



DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

Prop. 158 L

(2016–2017)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i eiendomsmeglingsloven (forenklinger)

*Tilråding fra Finansdepartementet 21. juni 2017,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Proposisjonen inneholder forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven. Endringene gjelder flere ulike områder og er en del av regjeringens arbeid med å forenkle reglene for næringslivet. Forslagene gjelder eiendomsmeglingsforetaks filialetablering i Norge, melding til Finanstilsynet om endringer i foretaksledelsen, bruk av elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier i eiendomsmeglingsloven og bruk av titler innenfor eiendomsmeglingsbransjen.

Proposisjonen inneholder også forslag om å gi eiendomsmeglingsloven en offisiell korttittel, «eiendomsmeglingsloven», og å endre lovens del II til et kapittel 9 med én paragraf for å rette opp en inkurie.

2 Bakgrunn for lovforslaget

2.1 Bakgrunn

Finansdepartementet ba i brev 28. januar 2017 Finanstilsynet om å vurdere regelendringer om noen enkeltstående temaer som antas å innebære forenklinger for eiendomsmeglingsbransjen. Finanstilsynet utarbeidet et høringsnotat som ble oversendt departementet 28. februar 2017.

Departementet tar for øvrig sikte på å oppnevne et lovutvalg for å revidere eiendomsmeglingsloven på et senere tidspunkt. I et slikt arbeid

bør også muligheten for ytterligere forenklinger vurderes.

2.2 Høring

Finansdepartementet sendte Finanstilsynets høringsnotat på høring 10. mars 2017. Høringsfristen ble satt til 24. april 2017.

Notatet ble sendt på høring til følgende instanser:

Alle departementene

Banklovkommisjonen
Brønnøysundregistrene
Datatilsynet
Finanstilsynet
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Handelshøyskolen BI
Handelshøyskolen i Bodø
Høgskolen i Sørøst-Norge
Høgskulen på Vestlandet
Konkurransetilsynet
Norges Handelshøyskole
Regelrådet
Regjeringsadvokaten
Riksrevisjonen
Statistisk sentralbyrå
Tilsynsrådet for Advokatvirksomhet
Universitetet i Agder
Universitetet i Bergen
Universitetet i Oslo

Universitetet i Tromsø
Økokrim

Akademikerne
Bedriftsforbundet
Den Norske Advokatforening
Eiendom Norge
Finans Norge
Finansforbundet
Finansieringsselskapenes forening
Hovedorganisasjonen Virke
Huseiernes landsforbund
Landsorganisasjonen i Norge
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norges Juristforbund
Norges Takseringsforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund
Norske Kredittopplysningsbyråers Forening
Næringslivets Hovedorganisasjon
Pensjonskasseforeningen
Småbedriftsforbundet
Sparebankforeningen i Norge
Unio
Yrkesorganisasjonenes sentralforbund
Økonomiforbundet

Følgende høringsinstanser har gitt merknader til høringsforslaget:

Brønnøysundregistrene
Den Norske Advokatforening
Eiendom Norge
Finans Norge
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Huseiernes Landsforbund
Høgskolen i Sørøst-Norge
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tilsynsrådet for Advokatvirksomhet

Følgende høringsinstanser har uttalt at de ikke har merknader eller ikke ønsker å delta i høringen:

Arbeids- og sosialdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet
Kunnskapsdepartementet
Utenriksdepartementet
Regelrådet
Statistisk sentralbyrå

3 De enkelte forslagene

3.1 Godkjenning av filialetablering

3.1.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven § 2-2 første ledd bestemmer at eiendomsmeglingsforetak som vil etablere filialer i Norge, må ha tillatelse fra Finanstilsynet. Filialens tillatelse kan kalles tilbake i medhold av eiendomsmeglingsloven § 8-2 annet ledd.

3.1.2 Forslaget i høringsnotatet

Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsloven § 2-2 første ledd endres, slik at det er tilstrekkelig at eiendomsmeglingsforetak sender melding til Finanstilsynet før etablering av filial i Norge. Finanstilsynet mener dette gir tilstrekkelig kontroll med filialetableringen og viser til at samme ordning i dag gjelder for verdipapirforetak, jf. verdipapirhandelloven § 9-22 første ledd.

Siden det ikke lenger vil gis en tillatelse til filialen som kan tilbakekalles, foreslår Finanstilsynet at eiendomsmeglingsloven § 8-2 endres for å gi hjemmel for pålegg om stans av virksomheten i filialen.

3.1.3 Høringsinstansenes syn

Den Norske Advokatforening (Advokatforeningen) støtter forslaget om endringer når det gjelder filialetablering. Advokatforeningen mener imidlertid at forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 8-2 om stans av virksomhet bør vise til § 2-9 annet ledd *tredje* punktum om kravene til fagansvarlig i filial, slik at bestemmelsen om stans av virksomhet reflekterer at det både er egnethetskrav og kvalifikasjonskrav til fagansvarlig.

Brønnøysundregistrene støtter forslaget om å erstatte dagens tillatelsesordning med en meldingsordning, og viser til at dette innebærer en forenkling for bransjen.

Forbrukerrådet antar at forhåndstillatelse til filialetablering letter håndhevingen av regelverket, fordi det da sikres og dokumenteres at alt er «på plass» før filialen etableres.

