



DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 96

(2001-2002)

Om lov om endring i lov 16. juni 1989 nr.
53 om eiendomsmegling

*Tilråding fra Finansdepartementet 14. juni 2002,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Bondevik II)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Finansdepartementet fremmer i denne proposisjonen forslag om enkelte endringer i lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven). Lovforslaget bygger på forslag fra Kredittilsynet i brev til Finansdepartementet av 27. november 2000, 12. og 22. mars 2001, samt Forbrukerrådets brev til Finansdepartementet av 7. november 2001.

Departementet foreslår en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven om at bevilling til å drive eiendomsmegling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretaket som søker bevilling ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Videre foreslår departementet regler om plikt til å melde til Kredittilsynet om erverv av betydelig eierandel og økning av slik eierandel i eiendomsmeglerforetak. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes i denne sammenheng andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående, jf. lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4. Dersom Kredittilsynet anser at erververen ikke oppfyller kravet til egnethet som fremgår av bestemmelsens første punktum, skal Kredittilsynet etter forslaget innen tre måneder etter å ha mottatt melding om eierskiftet kunne nekte vedkommende person eller foretak å erverve aksjene eller andelene. Departementet foreslår dessuten en bestemmelse om at Kredittilsynet i forskrift skal kunne fastsette nærmere bestemmelser om foretakenes plikt til å gi melding om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

Departementet foreslår også at det fastsettes i eiendomsmeglingsloven at Kredittilsynet i forskrift kan gi nærmere regler om plikter og ansvar for eiendomsmeglerforetakets faglige leder, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll.

Videre foreslås det enkelte endringer i eiendomsmeglingslovens bestemmelser om tilsyn. Det følger av gjeldende rett at foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling er underlagt kontroll og tilsyn etter eiendomsmeglingslovens bestemmelser om tilsyn. Departementet foreslår at denne bestemmelsen utvides til også å omfatte personer som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling. Videre foreslås det en endring i samme bestemmelse slik at personer og foretak som selv har levert tilbake bevillingen til å drive eiendomsmegling, likestilles med personer og foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling.

Ytterligere foreslås det en ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven om at departementet kan gi forskrifter om innsynsrett i opplysninger om budgivningen og om budgivere.

2 Bakgrunn for lovforslaget

I brev til Finansdepartementet av 22. mars 2001 viste Kredittilsynet til at eiendomsmeglingsloven ble vedtatt 16. juni 1989 og trådte i kraft 1. april 1990. Etter vedtagelsen i 1989 er loven endret ved ulike anledninger. Etter Kredittilsynets oppfatning har tiden vist at det nå er behov for ytterligere endringer.

Kredittilsynet foreslo ut fra dette følgende endringer i loven:

- Det inntas en bestemmelse om egnethet for eiere av eiendomsmeglingsforetak.
- Kredittilsynet gis hjemmel til å gi forskrift om innholdet av faglig leders plikter og ansvar.
- Bestemmelsen som gir Kredittilsynet hjemmel til å føre tilsyn med foretak som er *fratatt* retten til å drive eiendomsmegling endres slik at det kan føres tilsyn med alle som *har hatt* rett til å drive eiendomsmegling.
- Det foretas endring/presisering av reglene om plikt for foretaket og de ansatte til å gi opplysninger til Kredittilsynet. Reglene må utformes slik at det ikke kan være tvil om at det omfattes av straffeansvar å bevisst gi uriktige opplysninger.
- Forbudet mot annen næringsvirksomhet i § 2-6 annet ledd utvides til å omfatte alle ansatte i eiendomsmeglingsforetak.
- Det gis hjemmel til å gi forskrift om innsynsrett i budrunder.

I tillegg til disse forslagene har Kredittilsynet i brev til Finansdepartementet av 27. november 2000 og 12. mars 2001 foreslått en endring i eiendomsmeglingsloven slik at denne, i motsetning til etter gjeldende rett, ikke skal gjelde for eiendommer eller tidsparter med beliggenhet utenfor Norge. Unntak fra dette skal ifølge Kredittilsynets forslag kunne fastsettes av Kongen i forskrift. Kredittilsynet legger til grunn at personer eller foretak med rett til å drive virksomhet som omfattes av eiendomsmeglingsloven, i tillegg til slik virksomhet, skal kunne drive virksomhet knyttet til eiendommer i utlandet (det vil si virksomhet som etter det ovenfornevnte forslaget skal tas ut av eiendomsmeglingsloven). På denne bakgrunn foreslår tilsynet at departementet i forskrift skal kunne gi nærmere regler for virksomhet knyttet til omsetning av eiendommer utenfor Norge som drives av personer eller foretak med rett til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 1-2. I slike bestemmelser skal det etter Kredittilsynets forslag blant annet kunne fastsettes at bestemmelser i eiendomsmeglingsloven helt eller delvis skal få anvendelse på slik virksomhet. Også bestemmelser om opplysningsplikt, blant annet om hva tjenesten går ut på, herunder at tjenesten vil være forskjellig fra andre eiendomsmeglingstjenester og om hvilke regler i eiendomsmeglingsloven som kommer til anvendelse, trekkes frem av Kredittilsynet som eksempel på hvilke bestemmelser som kan fastsettes i medhold av den foreslåtte forskriftshjemmelen.

Forbrukerrådet har i brev til Finansdepartementet av 7. november 2001 foreslått en endring i eiendomsmeglingsloven for å sikre at alle forbrukere gis adgang til en utenrettslig og gratis tvisteløsning når det oppstår tvister med den som har meglet eiendommen. Forbrukerrådet uttaler at rådet «ønsker således at det skal stilles krav til at alle som megler fast eiendom til forbrukere må være tilknyttet en utenrettslig klagenemnd. Klagenemnda må være god-

kjent av myndighetene og det må stilles krav til at nemnda er sammensatt av en nøytral formann samt med lik representasjon fra bransjesiden og fra forbrukersiden.» Med hensyn til den nærmere utformingen av lovbestemmelser om dette viser Forbrukerrådet til en endring som er foreslått i lov 13. mai 1988 nr. 26 om inkassovirksomhet og annen inndrivning av forfalte pengekrav (inkassoloven) vedrørende tvisteløsningsorgan for foretak med inkassobevilling. Forslaget til endring i inkassoloven på dette punkt har vært på høring og er til behandling i Justisdepartementet.

Forslagene fra Kredittilsynet og Forbrukerrådet ble sendt på høring ved departementets brev av 19. november 2001. Forslagene følger som utrykte vedlegg. Høringsfristen ble satt til 15. januar 2002.

Høringsbrevet ble sendt til følgende instanser:

- Akademikerne
- Akademikernes Fellesorganisasjon
- Alle departementene
- Banklovkommisjonen
- Bedriftsforbundet
- Brønnøysundregistrene
- Datatilsynet
- Den norske Advokatforening
- Den norske Revisorforening
- De selvstendige kommunale pensjonskasser
- Eiendomsmeglerforetakenes Forening
- Finansieringsselskapenes Forening
- Finansnæringens Hovedorganisasjon
- Forbrukerombudet
- Forbrukerrådet
- Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
- Konkurransetilsynet
- Kredittilsynet
- Landsorganisasjonen i Norge
- Norges Bank
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Fondsmeglerforbund
- Norske Boligbyggelags Landsforbund
- Notar AS
- Næringslivets Hovedorganisasjon
- OBOS
- Regjeringsadvokaten
- Skattedirektoratet
- Sparebankforeningen i Norge
- Statistisk Sentralbyrå
- Verdipapirfondenes Forening
- ØKOKRIM

Følgende høringsinstanser har hatt merknader til høringsforslaget:

- Barne- og familiedepartementet
- Den norske Advokatforening
- Den norske Revisorforening
- Eiendomsmeglerforetakenes Forening
- Finansnæringens Hovedorganisasjon

- Forbrukerombudet
- Forbrukerrådet
- Justisdepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Kredittilsynet
- Landsorganisasjonen i Norge
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norske Boligbyggelags Landsforbund
- Notar AS ved Codex Advokat AS
- Nærings- og handelsdepartementet

Følgende instanser har opplyst at de ikke har merknader til forslaget:

