelbehandling, § 3-6 om taushetsplikt, kapittel 6 om krav til oppdraget og kapittel 7 om vederlag og utgifter. Overtredelse av disse bestemmelsene kan ha stor betydning for den som rammes, og sanksjonering vil fremheve viktigheten av at pliktene overholdes. Forslaget omfatter også bestemmelser som skal sikre eiendomsmeglerens uavhengighet, herunder kapittel 5 og koblingsbestemmelsene i loven § 6-3. Utvalget mener det er viktig å sikre eiendomsmeglerens uavhengighet, ikke bare av hensyn til den en eventuell overtredelse går utover, men også av samfunnsmessige hensyn. Ytterligere omfatter forslaget plikter knyttet til organisering av virksomheten og plikter overfor Finanstilsynet, herunder § 3-1 om journalføring, § 3-3 om styrets ansvar for rutiner for meglingen, § 3-5 om bruk av kontraktsmedhjelpere og § 8-1 andre og tredje ledd om opplysningsplikt overfor Finanstilsynet. Journalføringsplikten er sentral for å kunne etterprøve disposisjoner, både av hensyn til kundene og for at Finanstilsynet skal kunne føre et effektivt tilsyn. Styrets ansvar for å utarbeide rutiner er grunnleggende for en forsvarlig virksomhetsutøvelse. Bestemmelsen om bruk av kontraktsmedhjelpere anses sentral for å forhindre omgåelse av krav til tillatelse for å utøve eiendomsmeglingsvirksomhet og skal sikre kvalitet og trygghet i meglingsoppdraget. Overholdelse av opplysningsplikten etter § 8-1 andre og tredje ledd anses sentralt for at Finanstilsynet skal kunne føre effektivt tilsyn og kontroll med foretak og personer under tilsyn. Utvalget har også lagt vekt på at eiendomsmeglingsforetaket eller personen kan ha økonomisk gevinst av å bryte de aktuelle bestemmelsene, og at slike økonomiske insentiver reduseres ved økonomisk sanksjon.

Etter forvaltningsloven § 44 andre ledd første punktum kan overtredelsesgebyret ilegges etter faste satser eller utmåles individuelt. Utvalget foreslår at det legges opp til indivi-

duell utmåling. Slik utvalget ser det vil lovbruddene kunne være ulike i art og omfang, i tillegg til at aktørene er ulike med tanke på størrelse og økonomi, og at det derfor er en fordel med individuell utmåling. Justisdepartementets uttalelser i forarbeidene til forvaltningsloven § 44 i Prop. 62 L (2015–2016) punkt 13.3.4 og merknaden til § 44, støtter dette. Når det gjelder hvilke momenter som skal legges til grunn ved utmåling av overtredelsesgebyr, foreslår utvalget at listen over aktuelle momenter som er gitt i forvaltningsloven § 46 andre ledd, følges. Dette er:

- sanksjonens preventive virkning
- overtredelsens grovhet, og om noen som handler på vegne av foretaket, har utvist skyld
- om foretaket ved retningslinjer, instruksjon, opplæring, kontroll eller andre tiltak kunne ha forebygget overtredelsen
- om overtredelsen er begått for å fremme foretakets interesser
- om foretaket har hatt eller kunne oppnådd noen fordel ved overtredelsen
- om det foreligger gjentakelse
- foretakets økonomiske evne
- om andre reaksjoner som følge av lovbruddet blir ilagt foretaket eller noen som har handlet på vegne av det, blant annet om noen enkeltperson blir ilagt administrativ sanksjon eller straff
- om overenskomst med fremmed stat eller internasjonal organisasjon forutsetter bruk av administrativ foretakssanksjon eller foretaksstraff

Etter forvaltningsloven § 44 andre ledd første punktum må det fastsettes en øvre ramme for overtredelsesgebyret. (...) På bakgrunn av [rammer for overtredelsesgebyr i annet regelverk] foreslår utvalget at det i eiendomsmeglingsloven settes en øvre ramme for overtredelsesgebyr overfor foretak på inntil fem millioner kroner eller inntil fem prosent av foretakets årsomsetning etter siste godkjente årsregnskap. For fysiske personer mener utvalget det er riktig å sette et lavere maksimalgebyr, ettersom rettssikkerhetshensyn tilsier at det heller bør reageres med strafferettslige reaksjoner ved særlige alvorlige overtredelser. Alternativt kan Finanstilsynet også kalle tilbake personlige tillatelser ved særlig alvorlige overtredelser. Utvalget foreslår derfor en øvre ramme for overtredelsesgebyr for fysiske personer på to millioner kroner.»

I utredningen avsnitt 21.3.2.4 vurderer utvalget ledelseskarakantene:

«Eiendomsmeglingsloven har regler om egnethetsvurdering av styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig. Reglene er godt etablerte og kjente, og bør være tilstrekkelig for å sikre behovene for kompetanse og etterrettelighet hos personene i ledende stillinger i eiendomsmeglingsforetak. Utvalget vil derfor ikke foreslå å innføre hjemmel for Finanstilsynet til å ilegge ledelseskarakantene.»

