



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Forenklinger i regler om eiendomsmegling

Trygg og enkel eiendomsmegling
13. august 2026



1. Om oppdraget.....	3
2. Plikten til å gi timepristilbud	3
2.1. Gjeldende rett.....	3
2.2. NOU 2021:7 og Prop. 41L (2024–2025)	3
2.3. Finanstilsynets vurderinger	4
3. Plikten til å skrive regning	5
3.1. Gjeldende rett.....	5
3.2. NOU 2021:7 og Prop. 41L (2024-2025).....	5
3.3. Finanstilsynets vurderinger	6
4. Etterutdanning for eiendomsmeglere	7
4.1. Gjeldende rett.....	7
4.2. NOU 2021:7	7
4.3. Finanstilsynets vurderinger	8
5. Utleiemegling	9
5.1. Gjeldende rett.....	9
5.2. NOU 2021:7	10
5.3. Finanstilsynets vurderinger	11
6. Rapporteringsplikt til Finanstilsynet	13
6.1. Gjeldende rett.....	13
6.2. NOU 2021:7	13
6.3. Finanstilsynets vurderinger	13
7. Formidling av boligselgerforsikring	14
7.1. Gjeldende rett.....	14
7.2. NOU 2021:7	15
7.3. Finanstilsynets vurderinger	15
8. Økonomiske og administrative konsekvenser	17
9. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven.....	18
10. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften	19

1. Om oppdraget

Eiendomsmeglingsutvalget evaluerte i NOU 2021:7 *Trygg og enkel eiendomsmegling* eiendomsmeglingsloven. Finansdepartementet fulgte i Prop. 41 L (2024–2025) opp enkelte av eiendomsmeglingsutvalgets forslag. Lovendringene trådte i kraft 1. juli 2025.

Departementet prioriterte oppfølging av forslag som ble vurdert som effektive tiltak mot identifiserte svakheter ved rammene for eiendomsmeglingsvirksomhet.

Eiendomsmeglingsutvalget foreslo i NOU 2021: 7 enkelte forenklinger, herunder å fjerne krav om timepristilbud og å skrive regning på medgått tid, og lettelser i konsesjonskrav til næringsmegling og utleiemegling. Departementet vurderte forslagene om timepristilbud og regning på medgått tid i Prop. 41 L (2024–2025), men fulgte ikke opp utvalgets forslag.

Departementet ba i brev 6. mars 2026 om Finanstilsynets vurdering innen 14. august s.å. av om utvalgets forslag om forenkling bør følges opp, jf. NOU 2021:7 kapittel 11, herunder forslagene om å fjerne krav om timepristilbud og å skrive regning på medgått tid.

Departementet ba også Finanstilsynet om å vurdere mulighetene for å lempe på krav i lov eller forskrift for utleiemegling. Departementet ba Finanstilsynet prioritere eventuelle forslag som kan gi besparelser for foretakene uten at det går på bekostning av forbrukernes interesser.

2. Plikten til å gi timepristilbud

2.1. Gjeldende rett

Gjeldende eiendomsmeglingslov har i kapittel 7 bestemmelser som stiller krav til hvordan eiendomsmeglingsforetak skal informere om prisene på sine tjenester og utforme pristilbud, regler for hva som kan avtales om vederlaget, når eiendomsmegleren har krav på vederlag og dekning av utlegg, og når dette forfaller til betaling, samt regler for deling og nedsettelse av vederlag. I eiendomsmeglingsloven § 7-1 er det krav om at eiendomsmeglingsforetak og advokater skal informere om prisene på sine tjenester slik at de lett kan finnes av kundene.

I hovedsak foreligger tre alternativer for utforming av vederlaget: provisjon (dvs. andel av salgsspris), fastpris eller timebetaling. Det er i stor grad opp til partene å avtale hvordan eiendomsmeglerens vederlag skal beregnes. Likevel er det visse begrensninger i avtalefriheten, og disse er begrunnet i forbrukervern og konkurransemessige hensyn.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 7-2 andre ledd at oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Oppdragstaker er pålagt å gi slikt timepristilbud i alle oppdrag der oppdragsgiver er forbruker.

Formålet med plikten i § 7-2 andre ledd var å synliggjøre alternativet om timepris på en klar måte for å gi forbrukere et mer reelt valg mellom provisjon og timebasert vederlag.

Dersom oppdragsgiveren velger timepris som vederlagsform, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget

2.2. NOU 2021:7 og Prop. 41L (2024–2025)

Lovutvalget la til grunn at timepris har vist seg å være lite etterspurt av oppdragsgivere og har kun i meget begrenset grad vært benyttet siden lovens ikrafttredelse i 2008. Årsaken er trolig at det med timepris er mindre forutsigbart hva oppdraget faktisk vil koste enn ved fastpris og provisjon, og oppdragsgiveren blir sittende med risikoen dersom oppdraget trekker ut i tid. Plikten til å gi timepristilbud medfører kostnader for eiendomsmeglingsforetakene som foretaket dekker inn gjennom vederlaget. Utvalget har

anslått¹ at det går med 15 minutter per formidling til utforming av timepristilbud. Når timepris likevel ikke blir brukt i de aller fleste oppdrag, medfører obligatorisk timepristilbud en unødvendig kostnad som trekker opp prisen på eiendomsmeglingstjenester.

Et samlet lovutvalg foreslo derfor at bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 7-2 andre ledd oppheves. Ettersom det er avtalefrihet om eiendomsmeglerens vederlag skal betales som provisjon, fastpris eller timepris, mente utvalget at eiendomsmeglingsforetak som ønsker å tilby timepris, fortsatt ville kunne gjøre det. Videre vil oppdragsgivere som ønsker å inngå oppdrag på timepris, kunne etterspørre slikt tilbud fra eiendomsmeglingsforetaket.

Prop. 41L (2024-2025) omtaler flere forenklingsforslag som ble foreslått av lovutvalget i NOU 2021:7, blant annet forslaget om å fjerne plikten til å gi timepristilbud.

Departementet la til grunn at plikten i de fleste tilfeller ikke er særlig kostnadskrevende, men at det kan kreve større innsats for visse salgsoppdrag. Etter departementets vurdering kan timepristilbud bidra til å bevisstgjøre forbrukeren om kostnadene ved oppdraget. Departementet konkluderte med at plikten til å utarbeide skriftlig timepristilbud burde videreføres, og foreslo derfor ingen endringer i § 7-2 annet ledd.

2.3. Finanstilsynets vurderinger

Timepris har vist seg å være lite etterspurt av oppdragsgivere og har kun i meget begrenset grad vært benyttet siden lovens ikrafttredelse i 2008. Finanstilsynet har i møte med bransjeorganisasjonene NEF og Eiendom Norge den 26. april 2026 fått opplyst at de ikke har kjennskap til noen økt bruk av avtaler med timeprisbasert vederlag i tiden etter lovutvalgets arbeid. Basert på lovutvalgets redegjørelse om bruken i NOU 2021: 7 og bransjeorganisasjonenes oppdaterte opplysning som tilsier at bruken er så å si ikke-eksisterende, legger Finanstilsynet til grunn at tilbudet om timeprisbasert vederlag ikke oppfattes som aktuelt for forbrukere.

På tidspunktet for oppdragsinngåelsen gjør timepris det mindre forutsigbart hva oppdraget faktisk vil koste sammenlignet med om oppdragsgiver velger fastpris eller provisjon. Ved timepris blir oppdragsgiveren sittende med risikoen dersom oppdraget trekker ut i tid. Finanstilsynet har ikke gjort noen konkrete undersøkelser, men antar at dette er en vesentlig årsak til at timeprisbasert vederlag ikke velges. Bransjeorganisasjonene har formidlet at det er bred enighet i bransjen om at plikten ikke bør videreføres. Regelen oppfattes som unødvendig når forbrukere ikke velger timeprisbasert vederlag.

