

Forskrift om eiendomsmegling.

Fastsatt av Finansdepartementet 23. november 2007 med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 1-4 første ledd, § 1-4 tredje ledd, § 2-1 tredje ledd, § 2-7 annet ledd, § 2-8 femte ledd, § 2-9 sjette ledd, § 3-1, § 3-2, § 4-2 fjerde ledd, § 4-3 tredje ledd, § 4-4 tredje ledd, § 5-1 tredje ledd, § 5-2 tredje ledd, § 6-2 fjerde ledd, § 6-7 femte ledd, § 6-10, § 7-2 femte ledd og del II tredje ledd.

I

Kapittel 1. Visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet.

§ 1-1. Nærmere regler for boligbyggelag

(1) Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 5-1 og § 5-3 fjerde ledd gjør ingen innskrenkning i boligbyggelagens adgang til å drive virksomhet omfattet av lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag (bustadbyggjelslova).

(2) Eiendomsmeglingsloven § 5-3 første til tredje og femte til syvende ledd (forbud mot egenhandel) gjelder ikke for:

- a) ansatte i boligbyggelag som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling,
- b) ansatte i boligbyggelag ved tildeling av ny bolig til fast pris gjennom ansiennitet i boligbyggelaget.

§ 1-2. Nærmere regler om næringsmegling

Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

Kapittel 2. Krav om tillatelse mv.

§ 2-1 Rettshjelperes adgang til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet

- (1) Eiendomsmeglingsvirksomhet mot godtgjørelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan også drives av foretak som driver rettshjelpsvirksomhet, jf. lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven) § 218 annet ledd nr. 1, dersom
- a) rettshjelpsvirksomheten er organisert som enkeltpersonforetak jf. domstolloven § 219a første ledd, og

b) rettshjelperen i tre år har drevet rettshjelpvirksomhet etter tillatelse fra Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, jf. forskrift 20. desember 1996 nr. 1161 til domstoloven (advokatforskriften) § 1-1.

2) Bestemmelser i eiendomsmeglingsloven og i denne forskrift om eiendomsmeglingsvirksomhet drevet av advokater, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2, gjelder tilsvarende.

§ 2-2. Sikkerhetsstillelse

(1) Sikkerhetsstillelse for eiendomsmeglingsforetak i § 2 - 2 til § 2 - 4 og advokater som driver eiendomsmegling jf. eiendomsmeglingsloven § 2 - 7, benevnt "foretaket", stilles ved at det hos Kredittilsynet deponeres en erklæring fra et skadeforsikringsselskap som nevnt i lov 10. juni 2005 nr. 44 om forsikringsselskaper, pensjonsforetak og deres virksomhet mv (forsikringsloven) eller et annet foretak som nevnt i lov 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven), § 1-4 første ledd nr. 1 til 4.

(2) Sikkerheten skal være minst 30 millioner kroner.

(3) Sikkerhetsstillerens ansvar pr. formidling pr. skadelidt kan begrenses ved avtale, men ikke til mindre enn 10 millioner kroner.

(4) Kredittilsynet kan i enkelttilfeller bestemme at det skal stilles høyere sikkerhet enn det som kreves etter annet og tredje ledd.

(5) Dersom utbetaling fra sikkerhetsstilleren medfører at sikkerheten ikke lenger oppfyller kravene i annet til tredje ledd, må foretaket sørge for å bringe sikkerheten i samsvar med kravene innen én måned. Kredittilsynet kan i enkelttilfeller fastsette lengre eller kortere frist.

§ 2-3. Nærmere krav til sikkerheten

(1) Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot foretaket.

(2) Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser overfor skadelidte enn de innsigelser foretaket selv har i forhold til skadelidte.

(3) Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre Kredittilsynet er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

(4) Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før tre måneder etter at Kredittilsynet har mottatt melding om bortfallet. Stilles ny sikkerhet før utløpet av denne perioden, blir bortfallet av sikkerheten virksomt fra det tidspunkt ny sikkerhet er stilt.

(5) Sikkerheten dekker også rimelige kostnader som tredjepersoner har hatt i forbindelse med avvikling av de enkelte oppdrag i tilfeller der foretakets rett til å drive eiendomsmegling har falt bort etter eiendomsmeglingsloven § 8-2 og 8-3.