Utvalget drøfter videre eiendomsmeglingslovens straffebestemmelse i lys av forslaget om overtredelsesgebyr, uten å foreslå endringer på bakgrunn av sistnevnte. Utvalget foreslår imidlertid å innføre mulighet for straffesanksjon ved overtredelse av loven § 6-9 om oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen (som er omnummerert til § 6-10 i utvalgets lovutkast). I NOU 2021: 7 avsnitt 21.3.2.5 skriver utvalget bl.a. følgende:

«Overtredelsesgebyr vil være et mer egnet reaksjonsmiddel for å sikre etterlevelse av regelverket særlig overfor foretak, og samtidig mindre ressurskrevende. Behovet for bruk av straff vil trolig reduseres ved innføring av hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr. Imidlertid gjelder flere av bestemmelsene som er belagt med straff også plikter som påhviler personer i eiendomsmeglingsforetakene, herunder de enkelte ansvarlige meglerne, eiendomsmeglerfullmektigene, medhjelperne, samt personer i ledende stillinger. Som omtalt i punkt 21.3.2.3 bør administrative sanksjoner overfor fysiske personer som utgangspunkt bare brukes ved mindre alvorlige lovbrudd. Ved alvorlige lovbrudd der det er tale om høye reaksjoner, tilsier rettssikkerhetshensyn at det reageres med strafferettslige reaksjoner i stedet. På bakgrunn av dette ønsker utvalget ikke å foreslå avkriminalisering av noen bestemmelser. Utvalget mener det heller kan være hensiktsmessig å vurdere spørsmålet på nytt etter at bestemmelsen om overtredelsesgebyr har fått virke i noe tid. Utvalget foreslår derimot å innføre straffesanksjon for lovutkastet § 6-10 tredje ledd om eiendomsmeglerens plikt til å sørge for at kjøper får rettsvern før kjøpesummen disponeres til fordel for selger. En slik sanksjonsmulighet vil dekke de tilfeller der eiendomsmegleren legger til rette for at partene inngår avtale om oppgjør i strid med loven.

Etter utvalgets vurdering er det sentralt for tilfellen til en sikker oppgjørsfunksjon at eiendomsmegleren ikke medvirker til inngåelse av avtale som utsetter noen av partene for fare for tap.

Bestemmelsen i § 6-10 tredje ledd omfatter bare de tilfellene der eiendomsmegler foretar oppgjør i strid med kravet til hjemmelsoverføring. Andre tilfeller der eiendomsmegler disponerer klientmidler i strid med det som er avtalt, for eksempel i strid med inneståelseserklæring overfor finansforetak eller i strid med betalingsinstruks fra partene i handelen, vil derfor ikke være omfattet. Eiendomsmeglingsloven § 3-2 andre ledd har riktignok en bestemmelse som regulerer eierforholdet til klientmidlene, men det mangler en uttrykkelig handlingsnorm som grunnlag for en strafferettslig sanksjon. For å kunne sanksjonere i andre tilfeller enn oppgjør i strid med kravet til hjemmelsoverføring, vil det være nødvendig å innta en uttrykkelig handlingsnorm i loven, for eksempel i § 3-2. Utvalget har ikke utredet en eventuell slik lovendring og foreslår at spørsmålet vurderes nærmere i høringen.

Utvalget foreslår å videreføre gjeldende skyldkrav om forsett eller uaktsomhet og gjeldende strafferamme på bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter.»

## 12.3 Høringsinstansenes syn

*Finanstilsynet* støtter utvalgets forslag til hjemler for overtredelsesgebyr og straff, og uttaler følgende:

«Adgangen til å kunne ilegge overtredelsesgebyr kan bidra til å øke etterlevelsen av reglene. Regler om overtredelsesgebyr kan ha en preventiv effekt og bidra til å styrke tilfellen til foretakene under tilsyn. Gebyr kan være en hensiktsmessig sanksjon i tilfeller der det i praksis vil være en uforholdsmessig reaksjon å tilbakekalle et eiendomsmeglingsforetaks tillatelse. Dette kan være særlig aktuelt ved overtredelser i de største eiendomsmeglingsforetakene, men gir generelt mulighet for at fleksible og tilpassete tiltak iverksettes i den enkelte tilsynssak. Finanstilsynet støtter forslaget til hvilke bestemmelser det kan ilegges overtredelsesgebyr i medhold av, maksimal størrelse på overtredelsesgebyret,

og kravet til kvalifisert skyld ved ileggelse av overtredelsesgebyr overfor fysiske personer. Finanstilsynet legger til grunn at utkastet til lovbestemmelse om administrative gebyrer ved objektive overtredelser av reglene, i den videre lovprosessen vil justeres på bakgrunn av høyesterettsdommen fra april 2021 (HR-2021-797A).

Et samlet utvalg foreslår at det innføres straffesanksjonering hvis megler disponerer over kjøpesummen uten å ha sikret kjøper rettsvern. Finanstilsynet støtter dette. Eiendomsmeglingslovens generelle bestemmelse om forvaltning og behandling av klientmidler, eiendomsmeglingsloven § 3-2, er straffe-sanksjonert allerede etter gjeldende rett. Utvalget peker på at bestemmelsen mangler en uttrykkelig handlingsnorm som grunnlag for en strafferettslig sanksjon. Lovteknisk innebærer dette at bestemmelsen likevel ikke – i tråd med lovgivers intensjon – kan brukes som grunnlag for straff. Utvalget har imidlertid ikke utredet en slik lovendring og foreslår at spørsmålet vurderes nærmere i høringen. Når lovgiver allerede har ment at urettmessig disponering over klientmidler skal være straffbart, mener Finanstilsynet at en slik handlingsnorm bør tas inn. Finanstilsynet foreslår at dette gjøres ved at det i § 3-2 inntas et nytt ledd, hvor det framgår at 'klientmidler kan ikke disponeres på annen måte enn hva som er avtalt.'»

*Økokrim* gir sin tilslutning til utvalgets vurdering og forslag om at brudd på plikten til å sørge for at kjøper får rettsvern før kjøpesummen disponeres til fordel for selger (gjeldende lov § 6-9), gjøres straffbart. *Økokrim* viser også til Finanstilsynets høringsuttalelse, og slutter seg til tilsynets forslag til ny handlingsnorm i loven § 3-2:

«Ved at det oppstilles en handlingsnorm som tydelig angir at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn det som er avtalt, vil et brudd på handlingsnormen kunne sanksjoneres, enten i det straffeprosessuelle sporet, eller i forvaltningssporer i form av ileggelse av administrativ sanksjon, jf. lovutkastets § 8-7 (overtredelsesgebyr). Dersom den urettmessige disponering over klientmidlene rammes av straffelovens underslagsbestemmelse, kommer selvsagt denne til anvendelse.»