Finanstilsynet mener at et timepristilbud kan bidra til å synliggjøre antatt tidsbruk for de ulike delene av oppdraget. Samtidig er det stor usikkerhet knyttet til disse estimatene, særlig når det gjelder tid til visninger, annen kontakt med interessenter og budrunden. I proposisjonen vurderer departementet at det er en mulighet for at plikten til å gi timepristilbud kan bidra til å bevisstgjøre forbrukere om kostnadene ved oppdraget. Finanstilsynet er usikker på om timepristilbudet faktisk bidrar til slik bevisstgjøring, all den tid denne vederlagsformen nesten aldri benyttes, og at tilbudet dermed mer må sies å gi uttrykk for en teoretisk pris. Eiendomsmeglingsforetak plikter dessuten å gi et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utleggene i oppdragsavtalen². Dette kostnadsoverslaget er etter Finanstilsynets vurdering godt egnet til å opplyse og bevisstgjøre forbrukere om kostnadene ved oppdraget, og reduserer behovet for å videreføre plikten i § 7-2 med begrunnelse i kostnadsopplysning.

Basert på at forbrukere ikke synes å ville kjøpe eiendomsmeglingstjenester på timepris, kostnadene for bransjen forbundet med å utarbeide tilbud i alle forbrukeroppgjør, og den

¹ NOU 2021:7 punkt 3.2.8

² Eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 6

beskjedne nytten en plikt til å gi timepristilbud antas å ha, foreslår Finanstilsynet atplikten til å gi timepristilbud i eiendomsmeglingsloven § 7-2 andre ledd, oppheves.

Selv om plikten til å gi timebasert tilbud oppheves, er dette naturlig nok ikke til hinder for at partene – dersom de ønsker det – inngår avtale om eiendomsmegling basert på timepris. Endringen innskrenker ikke partenes avtalefrihet, men etter Finanstilsynets vurdering er det ikke behov for at dette framgår av lovteksten.

3. Plikten til å skrive regning

3.1. Gjeldende rett

Med eiendomsmeglingsloven fra 2007 ble det innført plikt for eiendomsmegler til å skrive regning etter at oppdraget er utført. Bestemmelsen står i eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd. Formålet har vært å få ned prisen på eiendomsmeglingstjenestene ved å synliggjøre reell tidsbruk og kostnadene ved dette. Plikten innebærer at oppdragsgiver skal gis en spesifisert oversikt over antall timer som er medgått slik at oppdragsgiveren skal kunne bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført. Plikten gjelder selv om oppdragstakeren har valgt provisjon eller fastpris. Bestemmelsen kan fravikes utenfor forbrukerforhold. I forarbeidene³ er det vist til at en tilsvarende regel følger av håndverkertjenesteloven § 36.

3.2. NOU 2021:7 og Prop. 41L (2024-2025)

Lovutvalget foreslo at kravet om å skrive rekning skulle utgå⁴. Utvalget vurderte det som usikkert om plikten til å skrive rekning har noen virkning på vederlaget. Det ble i den forbindelse pekt på at vederlagets størrelse og form – i praksis provisjon eller fastpris – avtales på et langt tidligere tidspunkt enn når regningen utstedes. For de fleste boligselgere går det dessuten så lang tid fra et boligsalg til det neste at tidsbruken i ett oppdrag har begrenset overføringsverdi til det neste.

Utvalgets vurdering var videre at omtalen av håndverkertjenesteloven § 36 i forarbeidene ikke var korrekt. Etter lovutvalgets oppfatning har lovgiver i håndverkertjenesteloven § 36 ikke gitt en plikt til å skrive regning i alle tilfeller, men at forbrukeren kan kreve det. Utvalget viste til at samme forståelse av håndverkertjenesteloven § 36 er framholdt i juridisk litteratur⁵ og av Finanstilsynet i høringsnotat⁶ om forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven i 2010.

Forslaget om å fjerne plikten til å skrive regning er et av flere forenklingsforslag som ble omtalt i Prop. 41L (2024-2025). Departementet fremmet imidlertid ikke forslag om å oppheve plikten til å skrive regning.

Departementet fant at forenklingspotensialet var begrenset, ettersom oppdragstaker uansett må å holde oversikt over tidsbruken i det enkelte oppdraget. Departementet vurderte at plikten til å skrive regning kan ha en viktig funksjon i markedet, siden regningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført. Departementet viste også til at regningen kunne være av betydning i en vurdering av kvaliteten på tjenesten.

³ Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) punkt 8.3.4

⁴ NOU 2021:7 punkt 11.4.2

⁵ Bråthen: *Om eiendomsmeglernes plikt til å skrive rekning der vederlaget er avtalt provisjon eller fast pris*, Eiendomsmegleren nr. 2 2008 side 16-17

⁶ Høringsnotat 30. september 2010 Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift, punkt 5.3

3.3. Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet ser at det ligger en forenkling for bransjen i å fjerne plikten til å lage regningen med oversikt over tidsforbruket i oppdragets enkelte faser, men er enig med departementet at besparelsen i det enkelte oppdrag er begrenset.

Ettersom avtalen om vederlagets størrelse, herunder om det skal baseres på provisjon, fastpris eller timesforbruk, gjøres ved oppdragsinngåelsen, og at oppdragsgiver mottar regningen først ved oppdragets avslutning, antar Finanstilsynet at regningen ikke har noen direkte betydning for meglervalget og prisfastsettelsen. Eiendomsmeglingsforetaket har uansett plikt til å gi opplysninger i salgsoppgaven⁷ om hva som er avtalt om vederlag og utlegg, og antar at denne opplysningen har større betydning for konkurransesituasjonen og prisfastsettelse i markedet enn den etterfølgende oversikten til oppdragsgiver om tidsforbruket i oppdraget.

Uavhengig av hvilken vederlagsform som er avtalt, må oppdragstakeren kunne dokumentere art, omfang og kvalitet på arbeidet som er utført i det enkelte oppdraget. Både oppdragsgiver og eiendomsmeglingsforetaket vil kunne ha interesse av denne informasjonen, for eksempel i forbindelse med fastsettelse av rimelig vederlag etter oppsigelse eller utløp av oppdraget, eller i forbindelse med krav om vederlagsnedsettelse.

Dette gjelder imidlertid ikke i alle oppdrag. I oppdrag hvor det er avtalt provisjon eller fastpris og hvor eiendommen blir solgt uten at det oppstår noen tvist om meglers oppdragsutførelse, er en regning av begrenset verdi for oppdragsgiver. Slik Finanstilsynet ser det, er det ikke nødvendig med en regel som innebærer en ubetinget plikt til å skrive regning.

Finanstilsynet foreslår at plikten til å skrive regning i alle oppdrag ikke videreføres.

Hvis partene har avtalt timebasert vederlag, foreslår Finanstilsynet at plikten til å skrive regning videreføres, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd og eiendomsmeglingsforskriften § 7-2. Finanstilsynet foreslår å fjerne gjeldende lovbestemmelse tredje ledd andre punktum, uten at det er ment å innebære noen materiell endring. Finanstilsynet mener denne er overflødig i tillegg til de mer konkrete kravene til regningen som framgår av forskriftsbestemmelsen.

Selv om det er avtalt andre vederlagsformer enn timepris kan oppdragsgiver likevel i enkelttilfeller ha en interesse i arten og omfanget av arbeidet som er utført. Finanstilsynet foreslår at oppdragsgiver skal få en oversikt over det arbeidet som er gjort i saken dersom han ber om det. Dette tilsvarer også løsningen i håndverkertjenesteloven § 36. Finanstilsynet foreslår at eiendomsmeglingsforetaket må gi den skriftlige oversikten til oppdragstakeren uten ugrunnet opphold. Uavhengig av bestemmelsen om plikt til å skrive regning må oppdragstaker ha oversikt over arten, omfanget og når de ulike oppgavene er utført. Byrden for eiendomsmeglingsforetaket antas å være begrenset til arbeidet med å ta ut og sammenfatte opplysningene i de tilfellene hvor oppdragsgiver ber om en slik oversikt.