Høgskolen i Sørøst-Norge (HSN) påpeker at Finanstilsynet fortsatt må gjøre en viss vurdering av om vilkårene for filialetablering er oppfylt. Siden det ikke gis en konkret begrunnet tillatelse, vil realiteten i saksbehandlingen kunne endres noe. HSN forutsetter at det vil benyttes skjemaer som dokumenterer at kravene for etablering er oppfylt ved meldingen, slik at tilsynet kan gjennomføre en tilstrekkelig kontroll av vilkårene.

HSN uttaler videre at det bør vurderes å opprettholde krav om en forhåndsgitt tillatelse for enkeltstående advokater uten organisasjoner rundt seg av den typen de landsdekkende kjedene har. HSN viser til at de store landsdekkende kjedene trolig ikke vil ha problemer med å kunne etablere filialer i samsvar med regelverket.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) støtter den foreslåtte endringen, men mener det bør settes en klar frist for når filialetableringen skal meddeles Finanstilsynet. Dermed får Finanstilsynet muligheten til å reagere dersom meldingen er mangelfull. NEF foreslår at meldingen skal gis senest innen 14 dager før opprettelsen av filialen.

3.1.4 Departementets vurdering

Departementet foreslår at eiendomsmeglingsforetak ikke lenger skal trenge tillatelse for å etablere filialer i Norge, men at det må gis melding til Finanstilsynet før filialen etableres. I sammenheng med dette foreslås en endring av bestemmelsen om tilbakekall av tillatelse til filialer, slik at det i stedet gis hjemmel til å pålegge stans av virksomheten i filialen. Departementet viser til Finanstilsynets vurderinger i høringsnotatet punkt 2.1, men har på bakgrunn av høringsrundten foretatt enkelte endringer.

NEF mener det bør settes en klar frist på 14 dager fra melding sendes til filialen etableres. Departementet er enig i at Finanstilsynet bør gis noe tid for eventuelt å reagere på filialetableringen. Dette vil uansett ikke hindre Finanstilsynets eventuelle pålegg om stans av virksomheten i filialen på et senere tidspunkt. Departementet foreslår at meldingen skal gis senest 14 dager før filialen etableres, se forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-2.

Videre foreslår departementet et nytt punktum i eiendomsmeglingsloven § 2-2 som viser til § 2-3 tredje ledd om krav til innholdet i konsekusjonssøknader, slik at meldingen kan tre i stedet for søknad.

Departementet foreslår ikke at det gjøres et skille i adgangen til å etablere filialer for eiendomsmeglingsforetak sammenlignet med advokater. Advokaters adgang til å drive eiendomsmegling i medhold av sin advokatbevilling ligger til den enkelte advokat personlig. Filialetablering vil derfor sjelden være aktuelt for andre enn eiendomsmeglingsforetak. Departementet viser til at Finanstilsynet kan gripe inn i tilfeller der det kan være tvilsomt om det er adgang til å etablere filial, uavhengig av om det er eiendomsmeglingsforetak eller advokat som ønsker å etablere filial.

Departementet foreslår, på bakgrunn av Advokatforeningens høringssvar, at eiendomsmeglingsloven § 8-2 annet ledd om stans av virksomhet skal vise til § 2-9 annet ledd tredje punktum. Finanstilsynet foreslo at bestemmelsen skulle vise til § 2-9 annet ledd annet punktum, som er dit gjeldende bestemmelse om tilbakekall av tillatelse henviser i dag. Departementet bemerker at endringen har sammenheng med at det ikke skal være krav om tillatelse for filialetablering. Finanstilsynet vil dermed ikke kontrollere fagansvarligs kvalifikasjoner på forhånd slik som tidligere. For at meldeplikten med tilhørende adgang til å kreve stans av virksomhet skal likne på ordningen med forhåndstillatelse, er det imidlertid nødvendig at pålegg om stans av virksomhet kan fattes også på grunn av at fagansvarlig mangler de nødvendige kvalifikasjonene.

Departementet bemerker for øvrig at Finanstilsynet forutsettes å utarbeide hensiktsmessige skjemaer e.l. for meldingen for å effektivisere saksbehandlingen, slik det i dag er gjort for konsekusjonssøknader.

Departementet viser til forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven §§ 2-2 og 8-2, som i all hovedsak tilsvare utkastet til lovendringer i høringsnotatet.

3.2 Melding om skifte av foretakets ledelse

3.2.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd bestemmer at eiendomsmeglingsforetak skal sende melding til Finanstilsynet før skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig. Meldeplikten er begrunnet i at Finanstilsynet skal føre kontroll med egnetheten til personene som utgjør ledelsen av eiendomsmeglingsforetaket, se § 2-9 første til tredje ledd.

3.2.2 Forslaget i høringsnotatet

Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd endres, slik at loven ikke lenger skal opplyse om når melding skal sendes til Finanstilsynet. Finanstilsynet viser til at denne løsningen er valgt i verdipapirhandeloven § 9-9 tredje ledd, som er gitt med samme begrunnelse som eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd. I høringsnotatet viser Finanstilsynet også til Eiendom Norges vurderinger, der det vises til at meldeplikt før skifte har funnet sted er lite praktisk, særlig for styremedlemmer som velges av en generalforsamling.