*Huseierne, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Norges Eiendomsmeglerforbund* og

*Pensjonistforbundet* støtter utvalgets forslag til hjemler for overtredelsesgebyr, mens *Help Forsikring* uttrykker støtte til hjemmel for overtredelsesgebyr ved brudd på loven § 6-7. *NBBL* uttaler i tillegg følgende:

«Samtidig bør det vurderes å innføre en hjemmel for forbuds- og påbudsvedtak og tilhørende vedtak om tvangsmulkt som kun må betales dersom vedtaket ikke blir etterlevd, etter modell av markedsføringsloven §§ 40 og 41. Dette kan være et godt virkemiddel for tilsynsorganet og virke disiplinerende for fremtidig adferd, samtidig som det kan benyttes som et hensiktsmessig alternativ til overtredelsesgebyr, som presumptivt bør benyttes kun i mer graverende tilfeller.»

*Riksadvokaten* kommenterer bare utvalgets forslag til straffebestemmelse, og uttaler følgende:

«I det vi viser og gir vår tilslutning til Sanksjonsutvalgets drøftelser som gjengitt Eiendomsmeglingsutvalgets utredning pkt. 21.3.2.5, bør departementet nøye vurdere hvilke overtredelser straffebestemmelsen i ny eiendomsmeglingslov bør omfatte. Flere av bestemmelsene som utkastet til § 8-10 henviser til, angir ikke plikter av en slik art at brudd på dem bør være straffesanksjonert. Administrative sanksjoner, og til dels sivilrettslig forfølgning av krav, fremstår som mer passende. Den foreslåtte strafferammen fremstår også som høy for brudd på straffebestemmelse i særlovgivning.»

*Justis- og beredskapsdepartementet* viser til Riksadvokatens høringsuttalelse og uttaler bl.a. følgende om utvalgets forslag til straffebestemmelse:

«Et hovedspørsmål, som også Riksadvokaten tar opp i sitt høringssvar, er om det er grunn til å avkriminalisere enkelte overtredelser dersom det innføres hjemmel for bruk av overtredelsesgebyr. Spørsmålet bør vurderes med utgangspunkt i de generelle anbefalingene for valget mellom bruk av administrative sanksjoner og straff ved brudd på særlovgivningen som er presentert i Prop. 62 L (2015–2016) *Endringer i forvaltningsloven mv. (administrative sanksjoner mv.)* punkt 7.4.6. Anbefalingene svarer langt på vei til prinsippene for kriminalisering av brudd på særlovgivningen som Sanksjonsutvalget presenterte i NOU 2003: 15 punkt 10.3, og som Eiendomsmeglingsutvalget har gjengitt i punkt 21.3.2.5 i sin utredning.

Eiendomsmeglingsutvalgets hovedargument for ikke å foreslå avkriminalisering er at rettssikkerhetshensyn, etter utvalgets syn, tilsier at det ikke bør reageres med inngripende administrative sanksjoner overfor fysiske personer som begår alvorlige lovbrudd. Betenkelighetene ved bruk av inngripende administrative sanksjoner overfor fysiske personer er imidlertid mindre der overtredelsene skjer som ledd i næringsvirksomhet enn der overtredelsene skjer utenfor næringsvirksomhet. Vi viser til Prop. 62 L (2015–2016) punkt 7.4.3.4, der det heter:

‘Ved overtredelser som skjer som ledd næringsvirksomhet, bør også fysiske personer, i likhet med foretak, kunne møtes med mer inngripende administrative sanksjoner ved alvorlige overtredelser. [...] Det at det gjelder en fysisk person bør likevel ha en viss betydning for vurderingen av om det er rettssikkerhetsmessig forsvarlig med administrative sanksjoner.’

Vi etterlyser en nærmere drøftelse av avkriminaliseringsspørsmålet, der også andre momenter trekkes inn.

I følge Eiendomsmeglingsutvalget har det vært svært få saker der overtredelser av bestemmelser i eiendomsmeglingsloven har resultert i strafferettslige reaksjoner, se i punkt 21.3.2.4 i utredningen. Utvalget gir uttrykk for at behovet for bruk av straff trolig vil reduseres ytterligere ved innføring av hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr. Vi stiller derfor spørsmål om det er sannsynlig at overtredelser av eiendomsmeglingsloven vil bli møtt med straff i fremtiden. Hvis ikke taler det for avkriminalisering. Også subsidiaritetsprinsippet taler for avkriminalisering dersom tilstrekkelig etterlevelse kan oppnås gjennom bruk av administrative sanksjoner.

Dersom straffetrusselen videreføres, og ev. også utvides slik Eiendomsmeglingsutvalget foreslår, mener vi det er grunn til å vurdere om det bør gjøres andre endringer.

For det første mener vi at straffehjemmelen med fordel kan utformes slik at overtredelse av bestemmelser gitt i forskrift bare straffes når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar.

For det andre mener vi det er lite informativt å operere med en forhøyet strafferamme ved overtredelser ved ‘særlig skjerpene omstendigheter’ uten en nærmere angivelse av sentrale momenter i vurderingen. Dette er uheldig både av prevensjonshensyn og retts-

sikkerhetshensyn. Straffeloven 1902 hadde en systematikk hvor strafferammen for en del straffbare handlinger ble forhøyet dersom det foreslå ‘særdeles skjerpene omstendigheter’ eller ‘særlig skjerpene omstendigheter,’ uten at det var sagt noe nærmere om hva disse omstendighetene bestod i. Denne systematikken ble imidlertid forlatt med straffeloven 2005, se Ot.prp. nr. 90 (2003–2004) punkt 4.1.4.4.

For det tredje mener vi i likhet med Riksadvokaten at det er grunn til å vurdere om strafferammen bør senkes. Vurderingen av hvilken strafferamme som er passende bør gjøres ut fra forholdsmessighets- og ekvivalensvurderinger. Ekvivalens handler om at det skal være samsvar i utmålingsnivået for ulike straffebed som verner lignende interesser.»