- Arbeids- og administrasjonsdepartementet
- Bedriftsforbundet
- De selvstendige kommunale pensjonskasser
- Fiskeridepartementet
- Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
- Konkurransetilsynet
- Landbruksdepartementet
- Norges Bank
- Skattedirektoratet
- Sosial- og helsedepartementet
- Statistisk Sentralbyrå
- Utdannings- og forskningsdepartementet
- Utenriksdepartementet

Høringsuttalelsene følger som utrykte vedlegg. Blant annet på bakgrunn av høringsinstansenes uttalelser anser departementet at en del av de forslag som er fremmet av Kredittilsynet og Forbrukerrådet, og som ble sendt på høring ved departementets brev av 19. november 2001, bør utredes nærmere før en fremmer eventuelle forslag til endring i eiendomsmeglingsloven på disse punktene. Dette gjelder forslaget om utvidelse av forbudet mot annen næringsvirksomhet, forslaget om at megling av fast eiendom og tidsparter med beliggenhet i utlandet skal tas ut av eiendomsmeglingsloven, samt forslaget vedrørende et tvisteløsningsorgan for eiendomsmeglingstjenester. Kredittilsynet har i brev til Finansdepartementet av 22. april 2002 påpekt at utviklingen i eiendomsmeglingsbransjen, både på det forbrukerpolitiske området, det profesjonelle næringseiendomsmarkedet, samt når det gjelder innføringen av nye lover og offentligrettslige påbud som har betydning for eiendomsmeglerens virksomhet, aktualiserer spørsmålet om loven også bør gjennomgås grundig på andre områder. Etter Kredittilsynets oppfatning kan det også være aktuelt ved en eventuell lovrevisjon å vurdere den gjeldende tilsynsordningen. Departementet vil blant annet på denne bakgrunn vurdere å nedsette et lovutvalg med sikte på en mer generell revisjon av eiendomsmeglingsloven. De spørsmål som er nevnt ovenfor vil i tilfelle kunne vurderes av et slikt utvalg.

3 Krav til egnethet for eiere av eiendomsmeglingsforetak

3.1 Gjeldende rett

Eiendomsmegling mot betaling kan i henhold til eiendomsmeglingsloven § 1-2 bare drives i medhold av bevilling etter reglene i lovens § 2-1 eller i medhold av norsk advokatbevilling når advokaten har stilt sikkerhet etter domstolloven § 222. Enkelte unntak er oppstilt i § 1-2 annet ledd.

Hvem som kan få bevilling til å drive eiendomsmegling er regulert i eiendomsmeglingsloven § 2-1. I § 2-1 første ledd er det fastsatt at Kredittilsynet kan gi bevilling til å drive eiendomsmegling til person som har eiendomsmeglerbrev (jf. § 2-3), ansvarlig selskap som reguleres av lov av 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven), eller aksjeselskap og allmennaksjeselskap som har fullt innbetalt aksjekapital og som reguleres av henholdsvis lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov av 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven). Videre følger det av § 2-1 annet ledd at bank eller boligbyggelag i det enkelte tilfelle kan gis tillatelse til å drive eiendomsmegling. I § 2-1 fjerde ledd nr. 1 til 4 er det fastsatt at person eller foretak som gis bevilling til å drive eiendomsmegling må ha fast kontorsted i Norge, stille sikkerhet som angitt i § 2-5, være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etterhvert som de forfaller, og ikke ha gjort seg skyldig i forhold som etter § 2-8 annet ledd nr. 4 eller 5 kunne ha ført til at bevillingen ville blitt kalt tilbake. Foretak må dessuten ha eiendeler med verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser. Av § 2-8 annet ledd nr. 4 og 5 følger det at Kredittilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller et foretak med slik bevilling grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter eller 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.

3.2 Kredittilsynets forslag

Kredittilsynet foreslo i sitt brev 22. mars 2001 at det i et nytt femte ledd i eiendomsmeglingsloven § 2-1 tas inn en bestemmelse om at foretak som nevnt i § 2-1 første ledd nr. 2 og 3, må ha eiere som anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. § 2-1 første ledd nr. 2 og 3 omfatter ansvarlig selskap som reguleres av selskapsloven, samt aksjeselskap og allmennaksjeselskap som har fullt innbetalt aksjekapital og som reguleres av henholdsvis aksjeloven og allmennaksjeloven. Et lignende krav til eierens egnethet finner en i lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel (verdipapirhandelloven) § 7-2 tredje ledd nr. 3, hvor det heter at tillatelse kan nektes dersom aksjeeier med betydelig eierandel i selskapet ikke anses egnet til å sikre en god og fornuftig forvaltning av foretaket.

Videre ble det, delvis etter mønster av verdipapirhandelloven § 7-4, foreslått en bestemmelse om at endring av eiere i foretaket bare kan skje etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Dersom Kredittilsynet anser at vedkommende ikke er egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk skal tilsynet etter forslaget, innen tre måneder etter å ha mottatt melding om endringen, kunne nekte vedkommende å erverve aksjer eller å tre inn som deltaker.

I begrunnelsen for det her omtalte forslaget viser Kredittilsynet for det første til at gjeldende regler ikke er tilstrekkelige til å kunne holde uønskede personer og foretak borte fra bransjen. Det følger som vist foran av eiendomsmeulingsloven § 2-8 annet ledd nr. 4 at Kredittilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller et foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter. Personer som har stått bak foretak som har mistet bevillingen, stått i fare for å miste bevillingen eller ikke ville fått bevilling om det hadde søkt, kan imidlertid ifølge Kredittilsynet i dag omgå hinderet som eiendomsmeulingsloven § 2-1 fjerde ledd nr. 4 representerer ved å kjøpe et eksisterende foretak med bevilling eller ved å søke bevilling for et nystiftet foretak. Kredittilsynet uttaler videre i denne forbindelse:

«Selv om det nystartede eller det oppkjøpte foretaket må ha en faglig leder som enten er advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, og den faglige lederen formelt er ansvarlig for meglingen, er det etter Kredittilsynets oppfatning en åpenbar fare for at eierne i slike tilfeller kan øve en uheldig innflytelse på foretakets virksomhet.»

Det at det i dag ikke er fastsatt hva innholdet i den faglige ledelsen skal være, er etter Kredittilsynets oppfatning en medvirkende årsak til problemet. Dette vil bli nærmere behandlet i kapittel 4. Kredittilsynet legger imidlertid til grunn at selv om det oppstilles nærmere krav til faglig leder i foretakene er det behov for en bestemmelse som oppstiller krav til eiernes egnethet.

Om den nærmere forståelsen av den foreslåtte bestemmelsen skriver Kredittilsynet:

«Bestemmelsen vil i sin utforming måtte bli skjønnsmessig, men hensikten må være at den normalt skal ramme personer som p.g.a. sin vandel eller tidligere forretningsdrift har mistet eller ville blitt nektet eiendomsmeulerbrev etter eml § 2-3. Videre er hensikten at bestemmelsen skal ramme personer som har vært eier eller hatt en ledende stilling i foretak som har, eller etter Kredittilsynets oppfatning ville kunnet mistet sin bevilling, såfremt vedkommende må antas å ha (med)ansvar for de kritikkverdige forholdene i foretaket.»

Kravet om egnethet er i forslaget utformet slik at det omfatter alle eiere, ikke bare eiere med betydelig eierandel slik som i verdipapirhandelloven §§ 7-2 og 7-4. Kredittilsynet uttaler i denne forbindelse:

«På den måten vil det ikke være tvil om at bestemmelsen omfatter tilfeller hvor flere uegnete personer går sammen om å starte et eiendomsmeulingsforetak. På den annen side vil eierandelens størrelse være av betydning for om vedkommende fyller kravet om å være «egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med loven» etc. Eiere med små/ubetydelige eierandeler vil normalt ikke være omfattet av dette.»

Videre er forslaget utformet slik at dersom et eiendomsmeglingsforetak blir eid indirekte gjennom et holdingselskap, må det foretas en vurdering av om holdingselskapet er en egnet eier. Ved denne vurderingen må det kunne legges vekt på egnetheten til holdingselskapets eiere.