Slik bestemmelsen foreslås formulert, vil plikten være å gi en oversikt over arten og omfanget av arbeidet med oppdraget, ikke å angi timeantallet som sådan, slik som for en regning der det er avtalt timepris. Bestemmelsen er naturligvis ikke til hinder for at eiendomsmeglingsforetaket også angir tidsforbruket, noe eiendomsmegleren etter forholdene kan ha interesse av.

For å sikre at oppdragsgiver kjenner til muligheten til å be om en oversikt over arbeidet som er utført, bør opplysning om bestemmelsen framgå av oppdragsavtalen. Finanstilsynet foreslår derfor at det i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd inntas et nytt punkt, nr 12, om adgangen til å kreve en skriftlig oversikt over arbeidet når oppdraget er avsluttet.

⁷ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 14

4. Etterutdanning for eiendomsmeglere

4.1. Gjeldende rett

Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 (juristtillatelse) og overgangsmeglere som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.⁸ Kravet til etterutdanning gjelder ikke bare for personer som utfører eiendomsmeglingsoppdrag. Også fagansvarlige, kvalitetssjefer og andre som har kontrollfunksjoner eller driver opplæring av ansatte som utfører eiendomsmegling, må oppfylle kravet.⁹

Hensynet bak kravet til etterutdanning er at eiendomsmeglere skal være tilstrekkelig faglig oppdatert til å gjennomføre meglingen i samsvar med gjeldende regelverk. Som relevant etterutdanning regnes derfor kurs innen de lovbestemmelser og forskrifter som en utøver av eiendomsmegleryrket berøres av, eiendomsmegling i praksis og dokumentbehandling, samt regnskapslære, økonomi og oppgjør ved omsetning av rettigheter i fast eiendom, herunder behandling av klientmidler.¹⁰

Godkjente utdanningsinstitusjoner, og organisasjoner som representerer eiendomsmeglingsforetak, eiendomsmeglere, jurister og/eller advokater, kan arrangere etterutdanning. Andre arrangører kan også holde etterutdanningskurs, men de må søke Finanstilsynet om å få godkjent kurset som relevant etterutdanning.

Personer som omfattes av etterutdanningskravet, må kunne dokumentere 15 timer etterutdanning fra og med det tredje årsskiftet etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmeglingsvirksomheten ble påbegynt. Ved lengre tids fravær, for eksempel i forbindelse med foreldrepermisjon, vil en ny toårsperiode starte opp igjen når vedkommende igjen begynner i arbeid som megler. Finanstilsynet har i sin forvaltningspraksis lagt til grunn at slik "nullstilling" forutsetter at fraværet må vare i minst seks sammenhengende måneder. Plikten til å gjennomføre etterutdanning gjelder fram til fraværet faktisk har strukket seg over en periode på minst seks måneder. Ved kortere opphold, for eksempel i forbindelse med sykefravær, kortere permisjoner eller ved jobbskifte, vil etterutdanningskravet og dokumentasjonsfristen gjelde som normalt.

Den enkelte megler er selv ansvarlig for å kunne dokumentere at etterutdanningskravet er oppfylt. Dette gjøres ved at kopi av kursbevis eller tilsvarende dokumentasjon leveres til fagansvarlig i foretaket. Foretaket – ved styret og fagansvarlig – har også et ansvar for å påse at etterutdanningskravet følges av de ansatte i foretaket. Fagansvarlig skal løpende kontrollere at ansattes etterutdanning til enhver tid oppfyller minstekravene i eiendomsmeglingsforskriften § 4-10, og påse at dokumentasjonen blir oppbevart¹¹.

4.2. NOU 2021:7

Etterutdanning var ikke en del av forenklingene som ble vurdert av utvalget i NOU 2021:7, eller i Prop. 41 L (2024-2025).

Utvalget diskuterte om krav til etterutdanning også burde omfatte medhjelpere, særlig med tanke på at oppgjørsmedhjelpere. Et flertall i utvalget mente det ikke var behov for å ta stilling til dette i lovarbeidet, og vurderte at spørsmålet om etterutdanning for medhjelpere og

⁸ Eiendomsmeglingsloven § 4-6, jf. forskrift om eiendomsmegling § 4-10.

⁹ Rundskriv 7/2019 *Krav til etterutdanning for eiendomsmeglere*

¹⁰ Forskrift om eiendomsmegling § 4-10, jf. § 4-2.

¹¹ Eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 andre ledd

oppgjørsmedhjelpere, og eventuelle andre endringer i etterutdanningskravene, burde vurderes i arbeidet med utforming av forskriftsbestemmelser.

Utvalget la til grunn at krav til etterutdanning fortsatt er et sentralt virkemiddel for å sikre høy faglig kompetanse og kvalitet for de personene som skal utøve eiendomsmeglingen.¹²

4.3. Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet har ikke på det nåværende tidspunkt funnet det nødvendig å vurdere endringer i personkretsen som er omfattet av etterutdanningskravet. Derimot mener Finanstilsynet at det kan gjøres endringer i eiendomsmeglingsforskriften som både vil innebære forenkling for bransjen, og være ressursbesparende for Finanstilsynet, uten at dette går på bekostning av forbrukernes interesser.

Finanstilsynet foreslår å fjerne kravet i eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 tredje ledd, om at andre arrangører må søke Finanstilsynet om godkjenning av kurs som relevant etterutdanning. I tillegg foreslår Finanstilsynet en justering av hvilken periode etterutdanning må kunne dokumenteres for.

Finanstilsynet mottar årlig om lag 170 søknader om godkjenning av kurs som etterutdanning for eiendomsmeglere etter eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 tredje ledd. De aller fleste søknadene blir godkjent helt eller delvis. Kun et fåtall av søknadene blir avslått, enten fordi kurset ikke er innenfor emner som angitt i eiendomsmeglingsforskriften § 4-2, eller fordi kurset gjelder gjennomgang av foretaks- eller kjedespesifikke rutiner.

En del av søknadene Finanstilsynet mottar gjelder interne kurs, der foretakene selv har utarbeidet hele kurset. Finanstilsynet mottar også mange søknader om godkjenning av kurs fra andre profesjonelle aktører, herunder advokatfirmaer, forsikringsselskap som tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring, og foretak som er spesialisert på hvitvaskingsregelverket. Mange av kursene som søkes godkjent, er allerede gjennomført når Finanstilsynet mottar søknaden.

Finanstilsynet foreslår å fjerne kravet til at arrangører må søke Finanstilsynet om godkjenning. Finanstilsynet understreker at det fremdeles vil være et vilkår at etterutdanningen må være innenfor emnene som er angitt i eiendomsmeglingsforskriften § 4-2.

Regelverksendringen vil medføre at eiendomsmeglerne selv får det fulle ansvaret for at kursene som i dag godkjennes av Finanstilsynet, ligger innenfor emnene som regnes som relevant etterutdanning. I tillegg må meglerne selv sørge for å få deltakerbekreftelse fra kursarrangør som dokumentasjon på deltakelse. Finanstilsynet viser til at det for statsautoriserte revisorer og statsautoriserte regnskapsførere allerede praktiseres slik i dag.¹³

Dessuten vil foretaket/fagansvarlig fremdeles måtte påse at etterutdanningen er i tråd med lov og forskrift. Hensynet bak kravet til etterutdanning er at eiendomsmeglere skal være tilstrekkelig faglig oppdatert til å gjennomføre meglingen i samsvar med gjeldende regelverk. Finanstilsynet forventer at den enkelte eiendomsmegler, i samråd med foretaket og fagansvarlig, gjennomfører etterutdanning som er relevant for den enkeltes stilling og arbeidsoppgaver. Finanstilsynet mener dette er så sentralt at det bør framgå av forskriften, og foreslår en ny § 4-10 tredje ledd, hvor det framgår at etterutdanningen skal være egnet til at den enkeltes kompetanse er oppdatert og tilpasset stillingens innhold.

