

Finansdepartementet  
Postboks 8008 DEP  
0030 OSLO  
Norge

**Dato**  
26. april 2017

**Vår ref.**  
17/01693-3

**Deres ref.**  
15/2532

## Høring – forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og -forskriften

Det vises til Finansdepartementets brev av 10.3.2017 vedlagt Finanstilsynets høringsnotat av 28.2.2017 med forslag til enkelte endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften. Videre vises det til telefonsamtale 24.4.2017 med avd.dir. Marianne Irgens, der det fra vår side ble varslet at Tilsynsrådet ikke ville rekke å levere sin uttalelse innen høringsfristen, men at denne ville bli sendt departementet innen 28.4.2017.

Tilsynsrådet for advokatvirksomhet er et uavhengig statlig organ som fører tilsyn med landets praktiserende advokater, blant annet ved gjennomgang av deres regnskaper og behandling av betrodd midler. Som et av sine hovedmål skal Tilsynsrådet gjennom aktiv tilsynsvirksomhet søke å forebygge ansvarsskader. Tilsynsrådets mandat er angitt i domstolloven kapittel 11 og forskrift av 20. desember 1996 nr. 1161 til domstolloven kapittel 11 (Advokatforskriften).

Advokater kan etter dagens regelverk utføre eiendomsmegling enten som praktiserende advokat i et advokatforetak, eller som ansatt i et foretak som har tillatelse fra Finanstilsynet til å drive eiendomsmegling. Tilsynsrådet har i den forbindelse erfart at advokater som driver med eiendomsmegling som en del av virksomheten i eget advokatforetak i større grad mangler kjennskap til det regelverket som gjelder for eiendomsmeglingsvirksomhet, sammenliknet med hva som er tilfellet for bransjens øvrige aktører.

Når det gjelder de foreliggende endringsforslag mener Tilsynsrådet det er hensiktsmessig å foreta en opprydding i tittelbruken på området, jf Finanstilsynets høringsnotat pkt. 2.4. For advokater som utfører eiendomsmeglingsoppdrag reiser imidlertid tittelbruken ulike typer utfordringer, som vi finner grunn til å redegjøre kort for i denne forbindelse:

Advokatvirksomhet er i utgangspunktet et partsoppdrag, og ikke en mellommannrolle. Det kan derfor være grunn til også å gi advokater anledning til å benytte tittelen "eiendomsmegler" i de tilfeller advokater påtar seg denne rollen, slik Finanstilsynets alternativ 1 åpner for, jf høringsnotatets pkt. 4. Advokaten kan da få signalisert at oppdragets art har en annen karakter enn det typiske advokatoppdraget. Dersom advokater skal opptre som "advokater", også i forbindelse med eiendomsmegling fra et advokatforetak, så vil denne distinksjonen raskt bli borte. Det vises i den forbindelse til at advokater som driver eiendomsmegling både skal stille særskilt sikkerhet for

eventuelt ansvar de kan pådra seg i eiendomsmegleroppdraget, og til kravet om at klientmidler fra advokatvirksomheten skal holdes atskilt fra klientmidler vedrørende eiendomsmegling, jf. advokatforskriften § 3-6 tredje ledd.

Det antas imidlertid at bruk av tittelen "eiendomsmegler" blant advokater vil være tilfeldig så lenge det er valgfritt om advokaten titulerer seg som eiendomsmegler under det enkelte oppdrag, eller ikke. Fra det rettssøkende publikums ståsted tror vi det derfor vil være en fordel dersom eiendomsmeglertittelen forbeholdes personer som driver med eiendomsmegling til daglig. Med dette utgangspunktet synes Finanstilsynets alternativ 2 til ny til emgll. § 4-5 første ledd å være det beste alternativet.

Hensett til at advokater i dag er gitt anledning til å drive eiendomsmegling, og dessuten er en stor aktør på dette området, gjør vi avslutningsvis oppmerksom på at Tilsynsrådet kan gi verdifulle innspill til det lovutvalget som Finansdepartementet innledningsvis i høringsnotatet tar sikte på å oppnevne. I den forbindelse gjør vi oppmerksom på at vi gjerne også kan tenke oss å være representert i utvalget, dersom departementet skulle se behov for det.

Vennlig hilsen  
Tilsynsrådet for advokatvirksomhet



Hege Bjølseth  
Direktør