Kredittilsynet har foreslått at personer og foretak som er eiere av eiendomsmeglingsforetak når lovendringene trer i kraft, og som ikke anses egnet som eiere i henhold til den foreslåtte bestemmelsen i § 2-1 femte ledd, skal kunne fortsette som eiere i inntil ett år etter lovens ikrafttredelsestidspunkt. Dette vil gi de aktuelle personene eller foretakene anledning til å selge sin eierandel.

3.3 Høringsinstansenes merknader

Høringsinstansene som har hatt merknader til denne delen av forslaget er i det vesentlige positive til å ta inn i loven et krav til eiernes egnethet.

Nærings- og handelsdepartementet viser imidlertid til det samlede antall rapporteringsplikter som staten pålegger næringslivet og forutsetter at Finansdepartementet tar hensyn til at belastningen knyttet til slik rapportering bør gjøres så liten som mulig.

Justisdepartementet uttaler at en bør vurdere å begrense bestemmelsen til å omfatte eiere med en viss eierandel, det vil si eiere som kan utøve reell innflytelse på foretakets virksomhet. Justisdepartementet uttaler i denne forbindelse:

«Vi forstår Kredittilsynets kommentarer slik at dette uansett er meningen (side 3 øverst). Vi mener at det er bedre at dette kommer klart til uttrykk i lovteksten enn at det legges inn en forutsetning om dette i forarbeidene. Verdipapirhandelloven § 7-4 kan vurderes som mulig mønster for formuleringen av den foreslåtte bestemmelsen.»

Også *Norges Eiendomsmeglerforbund*, med støtte fra *Finansnæringens Hovedorganisasjon*, har merknader til omfanget av bestemmelsen. Forbundet uttaler i denne forbindelse:

«Norges Eiendomsmeglerforbund antar at forslaget til nytt femte ledd i § 2-1 om meldingsplikt ved aksjeoverdragelse ikke gjelder aksjeoverdragelse i holdingselskapet, og at dette er en svakhet ved forslaget.»

For å rette på dette foreslår Norges Eiendomsmeglerforbund følgende tillegg i den foreslåtte § 2-1 femte ledd:

«Ved skifte av eiere i et holdingselskap med eierandel i et eiendomsmeglingsforetak skal dette meldes til Kredittilsynet når eierskiftet er så vesentlig at det kan få betydning for utøvelsen av eierposisjonen i eiendomsmeglingsforetaket.»

Forbundet, med støtte fra Finansnæringens Hovedorganisasjon, påpeker videre at det som følge av den foreslåtte endringen i § 2-1, må gjøres endringer i § 2-8 annet ledd slik at Kredittilsynet får hjemmel til å tilbakekalle bevillingen dersom eierskiftet fører til at eiendomsmeglerforetaket ikke lenger har egnet eier.

En rekke høringsinstanser, herunder *Eiendomsmeglerforetakenes Forening*, *Finansnæringens Hovedorganisasjon*, *Forbrukerrådet*, *Justisdepartementet*

og *Norges Eiendomsmeglerforbund*, er kritisk til at Kredittilsynet skal kunne bruke tre måneder på å vurdere om det vil nekte vedkommende person eller foretak å erverve aksjer eller å tre inn som deltaker. Eiendomsmeglerforetakenes Forening påpeker at dette kan skape problemer og unødig tidsbruk ved eierskifter og foreslår at bestemmelsen endres slik at fristen settes til to måneder.

Ingen av høringsinstansene har hatt merknader til den foreslåtte overgangsbestemmelsen.

3.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag om å ta inn i eiendomsmeglingsloven et krav til egnethet for deltakere og aksjeeiere i foretak med bevilling til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Bestemmelsen foreslås i tråd med Kredittilsynets forslag formulert som et krav om at deltakere eller aksjeeiere må anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Departementet viser til Kredittilsynets begrunnelse for forslaget som departementet i det vesentlige finner å kunne slutte seg til.

Som Kredittilsynet legger departementet til grunn at egnethetskravet må være oppfylt for at et foretak skal kunne få bevilling. Det foreslås derfor at bevilling skal kunne nektes dersom egnethetskravet ikke er oppfylt.

Videre legger departementet, også dette i tråd med Kredittilsynets forslag, til grunn at kravet må være oppfylt til enhver tid så lenge virksomheten drives. Kredittilsynet har på denne bakgrunn foreslått at eventuelle endringer i foretakets eierstruktur må meldes til Kredittilsynet. Finansdepartementet slutter seg til dette forslaget.

I Kredittilsynets forslag er kravet om egnethet utformet slik at det omfatter alle eiere. Hensikten med dette er ifølge Kredittilsynet at det ikke skal være tvil om at bestemmelsen omfatter tilfeller hvor flere uegnete personer går sammen om å starte et eiendomsmeglingsforetak. Justisdepartementet har i sin høringsuttalelse gitt uttrykk for at kravet, som i verdipapirhandelloven, bør begrenses til å omfatte eiere med en viss eierandel, det vil si eiere som kan utøve reell innflytelse på foretakets virksomhet. Av verdipapirhandelloven § 7-2 tredje ledd følger at dersom tillatelse til å yte investeringstjenester gis til allmennaksjeselskap, kan tillatelse nektes dersom aksjeeier med betydelig eierandel i selskapet ikke anses egnet til å sikre en god og fornuftig forvaltning av foretaket. Videre følger det av verdipapirhandelloven § 7-4 at erverv av betydelig eierandel i verdipapirforetak som ikke er kredittinstitusjon bare kan gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Begrepet «betydelig eierandel» er definert i verdipapirhandelloven § 1-3 tredje ledd. Der heter det at med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av selskapet. Like med vedkommende aksjeeiers egne aksjer regnes i denne sammenheng aksjer som eies av aksjeeierens nærstående. Sistnevnte begrep er definert i verdipapirhandelloven § 1-4.

Finansdepartementet slutter seg til Justisdepartementets vurdering av at en bør begrense bestemmelsen om eiernes egnethet til å omfatte eiere med betydelig eierandel. Det er ikke hensiktsmessig med en bestemmelse om at alle eiere og eierskifter må meldes til Kredittilsynet. Det må være tilstrekkelig at bestemmelsen omfatter personer som har mulighet til å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av eiendomsmeglingsforetaket. Det vises i denne forbindelse også til høringsuttalelsen fra Nærings- og handelsdepartementet hvor det er uttrykt at belastningen knyttet til næringslivets rapporteringsplikt overfor staten bør gjøres så liten som mulig. Etter Finansdepartementets oppfatning bør begrepet «betydelig eierandel» gis det samme innhold som i verdipapirhandelloven § 1-3. For eiendomsmeglerforetak som er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, det vil si foretak som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 3, foreslås derfor en tilsvarende bestemmelse i eiendomsmeglerloven som den i verdipapirhandelloven. For eiendomsmeglerforetak som er organisert som ansvarlige selskap, dvs. foretak som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, anser departementet at omfanget av meldeplikten mest hensiktsmessig kan reguleres i forskrift. Det foreslås derfor at Kredittilsynet gis hjemmel til å fastsette nærmere regler om dette i forskrift.

Norges Eiendomsmeglerforbund har i sin høringsuttalelse uttrykt at forbundet antar at forslaget ikke gjelder aksjeoverdragelse i holdingsselskapet, og at dette er en svakhet ved forslaget. Departementet vil understreke at også holdingselskapet vil måtte vurderes i forhold til egnethetskravet. Kredittilsynet har lagt til grunn at en i denne forbindelse må vektlegge egnetheten for holdingselskapets eiere. Departementet slutter seg til Kredittilsynets vurdering på dette punkt. Det vises for øvrig til at det i forbindelse med den nevnte bestemmelsen i verdipapirhandelloven § 7-2 er lagt til grunn at også indirekte eierskap er relevant ved vurderingen av om det foreligger en betydelig eierandel, jf. definisjonen i verdipapirhandelloven § 1-3 tredje ledd.

Departementet foreslår etter dette et krav om at bevilling til å drive eiendomsmegling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretak som nevnt i § 2-1 første ledd nr. 2 og 3 ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Videre foreslås det i tråd med Kredittilsynets forslag en bestemmelse om at erverv av betydelig eierandel i foretak som nevnt i første punktum bare kan gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag melding som nevnt i forrige punktum er mottatt, nekte slikt erverv dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Det vises til lovforslaget § 2-1 nytt femte ledd åttende punktum.

