



Det Kongelige Miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Oslo, 4. oktober 2010

Deres ref: 201002545
Vår ref: ft/clp 00.5.11

Høring – endringer i tinglysingsforskriften m.v.

Det vises til ovennevnte høring av 15. juli 2010.

Innledningsvis vil vi gjøre oppmerksom på at Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er oppført som høringsinstans på denne høringen, men at vi ikke har mottatt selve høringen. For ordens skyld ber vi Departementet merke seg vår nye adresse: Parkveien 55, 0256 Oslo.

NEF har kun innspill til høringsnotatet punkt 2 (Tinglysingsforskriften) § 3 (Bekreftelse av underskrift).

Etter lov om eiendomsmegling av 2007, ble tittelen ”megler” beskyttet fra 1. januar 2008, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5 annet ledd. Tittelen kan kun benyttes av de som har eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som har rett til å drive eiendomsmegling, samt personer som etter søknad til Finanstilsynet er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5. Høringsforslaget har ikke hensyntatt at også såkalte ”overgangsmeglere” har anledning til å benytte den beskyttede tittelen ”megler”. Forskjellen mellom en jurist med tillatelse til å drive eiendomsmegling og en ”overgangsmegler”, er at juristen i tillegg til å være ansvarlig megler, også har anledning til å være fagansvarlig for et eiendomsmeglingsforetak.

På bakgrunn av ny eiendomsmeglingslov, informerte Statens kartverk i juni 2009 at de legger til grunn at de som kaller seg ”megler” kan bekrefte en underskrift alene, jf. tinglysingsforskriften § 3. Informasjonen ble publisert i NEFs magasin ”Eiendomsmegleren”, se vedlegg.

NEF mener at Statens kartverks tolkning av tinglysingsforskriften § 3 bør legges til grunn, slik at Departementets forslag endres til også å omfatte alle som har tillatelse til å benytte tittelen ”megler”. I tillegg har vi foreslått å foreta en mindre endring i samsvar med eiendomsmeglingslovens ordlyd. Vi foreslår derfor ny utforming av bestemmelsen (Departementets forslag i normal tekst, og NEFs forslag i kursiv):

I de tilfelle hvor en underskrift skal være bekreftet, jf. tinglysingsloven § 17, kan bekreftelse gis av to myndige vitner, bosatt i Norge, eller av norsk

[..]

h. eiendomsmegler eller jurist med tillatelse til å være fagansvarlig eller ansvarlig megler,

h. eiendomsmegler eller jurist til med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, samt megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler

For øvrig har NEF ingen kommentarer til forslaget.

Med vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveter
Direktør



Christina Lyngtveit-Petersson
Juridisk rådgiver

Disse fire punktene er sentrale momenter i tillit slik den forstås med innen psykologien, og som kan anvendes i andre arbeidssituasjoner hvor tillit er et aktuelt tema. Graden av tillit som ønskes og er nødvendig vil avgjøre i hvilken grad hvert av momentene kommer til uttrykk – men de er alle aspekter av det å bygge en relasjon til et annet menneske. Dermed bør de avpasses og vurderes opp mot den konkrete situasjonen og det individet man jobber med.

Tillit og motstridende interesser

Mekler befinner seg alltid i en mellomposisjon mellom kjøper og selger, og dette er to parter som begge har grunnleggende motstridende interesser. Sagt enkelt, kjøper ønsker en lav pris mens selger ønsker seg en høy pris. Mekler utøver dermed sitt yrke i en stadig interessekonflikt og dette kan gjøre etableringen og opprettholdelsen av tillit under hele prosessen krevende.

Den detaljerte forståelsen av tillit kan være til hjelp når relasjonen mellom mekler og partene i et eiendomssalg tilspisser seg. Mer konkret, hvordan kan brudd i tillit eller en negativ endring av relasjonen til partene forstås? Med

utgangspunkt i forståelsen av tillit kan man spørre seg selv fire spørsmål:

1. Har jeg vist tilstrekkelig interesse, vært oppmerksom på klienten, og vært tydelig på at jeg ønsker klientens beste?
2. Har jeg forstått klienten og forsikret meg at vi oppfatter situasjonen likt?
3. Har jeg opptrådt med integritet og ikke handlet på kortsiktige mål og impulser? Har jeg opptrådt gjennomtenkt og ansvarlig?
4. Har jeg tilstrekkelig kunnskap og erfaring med de utfordringene situasjonen krever?

Spørsmålene viser til hvordan en negativ endring av relasjonen til klienten kan forstås som et tillitsbrudd hvor man ikke har ivarett de fire aspektene som tillit består av. Gjennom å spørre seg selv disse spørsmålene kan man være i stand til å forstå tillitsbruddet og dernest arbeide målrettet for å gjenetablere tillit og en tilstrekkelig solid relasjon.

Behovet for tillit

Ikke klienter i boligmarkedet oppfatter dette som en krevende situasjon eller har noe behov for at relasjonen til mekler går utover det rent formelle. Det

er på det rene at mange aktører innen eiendom har kjøpt og solgt mange ganger, og forstår eiendom som en uproblematisk transaksjon. For slike robuste og "proffe" aktører er behovet for tillit betydelig mindre, om ikke fraværende. Poenget er at behovet for tillit er høyst varierende, og at man dermed ikke har noen endelig fasit på hvordan og hvor mye tillit som bør etableres.

Et sentralt aspekt ved sosiale ferdigheter er å kunne forstå og se et annet menneske, i den betydning at man er bevist på å møte andre mennesker ikke utelukkende ut fra hvordan vi selv er – men også ut fra en tanke om hvordan vi tror vår motpart er. Opplevelsen av å bli møtt med et standardisert og fastsatt sett av handlinger i en situasjon er ofte lite givende og vil med stor sannsynlighet være en negativ erfaring.

Dette betyr at etableringen av tillit og fokus på en solid sosial relasjon alltid må være behovsorientert – det må alltid være en vurdering av hvilken type relasjon som ønskes av klienten. Implikasjonen av dette er at tillit i seg selv ikke er nok, og at en evne til å vurdere behovet for tillit er nødvendig.

Bekreftelse av underskrifter

Megler-tittelen i eiendomsmeglingsloven

Både eiendomsmegler og megler er blitt beskyttede titler gjennom eiendomsmeglerloven. Ingen får kalle seg noen av disse titlene uten at de er gitt tillatelse fra Kredittilsynet. Slik tillatelse gis enten gjennom eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglerloven § 4-2 eller ved tillatelse jf. eiendomsmeglerloven § 4-3.

For oss som tinglysingsmyndighet innebærer dette at vi legger til grunn at både den som kaller seg eiendomsmegler og den som kaller seg megler kan bekrefte en underskrift alene, jf. tinglysingsforskriften § 3. Vi trenger

altså ikke vedlagt noen ytterligere dokumentasjon for den som kaller seg megler, ettersom tittelen nå er beskyttet.

Fagansvarlig i meglerforetak

Etter forskrift til lov om eiendomsmegling § 2-9 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



TINGLYSINGEN

etter første og annet punktum. Vi legger til grunn at den som kaller seg faglig leder eller fagansvarlig innehar slik kompetanse og tillatelser at vedkommende kan bekrefte en underskrift alene i medhold av tinglysingsforskriften § 3. Dette er ikke en utvidelse av kretsen som kan bekrefte underskriften på denne måten.

Juni 2009

Statens kartverk, tinglysingen