§ 2-4. Hvilken sikkerhetsstiller som har ansvaret

(1) Den som stiller sikkerhet for foretaket når skadelidte framsetter krav om erstatning er ansvarlig overfor skadelidte. Dette gjelder selv om tapet ble forårsaket mens foretaket hadde en annen sikkerhetsstiller.

(2) Et erstatningskrav anses som framsatt på det tidligste av følgende tidspunkter:

a) Det tidspunkt foretaket eller dets sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding om tapet med krav om erstatning.

b) Det tidspunkt foretaket eller dets sikkerhetsstiller første gang mottok skriftlig melding fra sikrede eller skadelidte vedrørende omstendigheter som kan ventes å føre til at et erstatningskrav blir reist mot sikrede.

(3) Dersom foretaket ikke har en sikkerhetsstiller på det tidspunktet kravet framsettes, svarer foretakets siste sikkerhetsstiller.

(4) Den sikkerhetsstiller foretaket hadde da tapet ble forårsaket er også ansvarlig overfor skadelidte, men kan kreve full regress hos den sikkerhetsstiller som er ansvarlig etter første eller tredje ledd.

§ 2-5. Opplysninger om foretakets eiere

(1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:

a) foretakets navn og organisasjonsnummer, og

b) navn og fødsels-/organisasjonsnummer og størrelsen på eierandelen til eiere av betydelig andel i foretaket.

(2) Der en betydelig andel i foretaket eies av et selskap, gjelder første ledd bokstav b) tilsvarende for eierselskapet, slik at samtlige personer som direkte eller indirekte eier 10 % eller mer av foretaket framkommer i eierlisten.

(3) Melding om erverv eller økning av eierandel etter loven § 2-8 annet og tredje ledd, skal inneholde opplysninger som nevnt i første og annet ledd.

§ 2-6. Opplysninger om foretakets styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig

(1) Søknad om tillatelse etter loven § 2-3 skal inneholde følgende opplysninger:

a) foretakets navn og organisasjonsnummer,

- b) navn, personnummer og tiltredelsesdato på samtlige styremedlemmer,
 - c) navn, personnummer og tiltredelsesdato på fagansvarlig for foretaket og eventuelle filialer,
 - d) navn, personnummer og tiltredelsesdato på daglig leder for foretaket og eventuelle filialer.
- (2) Første ledd gjelder tilsvarende ved melding om skifte av styremedlem, daglig leder eller fagansvarlig.

§ 2-7. Krav til politiattest

Politiattest som skal legges fram etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 tredje ledd, § 4-2 annet ledd og § 4-3 annet ledd skal vise merknader om strafferettslige reaksjoner for overtredelse av straffeloven kapittel 15, 18, 22, 24 til 28 og 31, eiendomsmeglingslovgivningen, inkassolovgivningen, konkurranselovgivningen, konkurslovgivningen, regnskapslovgivningen, selskapslovgivningen, skatte- og avgiftslovgivningen og verdipapirlovgivningen.

§ 2-8. Særlige bestemmelser om fagansvarlig

- (1) For den eiendomsmeglingsfaglige utøvelsen skal fagansvarlig, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd, på basis av en vurdering av aktuelle risikoer, sørge for å etablere forsvarlig intern kontroll etter retningslinjer fastsatt av styret, jf. forskrift 20. juni 1997 nr. 1057 om klargjøring av kontrollansvar, dokumentasjon og bekreftelse av den interne kontroll (internkontrollforskriften). Fagansvarlig skal sørge for at kontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte. Avvik skal rapporteres til foretakets styre.
- (2) Fagansvarlig skal påse at foretaket har en skriftlig oversikt over utdanning og praksis for alle ansatte som utfører arbeid som ledd i eiendomsmegling. Oversikten skal vurderes og oppdateres løpende. Fagansvarlig skal påse at utdanning og praksis for ansatte oppfyller kravene i lov og forskrift.