Kredittilsynets forslag var utformet slik at meldeplikten omfattet «endring av eiere». Etter departementets oppfatning bør meldeplikten også omfatte økning av eierandel som har betydning for eierens innflytelse over selskapet. Det følger av verdipapirhandelloven § 7-4 annet ledd at melding til Kredittilsynet skal foreligge før økning av betydelig eierandel som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent. Departementet foreslår en tilsvarende

bestemmelse for eiendomsmeglerforetak som er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, dvs. foretak som omtalt i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 3. For eiendomsmeglerforetak som er organisert som ansvarlige selskap, dvs. foretak som er omtalt i eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, foreslås det at Kredittilsynet skal kunne fastsette slik meldeplikt og omfanget av denne i forskrift. Det vises til lovforslaget nytt § 2-1 femte ledd sjette punktum.

Departementet legger til grunn at det er foretaket som skal være ansvarlig for at meldeplikten blir oppfylt. Nærings- og handelsdepartementet har som nevnt foran vist til det samlede antall rapporteringsplikter som staten pålegger næringslivet og forutsatt at Finansdepartementet tar hensyn til at belastningen knyttet til slik rapportering bør gjøres så liten som mulig. Finansdepartementet viser til at omfanget av den foreslåtte meldeplikt er redusert i forhold til høringsforslaget ved at plikten etter forslaget i proposisjonen bare vil gjelde for erverv av betydelig eierandel. Etter departementets syn kan den plikt som nå foreslås pålagt eiendomsmeglerforetak ikke sies å være uforholdsmessig omfattende sett i forhold til de viktige forbruker- og næringshensyn som her gjør seg gjeldende. Det er imidlertid behov for nærmere bestemmelser om hvorledes innsendingsplikten skal gjennomføres. Finansdepartementet foreslår på denne bakgrunn at det fastsettes i § 2-1 femte ledd fjerde punktum at Kredittilsynet kan gi nærmere regler om plikten til å gi melding om foretakets deltakere og aksjeeiere.

Som påpekt av Kredittilsynet er den foreslåtte bestemmelsen skjønnsmessig. Hensikten med bestemmelsen er å unngå at personer som på grunn av sin vandel eller tidligere forretningsdrift ikke ville kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling, kan eie et foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet legger i denne forbindelse til grunn at det at en person har vært eller er eier i et foretak, som på grunn av foretakets forretningsførsel ikke ville kunne få bevilling til å drive eiendomsmegling, og det at en person har vært eller er ansatt med (med)ansvar for den aktuelle forretningsdriften i et slikt foretak, vil kunne virke diskvalifiserende i forhold til den foreslåtte bestemmelsen.

Norges Eiendomsmeglerforbund har pekt på at det som følge av den foreslåtte endringen i § 2-1 må gjøres endringer i § 2-8 annet ledd slik at Kredittilsynet får hjemmel til å tilbakekalle bevillingen dersom eierskiftet fører til at eiendomsmeglerforetaket ikke lenger har egnet(e) eier(e). Departementet slutter seg til dette forslaget og foreslår en endring i eiendomsmeglingsloven § 2-8 annet ledd nr. 1 slik at det fremgår at Kredittilsynet kan kalle tilbake bevillingen til å drive eiendomsmegling dersom foretaket ikke lenger oppfyller kravene i § 2-1 femte ledd om å ha eiere som anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.

Kredittilsynet har påpekt at personer og foretak som i dag har betydelige eierandeler i foretak som omfattes av forslaget bør gis en viss tid til å selge seg ned dersom de ikke oppfyller det foreslåtte kravet til egnethet. Departementet slutter seg til Kredittilsynets vurdering på dette punkt og foreslår at personer og foretak som har betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak når lovendringene trer i kraft, og som ikke anses egnet som eiere i henhold til den fore-

slåtte bestemmelsen i § 2-1 femte ledd, skal kunne fortsette som eiere i inntil ett år etter ikrafttredelsestidspunktet.

4 Hjemmel til å gi forskrift om faglig leders plikter og ansvar

4.1 Gjeldende rett

I eiendomsmeglingsloven § 2-1 nåværende femte ledd er det fastsatt at i foretak som nevnt i § 2-1 første ledd nr. 2 og 3 og annet ledd, det vil si eiendomsmeglerforetak, skal den faglige leder av eiendomsmeglingsvirksomheten være eiendomsmegler eller advokat.

4.2 Kredittilsynets forslag

Kredittilsynet har foreslått en endring i nåværende § 2-1 femte ledd (nytt sjette ledd) slik at Kredittilsynet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om plikter og ansvar for eiendomsmeglerforetakets faglige leder, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll. Slike regler er ikke gitt i dag.

I begrunnelsen for forslaget har Kredittilsynet vist til at det foreligger en rekke uavklarte spørsmål med hensyn til den faglige ledelse i eiendomsmeglerforetakene. Blant annet er det spørsmål om faglig leders tilstedeværelse i foretaket og om faglig leders oppfølging av ufaglærte meglere i foretaket.

Ifølge Kredittilsynet kan det blant annet være aktuelt å fastsette bestemmelser om krav til interne kontrollrutiner, samt begrensninger i hvor mange meglere den faglige lederen kan ha ansvaret for. Videre kan det etter Kredittilsynets oppfatning være aktuelt å pålegge faglig leder å utarbeide en skriftlig plan for intern kompetansesikring og kompetanseheving.

Kredittilsynet omtaler i sitt brev av 22. mars 2001 et forslag fra Forbrukerrådet som, for å avhjelpe problemet med ufaglærte meglere, har foreslått at det innføres minimumskrav til utdanning for eiendomsmeglere. Kredittilsynet tilrår i stedet at tilsynet gis hjemmel til å fastsette forskrift om faglig leders plikter og ansvar. I begrunnelsen for sitt syn uttaler Kredittilsynet blant annet:

«Ved å velge en slik løsning unngår man å måtte ta stilling til, på generelt grunnlag, *hvem* foretaket som skal omfattes av et eventuelt kompetansekrav, og hvor omfattende krav til kompetanse det eventuelt skal stilles. Slike krav vil da også kunne tilpasses det enkelte foretaks virksomhet og omfang.»

Kredittilsynet har vurdert om bestemmelser om faglig leders plikter og ansvar burde gis direkte i eiendomsmeglingsloven. Tilsynet har imidlertid konkludert med at slike regler bør gis i forskrift. Dette er begrunnet med at en slik løsning vil gjøre det enklere å endre kravene som følge av endringer i bransjen. Det er også vist til at det kan bli nødvendig med en detaljgrad som egner seg bedre i forskrift enn i lov.

I lov av 7. desember 1956 nr. 1 om tilsynet for kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper og verdipapirhandel m.v. (kredittilsynsloven) § 4 er Kredittilsynet gitt hjemmel til å gi forskrift om internkontrollrutiner. Bestemmelsen

omfatter eiendomsmeglerforetak, jf. kredittilsynsloven § 1 første ledd nr. 15 og eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd. Ifølge Kredittilsynet vil den foreslåtte hjemmelen i eiendomsmeglingsloven § 2-1 nytt sjette ledd være noe videre enn hjemmelen i kredittilsynsloven.

4.3 Høringsinstansenes merknader

Barne- og familiedepartementet, Finansnærings Hovedorganisasjon, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Notar har uttalt seg positivt om forslaget.

Barne- og familiedepartementet skriver blant annet følgende i sitt høringsbrev:

«En forskrift vil etter vårt syn være et velegnet virkemiddel til å sette standarden for innholdet i den faglige ledelsen, som er forutsatt ved autorisasjonsordningen i eiendomsmeglingsloven. For bransjen er det en fordel å ha klare regler å forholde seg til, og det kan bidra til å lette håndhevingen for Kredittilsynet.»