3.2.3 Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregistrene påpeker at Finanstilsynet har tilgang til informasjon fra Enhetsregisteret/Foretaksregisteret. Her fremkommer informasjon om foretakets ledelse, men ikke informasjon om fagansvarlig. Meldeplikten i eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd kan derfor reduseres til kun å omfatte skifte av fagansvarlig.

Forbrukerrådet antar at melding etter skiftet av ledelse av praktiske hensyn er tilstrekkelig.

Høgskolen i Sørøst-Norge (HSN) påpeker at forslaget til en viss grad flytter ansvar for å sikre at ledelsen er egnet fra Finanstilsynet til foretaket. HSN forutsetter at standardiserte skjemaer kan benyttes for å sikre dokumentasjon av at personen tilfredsstiller egnethetskravene. HSN mener det også er et spørsmål om ordlyden bør pålegge en frist for å sende inn melding.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) støtter forslaget, men mener det bør settes en klar frist for når endringen skal være meddelt Finanstilsynet. NEF foreslår at melding skal gis innen 14 dager etter at skiftet har inntrådt.

3.2.4 Departementets vurdering

Departementet foreslår en endring av plikten til å sende melding til Finanstilsynet om endringer i eiendomsmeglingsforetaks ledelse. Departementet foreslår at det ikke lenger skal være krav om at melding må sendes før det er skjedd endringer i ledelsen. Departementet viser til Finanstilsynets vurderinger i høringsnotatet punkt 2.2. Departementet presiserer at eiendomsmeglingsforetakets melding om endring fortsatt skal inneholde bl.a. politiattest for personen som skal tre inn i ledelsen, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 tredje ledd. Meldingen kan derfor ikke erstattes av en ren varslingsordning fra Brønnøysundregistrene om endringer i registrerte opplysninger.

På bakgrunn av innspill fra HSN og NEF i høringsrunden foreslår departementet en uttrykkelig tidsfrist for når melding må være sendt Finanstilsynet. Fristen foreslås satt til 14 dager etter skifte.

Departementet understreker at Finanstilsynet fortsatt skal føre kontroll med ledelsens egnethet. Departementet viser til forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde ledd.

3.3 Bruk av elektronisk kommunikasjon

3.3.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven inneholder ingen generell regel om adgangen til å kommunisere elektronisk. I eiendomsmeglingsloven § 6-4 femte ledd er departementet gitt hjemmel til å fastsette nærmere regler om elektronisk kommunikasjon i forbindelse med inngåelse av oppdragsavtale. Videre bestemmer § 6-8 annet ledd at kjøpekontrakten kan utferdiges elektronisk om både kjøper og selger uttrykkelig har godtatt det. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 femte ledd bestemmer uttrykkelig at «skriftlig» i paragrafens annet og fjerde ledd også omfatter elektroniske meldinger, dersom meldingens innhold er tilgjengelig for ettertiden.

3.3.2 Forslaget i høringsnotatet

Finanstilsynet foreslår en generell bestemmelse om bruk av elektronisk kommunikasjon i eiendomsmeglingsloven i tilfeller der meldinger eller opplysninger skal gis «skriftlig», såfremt vedkommende ønsker det. Tilsynet presiserer at «vedkommende» er ment å være mottaker av opplysningene fra eiendomsmeglingsforetaket, og at bruk av elektronisk kommunikasjon fra mottaker i utgangspunktet skal kunne forstås som aksept av elektronisk kommunikasjon fra foretaket. I tillegg foreslås en bestemmelse om at «skriftlig» avtaleinngåelse ikke er til hinder for elektronisk avtaleinngåelse hvis partene ønsker dette. Finanstilsynet viser generelt til at detaljregulering av adgangen til elektronisk kommunikasjon lett kan bli utdatert.

Finanstilsynet foreslår ikke at journaler og kjøpekontrakter «som hovedregel» skal føres eller lagres i elektronisk form. Finanstilsynet viser til at det er det enkelte foretak som er nærmest til å vurdere hvordan plikten til sikker journalføring og betryggende lagring skal oppfylles.

Som følge av forslagene foreslår Finanstilsynet å oppheve de bestemmelsene som i dag uttrykkelig regulerer elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier.

3.3.3 Høringsinstansenes syn

Finans Norge er generelt positive til teknologinøytrale regler og mener elektronisk kommunikasjon bør være hovedregelen for dialog mellom eiendomsmeglingsforetak og forbruker. Finans Norge mener at det bør presiseres at det er «mottaker»

sitt ønske om bruk av elektronisk kommunikasjon som er avgjørende.

Forbrukerrådet er positive til digitalisering og mener slik effektivisering kan ha stor verdi for forbrukere. Forbrukerrådet mener det bør vurderes å erstatte ordet «vedkommende» med «forbruker» for å klargjøre at det er forbrukerens, og ikke meglerforetakets, preferanse som avgjør.