§ 2-9. Rapporteringsplikt til Kredittilsynet

- (1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1, skal sende halvårsoppgave til Kredittilsynet innen 1. september (1. halvår) og 1. mars (2. halvår) hvert år.
- (2) Advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr 2, skal sende årsoppgave til Kredittilsynet innen 1. mars hvert år.
- (3) Kredittilsynet kan i det enkelte tilfelle begrense rapporteringsplikten.

§ 2-10. Opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet

Ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet skal fagansvarlig gi melding til Kredittilsynet om dette. I meldingen skal det framgå hvem som skal ha ansvaret for oppbevaringspliktige dokumenter, jf. § 3-7. Meldingen skal inneholde bekreftelse fra revisor om at det ikke finnes klientmidler eller regnskapsført klientansvar.

Kapittel 3. Nærmere krav til virksomheten

§ 3-1. Journalføring

Føring av journaler, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-1, skal være innrettet på betryggende måte. Det som er ført i journalene må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig. Dersom rettelser foretas i journal som føres i elektronisk form, skal tidligere registrerte opplysninger være sporbare, og det skal kunne tas ut en oversikt som viser alle endringer som er foretatt.

§ 3-2. Oppdragsjournal

Hvert oppdrag som meglerforetaket påtar seg, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 første ledd, skal snarest mulig innføres i en oppdragsjournal. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) tidspunkt for inngåelse av oppdragsavtale,
- b) oppdragsgivers navn,
- c) hva oppdraget gjelder,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) hvilken type rettighet som søkes overdratt, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd,
- f) oppdragets varighet,
- g) status for oppdrag, herunder oppsigelse, forlengelse og gjennomføring av oppdraget, og
- h) ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2.

§ 3-3. Meglingsjournal

(1) Hver formidling som finner sted skal føres i en meglingsjournal.

Formidlingene skal innføres snarest mulig i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) oppdragsnummer, jf. § 3-2,

b) tidspunkt for når handel er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-3 første ledd

c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,

d) hvilken type rettighet som overdras, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd,

e) avtalepartenes navn,

f) kjøpesum/årlig leiesum, og

g) vederlag,

(2) Oppdrag som kun omfatter oppgjør, skal innføres i meglingsjournalen på samme tidspunkt som innføring i oppdragsjournalen.

(3) Kjøpers navn skal innføres i journalen selv om eventuell forkjøpsrett ikke er avklart. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende, skal også navnet på endelig kjøper framgå av journalen.

(4) Meglingsjournal skal også føres for formidlinger som eiendomsmeglingsforetaket har sammen med andre eiendomsmeglingsforetak. I journalens kolonne for vederlag innføres totalt opptjent vederlag til kredit, og den del av vederlaget som tilfaller andre meglerforetak til debet. I den utstrekning det kreves refusjon av dokumenterte utlegg etter eiendomsmeglingsloven § 7-5, føres disse ikke i vederlagskolonnen. Disse beløp føres direkte i regnskapsbøkene.

§ 3-4. Journalføring for oppgjørsforetak

Eiendomsmeglingsforetak som kun utfører oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak, skal kun føre en oppdragsjournal. Hvert oppdrag som mottas, skal snarest mulig innføres i journalen. Oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge og nummerorden. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

a) navn og organisasjonsnummer på eiendomsmeglingsforetaket som har gitt oppdraget,

b) tidspunkt for når oppdraget er mottatt,

c) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,

d) avtalepartenes navn,

e) avtalt vederlag, og

f) oppdragsansvarlig.

§ 3-5. Budjournal

Hvert bud som eiendomsmeglingsforetaket mottar skal snarest mulig innføres i en budjournal. Budene skal ordnes etter det enkelte oppdrag. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

a) tidspunkt for når budet er mottatt,

- b) budgiverens eller fullmektigens navn, adresse og/eller telefonnummer,
- c) budets størrelse,
- d) eventuelle forbehold og tidspunktet for eventuelt bortfall av slike forbehold,
- e) akseptfrist, og
- f) tidspunkt for avslag eller aksept.