## 12.4 Departementets vurdering

Eiendomsmeglingsloven har som nevnt i dag ikke hjemler for ileggelse av overtredelsesgebyr. Utvalget mener at dagens reaksjonsmidler ikke er tilstrekkelige for å sikre etterlevelse av regelverket, siden tilbakekall av tillatelse og straff ikke er aktuelt ved mindre alvorlige overtredelser av regelverket, og bruk av pålegg og dagmulkt bare er aktuelt så lenge overtredelsen pågår. Ifølge utvalget avdekker Finanstilsynet ofte feil som ikke kvalifiserer til å kalle tillatelsen tilbake, men som i sum kan påvirke publikums tillit til en sikker, ordnet og effektiv eiendomshandel, samtidig som det har vært svært få saker der overtredelser har resultert i strafferettslige reaksjoner. Utvalget mener at innføring av hjemler for ileggelse av overtredelsesgebyr kan bidra til bedre etterlevelse av regelverket, herunder ved at Finanstilsynets oppfølging av regelbrudd kan bli mer fleksibel, slik at reaksjonene i større grad kan tilpasses overtredelsens art og alvorsgrad. Departementet slutter seg til dette.

Departementet er videre enig med utvalget i at Finanstilsynet bør kunne ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av vesentlige plikter eiendomsmeglingsforetaket har overfor sin oppdragsgiver, dennes motpart og øvrige interessenter (loven kapittel 3, 6 og 7), kravene til foretakets og ansattes uavhengighet (loven kapittel 5) og opplysningsplikten overfor Finanstilsynet (loven § 8-1 annet og tredje ledd). Overtredelse av disse bestemmelsene kan ha stor betydning for den som rammes, tilliten til eiendomshandel gjennom eiendomsmegler og for Finanstilsynets mulighet for å drive effektivt tilsyn.

Etter departementets vurdering bør også overtredelse av loven § 2-2 og lovforslaget § 2-9 fjerde og femte ledd kunne sanksjoneres med overtredelsesgebyr:

- Loven § 2-2 gjelder melding om etablering av filial i Norge og tillatelse til å etablere filial eller datterselskap i utlandet, og er i dag omfattet av lovens straffebestemmelse, jf. omtale nedenfor.
- Lovforslaget § 2-9 fjerde ledd gjelder foretakets ansvar for egnetheten til oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger, jf. avsnitt 11.4.
- Lovforslaget § 2-9 femte ledd omfatter dagens plikt for eiendomsmeglingsforetak til å sende melding til Finanstilsynet innen 14 dager ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig, samt departementets forslag om en tilsvarende meldeplikt ved ansettelse av oppgjørsmedhjelper eller eiendomsmeglerfullmektig, jf. avsnitt 11.4. Slike meldinger skal legges til rette for at Finanstilsynet kan føre kontroll med egnetheten til foretakets ledelse og sentrale medarbeidere, og fravær av slike meldinger vil kunne ha vesentlige skadevirkninger.

Departementet foreslår i tråd med vurderingene over en hjemmel for Finanstilsynet til å ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av følgende bestemmelser, jf. lovforslaget § 8-9 første ledd:

- § 2-2 om melding om etablering av filial mv.
- § 2-9 fjerde ledd om egnetheten til oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger
- § 2-9 femte ledd om melding om skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig og ansettelse av oppgjørsmedhjelper eller eiendomsmeglerfullmektig
- § 3-1 om journalføring
- § 3-2 om behandling av klientmidler
- § 3-3 om styrets ansvar for rutiner for meglingen
- § 3-5 om bruk av kontraktsmedhjelpere
- § 3-6 om taushetsplikt
- § 5-1 om adgang til å drive annen næringsvirksomhet
- § 5-2 om ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet
- § 5-3 om forbud mot egenhandel
- § 5-4 om forholdet til andre tjenesteytere
- § 6-2 om ansvarlig megler
- § 6-3 om god meglerskikk
- § 6-7 om oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt
- § 6-8 om oppdragstakerens plikter ved budgivningen

- § 6-10 tredje ledd om gjennomføring av sikkert oppgjør
- § 7-1 om prisinformasjon
- § 7-2 om vederlaget
- § 7-4 tredje ledd om vilkår for å dekke krav på vederlag i klientmidler
- § 7-6 om deling av vederlag
- § 8-1 annet og tredje ledd om opplysningsplikt overfor Finanstilsynet

Utvalget foreslår at fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr bare for forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser, og at foretak kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller uaktsomme overtredelser begått av foretaket eller noen som har handlet på foretakets vegne. Departementet slutter seg til dette, jf. lovforslaget § 8-9 annet ledd.

Utvalget foreslår at fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 mill. kroner, og at foretak kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil (det høyeste av) 5 mill. kroner eller 5 pst. av foretakets årsomsetning etter siste godkjente årsregnskap. Departementet slutter seg til dette, jf. lovforslaget § 8-9 tredje ledd.

Utvalget foreslår at adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr foreldes fem år etter at overtredelsen er opphørt, og at fristen avbrytes ved at Finanstilsynet sender forhåndsvarsel eller fatter vedtak om overtredelsesgebyr. Departementet slutter seg til dette, jf. lovforslaget § 8-9 fjerde ledd.

Utvalget foreslår at det ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal ilegges og ved utmåling bl.a. skal tas hensyn til overtredelsens grovhet og varighet, overtreders grad av skyld, overtreders økonomiske evne, hvor stor vinning som er oppnådd eller tap som er unngått ved overtredelsen, tap påført tredjeperson som følge av overtredelsen, i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet og tidligere overtredelser. Departementet slutter seg i hovedsak til dette, samtidig som det bemerkes at det ikke er nødvendig å gjenta slike forhold som er nevnt i forvaltningsloven. Departementet foreslår derfor at det ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal ilegges og ved utmåling kan tas hensyn til bl.a. eventuelle tap påført tredjeperson som følge av overtredelsen og i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer og § 46 annet ledd for foretak. Det vises til lovforslaget § 8-9 femte ledd.