Høgskolen i Sørøst-Norge (HSN) er ikke enig i at forbrukeres elektroniske kommunikasjon med foretaket kan likestilles med et samtykke til at bl.a. kjøpekontrakt skal kunne signeres elektronisk. HSN viser til at forbrukere er ikke-profesjonelle. Det kan ikke forutsettes at elektronisk kommunikasjon er et reflektert samtykke. HSN mener kjøpekontrakten fortsatt bør signeres på papir, og viser til meglers rådgivningsplikt og viktigheten av at partene får en reell forståelse av hva som er avtalt, herunder trygghet for at forbehold eller særskilt avtalte vilkår konkretiseres i kontrakten. HSN mener økt bruk av digitale kontrakter, uten at partene møtes, medfører økt fare for at kontraktene ikke blir i samsvar med det som er avtalt. HSN viser videre til at bortfall av kontraktsmøte medfører at meglers rådgivningsplikt utvannes, og forbrukerne mister meglerens gjennomgang av kontrakten med partene.

HSN foreslår derfor at det skal innhentes et særskilt informert samtykke, i alle fall for bruk av digital kjøpekontrakt.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er enig i at det bør legges til rette for at partene kan benytte elektronisk kommunikasjon og inngå avtaler ved bruk av elektroniske medium. NEF etterlyser tydeliggjøring av hva som i forslagets første ledd menes med elektronisk kommunikasjon, og hva dette i praksis vil bety med hensyn til f.eks. å oppfylle kravet til innholdet i salgsoppgaven. Videre ber NEF om en tydeliggjøring av hvilke medium som anses elektroniske i forslagets annet ledd, og hva som skal anses som en «betryggende måte» for å autentisere avtaleinngåelsen.

3.3.4 Departementets vurdering

Departementet foreslår en generell bestemmelse i eiendomsmeglingsloven om bruk av elektronisk kommunikasjon for opplysninger som etter loven skal gis «skriftlig».

Innledningsvis presiserer departementet at eiendomsmeglingsloven regulerer oppdragstakers (eiendomsmeglere) plikter. Loven regulerer ikke avtaleinngåelsen mellom selger og kjøper av eiendommen. Her gjelder avhendingslova eller

bustadoppføringslova. Departementet vil derfor ikke gå nærmere inn på dette, men bemerker at departementet ikke foreslår å oppheve eiendomsmeglingsloven § 6-8 annet ledd om oppdragsgivers utferdigelse av avtale for kjøper og selger.

Departementet foreslår en generell bestemmelse i ny § 3-7 første ledd om adgang til bruk av elektronisk kommunikasjon i tilfeller der eiendomsmeglingsloven eller regler i medhold av loven stiller krav om «skriftlige» opplysninger eller meldinger.

Finanstilsynets utkast bygger på finansavtaleloven § 8, som regulerer adgangen til bruk av elektronisk kommunikasjon og inngåelse av avtaler ved bruk av elektroniske medier. I finansavtaleloven § 8 gjelder kundens ønsker, mens Finanstilsynet har foreslått at det er «vedkommende» sine ønsker som er avgjørende. På bakgrunn av høringen foreslår departementet at det avgjørende for om «skriftlige» opplysninger kan gis elektronisk i medhold av eiendomsmeglingsloven, er om «mottaker» av opplysningene ønsker det, se forslag til ny § 3-7 første ledd.

Departementet presiserer at det ikke skal være eiendomsmeglers eller eiendomsmeglingsforetakets ønsker som skal være avgjørende for om opplysningene kan gis elektronisk. Videre understreker departementet at opplysningene ikke bare skal gis til oppdragstaker (selger av eiendommen), men også til andre. Ett eksempel er meglers skriftlige oppgave til kjøper av eiendommen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd.

Forbrukerrådet foreslår i sin høringsuttalelse at det er «forbruker» sine ønsker som avgjør om elektronisk kommunikasjon kan benyttes. Departementet viser til at eiendomsmeglingslovens regler om opplysninger som skal gis fra eiendomsmegler (oppdragstaker), ikke skiller generelt mellom mottakere som er forbrukere, og mottakere som ikke er det. Dersom ordlyden benytter «forbrukere», vil eiendomsmeglingsforetak forhindres fra å kunne benytte elektronisk kommunikasjon utenfor forbrukerforhold for å oppfylle skriftlighetskravet. Departementet ser ikke grunn til å forhindre eiendomsmeglere i å kunne oppfylle skriftlighetskravet overfor næringsdrivende ved bruk av elektronisk kommunikasjon. Eksempelvis er eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd om meglers skriftlige oppgave til kjøper ufravikelig, slik at næringsdrivende i dag ikke kan avtale seg vekk fra skriftlighetskravet. Departementet foreslår derfor i stedet at «mottaker» av opplysningene må ønske elektronisk kommunikasjon.

Et spørsmål som i praksis kan melde seg, er hva som kreves når det gjelder mottakers ønske om elektronisk kommunikasjon. I høringsnotatet gir Finanstilsynet uttrykk for at dersom en person har henvendt seg elektronisk til oppdragstaker, så anses normalt vedkommende for også å ha akseptert mottak av opplysninger elektronisk. Departementet viser til Ot.prp. nr. 41 (1998–99) om finansavtaleloven, der Justisdepartementet i merkna-dene til § 8 på s. 95 uttaler følgende om kravet til kundens ønske:

«Bestemmelsen gjelder bare når kunden ønsker bruk av elektronisk kommunikasjon. Når det er tale om meldinger fra kunden til institusjonen, innebærer dette at kunden i det enkelte tilfellet vil kunne velge å bruke elektronisk kommunikasjon. Når det er tale om meldinger fra institusjonen til kunden, vil bruk av elektronisk kommunikasjon forutsette at kunden uttrykkelig har akseptert at meldinger knyttet til kundeforholdet skal kunne gis elektronisk.»