I noen tilfeller vil et kurs bare delvis være relevant etterutdanning for megleren. I disse tilfellene må megler – og fagansvarlig – kunne dokumentere hvilke deler av kurset som er relevant, og hvilket timeantall disse delene av kurset utgjør.

¹² NOU 2021:7 punkt 17.4.9

¹³ Revisorloven § 5-1 og regnskapsførerloven § 3-4.

Bestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-11 andre ledd, sikrer at foretakene oppbevarer tilstrekkelig dokumentasjon om kursene, og ivaretar samtidig Finanstilsynets behov for å kunne vurdere om etterutdanningen er relevant, i forbindelse med gjennomføring av tilsyn.

Både når det gjelder de interne kursene som er utarbeidet av foretakene selv, og kursene fra andre arrangører, legger Finanstilsynet til grunn at forskriftsendringen vil være ressursbesparende for foretakene ved at de ikke lenger vil måtte søke Finanstilsynet om godkjenning. Den høye andelen søknader som godkjennes, viser at arrangørene av kurs for eiendomsmeglere selv har god kompetanse til å vurdere hva som omfattes av emnene som er angitt i forskriften. Det samme gjelder etter Finanstilsynets oppfatning den enkelte eiendomsmegler eller advokat. Finanstilsynet mener derfor at den foreslåtte forskriftsendringen er godt egnet til å ivareta hensynet bak regelverket, samtidig som endringen innebærer en forenkling for foretakene, og vil være ressursbesparende for Finanstilsynet.

Finanstilsynet foreslår også å justere perioden etterutdanning må kunne dokumenteres for. Etter dagens ordning skal personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, juristtillatelse eller tillatelse som overgangsmegler, kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.¹⁴

Finanstilsynet foreslår en endring av etterutdanningsperioden i eiendomsmeglingsforskriften § 4-11 første ledd, slik at den aktuelle personkretsen skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning enten i løpet av de to foregående kalenderår, eller i løpet av det inneværende og det foregående kalenderåret. Lignende periodeavgrensning er gitt for etterutdanningskravene i revisorloven, regnskapsførerloven og i medhold av advokatloven.

Med dagens ordning vil personer som ikke har oppfylt kravet til 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår, være i brudd i et helt år før de igjen har mulighet til å oppfylle kravet. Løsningen Finanstilsynet foreslår vil gi de som er underlagt krav til etterutdanning en reell mulighet til å reparere bruddet, ved å gjennomføre resterende antall etterutdanningstimer i løpet av inneværende kalenderår.

Finanstilsynets forslag vil også føre til at personer som har vært ute av bransjen i en lengre periode, og som derfor omfattes av gjeldende praksis om nullstilling, raskere vil måtte gjennomføre etterutdanningstimer for å kunne dokumentere at de oppfyller kravene. Finanstilsynet anser at dette spesielt vil være viktig for personer som ikke har jobbet med eiendomsmegling i en lengre periode, og som derfor vil ha behov for oppdatert kunnskap om regelverket eiendomsmeglere må etterleve.

Som følge av forslaget i punkt 5.3 om endringer i eiendomsmeglingsloven § 4-6, foreslår Finanstilsynet at også ansvarlige meglere i utleiemeglingsvirksomhet skal omfattes av personkretsen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 første ledd.

5. Utleiemegling

5.1. Gjeldende rett

Inngåelse og overdragelse av leiekontrakt til fast eiendom er omfattet av lov om eiendomsmegling og enhver som driver inn- og utleievirksomhet med det formål å formidle leiekontrakt til fast eiendom anses som mellommann etter eiendomsmeglingsloven.

¹⁴ Eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 første ledd.

I eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 er det gitt nærmere regler om utleiemegling. I bestemmelsens første ledd er det gjort unntak fra bestemmelser om budgivning og opplysningsplikt som ikke passer for utleiemeglingsoppdrag. I bestemmelsens andre ledd er det gitt bestemmelser om opplysningsplikt som er tilpasset utleiemeglingsoppdrag.

Det ble ved vedtakelsen av eiendomsmeglingsloven diskutert om leieformidling fortsatt burde være underlagt eiendomsmeglingsloven. Mindretallet i utvalget mente utleieformidling ikke bør ligge under eiendomsmeglermonopolet, under henvisning til særegenhetene ved utleiemegling og at husleieloven gir detaljert regulering av rettigheter og plikter for partene i leieforhold.¹⁵

For utstedelse av eiendomsmeglerbrev kreves det to års praktisk erfaring med eiendomsmegling etter bestått eiendomsmeglereksamen. Praktisk erfaring fra utleiemegling godkjennes også, men er ikke alene tilstrekkelig, idet det kreves både oppgjørspraksis og praksis fra salgsmegling. For sistnevnte kreves det for de som søker på bakgrunn av utleiemeglingspraksis, at de også har enten 9 måneders erfaring fra salgsmegling eller har gjennomført minst 15 salgsoppdrag i Norge.¹⁶

5.2. NOU 2021:7

Utvalget konkluderte med at utleiemegling fortsatt bør være omfattet av eiendomsmeglingslovens virkeområde og dermed underlagt krav til konsesjon og offentlig tilsyn.¹⁷

Utvalget viste til at utleiemegling i mange tilfeller er mindre omfattende og komplisert enn ved overdragelse av eiendomsretten. Det er for det første ikke aktuelt med hjemmelsoverføring, og det er heller ikke samme behov for innhenting av opplysninger om utleieobjektet. For det andre er det mindre vanlig at eiendomsmeglere mottar klientmidler knyttet til utleiemeglingsoppdrag, og i den grad utleiemegleren håndterer klientmidler, er beløpene vesentlig lavere enn i et salgsmeglingsoppdrag. Inngåelse av leiekontrakt medfører også langt mindre økonomiske konsekvenser og risiko for partene enn ved avtale om eiendomsoverdragelse, ettersom utleier og leietaker kan komme seg ut av leiekontrakten etter en viss tid, mens en salgsavtale, utenom hevingstilfellene, ikke har mulighet til oppsigelse.

Utvalget la imidlertid vekt på at det kan forventes at utleiere som velger å engasjere en utleiemegler, har et behov for profesjonell bistand, og sårbare grupper utgjør en vesentlig del av leietakerne. Utleiemegling som falt utenfor eiendomsmeglingsloven har tidligere resultert i useriøs virksomhet, der innbetalinger ikke ble betryggende forvaltet. Utvalget mente at det er behov for regulering som sikrer seriøse og profesjonelle eiendomsmeglere i utleiemarkedet. Ytterligere et argument for å ikke ta formidling av leiekontrakter ut av eiendomsmeglingsloven som ble framholdt, er at det for enkelte utleiemeglingsvirksomheter uansett ville være påkrevet med en eller annen form for registreringsordning og egnethetskontroll hos Finanstilsynet for å oppfylle forpliktelser etter EUs hvitvaskingsdirektiver og FATFs anbefalinger.¹⁸

Flertallet i utvalget foreslo å innføre en egen konsesjonstype for utleiemegling med lempninger i kravet til sikkerhetsstillelse og noe lavere krav til fagansvarlig og ansvarlig megler.¹⁹ Flertallet begrunnet dette med at hensynet til forbrukerbeskyttelse var svakere ved utleiemeglingsoppdrag enn ved andre eiendomsmeglingsoppdrag. Flertallet anså at det var nødvendig med ulike konsesjonstyper for at publikum skal kunne orientere seg om hvilke

¹⁵ NOU 2006:1 punkt 5.3.3.3.