Forbrukerombudet og Forbrukerrådet uttaler at de anser forslaget som et skritt i riktig retning. På den annen side uttaler Forbrukerrådet:

«På sikt er det imidlertid vårt syn at så lenge vi har et autorisasjonssystem som bygger opp rundt en profesjon med egen lov om eiendomsmeglerens ansvar og plikter, så bør alle som megler fast eiendom til forbrukere ha en meglerutdannelse som sikrer et adekvat faglig nivå hos den enkelte megler. Ved å overlate til den faglige leder å sikre den ansattes kompetanse er det en fare for at man vil få til dels store forskjeller i kvaliteten mellom enkelte meglere og mellom de ulike foretak. For forbrukerne kan det være vanskelig å få med seg slike kvalitetsforskjeller før det er for sent.»

Den norske Advokatforening og Eiendomsmeglerforetakenes Forening er imidlertid skeptisk til forslaget. Advokatforeningen (ved foreningens lovutvalg for eiendomsmegling) uttaler i denne forbindelse:

«Utvalget er generelt skeptisk til fullmaktslovgivning av den art det her legges opp til. Det er vanskelig ut fra Kredittilsynets problembeskrivelse å danne seg en oppfatning av behovet for den forskriftshjemmel som foreslås. Utvalget er i og for seg ikke uenig i at det kan være behov for regler om den faglige leders faktiske tilstedeværelse og heller ikke at det kan være behov for krav om skriftlig plan for internkontroll. Forslaget favner imidlertid etter sin tekst langt videre enn dette og vil kunne gi hjemmel for svært detaljerte bestemmelser som ikke nødvendigvis vil heve kvaliteten på det enkelte foretaks arbeid.»

Eiendomsmeglerforetakenes Forening uttaler i sitt høringsbrev at foreningen er fullt ut innforstått med, og enig i, at den faglige leder skal ha det øverste ansvaret for meglervirksomheten. Foreningen skriver imidlertid videre:

«Denne adgangen har den faglige lederen allerede i dag. Faglig leder er leder for meglerfaglige spørsmål og er fullt ut uavhengig på dette området. EFF ser derfor ikke at et detaljert regelverk på dette området vil tjene hensikten og anbefaler at Kredittilsynet ikke gis hjemmel til å gi forskrift om faglig leders plikter og ansvar.»

4.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag om en endring i nåværende § 2-1 femte ledd (nytt sjettede ledd) slik at Kredittilsynet i forskrift skal kunne gi nærmere regler om plikter og ansvar for eiendomsmeglerforetakets faglige leder, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll. Departementet viser til Kredittilsynets begrunnelse for forslaget som departementet i hovedsak finner å kunne slutte seg til.

Advokatforeningen og Eiendomsmeglerforetakenes Forening har gitt uttrykk for at den foreslåtte hjemmelen er for vid og at den vil kunne gi hjemmel for svært detaljerte bestemmelser som ikke nødvendigvis vil heve kvaliteten på det enkelte foretaks arbeid. Etter det departementet kan se er det hensiktsmessig med en generell hjemmel på dette området, slik at Kredittilsynet vil kunne utforme en eventuell forskrift i overensstemmelse med den løpende utviklingen i eiendomsmeglerbransjen. Forskrifter på dette området vil sendes på høring. Bransjen, forbrukerorganisasjonene og andre vil på denne måten kunne nå frem med sine innvendinger dersom Kredittilsynet skulle foreslå bestemmelser som etter en nærmere vurdering viser seg å være uforholdsmessig tyngende eller på andre måter uhensiktsmessige.

Forbrukerrådet har uttalt at alle som megler fast eiendom til forbrukere bør ha en utdanning som sikrer et adekvat faglig nivå hos den enkelte. Finansdepartementet antar at dette vil være et av de spørsmål som vil kunne vurderes av et eventuelt lovutvalg med sikte på en mer generell revisjon av eiendomsmeglingsloven.

5 Tilsyn med foretak/personer som ikke lenger har bevilling - opplysningsplikt for ansatte, tillitsvalgte og eiere - sanksjoner mot manglende oppfyllelse av opplysningsplikt

5.1 Gjeldende rett

Tilsyn med personer og foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling er regulert i eiendomsmeglingsloven § 2-7 og i kredittilsynsloven § 1.

Av eiendomsmeglingsloven § 2-7 første ledd første punktum følger det at Kredittilsynet fører kontroll og tilsyn med eiendomsmegling, jf. § 1-1, etter kredittilsynsloven. I kredittilsynsloven § 1 første ledd nr. 15 heter det at tilsyn etter kredittilsynsloven føres med «(a)ndre foretak så langt det bestemmes i eller i medhold av særskilt lov».

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 2-7 tredje ledd at Kredittilsynet også skal føre kontroll med advokat som driver eiendomsmegling. Dette tilsynet kommer i tillegg til den kontroll og det tilsyn advokater er underlagt i og i medhold av domstolloven.

I eiendomsmeglingsloven § 2-7 fjerde ledd er det fastsatt at kontroll og tilsyn etter bestemmelsen i § 2-7 skal gjelde tilsvarende overfor eiendomsme- glerforetak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling etter § 2-8.

Med hensyn til gjennomføringen av tilsynet, følger det av eiendomsme- glingsloven § 2-7 første ledd annet punktum at Kredittilsynet, i forbindelse med tilsynet med eiendomsmegling, kan gi pålegg og for øvrig bestemme i hvilken utstrekning og på hvilken måte kontrollen til enhver tid skal gjennom- føres.

Videre følger det av § 2-7 annet ledd at person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling plikter å gi Kredittilsynet de opplysninger som måtte bli krevet angående eiendomsmeglingen. Disse plikter også å fremvise og i tilfelle utlevere til kontroll de forretningsbøker og øvrige dokumenter samt utskrifter av den elektronisk lagrede informasjon som angår eiendoms- meglingen.

Regler om opplysningsplikt er også gitt i kredittilsynsloven. Av denne lovens § 3 annet ledd følger at institusjoner under tilsyn når som helst plikter å gi alle opplysninger som tilsynet måtte kreve. De plikter også å la tilsynet få innsyn i og i tilfelle få utlevert til kontroll institusjonens protokoller, registrerte regnskapsopplysninger, regnskapsmateriale, bøker, dokumenter, datamaski- ner eller annet teknisk hjelpemiddel og materiale som er tilgjengelig ved bruk av slikt hjelpemiddel samt beholdninger av enhver art. I lovens § 3 tredje ledd er det fastsatt at hvis opplysningsplikten som er pålagt institusjonen etter annet ledd ikke oppfylles, kan opplysningsplikten pålegges de enkelte tillits- og tjenestemenn i institusjonen. Institusjonen skal i slike tilfeller som hoved- regel varsles.

5.2 Kredittilsynets forslag

Kredittilsynet foreslo i sitt brev av 22. mars 2001 en endring i eiendomsmeglingsloven § 2-7 annet og fjerde ledd. Forslaget utvider kretsen av personer i og med tilknytning til eiendomsmeglerforetak som plikter å gi opplysninger til Kredittilsynet angående eiendomsmeglingen. I dag omfatter plikten «person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling». Etter forslaget vil det fremgå at også foretakets ansatte, tillitsvalgte og eiere plikter å gi slike opplysninger.

Kredittilsynet skriver følgende om begrunnelsen for forslaget:

«Det følger av kredittilsynsloven § 3 tredje ledd at de enkelte tillits- og tjenestemenn i institusjonen kan pålegges opplysningsplikt dersom institusjonen ikke oppfyller sin opplysningsplikt. Forklaringsplikten til tillits- og tjenestemenn har, er imidlertid subsidiær i forhold til foretakenes forklaringsplikt, og er betinget av et pålegg fra Kredittilsynets side etter at foretaket ikke har oppfylt sin forvaltningsplikt.»

Ifølge Kredittilsynet er dette et problem, særlig ved stedlige tilsyn og i de tilfeller hvor foretaket er avviklet.

Av eiendomsmeglingsloven § 5-2 første punktum fremgår det at forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av blant annet § 2-7 straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpene omstendigheter. Det samme gjelder ifølge bestemmelsens annet punktum for overtredelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser, samt ved medvirkning til overtredelser som nevnt i første og annet punktum, jf. bestemmelsens tredje punktum. Forslaget om at tillits- og tjenestemenn i eiendomsmeglerforetak, samt foretakets eiere, skal ha en selvstendig forklaringsplikt innebærer således at disse forklarer seg på vegne av foretaket under trussel av straffeansvar.