Departementet ser ikke grunn til å stille lavere krav til tydeligheten av mottakers ønske om å kunne motta opplysningene elektronisk, slik at det kreves uttrykkelig aksept. Departementet presiserer at et ønske om å kommunisere elektronisk når som helst kan trekkes tilbake.

NEF har anmodet om en tydeliggjøring av hva som er å regne som «elektronisk kommunikasjon». Til dette bemerker departementet at forslaget er ment å være teknologinøytralt. Det kan derfor ikke uttømmende angis hvilke kommunikasjonsformer det er adgang til å benytte, men det er fortsatt krav til skriftlighet.

Departementet foreslår en generell regel om adgangen til å inngå avtaler ved hjelp av elektroniske medier. Finanstilsynets forslag er tilnærmet identisk med finansavtaleloven § 8 annet ledd, med unntak av at det er «avtalepartenes» ønsker som skal være avgjørende, ikke «kundens». Som nevnt innledningsvis, gjelder ikke eiendomsmeglingsloven avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger av eiendommen. Lovforslaget vil derfor gjelde avtalen mellom oppdragsgiver (selger) og oppdragstaker (megleren). Departementet foreslår at ordlyden benytter «avtalepartene», slik at det er tydelig at heller ikke oppdragsgiver (selger) kan kreve elektronisk avtaleinngåelse.

På samme måte som for elektronisk kommunikasjon i relasjon til lovpålagte opplysninger og meldinger, er forslaget teknologinøytralt. Det er derfor ikke mulig uttømmende å angi hvilke elek-

troniske medier det er adgang til å benytte, men det er fortsatt krav til skriftlighet. Videre stilles det i lovforslaget § 3-7 annet ledd bokstav a krav om at avtalens innhold i sin helhet er tilgjengelig ved avtaleinngåelsen.

Om kravet til betryggende autentifisering av avtalen i finansavtaleloven § 8 annet ledd bokstav c, uttalte Justisdepartementet følgende i Ot.prp. nr. 41 (1998–99) punkt 7.3, s. 26:

«Kravet om en betryggende metode for å autentifisere avtaleinngåelsen innebærer at metoden må være egnet til

- a) å identifisere avsenderen av meldinger i forbindelse med avtaleinngåelsen
- b) å vise at meldingen er sendt i den hensikt å foreta en rettslig disposisjon, dvs å inngå en bindende avtale
- c) å sikre bevis i tilfelle en senere konflikt om avtalens eksistens og innhold

Av hensyn til den teknologiske, og til dels rettslige, utviklingen bør det ikke stilles konkrete krav i finansavtaleloven f.eks til hva som vil være en *betryggende* metode. Dette vil måtte bero på en konkret tolkning ut fra situasjonen i det enkelte tilfellet og den foreliggende teknologien på det tidspunkt avtalen inngås. Ved vurderingen av hva som er betryggende, bør man samtidig ta hensyn til at det, som påpekt ovenfor, heller ikke ved en tradisjonell skriftlig avtaleinngåelse oppnås fullstendig sikkerhet.

Vurderingen av om en metode er *betryggende*, vil variere ut fra hva som er inneholdt [sic] i den avtalen som inngås. Departementet vil f.eks anta at bruk av PIN-kode e l, vil kunne anses som en betryggende metode for å inngå en avtale om mindre endringer i innskuddsvilkår. På den annen side må det være klart at dersom en låneavtale med en forbruker skal inngås elektronisk, vil det bare kunne skje gjennom et system med elektronisk signatur eller en annen metode som gir tilsvarende sikkerhet.»

Etter departementets oppfatning gjør samme hensyn seg gjeldende ved inngåelse av oppdragsavtaler om eiendomsmegling.

Departementet foreslår en forskriftshjemmel for å utfylle bestemmelsen i lovforslaget § 3-7 tredje ledd.

Siden departementet foreslår en bestemmelse om elektronisk avtaleinngåelse, er gjeldende eiendomsmeglingslov § 6-4 femte ledd overflødig og foreslås opphevet.

3.4 Tittelbruk

3.4.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven § 4-5 gir regler om bruk av tittel avhengig av hvilke kvalifikasjoner og tillatelser personen som driver eiendomsmegling, innehar.

For å benytte tittelen «eiendomsmegler» må personen ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, se § 4-5 første ledd. I så fall er det bl.a. krav om bestått godkjent eiendomsmeglereksamen og minst to års praktisk erfaring etter bestått eksamen.

Tittelen «megler» og andre titler som kan forveksles med denne, kan i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet bare benyttes av personer med eiendomsmeglerbrev, jurister med tillatelse etter § 4-3 og advokater som har rett til å drive eiendomsmegling. I tillegg følger det av forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler til eiendomsmeglingsloven § 5 femte ledd at personer som har fått tillatelse etter overgangsreglene § 5 første til fjerde ledd, også kan benytte tittelen «megler».

Eiendomsmeglingsloven § 4-5 fjerde ledd forbyr bruk av tittelen «statsautorisert eiendomsmegler».

3.4.2 Forslaget i høringsnotatet

Finanstilsynet foreslår to ulike alternativer til endringer i eiendomsmeglingsloven § 4-5 om bruk av tittel ved eiendomsmeglingsvirksomhet.