¹⁶ Eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 (4)

¹⁷ NOU 2021:7 punkt 14.4.7

¹⁸ NOU 2021:7 punkt 14.4.7

¹⁹ NOU 2021:7 punkt 11.4.2.

typer eiendomsmeglingsoppdrag det enkelte foretak har adgang til å påta seg, og for at Finanstilsynet skal kunne føre kontroll med at konsesjonskravene til enhver tid er oppfylt.²⁰

Utvalgets flertall foreslo å åpne for at også personer med bestått eiendomsmeglereksamen, master i rettsvitenskap eller juridisk embetseksamen med ett års praktisk erfaring fra utleiemeglingsvirksomhet, kan være fagansvarlig i utleiemeglingsforetak. Forslaget hang sammen med flertallets forslag om differensierte konsesjonsklasser, som ikke ble fulgt opp av departementet. Utvalget foreslo videre å fravike kvalifikasjonskravet til ansvarlig megler i utleiemeglingsoppdrag, slik regelen i dag er for næringsmeglingsoppdrag, men dette forslaget ble heller ikke fulgt opp.

Utvalgets mindretall var kritisk til å gjøre endringer med utgangspunkt i differensierte konsesjonsklasser, men tok heller til orde for å redusere de regulatoriske rammene som er kostnadskrevende for foretakene, innenfor rammer som sikrer etterlevelse av eiendomsmeglingslovens formål.²¹

5.3. Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet er enig i at utleiemegling i mange tilfeller er mindre omfattende og komplisert enn overdragelse av eiendomsretten. Inngåelse og gjennomføring av avtalen er enklere enn ved salg, den økonomiske risiko for partene er mindre og partene kan lettere fri seg fra handelen i ettertid. Isolert sett kan dette trekke i retning av at utleieformidling ikke bør ligge under eiendomsmeglermonopolet. Finanstilsynet legger imidlertid, i likhet med utvalget, avgjørende vekt på at utleiery som velger å engasjere en utleiemegler, har et behov for profesjonell bistand. Sårbare grupper utgjør en vesentlig del av leietakerne, og har behov for regulering som sikrer seriøse og profesjonelle aktører og betryggende klientmiddelbehandling. Finanstilsynet mener derfor utleiemegling fremdeles bør være omfattet av eiendomsmeglingsloven, og har i stedet vurdert mulige forslag til forenklinger som kan gi besparelser for foretakene uten at det går på bekostning av forbrukerne.

Finanstilsynet har i forbindelse med utredningen av mulige forenklinger av regelverket for utleiemegling av boligeiendom gjennomført møter med både Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Utleiemegleren AS.

Det er en utfordring for de foretak som spesialiserer seg på utleiemegling (utleiemeglingsforetak), at praksis fra utleiemegling ikke alene kvalifiserer til utstedelse av eiendomsmeglerbrev. Dette innebærer at personer som er ansatt som eiendomsmeglerfullmektiger i utleiemeglingsforetak, må arbeide en tid hos eiendomsmeglingsforetak som driver med salgsmegling, for å få en tillatelse som kvalifiserer dem til å være ansvarlig megler på sine egne utleiemeglingsoppdrag. Dette kan gjøre det utfordrende for utleiemeglingsforetak å rekruttere og beholde kvalifisert arbeidskraft. Videre kan det vanskeliggjøre en hensiktsmessig organisering og fordeling av arbeidsoppgaver i utleiemeglingsforetaket.

Finanstilsynet har vurdert om et kurs i salgsmegling for utleiemeglerne, slik oppgjørskurs etter gjeldende rett kan erstatte oppgjørspraksis²². Dette vil medføre at personer som ikke har praktisk erfaring fra salgsmegling, vil kunne få utstedt eiendomsmeglerbrev. Finanstilsynet mener imidlertid at et kurs alene neppe kan gi realistisk trening i alle de faglige og mellommenneskelige utfordringer og konflikter en salgsmegler kan møte i forbindelse med befaring av eiendommen, visning, budrunde og overtakelse, og mener en slik generell lemping av kravet til eiendomsmeglerbrev vil kunne svekke forbrukervernet. Det er også uklart i hvilken grad utleiemeglerne faktisk vil ha nytte av et salgsmeglingskurs i sitt virke som utleiemeglere.

²⁰ NOU 2021:7 punkt 15.4.6.1

²¹ NOU 2021:7 punkt 15.4.6.2

²² Eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 (3) siste komma

Personer som har eiendomsmeglerutdanning og to års praktisk erfaring fra utleiemeglingsvirksomhet vil etter Finanstilsynets syn ha den nødvendige teoretiske og praktiske kompetanse til å selv kunne være ansvarlig megler på egne utleiemeglingsoppdrag. Finanstilsynet foreslår derfor en lempning i kravet for å være ansvarlig megler i eiendomsmeglingsforetak, slik at personer som har bestått eiendomsmeglereksamen og har to års praktisk erfaring med utleiemegling, kan være ansvarlig megler i utleiemeglingsoppdrag. Finanstilsynet foreslår derfor et nytt tredje punktum i eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd. Det foreslås en ny bestemmelse om tittelbruk i eiendomsmeglingsloven § 4-5 annet ledd. Disse endringene sikrer at selv om ansvarlige meglere i utleiemeglingsvirksomhet ikke vil ha mulighet til å være ansvarlige meglere i salgsmeglingsoppdrag, vil de for øvrig være underlagt de samme plikter og krav etter eiendomsmeglingsregelverket som andre ansvarlige meglere.

Finanstilsynet mener at ansvarlige meglere i utleiemeglingsvirksomhet bør være underlagt de samme krav til personlig egnethet og vandel som eiendomsmeglere, med blant annet krav til framleggelse av politiattest. Det foreslås derfor å gjøre en tilføyelse i eiendomsmeglingsloven § 2-9 fjerde og femte ledd. Forslaget innebærer at foretaket må påse at kravene til vandel og egnethet er oppfylt før vedkommende kan være ansvarlig megler i utleiemeglingsoppdrag. Det foreslås ikke at personene skal søke om en personlig tillatelse til Finanstilsynet. I stedet foreslås det at foretakene sender melding til Finanstilsynet vedlagt politiattest, slik det i dag gjøres for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. I tillegg må foretaket bekrefte at personen har to års praktisk erfaring med utleiemeglingsvirksomhet etter bestått eiendomsmeglereksamen. Finanstilsynet foreslår at foretaket må sende inn melding om egnethetsvurdering innen 14 dager etter ansettelse. Regelen gjelder både der en eiendomsmeglerfullmektig i foretaket "rykker opp" til stillingen som ansvarlig megler, og der foretaket nyansetter en person som oppfyller kravene til å være ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet.

Finanstilsynet antar at denne regelendringen vil lette utleiemeglingsforetakenes mulighet til å rekruttere og beholde kompetent arbeidskraft og legge til rette for en hensiktsmessig og effektiv organisering og fordeling av arbeidsoppgaver i utleiemeglingsforetakene. Kravet til to års praksis fra utleiemeglingsvirksomhet for å bli ansvarlig megler på disse oppdragene, og bedret mulighet til å beholde kompetent arbeidskraft, innebærer etter Finanstilsynets vurdering av forbrukernes interesser blir ivarettatt. Utleiere og leietakere vil stadig møte kompetent arbeidskraft i utleiemeglingsforetakene. Vi viser også til at utleiemeglingsforetak skal ha en fagansvarlig som sørger for å etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll etter retningslinjer fastsatt av styret og sørger for at risikostyringen og internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte.

Finanstilsynet mener at personer som kan være ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet, bør være underlagt krav til etterutdanningskravet på lik linje med andre personer som kan være ansvarlig megler på eiendomsmeglingsoppdrag. Finanstilsynet foreslår derfor en tilføyelse i eiendomsmeglingsloven § 4-6 og eiendomsmeglingsforskriften § 4-10 første ledd.

Finanstilsynet foreslår videre en bestemmelse om at Finanstilsynet kan forby personer å være ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet dersom personen er uegnet på grunn av lovbrudd. Bestemmelsen er bygd opp på samme måte som den tilsvarende bestemmelsen for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere.²³

Finanstilsynet har vurdert om kravene til fagansvarlig i utleiemeglingsforetak bør lempes. Etter gjeldende rett vil ikke kun praksis fra utleiemegling gi en personlig tillatelse som kvalifiserer til å være fagansvarlig.²⁴ Dette kan gjøre det mer utfordrende for utleiemeglingsforetakene å rekruttere fagansvarlige fra eget foretak. Finanstilsynet anser dette som en mindre utfordring for utleiemeglingsforetakene enn vanskene med å rekruttere

²³ Eiendomsmeglingsloven § 8-6 a.