§ 3-6. Depotjournal

(1) Dersom eiendomsmeglingsforetaket er i besittelse av skjøter, pantobligasjoner, andelsbevis og lignende på vegne av andre skal dette føres i en depotjournal. Også dokumenter som mottas for oversendelse til sentral oppgjørsavdeling eller særskilt oppgjørsforetak skal innføres i journalen. Journalen skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) dato for mottak, og
 - b) dato for utlevering eller oversendelse av dokumentene.
- (2) Dokumenter som nevnt i første ledd skal oppbevares avlåst og brannsikkert.

§ 3-7. Arkivering

- (1) Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare ett eksemplar av kjøpekontrakter i original. Kontraktene skal påføres formidlingsnummer, jf. § 3-3, og oppbevares samlet i nummerorden.
- (2) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å oppbevare alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag slik at disse kan gjenfinnes når eiendommens adresse, registerbetegnelse eller én av partenes navn er kjent.
- (3) Kontrakter og dokumenter skal oppbevares i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år. Det samme gjelder journaler, jf. § 3-2 til § 3-6.

§ 3-8. Klientmidler

Som klientmidler regnes i denne forskrift alle midler som er innbetalt eller alle aksjer, obligasjoner, pantebrev, gjeldsbrev, skjøter, eller lignende som er overlevert til et eiendomsmeglingsforetak for oppbevaring.

§ 3-9. Oppbevaring og forvaltning av klientmidler

- (1) Eiendomsmeglingsforetak skal holde betrodd midler (klientmidler) atskilt fra egne midler og andre midler som ikke tilhører klienter.
- (2) Midler som noen har innbetalt til eiendomsmeglingsforetaket (klientmidler) i forbindelse med et oppdrag er vedkommendes midler inntil de er brukt overensstemmende med hva som er avtalt.

§ 3-10. Klientkonto

- (1) Klientmidler som ikke umiddelbart utbetales, skal settes på klientkonto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som skriftlig har forpliktet seg til ikke å gjøre motregning gjeldende i klientkontoen for de krav banken måtte ha overfor eiendomsmeglingsforetaket.
- (2) Klientkonto skal opprettes i foretakets eller i klientens navn.
- (3) Klientmidler skal plasseres til høyest mulig rente, som i sin helhet skal godskrives klientene. Foretaket plikter likevel ikke å avregne rentebeløp som for den enkelte klient i samme oppdrag ikke overstiger et halvt rettsgebyr.
- (4) Rentene utbetales til klienten ved avregning i forbindelse med avslutning av oppdraget, og rentebeløpet skal spesifiseres i oppgjørsoppstillingen. Klienten kan likevel ikke kreve å få rentene utbetalt før disse er kreditert klientbankkontoen.

§ 3-11. Disponering av klientkonto

- (1) Klientkonto kan bare disponeres av eiendomsmeglingsforetakets fagansvarlige eller person eller foretak fagansvarlig gir skriftlig fullmakt.
- (2) Fagansvarlig kan ikke disponere eiendomsmeglingsforetakets klientkonto dersom vedkommende fratrer eller ikke lenger oppfyller kravene til å være fagansvarlig, eller dersom foretakets tillatelse er falt bort eller inndratt.
- (3) Når fagansvarlig ikke lenger har rett til å disponere klientkontoen, har heller ikke de han har gitt fullmakt slik rett.
- (4) Eiendomsmeglingsforetaket skal snarest underrette de finansinstitusjoner der foretaket har klientkonto om at retten til å disponere over disse er falt bort.
- (5) I tilfeller nevnt i annet og tredje ledd kan Kredittilsynet sperre klientkontoen eller gi én eller flere personer disposisjonsrett over denne.

§ 3-12. Bokføring av klientansvar og klientmidler

- (1) Det skal opprettes egne konti for klientansvar og klientmidler som til enhver tid viser behandlingen av klientmidlene.
- (2) Bokføringen skal vise klientansvaret for det enkelte oppdrag.
- (3) Saldo på klientkonto skal hver måned avstemmes mot bokført saldo for klientmidler i regnskapet. Likeledes skal klientansvaret for de oppdrag foretaket har ved månedens slutt avstemmes mot bokført klientansvar (klientgjeld) hver måned. Avvik skal forklares. Dersom saldolisten, som viser klientansvaret for det enkelte oppdrag, har negative saldi, skal årsaken forklares.