Det ene alternativet innebærer at alle som driver eiendomsmegling med hjemmel i eiendomsmeglingsloven, kan benytte tittelen «eiendomsmegler». Finanstilsynet viser til at endringen kan hindre forvirring blant forbrukerne, og at kompetansemessige forskjeller mellom personene som henholdsvis innehar eiendomsmeglerbrev, er jurister med tillatelse, advokater og personer med tillatelse etter overgangsordningen, ikke gir grunn til å opprettholde dagens ordning med to ulike titler.

Det andre alternativet innebærer å forbeholde bruken av tittelen «eiendomsmegler» til personer som driver virksomhet gjennom eiendomsmeglingsforetak, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1. Advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet i samsvar med § 2-1 første ledd nr. 2, vil i så fall ikke kunne benytte tittelen eiendomsmegler. Finanstilsynet viser til at eiendomsmeglingsforetak er underlagt strengere risikostyrings- og internkontrollsregime, jf. forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll. Videre har eiendomsmeglingsforetakene eiendomsmeglingsvirksomhet

som sin primære virksomhet. Advokatene har derimot normalt eiendomsmegling som et supplement til rettshjelpsvirksomhet.

Finanstilsynet foreslår ikke å oppheve eiendomsmeglingsloven § 4-5 fjerde ledd om forbud mot å benytte tittelen «statsautorisert eiendomsmegler», slik Eiendom Norge har foreslått. Eiendom Norge hadde bl.a. vist til at det var sikker rett at tittelen ikke kan brukes. Finanstilsynet påpeker at det er sikker rett nettopp på grunn av lovens klare forbud.

3.4.3 Høringsinstansenes syn

Den Norske Advokatforening (Advokatforeningen) støtter Finanstilsynets alternativ nummer 1 til endringer, slik at alle som har rett til å utøve eiendomsmegling, kan benytte tittelen «eiendomsmegler». Advokatforeningen viser til at tittelen «megler» sammenlignet med «eiendomsmegler» ikke gir noe informasjon om personens utdanning eller omfanget av denne, og sammenligner kravet til jurister og eiendomsmeglere med bachelor i eiendomsmegling. Samtidig vil begge grupper kunne bruke tittelen «eiendomsmeglerfullmektig». Advokatforeningen mener dette er verken konsekvent eller logisk. Advokatforeningen mener at det bør presiseres at tittelen «eiendomsmegler» skal forbeholdes advokater som faktisk utøver eiendomsmegling, og foreslår at ordlyden kan vise til f.eks. «advokater som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak eller driver eiendomsmegling i medhold av norsk advokatbevilgning, jf. § 2-1 (1)».

Eiendom Norge påpeker generelt at Finanstilsynets forslag baserer seg på innspill fra Eiendom Norge, og mener det er svært positivt at forslagene nå kommer på høring, da dette vil gjøre lovverket enklere og bedre. Eiendom Norge støtter Finanstilsynets forslag til regler om bruk av yrkestittel som innebærer krav om at virksomheten drives gjennom eiendomsmeglingsforetak, for å kunne benytte tittelen «eiendomsmegler». Organisasjonen viser til momentene som fremkommer i Finanstilsynets begrunnelse.

Finans Norge mener det er hensiktsmessig å videreføre bruk av både «megler» og «eiendomsmegler» som titler, siden ulike regler gjelder for aktørene. Finans Norge viser til at advokater i mange tilfeller er mindre spesialisert på eiendomsmegling. På denne bakgrunn foretrekker Finans Norge Finanstilsynets andre alternativ til lovendring, men mener samtidig at gjeldende § 4-5 annet ledd om at enkelte aktører kan benytte tittelen «megler», bør videreføres.

Forbrukerrådet mener at bransjens identitet etter hvert har lite med «megling» å gjøre. Det vises til at dersom man ønsker samsvar mellom realitet og tittel, vil «statsautorisert boligmarkedsfører» være en mer dekkende tittel enn i dag.

Høgskolen i Sørøst-Norge (HSN) påpeker at dersom tittelbruken er forvirrende, slik Eiendom Norge hevder, kan det være hensiktsmessig å rydde i tittelbruken. HSN har ikke grunnlag for å vurdere om dagens ordning fungerer eller innebærer forvirring. HSN mener forbudet mot å benytte tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» bør opprettholdes.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er positive til at både advokat, jurister med tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 og meglere etter overgangsordningen kan kalle seg «eiendomsmegler», men mener at adgangen for alle kategoriene bør knyttes til ansettelse i et eiendomsmeglingsforetak. Dersom ikke dette velges, støtter NEF Finanstilsynets alternativ 2.

Tilsynsrådet for Advokatvirksomhet (Tilsynsrådet) påpeker at rollen som eiendomsmegler er en mellommannsrolle. Dette skiller seg fra advokatrollen, som er et partsoppdrag. Ved at advokater opptrer som «advokater» også når de driver eiendomsmegling, blir distinksjonen borte. Tilsynsrådet antar imidlertid at bruk av tittelen «eiendomsmegler» blant advokater vil være tilfeldig så lenge det er valgfritt å benytte tittelen under det enkelte oppdrag. For det rettsøkende publikum tror derfor Tilsynsrådet at det vil være en fordel om eiendomsmeglertittelen forbeholdes personer som driver med eiendomsmegling til daglig, og med dette utgangspunktet synes Finanstilsynets andre alternativ å være det beste.