²⁴ Eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd første punktum

ansvarlige meglere fra egne rekker som omtalt over. Det er i dag mulig for eiendomsmeglingsforetak og eiendomsmeglingskjeder å spesialisere fagansvarligrollen ved at en dedikert og spesialisert person er fagansvarlig for flere filialer eller foretak.²⁵ Boligutleie utgjør en svært liten del av den samlede omsetningen til eiendomsmeglingsforetak, omtrent én prosent av total omsetning av eiendomsmeglingstjenester.²⁶ Det er et fåtall av eiendomsmeglingsforetakene som har spesialisert seg på utleiemegling. Finanstilsynet anser det derfor ikke som samfunnsøkonomisk hensiktsmessig å bruke ressurser på å utvikle og opprettholde en egen konsesjonsklasse eller eget kvalifiseringsløp for å kvalifisere til å bli fagansvarlig i utleiemeglingsforetak.

Finanstilsynet mener dessuten det ikke er forsvarlig å lempe på kravene til fagansvarlig her. Foretak som har tillatelse til å drive eiendomsmegling, kan ta på seg alle typer oppdrag, også salgsmegling av boligeiendom og næringsseiendom. Videre er det fagansvarliges ansvar å etablere, dokumentere å gjennomføre internkontroll i foretaket, og rollen som fagansvarlig stiller derfor ekstra høye krav til faglig kompetanse. Finanstilsynet foreslår derfor ikke å lempe på kravene for å være fagansvarlig.

6. Rapporteringsplikt til Finanstilsynet

6.1. Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 2-9 første ledd skal foretak som driver eiendomsmegling, sende halvårsoppgave til Finanstilsynet innen 1. september (for første halvår) og 1. mars (for annet halvår) hvert år.

Rapporteringsplikten er i dag operasjonalisert gjennom to skjemaer: KRT-1010, som inneholder opplysninger om foretakets behandling av betroede midler (klientmidler), og KRT-1012, som omfatter opplysninger om blant annet regnskap, formidlede eiendommer, samt opplysninger knyttet til foretakets arbeid med antihvitvasking (sistnevnte kun for annet halvår). Begge skjemaene inngår i foretakenes halvårlige rapportering til Finanstilsynet.

6.2. NOU 2021:7

I NOU 2021: 7, Trygg og enkel eiendomsmegling, behandlet Eiendomsmeglingsutvalget blant annet rapporteringsplikten til Finanstilsynet som ett av flere mulige forenklingstiltak.²⁷ Utvalget foreslo ikke endringer her, men la til grunn at Finanstilsynet jevnlig vurderer om rapporteringskravene er rimelige ut fra reelle behov for tilsyn og kontroll.

6.3. Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet foreslår å endre hyppigheten av rapporteringen slik at plikten til å sende inn KRT-1010 videreføres som halvårlig rapportering, og plikten til å sende inn KRT-1012 endres fra halvårlig til årlig rapportering. Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å forenkle rapporteringskravene for eiendomsmeglingsforetakene og redusere deres administrative byrde.

Rapporteringen om klientmidler er av stor betydning for Finanstilsynets mulighet til å føre tilsyn med eiendomsmeglingsforetakenes klientmiddelbehandling og foreslås videreført. Opplysningene i KRT-1012 er også viktige for en hensiktsmessig tilsynsgjennomføring, men er av en slik karakter at de etter Finanstilsynets vurdering i begrenset grad tilsier behov for halvårlig oppdatering.

²⁵ Eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd tredje og fjerde punktum

²⁶ NOU 2021:7 punkt 7.4.

²⁷ NOU 2021:7 punkt 11.4.3

Opplysninger fra KRT-1012 benyttes blant annet i Finanstilsynets oppfølging av at eiendomsmeglingsforetakene oppfyller kravet til positiv egenkapital etter eiendomsmeglingsloven § 2-6. En overgang fra halvårlig til årlig rapportering innebærer at denne kontrollen i hovedsak vil skje én gang per år, i stedet for to. Isolert sett vil dette kunne redusere frekvensen av Finanstilsynets løpende oppfølging av foretakenes økonomiske stilling. Etter Finanstilsynets vurdering motvirkes dette imidlertid av flere etablerte kontroll- og oppfølgingsmekanismer i regelverket.

Alle eiendomsmeglingsforetak er revisjonspliktige. Den lovpålagte revisjonen bidrar til løpende kontroll av foretakenes økonomiske forhold og gir et supplerende informasjonsgrunnlag for tilsynsmyndigheten. Selskapets revisor har en særskilt meldeplikt til Finanstilsynet etter finanstilsynsloven § 3-3 andre ledd. Bestemmelsen pålegger revisor å underrette Finanstilsynet uten ugrunnet opphold dersom det avdekkes forhold som kan ha betydning for foretakets tillatelse til å drive virksomhet.

I tillegg har Finanstilsynet hjemmel til å innhente opplysninger direkte fra foretakene. Etter eiendomsmeglingsloven § 8-1 kan Finanstilsynet pålegge foretak å gi opplysninger, herunder pålegge ekstraordinær regnskapsrapportering. Slikt pålegg kan benyttes overfor enkeltforetak dersom Finanstilsynet mottar opplysninger – for eksempel gjennom revisors meldinger eller ved tilsynsmessig oppfølging – som tilsier at foretakets økonomiske situasjon gir grunnlag for nærmere kontroll.

Når det gjelder opplysninger knyttet til foretakets arbeid med antihvitvasking, rapporteres dette som nevnt allerede i dag bare én gang i året. Opplysninger om foretakenes formidlinger, herunder oppdragstyper og meglervederlag, benyttes dette ved risikobasert utvelgelse til tilsyn, samt beregning av tilsynsavgift. Etter Finanstilsynets vurdering er det også her tilstrekkelig med årlig rapportering.

Endringen vil innebære en moderat reduksjon i rapporteringsbyrden, samtidig som det i liten grad svekker Finanstilsynets mulighet til å føre et effektivt tilsyn.

Endringen medfører ikke behov for endringer i eiendomsmeglingsforskriften § 2-9. Finanstilsynet ønsker imidlertid høringsinstansenes syn på den foreslåtte reduserte rapporteringsplikten.

7. Formidling av boligselgerforsikring

7.1. Gjeldende rett

Adgangen for foretak og advokater som driver eiendomsmegling, til å drive annen næringsvirksomhet er regulert i eiendomsmeglingsloven § 5-1. I tillegg til eiendomsmegling kan de bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Nærmere regler er gitt i forskrift. I eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd er det angitt eksempler på tillatte virksomheter, mens i andre ledd er det listet virksomheter som ikke kan kombineres med eiendomsmegling. Reguleringen er ikke uttømmende.

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, har i dag litt ulik adgang til å formidle ulike forsikringsprodukter:

Formidling av innbo- og villaforsikringer er blant virksomhetene som er tillatt. Dette framgår eksplisitt av eiendomsmeglingsforskriften.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker rettshjelp for å fremme og forfølge kjøpers krav mot selger og/eller selgerforsikring ved kontraktsbrudd fra boligselger. Det er imidlertid lagt til grunn i forvaltningspraksis at eiendomsmeglingsforetak kan formidle

boligkjøperforsikring mot vederlag uten at dette rammes av eiendomsmeglingsloven § 5-1 eller forskriften § 5-1 andre ledd bokstav a.²⁸

Boligselgerforsikring (tidligere gjerne kalt eierskifteforsikring) er en skadeforsikring som dekker selgers eventuelle mangelsansvar overfor kjøper. Formidling av boligselgerforsikring mot vederlag er ikke tillatt, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 andre ledd bokstav a. Foretak og advokater som driver eiendomsmegling har imidlertid adgang til å formidle boligselgerforsikring forutsatt at det ikke mottas vederlag for formidlingen. Bestemmelsen var ny i eiendomsmeglingsforskriften 2007, men samsvarer med Finanstilsynets dispensasjonspraksis før dette.