(4) Avstemmingene skal dokumenteres og oppbevares som regnskapsmateriale.

§ 3-13. Oppgjørsoppstilling

(1) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å sende kjøper og selger oppgjørsoppstilling straks oppgjøret er gjennomført. Oppstillingen skal inneholde samtlige transaksjoner som angår vedkommende. Tidspunktet for de enkelte transaksjoner skal særskilt framgå av oppgjørsoppstillingen.

(2) Eiendomsmeglingsforetaket plikter å sende oppgjørsoppstilling når kjøper eller selger senere ber om det. Likeledes plikter eiendomsmeglingsforetaket å sende en oversikt over de dokumenter det har til oppbevaring for vedkommende klient (depotjournal).

§ 3-14. Særlig om advokaters behandling av klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet

(1) Reglene i dette kapittel gjelder tilsvarende for advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

(2) Klientmidler i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet skal settes inn på særskilt klientkonto.

Kapittel 4. Kvalifikasjonskrav

§ 4-1. Eiendomsmeglereksamen

(1) Som godkjent eiendomsmeglereksamen, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon med studieplan, opptakskrav og eksamenskrav som Kredittilsynet har godkjent.

(2) Kredittilsynet kan godkjenne utenlandsk eksamen.

§ 4-2. Nærmere krav til studieplan for eiendomsmeglereksamen

Studieplanen skal omfatte:

- a) de lovbestemmelser og forskrifter som en utøver av eiendomsmegleryrket berøres av,
- b) eiendomsmegling i praksis og dokumentbehandling, samt
- c) regnskapslære, økonomi og oppgjør ved omsetning av rettigheter i fast eiendom, herunder behandling av klientmidler.

§ 4-3. Nærmere krav til eksamen for eiendomsmeglerbrev

(1) Det skal avholdes minst én skriftlig prøve i hvert fag og i tillegg én muntlig prøve. Muntlig prøve kan ikke avlegges før de skriftlige prøvene er avlagt.

- (2) For å ha bestått eksamen må kandidaten ha bestått alle fag.
- (3) Karakterer for de enkelte prøver skal angis i vitnemålet.
- (4) En kandidat kan gå opp til samme eksamen maksimalt tre ganger.
- (5) Kredittilsynet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra begrensningen i fjerde ledd.

§ 4-4. Krav til praktisk erfaring

- (1) Som godkjent praktisk erfaring, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge.
- (2) Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring fra
 - a) foretak eller filial som i det vesentlige kun forestår oppgjør,
 - b) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler leiekontrakter til fast eiendom,
 - c) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler eiendom beliggende i utlandet, og
 - d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet.
- (3) Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet oppgjør, må søkeren ha tre måneders praktisk erfaring fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, ha gjennomført 30 oppgjør, eller fullført et oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Kredittilsynet.
- (4) Kredittilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring med oppgjørsvirksomhet som er avviklet før bestått eksamen.

§ 4-5. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra annen EØS-stat

- (1) Eiendomsmeglerbrev utstedes til personer fra andre EØS-stater dersom vedkommende:
 - a) oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og
 - b) vedkommende har diplom som eiendomsmegler fra en annen EØS-stat som nevnt i EØS-regler som svarer til direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet) artikkel 13 nr 1 eller
 - c) vedkommende har virket som eiendomsmegler på heltid i minst to år i løpet av de siste ti år i en EØS-stat hvor yrket ikke er lovregulert, og har

kvalifikasjonsbevis fra en annen EØS-stat, jf. yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 13 nr. 2.

(2) Dersom søkerens utdanning er mer enn ett år kortere enn det som kreves i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2, kan Kredittilsynet kreve at søkeren dokumenterer yrkeserfaring i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 nr. 1 bokstav a.