3.4.4 Departementets vurdering

Departementet foreslår at reglene om bruk av tittelen «eiendomsmegler» forenkles, slik at det avgjørende skal være om personen har tillatelse til å drive eiendomsmegling. Dette er i samsvar med Finanstilsynets første alternativ i høringsnotatet, med enkelte mindre endringer.

Departementet bemerker at bruken av tittelen «eiendomsmegler» vil knyttes til alle personer som har tillatelse i eller i medhold av eiendomsmeglingsloven til å drive eiendomsmegling. Departementet antar at det sentrale for publikum er om personen som benytter tittelen, har den nødvendige tillatelsen til å drive eiendomsmegling.

Flere høringsinstanser har gitt støtte til Finanstilsynets andre alternativ til forenkling av reglene om tittelbruk, slik at tittelen «eiendomsmegler» knyttes til eiendomsmeglingsforetak. Departementet viser til vurderingene ovenfor, og tilføyer at reglene om tittelbruk best forenkles ved at alle aktørene som innehar nødvendig tillatelse, kan benytte samme tittel. Gjennomført utdanning og praksis tilsier heller ikke at advokater som ikke er ansatt i eiendomsmeglingsforetak, avskjæres fra å bruke tittelen «eiendomsmegler».

Advokatforeningen har bemerket at det kan presiseres at det bare er advokater som faktisk utøver eiendomsmegling, som kan benytte tittelen «eiendomsmegler», og har foreslått en mulig presisering i loven. Departementet bemerker at «advokater som har rett til å drive eiendomsmegling» omfatter både advokater som er ansatt i eiendomsmeglingsforetak, og advokater som driver eiendomsmeglingsvirksomhet i medhold av § 2-1 første ledd nr. 2, se Ot.prp. nr. 16 (2006–2007), merknad til § 4-5. Departementet ser derfor ikke grunn til å presisere ytterligere når advokater kan benytte tittelen «eiendomsmegler».

Departementet foreslår ikke å oppheve forbudet mot å benytte tittelen «statsautorisert eiendomsmegler».

Departementet viser til forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 4-5.

3.5 Oppdragstakerens skriftlige oppgave

Finanstilsynet har vurdert om det bør innføres unntak fra minstekravene til opplysningene som skal inngå i salgsopp-gaven til kjøper, se eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Finanstilsynet foreslår ikke at det innføres en unntaksregel for opplysninger som «åpenbart ikke er aktuelle», slik Eiendom Norge har foreslått. Finanstilsynet viser for det første til at en skjønnsmessig unntaksregel vil kunne være tvisteskapende. For det andre påpekes det at oppdragstaker uansett må vurdere om opplysningene er åpenbart uaktuelle, slik at den eventuelle arbeidsbesparelsen for oppdragstaker vil være relativt beskjeden. Finanstilsynets syn har fått bred støtte i høringsrunden, og departementet foreslår ikke å innføre en unntaksregel knyttet til oppdragstakerens skriftlige oppgave til kjøperen.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Reglene medfører forenklinger for eiendomsmeglingsbransjen. Konsekvensene av å kunne melde inn endringer i eiendomsmeglingsforetakets ledelse til Finanstilsynet etter at endringen er gjort og ikke lenger måtte søke om filialetablering, er imidlertid krevende å tallfeste. Det samme gjelder konsekvensen av å få en mer enhetlig bruk av titler i eiendomsmeglingsbransjen og større muligheter for bruk av elektronisk kommunikasjon og elektronisk avtaleinngåelse. Departementet antar at lovforslaget for øvrig ikke vil ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

5 Merknader til de enkelte bestemmelser

Til lovens tittel

Eiendomsmeglingsloven har i dag ingen offisiell korttittel. Endringen innebærer å gi lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling den offisielle korttittelen «eiendomsmeglingsloven».

Til § 2-2

Bestemmelsen endrer kravet om tillatelse for filialetablering i Norge til en bestemmelse om å melde filialetableringer til Finanstilsynet. Vilkårene for filialetablering endres ikke. Henvisningen til § 2-3 tredje ledd innebærer at det stilles samme krav til innholdet i meldingen som i søknad om konsesjon.

Endringene er nærmere omtalt i punkt 3.1.4.

Til § 2-9

Bestemmelsen innebærer at eiendomsmeglingsforetak ikke lenger må sende melding om endringer i ledelsen før skiftet er foretatt. Melding må sendes til Finanstilsynet innen 14 dager etter skiftet.

Endringen er nærmere omtalt i punkt 3.2.4.

Til § 3-7

Bestemmelsen åpner i *første ledd* generelt for bruk av elektronisk kommunikasjon i tilfeller der eiendomsmeglingsloven eller forskrift i medhold av

loven stiller krav om at opplysninger gis «skriftlig». Det er en forutsetning at mottaker av opplysningene ønsker elektronisk kommunikasjon. Opplysningene må gis på nytt dersom mottaker ikke lenger ønsker elektronisk kommunikasjon.

I *annet ledd* åpnes det generelt for inngåelse av «skriftlige» avtaler ved bruk av elektroniske medier. Det er nødvendig at avtalepartene ønsker det.