I Kredittilsynets brev av 22. mars 2001 ble det også foreslått en ny bestemmelse om at ansatte, tillitsvalgte og eiere plikter å gi opplysninger til Kredittilsynet også etter at foretaket er avviklet eller ansettelsesforholdet, tillitsvervet eller eierforholdet av annen grunn er opphørt. Kredittilsynet viser i begrunnelsen for dette forslaget til at det er viktig å ha mulighet til å forfølge en sak selv etter at de aktuelle personene har trukket seg fra foretaket eller foretaket er avviklet. Dette for at en skal kunne avgjøre om en sak skal få konsekvenser for de involverte.

Som nevnt under punkt 5.1 fremgår det i dag av § 2-7 fjerde ledd at kontroll og tilsyn med eiendomsmegling etter § 2-7 skal gjelde tilsvarende overfor *foretaks* som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling. *Personers* som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling er ikke nevnt i dagens bestemmelse. Kredittilsynet foreslår i det tidligere nevnte brev av 22. mars 2001 en endring i § 2-7 fjerde ledd hvor det fremgår at tilsvarende gjelder for personer som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling.

Videre foreslår Kredittilsynet en endring som innebærer at kontroll og tilsyn også skal gjelde personer eller foretak som selv har levert tilbake bevillingen. Bakgrunnen for sistnevnte forslag er at en vil unngå at personer eller foretak som står i fare for å miste bevillingen kommer Kredittilsynet i forkjøpet ved å levere inn bevillingen og dermed fratrar Kredittilsynet muligheten til å følge opp saken.

5.3 Høringsinstansenes merknader

Samtlige høringsinstanser som har uttalt seg om denne delen av forslaget er positive til forslaget om å endre § 2-7 fjerde ledd slik at kontroll og tilsyn med eiendomsmegling etter § 2-7 ikke bare omfatter foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling, men også personer som er fratatt denne retten.

Tilsvarende er alle høringsinstanser som har uttalt seg positive til den del av forslaget som innebærer at også foretak og personer som har levert inn bevillingen frivillig, omfattes av bestemmelsen.

De fleste høringsinstansene, herunder *Finansnæringens Hovedorganisasjon*, *Forbrukerombudet*, *Forbrukerrådet*, *LO*, *Norges Eiendomsmeglerforbund*, *Notar* og *Norske Boligbyggelags Landsforbund* har videre støttet forslaget om å utvide § 2-7 fjerde ledd, slik at plikten til å gi opplysninger ikke bare påhviler foretaket, men også dets tillitsvalgte, ansatte og eiere.

Den norske Advokatforening er imidlertid skeptisk til sistnevnte forslag. Foreningen uttaler i denne forbindelse:

«Utvalget er imidlertid av den oppfatning at forslaget om utvidet, selvstendig forklaringsplikt for tillits- og tjenestemenn i foretaket er dårlig begrunnet. Utvalget mener at de redegjørelser som gis, fortsatt bør gis av den faglige leder. Og at det ikke vil være naturlig eller nødvendig å innhente redegjørelse fra andre før det foreligger mistanke om at redegjørelsen ikke er tilfredsstillende. Det er intet i Kredittilsynets begrunnelse for forslaget som tilsier at det er noe problem å måtte gi pålegg i slike tilfelle etter Kredittilsynsloven § 3, tredje ledd, bortsett fra at straffetrusselen i samme lovs § 10 bare rammer igangværende foretak. Dette synes bare å ha manifestert seg som et problem i ett enkelt tilfelle, og burde lovteknisk kunne løses på en annen måte enn å innføre en generell, likestilt forklaringsplikt for de ansatte (og eiere).»

Forslaget om at forklaringsplikten ikke skal bortfalle selv om arbeids- eller eierforholdet opphører eller foretaket blir avviklet støttes også av de fleste høringsinstansene. *Norges Eiendomsmeglerforbund*, med støtte fra *Finansnæringens Hovedorganisasjon*, uttaler følgende i denne forbindelse:

«Selv om foretaket er avviklet eller vedkommendes tilknytning til foretaket er opphørt vil det særlig med tanke på videre aktivitet i bransjen være avgjørende at opplysningsplikten gjelder også ettertid. Utvidelsen er nødvendig også for å kunne følge opp forslaget om eiers egnethet i høringens punkt 1.1.»

Notar er i utgangspunktet positiv til dette forslaget. Selskapet foreslår imidlertid enkelte presiseringer i den foreslåtte bestemmelsen:

«Bestemmelsen bør imidlertid presiseres slik at opplysningene primært innhentes hos de som eier, leder er ansatt eller er tillitsvalgt i eiendomsmeglerforetaket på innhentingstidspunktet. Opplysninger bør *subsidiært innhentes hos de som tidligere* har sittet i slike posisjoner.»

Ingen av høringsinstansene som har uttalt seg positivt til utvidelsen av opplysningsplikten har merknader til at dette innebærer at personene omfattes av straffebestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 5-2.

5.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag om å endre bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 2-7 fjerde ledd slik at ikke bare foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling er underlagt kontroll og tilsyn etter bestemmelsen, men også personer som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling. Som Kredittilsynet og høringsinstansene kan departementet ikke se at det er grunn til å behandle personer som har hatt bevilling til å drive eiendomsmegling annerledes enn foretak som har hatt slik bevilling i tilknytning til denne bestemmelsen.

Departementet slutter seg også til Kredittilsynets forslag om å endre bestemmelsen i § 2-7 fjerde ledd slik at kontroll og tilsyn kan føres ikke bare med foretak og personer som har bevilling til å drive eiendomsmegling og foretak og personer som er fratatt bevillingen til å drive eiendomsmegling, men også med foretak og personer som selv har levert tilbake bevillingen. Departementet slutter seg til Kredittilsynets begrunnelse for forslaget hvor det er vist til at etter gjeldende rett kan foretak eller personer som står i fare for å miste sin bevilling, unndra seg et forestående tilsyn ved selv å levere inn bevillingen.

Det ble i høringsbrevet foreslått å utvide kretsen av personer i og med tilknytning til eiendomsmeglerforetak som plikter å gi opplysninger til Kredittilsynet angående eiendomsmeglingen. Departementet finner ikke å kunne slutte seg til Kredittilsynets forslag på dette punkt. Det følger av kredittilsynsloven § 3 at hvis opplysningsplikten som er pålagt institusjonen som er under tilsyn ikke oppfylles, kan opplysningsplikten pålegges de enkelte tillits- og tjenestemenn i institusjonen. Denne opplysningsplikten er således subsidiær i forhold til institusjonenes forklaringsplikt. Kredittilsynsloven § 3 gjelder for alle institusjoner som er under Kredittilsynets tilsyn. Departementet kan ikke se at det er behov for en annen løsning for eiendomsmeglerforetak enn for andre foretak under tilsyn.

6 Innsynsrett i budrunder

6.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven inneholder i dag ingen bestemmelser om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere.

Imidlertid kan nevnes at Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening og Norges Eiendomsmeglerforbund i fellesskap har utviklet et sett normgivende budregler, jf. pressemelding fra nevnte instanser av 25. juni 2001. Budreglene er nedfelt i «Forbrukerinformasjon om budgivning». Nytt i disse reglene er blant annet følgende punkter om åpenhet i budrunden (jf. omtalen av reglene på Norges Eiendomsmeglerforbunds hjemmesider):

«Etter at eiendommen er solgt kan kjøperen kreve å kontrollere saksgangen under budgivingen. Dette vil skje på meglerens kontor sammen med faglig leder. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme.

Kjøperen aksepterer samtidig at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om f.eks. finansiering m.v. vil ikke fremkomme, da dette er underlagt personvern/taushetsplikt, jf pkt 9.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, kan budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som bekrefter at budet er reellt, jf pkt 9.»

6.2 Kredittilsynets forslag

Kredittilsynet har foreslått en endring i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd slik at departementet i forskrift skal kunne gi bestemmelser om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere.