(3) Kredittilsynet skal kreve at søkeren avlegger en egnethetstest i samsvar med yrkeskvalifikasjonsdirektivet artikkel 14 dersom:

a) søkers utdanning avviker vesentlig fra kravene for å få

eiendomsmeglerbrev fastsatt i og i medhold av eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 eller

b) eiendomsmegling i Norge omfatter virksomhet som ikke omfattes av eiendomsmegling i den andre EØS-staten, og ulikheten gjelder forhold som omfattes av eiendomsmeglerutdanningen i Norge og er vesentlig forskjellig fra det som omfattes av søkerens diplom eller kvalifikasjonsbevis.

(4) Før Kredittilsynet kan kreve egnethetstest som nevnt i tredje ledd, skal Kredittilsynet undersøke om søkerens yrkeserfaring helt eller delvis dekker den vesentlige forskjellen i utdanning.

§ 4-6. Vilkår for utstedelse av eiendomsmeglerbrev til søkere med yrkeskvalifikasjoner fra stater utenfor EØS-området

Eiendomsmeglerbrev kan utstedes til søker som har rett til å drive eiendomsmegling i en stat Norge har inngått avtale om gjensidig godkjenning av eiendomsmeglere med dersom:

a) vedkommende har bestått en egnethetsprøve eller gjennomført en prøveperiode i samsvar med § 4-8 og § 4-9, og

b) vedkommende oppfyller vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5.

§ 4-7. Egnethetsprøve

(1) Egnethetsprøve iht. § 4-6 bokstav a gjennomføres i den utstrekning det finnes kandidater, maksimalt én gang pr. år. Den som ønsker å framstille seg for denne prøven må gi skriftlig melding om dette til Kredittilsynet senest 1. august samme år.

(2) Egnethetsprøven gjennomføres ved en utdanningsinstitusjon som har rett til å arrangere eiendomsmeglereksamen, jf. § 4-1 første ledd. Forskriften § 4-2 og § 4-3 gjelder så langt de passer.

(3) Kredittilsynet skal på bakgrunn av søknaden avgjøre hvilke fag vedkommende skal prøves i.

- (4) Kredittilsynet skal vurdere om vedkommende har kunnskaper tilsvarende de krav som stilles i godkjent studieplan i jus og regnskap, økonomi og oppgjør, og avgjør på bakgrunn av dette hvilke emner studenten skal prøves skriftlig i.
- (5) I tillegg til skriftlig prøve må kandidaten gjennom en muntlig prøve godtgjøre at han har tilstrekkelige kunnskaper om sentrale oppgaver i forbindelse med eiendomsmeglingsvirksomhet. Her kan også stilles spørsmål relatert til dokumentbehandling og praktisk eiendomsmegling.
- (6) Ved alle prøvene brukes karakterene bestått og ikke bestått. Alle prøvene må være bestått før vedkommende har bestått egnethetsprøven.

§ 4-8. Prøveperiode

- (1) Kredittilsynet skal før prøveperiode iht. § 4-6 bokstav a påbegynnes godkjenne praksissted og plan for prøveperioden. Prøveperioden må være tre år, og gi kandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmegling.
- (2) Som praksissted kan godkjennes foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling etter loven § 2-1 første ledd nr. 1. Advokat med tillatelse til å drive eiendomsmegling jf. loven § 2-1 første ledd nr. 2, med tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling, kan også godkjennes som praksissted.
- (3) Kredittilsynet kan stille vilkår om at praksisstedet minst skal gjennomføre et bestemt antall omsetninger årlig for at det skal gis godkjennelse som praksissted.
- (4) Praksisstedet må framlegge en plan hvor det minst redegjøres for følgende:
- a) hvem som har det faglige ansvaret for oppfølging av kandidaten i prøveperioden, vedkommende må være eiendomsmegler, jf. loven § 4-2, jurist med tillatelse etter loven § 4-3 eller advokat,
 - b) en opplæringsplan som viser hvilke oppgaver det tas sikte på at kandidaten skal delta i under prøveperioden. Dersom deler av eiendomsmeglingen som f.eks. oppgjør ikke gjennomføres i foretakets lokaler må det redegjøres særskilt for dette.
- (5) Praksisplanen må vise at praksisperioden vil gi praksiskandidaten innsikt i alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten. Kredittilsynet kan stille ytterligere vilkår til innholdet av planen.
- (6) Etter at prøveperioden er gjennomført skal praksisstedet bekrefte at prøveperioden er gjennomført i samsvar med godkjent plan for prøveperiode. Det kan bes om skriftlig bekreftelse fra Kredittilsynet om at godkjent prøveperiode er gjennomført.