Finansdepartementet er enig med Justis- og beredskapsdepartementet og Riksadvokaten i at



det bør vurderes om enkelte overtredelser ikke lenger er hensiktsmessig å la være belagt med trussel om straff dersom det innføres hjemmel for bruk av overtredelsesgebyr. På bakgrunn av departementets forslag om hvilke overtredelser som skal kunne sanksjoneres med overtredelsesgebyr, foreslås det at følgende bestemmelser ikke lenger skal være omfattet av straffebestemmelsen i loven:

- § 2-2 om melding om etablering av filial mv.
- § 3-1 om journalføring
- § 5-1 om foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet
- § 5-2 om ansattes adgang til å drive næringsvirksomhet mv.
- § 5-3 om forbud mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse
- § 6-3 om god meglerskikk
- § 7-2 første ledd om forbud mot provisjonsbasert vederlag hvor prosentsatsen øker med kjøpesummen
- § 7-4 tredje ledd om dekning av vederlag med klientmidler
- § 8-1 om informasjonsplikt overfor Finanstilsynet

Overtredelse av disse bestemmelsene bør etter departementets vurdering altså i utgangspunktet bare kunne sanksjoneres med illeggelse av overtredelsesgebyr, som ut fra de potensielle skadevirkningene ved overtredelsene anses som en effektiv og tilstrekkelig reaksjon.

Følgende bestemmelser vil etter departementets forslag fortsatt være omfattet av straffebestemmelsen i loven, som blir § 8-10:

- § 2-1 om krav om tillatelse for å drive eiendomsmegling
- § 3-2 om forvaltning og behandling av klientmidler
- § 3-6 om taushetsplikt
- § 4-5 om bruk av titlene «eiendomsmegler» og «eiendomsmeglerfullmektig»

Finanstilsynet og Økokrim har i høringen tatt opp at urettmessig disponering over klientmidler bør være straffbart, og foreslått å innta en handlingsnorm i loven om at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn hva som er avtalt. Formålet er å kunne sanksjonere brudd på handlingsnormen. Departementet slutter seg til dette, jf. omtalen i kapittel 3. Det vises til lovforslaget § 3-2 annet ledd nytt annet punktum.

Etter eiendomsmeglingsloven nåværende § 8-9 straffes forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelsene med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Justis- og beredskapsdepartementet og Riksadvokaten har pekt på at strafferammen fremstår som høy, og at den bør vurderes senket. Finansdepartementet følger ikke opp disse synspunktene nå. Strafferammene ble ikke foreslått senket av lovutvalget. I lys av regjeringens pågående arbeid med å styrke innsatsen mot økonomisk kriminalitet vurderes det ikke som hensiktsmessig å endre strafferammene på dette området nå.

For helhetens skyld nevner departementet at Finanstilsynet etter loven § 8-2 første ledd kan kalle tilbake et foretaks tillatelse til å drive eiendomsmegling dersom det finnes utilrådelig å la eiendomsmeglingsvirksomheten drives videre fordi foretaket blir tatt under konkursbehandling, ikke lenger oppfyller nærmere bestemte krav i lovens kapittel 2, ikke lenger har fagansvarlig og ansvarlig megler, ikke lenger oppfyller vilkår fastsatt for tillatelsen, har latt være å etterkomme pålegg gitt av Finanstilsynet, grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter, har gjort seg skyldig i mislige forhold som gir grunn til å frykte at en fortsettelse av eiendomsmeglingsvirksomheten kan være til skade for allmenne interesser, eller ikke innen den frist som er fastsatt av Finanstilsynet, oppfyller pålegg om å slutte seg til utenrettslig tvisteløsningsordning.

## 13 Økonomiske og administrative konsekvenser

### 13.1 Innledning

Forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven innebærer flere tiltak som kan bidra til en tryggere og mer effektiv eiendomsomsetning, og dermed gi vesentlige gevinster for den enkelte og for økonomien som helhet. Forslagene som omhandler sikring av klientmidler, undersøkelses- og opplysningsplikter, plikter ved budgivningen og krav om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere, kan gi økt trygghet for oppdragsgiver, budgivere og kjøper. Forslagene som skal fremme bruk av åpne bud og motvirke såkalt kopping (salg etter bud direkte til selger), kan bidra til at handler blir gjennomført på grunnlag av mer fullstendig informasjon, som igjen kan gi samfunnsøkonomiske effektivitetsgevinster. Konsekvensene for eiendomsmeglingsforetak mv. og myndighetene er omtalt nedenfor.

### 13.2 Eiendomsmeglingsforetak mv.

For eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling, innebærer lovforslaget for det første at en rekke bestemmelser om opplysningsplikt og plikter ved budgivningen flyttes fra forskrift til lov. Dette antas ikke å ha økonomiske eller administrative konsekvenser, samtidig som regelverket blir mer oversiktlig for brukerne. Det samme gjelder forslaget om at oppdragstakeren skal kontrollere budgivers finansiering før handel sluttes, siden dette allerede følger av ulovfestet rett. Forslaget om en ny opplysningsplikt for når det ikke har vært mulig å foreta slik kontroll, vurderes ikke å ha konsekvenser av betydning, også fordi dette i noen grad antas å følge av dagens praksis.

Lovforslaget innebærer videre en del nye krav, herunder forbud mot formidling av hemmelige bud, forbud mot markedsføring før salgsoppgaven er tilgjengelig, opplysningskrav ved samarbeid med eller tilknytning til andre foretak, og krav om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmek-

tiger og oppgjørsmedhjelpere (og en tilhørende meldeplikt ved ansettelse). Av disse er det bare kravene knyttet til egnethetsvurdering ved ansettelser etter lovens ikrafttredelse som vurderes å kunne ha økonomiske og administrative konsekvenser av betydning for eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling. Det vil i liten grad være kostnader forbundet med innhenting av politiattest, men ordninger for egnethetsvurdering og løpende oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan gi en del merarbeid. Konsekvensene av forslaget avhenger imidlertid av hvor omfattende foretakenes ansettelsesprosesser og oppfølging av ansatte er i dag, og det må antas at en vesentlig del av arbeidet som må gjøres i en egnethetsvurdering, uansett ville blitt gjort. Den foreslåtte meldeplikten til Finanstilsynet antas ikke å ha konsekvenser av betydning. For å bidra til en ordnet innføring av de nye kravene, og unngå unødvendig høy belastning også for politiet, vil departementet vurdere å fastsette overgangsregler, slik utvalget har pekt på og lovforslaget legger til rette for.