I begrunnelsen for forslaget har Kredittilsynet blant annet uttalt følgende:

«Det har i den senere tid framkommet påstander om at meglere legger inn falske bud for å drive opp prisen på objektet eller sette i gang budrunden. Kredittilsynet har ingen indikasjoner på at dette faktisk forekommer, men kan likevel ikke utelukke at det skjer, enten fra selgers side (etter Kredittilsynets oppfatning er det grunn til å tro at i den grad falske bud forekommer er det selger som står bak dette) eller ved at megler gir uriktige opplysninger om innkomne bud. Uavhengig av om påstandene er riktige eller ikke, bidrar de til å svekke omdømmet til eiendomsmeglerbransjen.

En rett til innsyn vil f.eks. kunne gi kjøper anledning til å foreta undersøkelser ved mistanke om fiktive bud, noe som forhåpentligvis vil føre til at mistanken avkrefte. Kredittilsynet foreslår derfor at det i lov om eiendomsmegling innføres en hjemmel til å gi forskrift om innsynsrett i budrunder. Formålet med en slik innsynsrett vil være å styrke den generelle tilliten til eiendomsmeglere i markedet.

Noen eiendomsmeglere har i det siste gått offentlig ut og sagt at de vil gi kjøpere innsyn i budene uten å anonymisere dem. Andre eiendomsmeglere praktiserer i dag å gi kjøper innsyn i alle bud under kon-

traktsmøtet, men i anonymisert form. Meglerne begrenser i dag innsynet i konkurrerende bud på denne måten for å være sikre på at de ikke bryter taushetsplikten de er pålagt i eml § 5-1.

Taushetsplikten gjelder bare overfor uvedkommende, og det er noe usikkert hvem som skal regnes som «uvedkommende» når det gjelder forhold megler får kjennskap til under utøvelsen av et oppdrag. Trygve Bergsåker, «Eiendomshandel gjennom megler» 1995, s. 121-124, mener både konkurrerende budgivere og den endelige kjøper må regnes som uvedkommende. Fordi det kan være vanskelig å avgjøre både hva og hvem som omfattes av taushetsplikten, og fordi brudd på taushetsplikten er straffbart, mener Kredittilsynet at det bør gis klare regler om dette slik at meglere kan gi innsyn i budgivningen uten å frykte at taushetsplikten dermed brytes.

Megler har i dag rett, men ikke plikt til å gi opplysninger som de ikke har taushetsplikt om. Faktisk kjøper kan derfor ikke kreve innsyn, hverken i taushetsbelagte eller andre opplysninger. Kredittilsynet mener at den som faktisk kjøper en eiendom gjennom megler bør gis krav på innsyn. Om andre enn faktisk kjøper, f. eks. konkurrerende budgivere, også skal gis innsyn bør vurderes i forbindelse med utarbeidelse av forskriften. I den forbindelse må det også vurderes om det skal gis innsynsrett mens budrunden pågår, slik at en budgiver kan undersøke om et konkurrerende bud han er blitt opplyst om faktisk er reelt før han eventuelt går videre.

I forbindelse med utformingen av forskriften må det også tas stilling til om innsynsretten skal tidsbegrenses, og i så fall hvor lang tidsbegrensningen bør være. Videre må det vurderes hvilke typer opplysninger det skal være opplysningsplikt om.»

6.3 Høringsinstansenes merknader

En rekke høringsinstanser, herunder *Barne- og Familiedepartementet*, *Eiendomsmeglerforetakenes Forening*, *Forbrukerrådet*, *Justisdepartementet*, *Kommunal- og regionaldepartementet*, *LO* og *Notar AS*, støtter forslaget om at departementet i forskrift skal kunne gi bestemmelser om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere. De nevnte høringsinstansene fremhever blant annet at det ser ut som om det ut fra publikums syn er behov for innsynsrett i budrundene.

Justisdepartementet har imidlertid merknader til begrunnelsen for forslaget:

«Vi er skeptisk til å bruke lovgivningen som middel for å øke tilliten til en yrkesgruppe. Men vi mener at innsynsrett også kan begrunnes ut fra hensynet til kjøperne og konkurrerende budgivere.

Vi vil imidlertid påpeke at dersom advokaters taushetsplikt tolkes vidt, slik at den omfatter vanlige advokaters eiendomsmegling, vil opplysningene om selgers opptreden under budrunden kunne være taushetsbelagt til tross for at samme opplysning vil være underlagt opplysningsplikt etter regler om innsynsrett i budrunder. Dette vil eksempelvis også gjelde opplysninger om at selgeren selv legger inn bud, eller at noen gjør det på selgerens vegne. Reelle hensyn tilsier imidlertid at taushetsplikten bør vike i de tilfeller den nye forskriften skal regulere.»

Barne- og familiedepartementet påpeker at det er viktig at en har mulighet til å fastsette rettslig bindende og like regler for alle aktører. Departementet støt-

ter på denne bakgrunn forslaget om å innta en hjemmel i eiendomsmeglingsloven for fastsettelse av slike regler. På den annen side gir Barne- og familiedepartementet, sammen med en rekke andre høringsinstanser, uttrykk for at det ikke er grunn til å fastsette en slik forskrift i dag. Departementet viser til de normgivende budreglene som er utviklet av bransjen selv i samarbeid med Forbrukerombudet og Forbrukerrådet, og anfører at en bør ta seg tid til å høste erfaring fra bruken av disse før en eventuell forskrift fastsettes.

Også andre høringsinstanser, herunder *Advokatforeningen*, *Finansnærings Hovedorganisasjon*, *Forbrukerombudet* og *Norges Eiendomsmeglerforbund*, viser til de nylig utarbeidede normgivende budreglene. De her nevnte høringsinstansene anser på bakgrunn av disse budreglene en lovendring for unødvendig. Forbrukerombudet gir uttrykk for at det er naturlig at en avventer erfaringene med disse normgivende reglene før en foretar en lovendring på dette området. Etter Forbrukerombudets oppfatning er det dessuten ikke gitt at lov/forskrift er en hensiktsmessig måte å regulere dette området på. Ombudet uttaler i denne forbindelse:

«Avtaleinngåelsesprosessen ved kjøp og salg av fast eiendom har hatt en rekke svakheter, blant annet i forhold til tempo og åpenhet i budgivningen. Til tross for svakhetene er det vanskelig å finne en hensiktsmessig måte å regulere avtaleinngåelsesprosessen på. Det er mange motstridende hensyn som skal ivaretas, og kjøpsavtalens parter - kjøper og selger - har mulighet til å finne hverandre uansett hvor strengt meglernes virksomhet blir regulert.

En kontraktsrettslig regulering, som de nye budreglene, er en mer fleksibel løsning, hvor blant annet revidering vil kunne bli foretatt raskt dersom dette er nødvendig. Som Kredittilsynet selv uttaler har vi ingen indikasjoner på at falske bud har forekommet i særlig utstrekning. Problemet har vært manglende tillit til at budgivningen går riktig for seg. Etter min vurdering er de nye budreglene tilstrekkelig til å styrke denne tilliten.

Jeg kan på denne bakgrunn ikke se at det er særlig stort behov for en ytterligere regulering på dette området nå, og mener derfor man bør vente med å lage en forskrift.

Jeg har i og for seg ikke noe imot at det i eiendomsmeglingsloven innføres en hjemmel til å lage forskrifter om innsyn i budprosessen, såfremt Kredittilsynet avventer selve utformingen av forskriften.»

Norske Boligbyggelags Landsforbund uttaler at etter det forbundet kjenner til oppfattes ikke spørsmålet om innsynsrett i budgivningen som noe problem verken av boligbyggelagene eller budgiverne/kjøperne.

6.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til Kredittilsynets forslag om å innta en bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd om at departementet i forskrift kan gi bestemmelser om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere. Finansdepartementet finner i denne forbindelse grunn til å påpeke at de normgivende budregler som Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening og Norges Eiendomsmeglerforbund har utviklet, i utgangspunktet bare får anvendelse for meglere som er tilsluttet de nevnte organisasjoner. Etter departementets oppfatning er det behov for en lovbestemmelse som fastsetter at departementet kan gi bestemmelser om innsyns-

rett som vil omfatte alle som har bevilling til å drive eiendomsmegling. Departementet finner videre grunn til å påpeke at de nevnte normgivende budreglene ikke gir andre budgivere enn den endelige kjøperen rett til innsyn i budene. Det vil ved utarbeidelse av eventuelle forskrifter etter den foreslåtte bestemmelsen blant annet være naturlig å vurdere om også andre budgivere bør gis innsynsrett.