«Vederlag» omfatter etter forvaltningspraksis²⁹ i denne sammenheng enhver form for økonomisk fordel som ytes i forbindelse med formidling av boligselgerforsikring, også der vederlaget kanaliseres til et annet selskap enn det som utfører formidlingen, for eksempel en franchisegiver eller selskap innenfor samme konsernstruktur som eiendomsmeglingsforetaket.³⁰ Det er imidlertid adgang til at forsikringsselskapet kan dekke kostnader til opplæring som er nødvendig for at eiendomsmegleren skal kunne formidle produktet til sine kunder.

7.2. NOU 2021:7

Utvalget ga uttrykk for at formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring kunne sies å ha naturlig sammenheng med eiendomsmegling. Det viste til at det er nær tilknytning mellom gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdraget og formidling av disse forsikringsproduktene. Det ligger innenfor eiendomsmeglerens rådgivningsplikt å gi selger og kjøper råd om dette, og formidling av slike forsikringer vil derfor i sin alminnelighet ikke kunne sies å være egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsforetakets integritet og uavhengighet. Etter utvalgets oppfatning ville ikke adgang til å motta vederlag for formidlingen endre dette.

Videre viste utvalget til at eiendomsmegler har selvstendige undersøkelses-, opplysnings- og omsorgsplikter som ikke endres av at det tegnes slik forsikring, samt at foretakene bruker ressurser på informasjon og rådgivning om forsikringsproduktene.

Utvalget kom til at det bør åpnes for at eiendomsmeglingsforetaket kan motta vederlag for formidling av boligselgerforsikring, under forutsetning av at kundene skriftlig blir gjort oppmerksom på at foretaket mottar slikt vederlag, og at vederlagets størrelse opplyses i salgsoppgaven. For å unngå tvil om insentivene til ansatte som utfører oppdraget, uttalte utvalget at det kan knyttes tilsvarende vilkår til mottak av vederlag for boligselgerforsikring, som gjelder for vederlag for låneformidling etter eiendomsmeglingsforskriften § 5-2 andre og tredje ledd. Utvalget uttalte at tilsvarende i tilfelle bør gjelde for formidling av boligkjøperforsikring mot vederlag. Det vil innebære at vederlaget må utbetales til eiendomsmeglingsforetaket, som ikke kan utbetale noen form for bonus eller andre fordeler til ansatte som er knyttet til formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

7.3. Finanstilsynets vurderinger

Som nevnt er boligselgerforsikringen en skadeforsikring/ansvarsforsikring som innebærer at forsikringsselskapet påtar seg deler av selgers risiko for mangelsansvar etter avhendingsloven. Slik Finanstilsynet forstår det, var begrunnelsen for at man innførte forbudet mot å motta vederlag for formidling av boligselgerforsikring, at forsikringen dermed kan ha betydning for den informasjon som selger har ansvaret for å bringe fram om

²⁸ Finansdepartementets brev av 14. oktober 2008 til Help Forsikring AS

²⁹ Finanstilsynets brev av 24. oktober 2012 (sak 12/6392)

³⁰ Finanstilsynets tilsynsmerknad av 21. februar 2013 til Protector Forsikring (sak 12/5794).

eiendommen, noe som igjen kan ha betydning for eiendomsmeglers utøvelse av oppdraget. I Finansdepartementets brev av 14. oktober 2008, hvor departementet tok stilling til om eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 annet ledd a også omfattet boligkjøperforsikring, la departementet til grunn at boligselgerforsikringen får følger for forholdet mellom avtalepartene, og at formidling av forsikringen dermed er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, særlig dersom megler mottar vederlag for formidlingen.

Finanstilsynet legger til grunn at formidling av selgerforsikring har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og at det ligger innenfor eiendomsmeglers rådgivningsplikt å gi selger informasjon om forsikringsproduktet som sådan og om forsikringsbehovet i det enkelte oppdraget. Det er nær sammenheng mellom meglingsoppdraget og formidling av selgerforsikring. Spørsmålet er om formidling av dette produktet mot vederlag er egnet til å svekke tilliten til foretakenes integritet og uavhengighet.

Finanstilsynet mener at formidling av boligselgerforsikring ikke er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsforetak, og at adgangen til å motta vederlag ikke endrer på dette. Forbudet mot å formidle boligselgerforsikring mot vederlag bør etter Finanstilsynets syn derfor ikke videreføres. Finanstilsynet foreslår derfor å oppheve eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 andre ledd bokstav a.

I vurderingen av om formidling av boligselgerforsikring mot vederlag er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsforetakets integritet og uavhengighet, er både mulig påvirkning av kontraktsforholdet mellom selger og kjøper, mellom eiendomsmeglingsforetaket som forsikringsformidler (agent) og selger som forsikringstaker, og mellom eiendomsmeglingsforetaket som forsikringsformidler og forsikringsselskapet, relevant.

I Finansdepartementets brev av 14. oktober 2008 ble det lagt til grunn at meglers formidling av boligselgerforsikring mot vederlag kan få betydning for selger og eiendomsmeglers oppfyllelse av sine informasjonsplikter. Ved vurderingen av om disse forutsetningene kan legges til grunn i dag, må det etter Finanstilsynets vurdering sees hen til endringer i lovgivningen og avklaringer gjennom rettspraksis som har funnet sted senere.

Ved endringene i avhendingsloven som trådte i kraft i 2022, ble blant annet selgers adgang til å ta generelle tilstandsforbehold fjernet. Risikoen for negative avvik mellom avtalt/forventbar og faktisk tilstand ble med det overført fra kjøper til selger. Samtidig ble det fastsatt forskrift til avhendingsloven som setter krav til innhold og utforming av tilstandsrapporter. Formålet med lovendringene var at reglene skulle gi selger insentiv til å gi utfyllende og korrekte opplysninger om eiendommen for å unngå mangelsansvar.

Da eiendomsmeglingsloven av 2007 med forskrift ble vedtatt, var det ikke rettslig avklart om eiendomsmeglingsforetak kunne holdes erstatningsansvarlig som følge av utbetaling av prisavslag til kjøper under selgerforsikring når mangelen var forårsaket av at eiendomsmegler brøt sitt informasjonsansvar. Med de såkalte informasjonsansvarsdommene³¹ er det avklart at boligselgerforsikringsselskapet kan kreve erstatning fra eiendomsmegler der informasjonssvikt hos megler har forårsaket mangelsansvar for selger og utbetaling til kjøperen under fra selgerforsikringen. Det kan etter dette dermed neppe legges til grunn at eiendomsmegler vil ta lettere på sine plikter når han har formidlet boligselgerforsikring til oppdragsgiveren.

Når det gjelder spørsmålet om boligselgerforsikringen har betydning for om *selger* tar lettere på sin opplysningsplikt som følge av at han tegner selgerforsikring, er boligselgerforsikringens adgang til regress over for forsikringstakeren av interesse. Det er avklart av Høyesterett³² at boligselgerforsikringsselskapet har adgang til regress fra selger hvis selger misligholder opplysningsplikten³³ etter forsikringsavtaleloven. Slik

³¹ Rt-2008-1078 og HR-2016-2264-A

³² HR-2021-2102-A

³³ Forsikringsavtaleloven §§ 4-1 og 4-2

opplysningssvikt overfor forsikringsselskapet vil ofte også utgjøre brudd på selgers opplysningsplikt overfor kjøper etter avhendingsloven. Videre er det fastslått at skyldkravet for at regressansvaret kan bli utløst er "mer enn lite å legge til last". Dette er en lavere skyldgrad enn både forsett og grov uaktsomhet. Forsikringsselskapet kan alternativt gjøre innsigelser mot forsikringstakeren (selger) gjeldende direkte overfor skadelidte (kjøper), såkalt direkteavkorting³⁴. Kjøperen må da rette kravet sitt direkte til selgeren som om selger ikke hadde tegnet forsikring. Reglene i forsikringsavtaleloven innebærer at selger ikke kan kvitte seg med økonomisk risiko for opplysningssvikt ved å tegne boligselgerforsikring.