Departementet får etter lovforslaget hjemler til å fastsette en del nye forskriftskrav, som vil kunne ha økonomiske og administrative konsekvenser for eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling. Dette gjelder bl.a. muligheten for å gi regler om sikring av klientmidler og minste akseptfrist i budrunden. Konsekvensene av slike regler må vurderes i et oppfølgende forskriftsarbeid.

Forslaget om i større grad å overlate til styret i eiendomsmeglingsforetakene å vurdere hva som er forsvarlig innretning av fagansvaret, kan gi vesentlige forenklingsgevinster for de foretakene dette er aktuelt for.

Lovforslaget innebærer at overtredelse av krav og plikter etter eiendomsmeglingsloven kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr, samtidig som det foreslås å avkriminalisere en rekke overtredelser og nedjustere strafferammen. Det vil si at reaksjonene i større grad kan tilpasses overtredelsens art og alvorsgrad.

### 13.3 Myndighetene

---

Forslaget om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere antas å kreve noe økt aktivitet i Finanstilsynet. Finanstilsynet må følge opp foretakenes egnethetsvurderinger og oppfølging av ansatte, bl.a. på grunnlag av foretakenes meldeplikt. Når det gjelder Finanstilsynets egnethetsvurderinger av eiendomsmeglerfullmektiger kan det være visse besparelser ved Finanstilsynets senere egnethetsvurderinger av de samme personene i forbindelse med søknader om eiendomsmeglerbrev. I 2023 ga Finanstilsynet 196 tillatelser som eiendomsmegler. Departementet har ikke tall på hvor mange som vil måtte egnethetsvurderes etter lovforslaget, og det er derfor knyttet en del usikkerhet til den videre analysen. Dersom det legges til grunn at samtlige som ansettes som eiendomsmeglerfullmektiger senere blir eiendomsmeglere, vil det altså bli minst opp mot 200 ytterligere egnethetsvurderinger å gjennomføre for Finanstilsynet. Departementet bemerker at det imidlertid er grunn til å tro at en del begynner som eiendomsmeglerfullmektiger, men slutter i bransjen før det er aktuelt å søke om eiendomsmeglerbrev. Antallet beskrevet foran kan derfor bli høyere. For oppgjørsmedhjelperne vil egnethetsvurderingene imidlertid representere en ny oppgave. Departementet har ikke tall tilgjengelig på hvor mange som ansettes som oppgjørsmedhjelpere hvert år. Ifølge Finanstilsynets rapport fra tilsynsområdene for 2023, ble det drevet 1095 eiendomsmeglingskontorer på slutten av 2023. Det var totalt opp mot 6 000 årsverk i foretakene, i tillegg til ca. 700 advokater registrert med eiendomsmegling i praksisen. Samtidig er det ifølge Finanstilsynets statistikk om eiendomsmegling ca. 6 500 personer med eiendomsmeglingsbrev eller tillatelse til å være eiendomsmegler etter en overgangsordning. Selv om ikke alle disse personene er ansatt i

eiendomsmeglerforetak eller faktisk arbeider som eiendomsmeglere (man beholder eiendomsmeglerbrevet selv om man ikke arbeider som eiendomsmegler), er det grunn til å tro at de fleste av de 6 000 årsverkene i eiendomsmeglingsforetakene er eiendomsmeglere. Det er videre bare et fåtall av advokatene som driver eiendomsmegling i en slik utstrekning at det er grunn til å tro at de har ansatt oppgjørsmedhjelpere (kun 252 av 701 advokater hadde i 2023 ti eller flere formidlinger/oppgjørsoppdrag). Departementet antar at det finnes en rekke eiendomsmeglingskontorer som ikke har oppgjørsmedhjelpere ansatt. På denne bakgrunnen antar departementet at det i høyden kan dreie seg om noen titalls oppgjørsmedhjelpere det vil være behov for å egnethetsvurdere per år.

Siden egnethetsvurderingene forutsetter innhenting av politiattest, kan politiet få noe merarbeid når også eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere skal innhente politiattest. Departementet har fått opplyst at ett årsverk i politiet kan håndtere om lag 20 000 politiattester. Med bakgrunn i de tallene departementet har lagt til grunn over, antar departementet at innhenting av disse politiattestene vil ha en helt ubetydelig konsekvens for politiet. Som nevnt over vil departementet likevel vurdere å fastsette overgangsregler, bl.a. for å unngå unødvendig høy belastning for politiet.

Også andre deler av lovforslaget kan ha betydning for Finanstilsynet, siden det foreslås enkelte nye krav og plikter som Finanstilsynet skal påse at eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling, etterlever, jf. bl.a. forslaget om overtredelsesgebyr. På den annen side kan forslaget om å fjerne krav om tillatelse fra Finanstilsynet for at samme person skal være fagansvarlig for mer enn én filial, gi forenklingsgevinster også for Finanstilsynet.

## 14 Merknader til de enkelte bestemmelsene

### Til § 2-7

Bestemmelsen endres slik at det tydeliggjøres at foretak og advokat som driver eiendomsmegling skal stille sikkerhet. Endringene er nærmere omtalt i avsnitt 3.4.

### Til § 2-9

Endringen i *annet ledd* åpner for at samme person kan være fagansvarlig for flere filialer, dersom foretakets styre finner det forsvarlig. Endringen er nærmere omtalt i avsnitt 10.4.