§ 4-9. Medhjelpereksamen

- (1) Som godkjent eksamen etter loven § 4-4 første og annet ledd regnes bestått eksamen fra utdanningsinstitusjon eller bransjeforening med eksamenskrav og eksamensform som Kredittilsynet har godkjent.
- (2) Kredittilsynet kan godkjenne utenlandsk eksamen.

Kapittel 5. Krav til uavhengighet

§ 5-1 Foretakets adgang til å drive annen virksomhet

- (1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan i tillegg drive:
 - a) forretningsførsel for gårdeiere og utleieforvaltning,
 - b) taksering av fast eiendom som foretaket ikke har i oppdrag å formidle,
 - c) bistand ved gjennomføring av seksjonering av eiendommer og stiftelse av borettslag,
 - d) formidling av rengjørings- og flyttetjenester og strømprodukter,
 - e) formidling av innbo- og villaforsikringer, og
 - f) virksomhet nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd nr. 4, når omsetningen ikke hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom eller rettighet som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 nr. 1 til 3, og foretaket skriftlig gjør partene oppmerksomme på at virksomheten ikke er eiendomsmegling og at sikkerhetsstillelsen, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-7, ikke gjelder, og
 - g) formidling av kreditt når den ikke krever tillatelse etter annen lovgivning.
- (2) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke drive:
 - a) formidling av eierskifteforsikring mot vederlag, eller
 - b) bistand som i det vesentligste omfatter annonsering eller annen markedsføring av fast eiendom, eller på annen måte opptre som representant for bare én part i forbindelse med omsetning av fast eiendom.

§ 5-2 Særlige regler om formidling av kreditt

- (1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, og som mottar inntekter eller andre fordeler i forbindelse med formidling av kreditt, skal gi selger og kjøper skriftlig informasjon om dette før handel sluttes.
- (2) Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til eiendomsmeglingsforetak kan ikke motta inntekter eller andre fordeler knyttet til kredittformidlingen. Tilsvarende gjelder for ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling.

(3) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke til personer som nevnt i annet ledd, utbetale noen form for vederlag eller gi andre fordeler som er knyttet til kredittformidlingen.

§ 5-3 Opplysning om rettigheter i fast eiendom

Personer som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 5-2 første ledd, skal holde det foretak eller den advokat de er tilknyttet fortløpende informert om sine rettigheter i fast eiendom. Slike rettigheter omfatter også andeler i eller aksjer i selskaper som ikke er børsnoterte, hvor fast eiendom utgjør en vesentlig del av selskapets eiendeler.

§ 5-4 Register over rettigheter i fast eiendom

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, skal føre register over rettigheter som nevnt i § 5-3. Følgende opplysninger skal framkomme av registeret:

- a) type rettighet,
- b) tidspunkt for erverv og eventuelt avhending av rettigheten,
- c) hvordan rettigheten er ervervet eller avhendet,
- d) eiendommens adresse, registerbetegnelse og kommune,
- e) eventuelt vederlag, og
- f) ved erverv eller avhending av andeler eller aksjer; selskapets navn og organisasjonsnummer.

(2) Opplysningene skal snarest mulig innføres i registeret. Det som er ført i registeret må ikke ved overstrykninger eller på annen måte gjøres uleselig.

(3) Det skal utarbeides rutiner for å sikre at registeret til en hver tid er fullstendig og oppdatert.

Kapittel 6. Oppdraget og utførelsen av dette

§ 6-1 Nærmere regler om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper

(1) Bare ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven 6-2 annet ledd, kan:

- a) inngå oppdragsavtale, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4,
- b) besiktige og undersøke eiendommen,
- c) gi opplysninger og råd som kan være av betydning for handelen og gjennomføringen av denne,
- d) avholde budrunde, samt
- e) avholde kontraktsmøte.