Finanstilsynet mener at det ligger under eiendomsmeglers informasjons- og rådgivningsplikt, omtalt over, å informere selger om subjektive dekningsbegrensninger, altså risikoen for avkortning eller regress ved opplysningssvikt.

Finanstilsynet vurderer at eiendomsmeglers formidling av boligselgerforsikring ikke gjør at selger får insentiv til å holde tilbake opplysninger, og at slik formidling derfor ikke er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsforetakenes integritet og uavhengighet. Finanstilsynet kan ikke se at det å motta vederlag for slik formidling endrer dette. Det kan imidlertid hevdes å være naturlig at eiendomsmeglingsforetakene skal få et visst vederlag for utførelsen av en slik tjeneste.

Som det framgår over, mener Finanstilsynet at en fjerning av forbudet mot å motta vederlag for formidling av boligselgerforsikring ikke går på bekostning av forbrukernes interesser. Ved formidling av forsikring mot vederlag må eiendomsmegler ha tillatelse som aksessorisk forsikringsagent for det eller de selskap som de formidler forsikring for. Eiendomsmeglingsforetaket må overholde regler som følger av forsikringsavtaleloven og forsikringsformidlingsloven som er utformet for å ivareta hensyn til forbrukere. Virksomheten som aksessorisk forsikringsagent er underlagt tilsyn av Finanstilsynet.

8. Økonomiske og administrative konsekvenser

For eiendomsmeglingsforetakene vil forslagene samlet sett innebære reduserte administrative kostnader. Dette vil være tilfellet for forslaget om å oppheve plikten til å gi timepristilbud, forslaget om å fjerne kravet om å skrive regning i oppdrag hvor det ikke er avtalt timebasert vederlag, forslaget om å avvikle ordningen med forhåndsgodkjenning av etterutdanningskurs og forslaget om å redusere rapporteringsomfanget til Finanstilsynet ved å gjøre deler av rapporteringen årlig. Forslaget om å åpne for at personer med to års praksis fra utleiemegling kan være ansvarlig megler i utleiemeglingsoppdrag, kan også bidra til mer effektiv ressursutnyttelse og enklere rekruttering i utleiemeglingsforetak.

Forslagene antas å ha begrensede konsekvenser for brukere av eiendomsmeglingstjenester. Etter Finanstilsynets vurdering ivaretas sentrale hensyn til informasjon, kvalitet og forbrukervern gjennom øvrige regler i eiendomsmeglingsregelverket. For oppdrag hvor det ikke er avtalt timebasert vederlag, foreslås det dessuten at oppdragsgiver fortsatt skal kunne kreve en skriftlig oversikt over arbeidets art og omfang etter oppdragets avslutning. Etter Finanstilsynets vurdering er det ikke holdepunkter for at meglers formidling av boligselgerforsikring mot vederlag vil ha noen betydning for meglerens oppfyllelse av sine øvrige plikter i eiendomsmeglingsoppdraget. Forslaget om lemping av kravet til ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet kan legge til rette for økt konkurranse, og kan medføre et bredere tjenestetilbud og lavere kostnader for brukerne på sikt.

For Finanstilsynet vil noen av forslagene kunne innebære behov for å gi noe ekstra veiledning i forbindelse med regelverksforståelse og tolkning i en overgangsperiode. Forslagene om å fjerne søknadsordningen for etterutdanningskurs og reduksjon av hyppigheten av foretakenes rapportering vil imidlertid redusere ressursbruken knyttet til saksbehandling og oppfølging. Hvis forbudet mot å motta vederlag for formidling av

³⁴ Forsikringsavtaleloven § 7-6 fjerde ledd

boligselgerforsikring oppheves, må foretakene ha tillatelse som aksessorisk forsikringsagent og vil være underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Et eventuelt økt ressursbehov her vil imidlertid være beskjedent, i og med at de fleste eiendomsmeglingsforetak allerede er aksessoriske forsikringsagenter fordi de formidler boligkjøperforsikring. Samlet sett antas forslagene å innebære en viss reduksjon i ressursbruken.

9. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven

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

§ 2-9 fjerde ledd skal lyde:

(4) Første og tredje ledd gjelder tilsvarende for eiendomsmeglerfullmektiger, jf. § 4-5 *tredje ledd, ansvarlige meglere i utleiemeglingsvirksomhet som nevnt i § 4-5 annet ledd* og medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 annet ledd, i eiendomsmeglingsforetak eller hos advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1. Første punktum gjelder likevel ikke for autorisert fullmektig, jf. lov 12. mai 2022 nr. 28 om advokater og andre som yter rettslig bistand § 11.

§ 2-9 femte ledd skal lyde:

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

§ 4-5 annet ledd skal lyde:

(2) Tittelen «*ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet*» kan bare benyttes av personer som har minst to års praktisk erfaring med *utleiemeglingsvirksomhet* etter bestått eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen.

Nåværende § 4-5 annet, tredje og fjerde ledd blir tredje, fjerde og femte ledd.

§ 4-6 skal lyde:

§ 4-6. Etterutdanning

Personer som har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling, eller tillatelse etter § 4-3, *ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet som nevnt i § 4-5 annet ledd*, samt medhjelpere etter § 4-4, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet.

§ 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, *ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet som nevnt i § 4-5 annet ledd*, eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 *tredje ledd*, og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, i deres virksomhetsutøvelse.

§ 6-2 første ledd skal lyde:

(1) Det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. *For oppdrag knyttet til leiekontrakter til fast eiendom kan også person som nevnt i § 4-5 annet ledd, være ansvarlig megler.*

§ 6-4 første ledd nr. 12 skal lyde:

12. adgangen til å kreve at oppdragsgiver framlegger en skriftlig oversikt som nevnt i § 7-2 tredje ledd.

§ 7-2 tredje ledd skal lyde:

(3) *Dersom det er avtalt vederlag basert på timepris skal oppdragstakeren skrive regning. Uavhengig av avtalt vederlagsform kan oppdragsgiveren kreve at oppdragstakeren gir en skriftlig oversikt over arbeidets art og omfang. Oppdragstaker plikter å gi oversikten uten ugrunnet opphold".*

§ 7-2 femte ledd skal lyde:

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens vederlag og plikten til å skrive regning som nevnt i tredje ledd.

Ny § 8-6 b. skal lyde:

§ 8-6 b. Adgang til å forby person å være ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet

Finanstilsynet kan forby person som nevnt i § 4-5 annet ledd å være ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet dersom personen anses uegnet fordi vedkommende

- 1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller*
- 2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter*

10. Forslag til endringer i eiendomsmeglingsforskriften

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 4-10 skal lyde:

§ 4-10. Etterutdanning

1) Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, *adgang til å benytte tittelen "ansvarlig megler i utleiemeglingsvirksomhet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 4-5 annet ledd, eller tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 eller etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 § 5, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår, eller i løpet av det inneværende og det foregående kalenderåret.*

2) Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor emner som angitt i § 4-2.

3) *Etterutdanningen skal være egnet til at personer som nevnt i første ledd har kompetanse som er oppdatert og tilpasset stillingens innhold.*

§ 4-11 første ledd skal lyde:

1) Etterutdanning må kunne dokumenteres fra og med det *andre* året etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmeglingsvirksomhet ble påbegynt.

§ 5-1 annet ledd bokstav a oppheves. Nåværende annet ledd bokstav b blir annet ledd bokstav b

Finanstilsynet
Revierstredet 3
P.O. Box 1187 Sentrum
NO-0107 Oslo

Tel. +47 22 93 98 00
post@finansstilsynet.no
finansstilsynet.no