Endringen i *tredje ledd* innebærer å presisere at den uttømmende politiattesten er avgrenset, i tråd med forskrift fastsatt med hjemmel i det som blir sjette ledd (dagens femte ledd).

*Fjerde ledd* er nytt og innebærer at foretaket og Finanstilsynet skal egnethetsvurdere eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 11.4.

*Femte ledd* nytt annet punktum innebærer at eiendomsmeglingsforetak får plikt til å sende melding til Finanstilsynet også ved ansettelse av oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 11.4.

Endringene i *sjette ledd* innebærer at forskriftshjemmelen gis en noe mer generell utforming, slik at det kan gis nærmere regler til utfylling og gjennomføring av paragrafen, bl.a. nærmere regler om vurdering og oppfølging av eiendomsmeglerfullmektigers og oppgjørsmedhjelperes egnethet. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 11.4.

### Til § 3-2

*Annet ledd* endres slik at det tas inn en handlingsnorm om at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn hva som er avtalt, slik at brudd på dette kan sanksjoneres. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 3.4 og 12.4

Forskriftshjemmelen i *fjerde ledd* endres slik den også gir mulighet for nærmere regler om sikring av klientmidler. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 3.4.

### Til § 6-7

*Første ledd* første punktum endres slik at det blir krav om at opplysninger som kjøperen skal få fra oppdragstakeren før handel sluttes, skal gis skriftlig og tydelig. Endringen er nærmere omtalt i avsnitt 4.4.

*Annet ledd* inneholder krav til hvilke opplysninger som skal inngå i salgsoppgaven. Endringene innebærer at rekkefølgen på nr. 7 og 8 snus, mens det i nr. 10 presiseres at plikten til å opplyse om konsesjonsplikt og odelsrett bare gjelder der det er relevant. I nr. 14 tas det inn at det også skal opplyses om hva som er avtalt om rett til å kreve dekning av utlegg, som til nå har fremgått av forskrift om eiendomsmegling § 6-2, i tillegg til at det vises til bestemmelser i loven § 6-4 første ledd nr. 4 til 6 om visse opplysninger som skal inngå i oppdragsavtalen, fremfor til loven § 7-2 (generelt om vederlaget). Nye nr. 15, 17 og 18 innebærer at krav om opplysninger om oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer, hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettigheter og plikter, flyttes fra forskrift om eiendomsmegling § 6-2 til lovbestemmelsen. Nye nr. 16 innebærer at det skal opplyses om oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget. Endringene er nærmere omtalt i avsnitt 4.4.

*Sjette ledd* innebærer at oppdragstakeren ikke kan markedsføre eiendommen for salg før den skriftlige salgsoppgaven er ferdigstilt og tilgjengelig, med unntak for salg av bolig som ennå ikke er fullført. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 4.4.

### Til § 6-8

*Første ledd* innebærer at oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og lovfester en bestemmelse i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 første ledd første punktum. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 5.4.

*Annet ledd* innebærer at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å inngå avtale direkte med budgiver, men henvise til oppdragstaker, og lovfester en bestemmelse i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 første ledd annet punktum. Videre skal oppdragstaker oppfordre oppdragsgiver til å konferere med oppdragstaker, der som oppdragsgiver mottar bud direkte, jf. den generelle omsorgsplikten som oppdragstaker har etter loven § 6-3. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 8.4.

*Tredje ledd første punktum* innebærer at oppdragstaker ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn det som er fastsatt av departementet i forskrift. Forskrift om eiendomsmegling § 6-3 annet og tredje ledd har regler om frister i budgivningen, herunder at oppdragstaker i forbrukerforhold ikke skal formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lovbestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 6.4.

*Tredje ledd annet punktum* innebærer at oppdragstakeren ikke skal formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 7.4.

*Fjerde ledd* innebærer at oppdragstaker kun skal formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig, og at oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles. Bestemmelsen lovfester regler i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 fjerde ledd. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 5.4.

*Femte ledd* innebærer at oppdragstaker så langt det er nødvendig og mulig skal orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Videre skal oppdragstaker så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og oppdragstaker skal bistå oppdragsgiver ved vurdering av bud. Bestemmelsen lovfester regler i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 annet ledd tredje til femte punktum. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 5.4.

*Sjette ledd* innebærer at oppdragstakeren skal kontrollere budgivers finansiering før handel slutes, og lovfester en slik plikt oppdragstaker har etter krav om god meglerskikk og rettspraksis. Bestemmelsen regulerer også tilfellet der oppdragstakeren ikke har foretatt slik kontroll, og da skal selgeren før handel slutes gis skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 9.4.

*Sjuende ledd* innebærer at oppdragstakeren skal gi partene i handelen og budgivere innsyn i budjournalen i samsvar med nærmere regler fastsatt i forskrift av departementet. Bestemmelsen lovfester et generelt innsynskrav i samsvar med regler om innsyn i budjournal i forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Bestemmelsen er nærmere omtalt i avsnitt 5.4.

*Åttende ledd* viderefører en hjemmel for departementet til å fastsette nærmere forskriftsregler om oppdragstakerens plikter ved budgivningen, jf. nåværende lov § 6-10. Hjemmelen er nærmere omtalt i avsnitt 5.4.

#### Til § 7-2

Endringen i *tredje ledd* er av språklig karakter og innebærer ikke realitetsendringer.

Endringene i *femte ledd* innebærer at departementets forskriftshjemmel forenkles, slik at det kan fastsettes nærmere regler om oppdragstakerens vederlag, plikten til å gi tilbud basert på timepris og plikten til å skrive regning. Endringene er nærmere omtalt i avsnitt 10.4.

#### Til § 8-9

*Første ledd* innebærer at Finanstilsynet kan ilegge fysiske personer eller foretak overtredelsesgebyr ved overtredelse av nærmere angitte bestemmelser i loven. Overtredelse av forskrift, påbud, forbud eller vilkår fastsatt med hjemmel i lovbestemmelsene.