En rekke høringsinstanser har som påpekt ovenfor anført at en bør avvente erfaringene av de normgivende budreglene før det fastsettes forskrift om innsynsrett i budrunder. Etter departementets oppfatning vil behovet for forskrifter i medhold av den foreslåtte bestemmelsen måtte vurderes løpende. De normgivende budreglene og erfaringene med disse vil inngå i de faktorer som vil måtte vektlegges ved en slik vurdering.

Departementet finner for øvrig grunn til å påpeke at Finansdepartementet, som Justisdepartementet, legger til grunn at en eventuell taushetsplikt for advokater om selgers opptreden under budrunden vil måtte vike i de tilfeller en eventuell ny forskrift skal regulere.

7 Lovforslagets administrative og økonomiske konsekvenser

Lovforslaget innebærer ingen grunnleggende administrative endringer i den gjeldende ordning for autorisasjon av og tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet.

Endringene vil føre til noe merarbeid for Kredittilsynet i en overgangsperiode. Videre vil Kredittilsynets behandling av meldinger om skifte i eierstrukturen i eiendomsmeglerforetakene medføre noe økning i saksmengden. Endringene synes imidlertid ikke å føre til behov for økte ressurser i Kredittilsynet.

Det er lagt opp til at plikten til å sende melding til Kredittilsynet ved endringer i eierstrukturen påligger foretaket, ikke den enkelte eier. For eiendomsmeglerforetakene fører derfor endringene til noe merarbeid, ved at de må innføre rutiner for å sikre at eierskifte blir meldt til Kredittilsynet. Etter departementets syn kan den plikt som nå foreslås pålagt eiendomsmeglerforetakene imidlertid ikke sies å være uforholdsmessig omfattende sett i forhold til de viktige forbrukerhensyn som her gjør seg gjeldende. Departementet viser dessuten til at omfanget av den foreslåtte meldeplikt er redusert i forhold til høringsforslaget ved at plikten etter forslaget i proposisjonen her bare vil gjelde for erverv av betydelig eierandel i foretaket.

8 Merknader til de enkelte bestemmelsene

Til § 2-1 nytt femte ledd

Det foreslås et nytt femte ledd hvoretter bevilling til å drive eiendomsmegling skal kunne nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i selskapet ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Videre foreslås at det fastsettes i loven at erverv av betydelig eierandel i foretak som har bevilling til å drive eiendomsmegling bare skal kunne gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Med betydelig eierandel menes for ansvarlige selskap direkte eller indirekte eierandel som gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av foretaket. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av foretaket. Melding til Kredittilsynet skal også foreligge før økning av betydelig eierandel i aksjeselskap og allmennaksjeselskap som medfører at vedkommende andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent. Kredittilsynet kan i forskrift gi regler om hva som menes med betydelig eierandel i ansvarlig selskap og om plikt til å gi melding til Kredittilsynet om økning av slik eierandel. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes i denne sammenheng andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående slik dette er definert i verdipapirhandelloven § 1-4. Dersom Kredittilsynet anser at vedkommende deltaker eller aksjeeier som har ervervet andelene eller aksjene ikke oppfyller kravet til egnethet som fremgår av bestemmelsens første punktum, skal Kredittilsynet etter forslaget innen tre måneder etter å ha mottatt melding om eierskiftet kunne nekte vedkommende person eller foretak å erverve andelene eller aksjene. Departementet foreslår dessuten en bestemmelse om at Kredittilsynet i forskrift skal kunne fastsette nærmere bestemmelser om foretakenes plikt til å gi melding om foretakets aksjeeiere eller deltakere.

Forslaget er omtalt under punkt 3.

Til § 2-1 nytt sjetten ledd

Det foreslås en endring i nåværende § 2-1 femte ledd som blir nytt sjetten ledd. Etter forslaget skal Kredittilsynet i forskrift kunne gi nærmere regler om plikter og ansvar for eiendomsmeglerforetakets faglige leder, herunder krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll.

Forslaget er omtalt under punkt 4.

Til § 2-7

Nåværende § 2-7 fjerde ledd fastsetter at kontroll og tilsyn etter bestemmelsen skal gjelde tilsvarende overfor eiendomsmeglerforetak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling, jf. lovens § 2-8. Det foreslås at denne bestemmelsen utvides til også å omfatte personer som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling. Videre foreslås det at personer og foretak som selv har levert tilbake

bevillingen til å drive eiendomsmegling, likestilles med personer og foretak som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling.

Forslaget er omtalt under punkt 5.

Til § 2-8

Det foreslås en endring i § 2-8 annet ledd slik at Kredittilsynet skal kunne kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller et foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling ikke lenger oppfyller kravene i § 2-1 nytt femte ledd.

Forslaget er omtalt under punkt 3.

Til § 3-8

Det foreslås at departementet skal kunne fastsette forskrifter om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere.

Forslaget er omtalt under punkt 6.

Finansdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endring i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling.

Vi HARALD, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endring i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag til lov om endring i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling

I

§ 2-1 nytt femte ledd skal lyde:

Bevilling til å drive eiendomsmegling kan nektes dersom deltaker eller aksjeeier med betydelig eierandel i foretak som nevnt i § 2-1 første ledd nr. 2 og 3 ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Erverv av betydelig eierandel i foretak som nevnt i første punktum kan bare gjennomføres etter at melding om dette på forhånd er sendt til Kredittilsynet. Med betydelig eierandel menes for ansvarlige selskap direkte eller indirekte eierandel som gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av foretaket. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen av foretaket. Melding til Kredittilsynet skal også foreligge før økning av betydelig eierandel i aksjeselskap og allmennaksjeselskap som medfører at vedkommendes andel av aksjekapitalen eller stemmene når opp til eller overstiger 20 prosent, 33 prosent eller 50 prosent. Kredittilsynet kan i forskrift gi regler om hva som menes med betydelig eierandel i ansvarlig selskap og om plikt til å gi melding til Kredittilsynet om økning av slik eierandel. Like med vedkommende eiers egne andeler eller aksjer regnes etter denne bestemmelsen andeler eller aksjer som eies av dennes nærstående, jf. lov av 19. juni 1997 nr. 79 om verdipapirhandel § 1-4. Kredittilsynet skal innen tre måneder fra den dag melding som nevnt i annet punktum er mottatt, nekte slikt erverv dersom vedkommende deltaker eller aksjeeier ikke anses egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om eiendomsmeglerforetakenes plikt til å gi melding om foretakets deltakere eller aksjeeiere.

Nåværende femte ledd blir nytt sjette ledd og skal lyde:

For foretak nevnt i første ledd nr. 2 og 3 og annet ledd skal den faglige leder av eiendomsmeulingsvirksomheten være eiendomsmegler eller advokat. *Kredittilsynet kan i forskrift gi nærmere regler om den faglige leders plikter og ansvar, herunder om krav til faktisk tilstedeværelse i foretaket og krav til å utarbeide skriftlig plan for internkontroll.*

§ 2-7 fjerde ledd skal lyde:

Kontroll og tilsyn etter denne paragraf skal gjelde tilsvarende overfor *personer eller foretak* som er fratatt retten til å drive eiendomsmegling, jf. § 2-8, eller som selv har levert tilbake bevillingen.

§ 2-8 annet ledd nr. 1 og nr. 2 skal lyde:

Kredittilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling:

- 1. ikke lenger oppfyller vilkårene i § 2-1 fjerde ledd, *femte ledd* eller vilkår fastsatt for bevillingen,
- 2. ikke lenger har en faglig leder som oppfyller kravene i § 2-1 *sjette* ledd eller vilkår fastsatt for bevillingen,

§ 3-8 første ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter om budgivning, *og om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere.*

II

Lovendringene trer i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

Personer og foretak som har betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak når lovendringene trer i kraft, og som ikke anses egnet som eiere i henhold til § 2-1, femte ledd, kan fortsette som eiere i inntil ett år etter ikrafttredelsestidspunktet.

Kongen kan gi forskrift om overgangsbestemmelser.