I *tredje ledd* gis departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler i forskrift.

Bestemmelsen er nærmere omtalt i punkt 3.3.4.

Til § 4-5

Bestemmelsen gjør det mulig for alle som har rett til å drive eiendomsmegling med hjemmel i eiendomsmeglingsloven eller overgangsreglene til loven, å benytte tittelen «eiendomsmegler». Tittelen «megler» vil ikke lenger være regulert.

Endringene er nærmere omtalt i punkt 3.4.4.

Til § 6-1

Endringen oppdaterer henvisningen til § 4-5 om eiendomsmeglere som følge av opphevelsen av § 4-5 annet ledd. Det vises til nærmere omtale i punkt 3.4.4.

Til § 6-2

Endringen oppdaterer henvisningen til § 4-5 om eiendomsmeglere som følge av opphevelsen av § 4-5 annet ledd. Det vises til nærmere omtale i punkt 3.4.4.

Til § 6-4 femte ledd

Leddet oppheves som følge av innføring av en generell adgang til elektronisk inngåelse av avtaler som etter loven skal være «skriftlige». Det vises til nærmere omtale i punkt 3.3.4.

Til § 8-2

Endringen har sammenheng med at det ikke lenger er krav om tillatelse for å etablere filial i Norge. § 8-2 fjerde ledd endres derfor fra å gjelde tilbakekall av tillatelse til å gjelde stans av virksomhet i filial.

Endringene er nærmere omtalt i punkt 3.1.4.

Til § 9-1

Endringen er en rettelse av en redaksjonell inkurie. Loven har i dag en del II, men ingen del I. Forslaget innebærer at loven i stedet får et kapittel 9, der de bestemmelsene som i dag er del II ledd (1) til (4), blir ny § 9-1. Forslaget innebærer ingen materielle endringer.

Finansdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i eiendomsmeglingsloven (forenklinger).

Vi HARALD, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven (forenklinger) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i eiendomsmeglingsloven (forenklinger)

I

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

Lovens tittel skal lyde:

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling
(eiendomsmeglingsloven)

§ 2-2 paragrafoverskriften og første ledd skal lyde:
§ 2-2 *Melding om etablering av filial mv.*

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, skal sende melding til Finanstilsynet senest 14 dager før etablering av filial i Norge. § 2-3 tredje ledd gjelder tilsvarende for meldingen.

§ 2-9 fjerde ledd skal lyde:

(4) Eiendomsmeglingsforetak skal innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig.

Ny § 3-7 skal lyde:

§ 3-7 *Bruk av elektronisk kommunikasjon, elektroniske medier mv.*

(1) *Krav i eller i medhold av denne loven om at opplysninger eller meldinger skal gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon dersom mottakeren ønsker det.*

(2) *Krav i eller i medhold av denne loven om at en avtale skal inngås skriftlig, er ikke til hinder for at avtalen inngås ved hjelp av et elektronisk medium dersom avtalepartene ønsker dette, og*

a) *avtalens innhold i sin helhet er tilgjengelig ved avtaleinngåelsen, og*

b) *det er benyttet en betryggende metode for å autentisere avtaleinngåelsen.*

(3) *Departementet kan i forskrift fastsette regler om elektronisk kommunikasjon og elektroniske medier.*

§ 4-5 skal lyde:

§ 4-5 *Tittel*

(1) Tittelen «eiendomsmegler» kan bare benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3,

advokater som driver eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift fastsatt i medhold av § 9-1 annet ledd.

(2) Tittelen «eiendomsmeglerfullmektig» kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-2 første ledd nr. 2, og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 første ledd nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler.

(3) *Første og annet ledd gjelder tilsvarende for personer med tillatelse i medhold av §§ 4-2 fjerde ledd og 4-3 fjerde ledd.*

(4) Tittelen «statsautorisert eiendomsmegler» kan ikke benyttes.

§ 6-1 annet ledd skal lyde:

(2) Plikter som påhviler oppdragstakeren etter dette kapitlet, påhviler også den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 annet ledd, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

§ 6-2 tredje ledd skal lyde:

(3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 annet ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget, eller at oppgjør utføres av medhjelper som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 andre ledd.

§ 6-4 femte ledd oppheves.

§ 8-2 paragrafoverskriften skal lyde:

§ 8-2 *Tilbakekall av tillatelse for foretak og vedtak om stans av virksomhet i filial*

§ 8-2 annet ledd skal lyde:

(2) *Finanstilsynet kan stanse virksomheten i en filial, jf. § 2-2, dersom filialen ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-5 annet ledd eller § 2-9 annet ledd tredje punktum, eller ett eller flere av vilkårene i første ledd nr. 5 til 7 er oppfylt for filialen.*

Lovens del II Ikrafttredelse og overgangsregler oppheves.

Nytt kapittel 9 skal lyde:

Kapittel 9. Ikrafttredelse og overgangsregler

§ 9-1 Ikrafttredelse og overgangsregler

(1) Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

(2) Kongen kan fastsette overgangsregler.

(3) Forskrifter gitt i medhold av lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling gjelder inntil

noe annet er bestemt også etter at loven her har trådt i kraft.

(4) Fra den tid loven her trer i kraft, gjøres følgende endring i annen lov:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling oppheves.

II

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