*Annet ledd* angir at medvirkning til overtredelse av bestemmelsene nevnt i første ledd eller forskrift, påbud, forbud eller vilkår fastsatt med hjemmel i bestemmelsene, kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr.

*Tredje ledd* angir at fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser, mens foretak kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller uaktsomme overtredelser begått av foretaket eller noen som har handlet på foretakets vegne.

*Fjerde ledd* innebærer at fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner, mens foretak kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 5 millioner kroner eller 5 prosent av foretakets årsomsetning etter siste godkjente årsregnskap dersom dette utgjør et høyere beløp. For et morselskap eller et datterselskap av et morselskap som skal utarbeide konsernregnskap etter direktiv 2013/34/EU, er det angitt at den relevante omsetningen er den totale årsomsetningen, eller tilsvarende inntekt etter relevante

regnskapsdirektiver, etter siste tilgjengelige konsoliderte årsregnskap godkjent av ledelsen i det overordnede morforetaket.

*Femte ledd* innebærer at adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr foreldes fem år etter at overtredelsen er opphørt, og at fristen avbrytes ved at Finanstilsynet sender forhåndsvarsel eller fatter vedtak om overtredelsesgebyr.

*Sjette ledd* innebærer at Finanstilsynet ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal ilegges og ved utmåling kan ta hensyn til bl.a. eventuelle tap påført tredjeperson som følge av overtredelsen og i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer og § 46 annet ledd for foretak.

*Syvende ledd* gir hjemmel for departementet til å fastsette forskrift om renter ved forsinket betaling av overtredelsesgebyr.

Paragrafen er nærmere omtalt i avsnitt 12.4.

#### *Til § 8-10*

Endringene i paragrafen innebærer at en rekke overtredelser avkriminaliseres som følge av innføring av hjemmel for bruk av overtredelsesgebyr. Avkriminaliseringen omfatter overtredelse av loven §§ 2-2, 3-1, 5-1, 5-2, 5-3, 6-3, 7-2 første ledd, 7-4 tredje ledd og 8-1, som kan sanksjoneres med ileggelse av overtredelsesgebyr. Endringene er nærmere omtalt i avsnitt 12.4.

Finansdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.).

---

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.) i samsvar med et vedlagt forslag.

---

## Forslag

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

#### I

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

§ 2-7 skal lyde:

#### § 2-7 Sikkerhetsstillelse

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

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

§ 2-9 skal lyde:

#### § 2-9 Krav til ledelsen og ansatte

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

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

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

(4) Første og tredje ledd gjelder tilsvarende for eiendomsmeglerfullmektiger, jf. § 4-5 annet ledd, og medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 annet ledd, i eiendomsmeglingsforetak eller hos advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1. Første punktum gjelder likevel ikke for autorisert

fullmektig, jf. lov 12. mai 2022 nr. 28 om advokater og andre som yter rettslig bistand § 11.

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

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

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

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

§ 3-2 fjerde ledd skal lyde:

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

§ 6-7 første ledd første punktum skal lyde:

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

§ 6-7 annet ledd skal lyde:

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

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. grunnarealer,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,
7. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
8. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,

9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsekvensplikt og odelsrett, *der det er relevant*,
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse *beløpene*,
14. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag og rett til å kreve dekning av utlegg, *jf. § 6-4 første ledd nr. 4 til 6*,
15. oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer,
16. oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget,
17. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og
18. fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettigheter og plikter.

§ 6-7 sjettede ledd skal lyde:

*(6) Med unntak av salg av bolig som ennå ikke er fullført, kan oppdragstakeren ikke markedsføre eiendommen for salg før oppgave som nevnt i annet ledd er ferdigstilt og tilgjengelig.*

Nåværende sjettede ledd blir syvende ledd.

§ 6-8 skal lyde:

§ 6-8 *Oppdragstakerens plikter ved budgivningen*

*(1) Oppdragstakeren skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.*

*(2) Oppdragstakeren skal oppfordre oppdragsgiveren til ikke å inngå avtale direkte med budgiveren, men henviser til oppdragstakeren. Oppdragstakeren skal videre oppfordre oppdragsgiveren til å konferere med oppdragstakeren, dersom oppdragsgiveren mottar bud direkte.*

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

*(4) Oppdragstakeren skal kun formidle bud, aksept og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstakeren skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiveren før bud formidles.*

*(5) Oppdragstakeren skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiveren, bud-*

*givere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Oppdragstakeren skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Oppdragstakeren skal også bistå ved vurdering av bud.*

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

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

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

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

§ 7-2 tredje ledd skal lyde:

*(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive regning. Regningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.*

§ 7-2 femte ledd skal lyde:

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

§ 8-9 skal lyde:

§ 8-9 *Overtredelsesgebyr*

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

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

*(3) Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr for forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser. Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr for*



*forsettlig eller uaktsomme overtredelser begått av foretaket eller noen som har handlet på foretakets vegne.*

*(4) Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner. Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 5 millioner kroner eller 5 prosent av foretakets årsomsetning etter siste godkjente årsregnskap dersom dette utgjør et høyere beløp. For et morselskap eller et datterselskap av et morselskap som skal utarbeide konsernregnskap etter direktiv 2013/34/EU, skal den relevante omsetningen være den totale årsomsetningen, eller tilsvarende inntekt etter relevante regnskapsdirektiver, etter siste tilgjengelige konsoliderte årsregnskap godkjent av ledelsen i det overordnede morforetaket.*

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

*(6) Ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal ilegges og ved utmåling kan det blant annet tas hensyn til eventuelle tap påført tredjeperson som*

*følge av overtredelsen og i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer og § 46 annet ledd for foretak.*

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

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

#### § 8-10 Straff

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

## II

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





Bestilling av publikasjoner

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon  
publikasjoner.dep.no  
Telefon: 22 24 00 00

Publikasjonene er også tilgjengelige på  
[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

Trykk: Departementenes sikkerhets- og  
serviceorganisasjon – 01/2025