(2) Medhjelpere, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd, kan:

- a) innhente opplysninger til salgsoppgave og utforming av denne
- b) utforme utkast til salgsannonser og annen markedsføring,
- c) forestå visninger,
- d) utarbeide utkast til kjøpekontrakt,
- e) utarbeide utkast til skjøte og andre dokumenter som skal tinglyses, og
- f) utarbeide utkast til særskilte avtaler, søknader eller andre dokumenter tilknyttet handelen oppdraget gjelder.

(3) Medhjelpere som har bestått eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 annet ledd (oppgjørsmedhjelpereksamen), kan:

- a) klargjøre dokumenter for tinglysning,
- b) utarbeide utkast til oppgjørsoppstilling, jf. § 3-13, og øvrige dokumenter for oppgjør, samt
- c) utføre oppgjør under tilsyn av fagansvarlig i eiendomsmeglingsforetak som kun utfører oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak.

(4) Ansvarlig megler skal instruere, kontrollere og godkjenne medhjelpers arbeid, jf. annet og tredje ledd.

(5) Andre som oppfyller vilkårene for å være ansvarlig megler, kan i særlige tilfeller overta ansvaret for det enkelte oppdraget, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 fjerde ledd.

§ 6-2 Nærmere regler om oppdragstakerens opplysningsplikt

I oppgave som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal det gis opplysning om oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer.

§ 6-3. Oppdragstakers plikter ved budgivning

(1) Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

(2) Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet. Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal megler orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. Megler skal også bistå ved vurderingen av bud.

(3) I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.

§ 6-4. Innsyn i budjournal

(1) Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

(2) Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kapittel 7. Vederlag. Utlegg

§ 7-1. Oppdragstakers plikt til å gi tilbud basert på timepris

Tilbud basert på timepris skal minst inneholde følgende opplysninger:

- a) pris per time inkludert merverdiavgift,
- b) anslag over antall timer som vil medgå til:
 - 1. befaring, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 - 2. visninger,
 - 3. annen kontakt med interessenter og budrunde,
 - 4. utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
 - 5. gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd.
- c) totalt anslått tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget
- d) samlet vederlag basert på oppgitt timepris og tidsbruk for gjennomføringen av oppdraget, og
- e) enkeltvis og samlet overslag over størrelsen på utleggene, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 5.

§ 7-2. Oppdragstakers plikt til å skrive rekning

(1) Rekning, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd, skal gi opplysning om den tid oppdragstaker har brukt på:

- a) befaring, innhenting av opplysninger, salgsforberedelse, utarbeidelse av salgsoppgave og utforming/bestilling av annonser,
 - b) visninger,
 - c) annen kontakt med interessenter og budrunde
 - d) utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte, og
 - e) gjennomføring av handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd.
- (2) Rekning skal i tillegg inneholde en spesifisert oversikt over alle utlegg, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-5.

II

Denne forskrift trer i kraft 1. januar 2008, likevel slik at bestemmelsene i forskriften § 5-3, § 5-4, § 7-1 og § 7-2 første ledd trer i kraft 1. mars 2008. Forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling oppheves fra 1. januar 2008.

Bestemmelsen i denne forskrift § 2-2 trer i kraft 1. januar 2009. I denne perioden får forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 2-5 tilsvarende anvendelse.

Praktisk erfaring som er opparbeidet før eiendomsmeglingslovens ikrafttredelse i samsvar med forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling § 1-12 annet ledd godtas uten hinder av denne forskrift § 4-4.

Fra 1. januar 2008 gjøres følgende endringer i andre forskrifter:

1. Forskrift 14. februar 1996 nr 359 om revisorerklæring for visse typer foretaks behandling av klientmidler § 1 første ledd skal lyde:

Forskriften gjelder for verdipapirforetak etter lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel (verdipapirhandelloven), *eiendomsmeglingsforetak etter lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling* og for inkassoforetak etter lov om inkassovirksomhet m.v. av 13. mai 1988 nr. 26.

2. Forskrift 14. oktober 1999 nr. 1084 om årsregnskap m.m. for eiendomsmeglere § 1 skal lyde:

Forskriften gjelder for foretak som har *tillatelse* til å drive eiendomsmegling etter *lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-1 første ledd nr. 1*.