



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

# Forslag til endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift

DATO:  
30. september 2010

# 1 Innledning

Finanstilsynet foreslår i høringsnotatet enkelte endringer i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling ("eiendomsmeglingsloven") og forskrift 23. november nr. 1318 om eiendomsmegling ("eiendomsmeglingsforskriften").

Bakgrunn for høringsnotatet er Finansdepartementets brev av 14. juni 2010, hvor det fremgår at departementet har mottatt henvendelse fra Eiendomsmegler1 Norge AS (heretter kalt "Eiendomsmegler1") som i brev til Finansdepartementet av 1. juni 2010 foreslår enkelte regelverksendringer, jf. notat av 31. mai 2010 utarbeidet av advokatfirma Thommessen (heretter benevnt som "notatet").

De foreslåtte regelverksendringer knytter seg til følgende områder:

- Organisering av oppgjørsfunksjonen
- Dekning av meglers vederlag i oppdragsgivers klientmidler
- Plikten til å oppgi medgått tid i regningen
- Tidsfrist for bestått eksamen for medhjelpere

Finanstilsynet er bedt om å vurdere behovet for de foreslåtte endringene.

## 2 Sammendrag

Finanstilsynet foreslås at oppgjørsmedhjelpere får utføre oppgjør under tilsyn av oppdragsansvarlig, uavhengig av om oppgjøret foretas internt eller settes ut til eget oppgjørsselskap. Videre foreslår Finanstilsynet at plikten til å skrive regning der oppdragsgiver velger andre vederlagsformer enn timepris oppheves. Det foreslås også å innføre tidsfrist på 6 måneder for å bestå eksamen for medhjelpere.

## 3 Organisering av oppgjørsfunksjonen

### 3.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven § 6-2 krever at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler må oppfylle nærmere kvalifikasjonskrav. Det er ansvarlig megler selv som skal utføre "*de vesentligste elementer i meglingen*", jf. annet ledd. Etter tredje ledd kan imidlertid eiendomsmeglerfullmektig utføre oppdraget, men da under ansvarlig meglers tilsyn og kontroll. Utføring av oppgjøret er et vesentlig element i eiendomsmeglingsoppdraget, og kan ikke anses som "*mindre vesentlige oppgaver eller oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.*"

Når det gjelder gjennomføringen av oppgjøret, er det et skille mellom hvem som *klargjør oppgjøret* og hvem som *utfører oppgjøret*. Den som utfører oppgjøret skal blant annet godkjenne alle pengetransaksjoner og rettslige disposisjoner over eiendommen (tinglysing), og har ansvaret for at utveksling av ytelsene i det enkelte oppdrag skjer i samsvar med det som (lovlig) er avtalt samt at meglerforetaket ellers oppfyller sine forpliktelser ovenfor partene og eventuelle garantier overfor långivere.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd er det ansvarlig megler som skal *utføre oppgjøret*, men kan etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 tredje ledd, bokstavene a) og b), benytte medhjelper med særskilt oppgjørseksamen<sup>1</sup> til å klargjøre dokumenter for tinglysing, utarbeide utkast til oppgjørsoppstilling og øvrige dokumenter i tilknytning til oppgjøret. Mer konkret innebærer dette at oppgjørsmedhjelperen blant annet innhenter restgjeldsoppgaver for lån, kontrollerer eventuelle restanser på fellesutgifter, setter opp utkast til hvordan kjøpesummen skal disponeres med avregning av utlegg og vederlag (oppgjørsoppstilling) og klargjør forsendelse til tinglysingsmyndighetene.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 tredje ledd bokstav c) regulerer særskilt ansvarsfordelingen i rene oppgjørsforetak som opptrer som kontraktsmedhjelper. Når oppdraget ut i prosessen overføres til et annet foretak, er det ikke lagt til rette for at oppdragsansvarlig kan følge opp den gjenstående oppdragsutførelsen på samme måte som om oppgjøret gjennomføres i samme foretak. I oppgjørsforetak kan derfor oppgjørsmedhjelper *"utføre oppgjør under tilsyn av fagansvarlig"*. Denne adgangen gjelder ikke for oppgjørsforetak som påtar seg oppgjørsoppdrag direkte fra kjøper eller selger. I slike foretak gjelder hovedregelen om at oppdragansvarlig skal utføre oppgjøret.

### 3.2 Finanstilsynets vurdering

Den endelige utformingen av reguleringen av oppgjørsfunksjonen i eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 fikk en annen utforming enn det Finanstilsynet foreslo. Sammen med ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd, har dette medført utilsiktede virkninger. Etter Finanstilsynets vurdering er det uheldig at foretak som velger å holde oppgjørsfunksjonen internt, får mindre fleksibilitet i organiseringen av oppgjørsarbeidet enn der hvor oppgjørsfunksjonen organiseres i eget foretak.<sup>2</sup>

Finanstilsynet foreslår derfor at det bør åpnes for at medhjelpere som har bestått særskilt oppgjørseksamen får *utføre oppgjøret*, uavhengig av om oppgjøret foretas internt eller settes ut til eget oppgjørsselskap.

### 3.3 Forslag til regulering

Etter Finanstilsynets oppfatning er det tvilsomt at eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd hjemler adgang til å innskrenke loven på dette området. Finanstilsynet vil derfor tilråde lovendring som innebærer at oppgjørsmedhjelper får utføre oppgjør under tilsyn av oppdragets ansvarlige megler. Det foreslås å ta inn en tilføyelse i eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd om at bestemmelsens annet ledd ikke er til hinder for at oppgjør utføres av medhjelper som nevnt i § 4-4 annet ledd, jf. lovforslaget i punkt 7. Forutsetningen om at arbeidet skal skje *«under tilsyn»* av oppdragets ansvarlige megler vil også gjelde for oppgjørsmedhjelpers arbeid. Ansvarlig megler må selv vurdere omfanget og intensiteten av denne oppfølgingen. Dette vil bero på konkrete omstendigheter som oppgjørets kompleksitet og oppgjørsmedhjelperens realkompetanse. Det vil imidlertid ikke være krav om at ansvarlig megler løpende skal kontrollere og godkjenne oppgjørsmedhjelpers arbeid.<sup>3</sup> Det skal her nevnes at oppgjørsmedhjelpere med realkompetanse av et visst omfang ofte vil være bedre

<sup>1</sup> Jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4 annet ledd.

<sup>2</sup> Eiendomsmegler1 mener dagens regel synes å bero på en regelteknisk inkurie og synes å stride mot både lovforarbeidenes og Finanstilsynets forutsetninger om at oppgjørsmedarbeidere skulle kunne foreta hele oppgjøret, uavhengig av om oppgjøret foretas internt eller settes ut til kontraktsmedhjelper. Det reises i den forbindelse kritikk mot bestemmelsens negative virkninger for eiendomsmeglerforetak med integrert oppgjørsavdeling, herunder organisert som egen filial.

<sup>3</sup> Jf. motsetningsvis gjeldende bestemmelse i eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 fjerde ledd, som etter forslaget videreføres for andre medhjelpere i § 6-1 tredje ledd.

kvalifisert til å utføre oppgjøret enn oppdragsansvarlige meglere og i mange tilfeller også eiendomsmeglere, jurister og advokater med sin vesentligste arbeidserfaring fra salgsarbeide.

Finanstilsynet vil understreke at oppdragsansvarlig megler har det overordnede ansvaret for gjennomføringen av hele oppdraget og skal være tilgjengelig for kjøper og selger også i oppgjørsfasen. Både den enkelte ansvarlige megler og ledelsen i foretaket må forsvarlig forsikre seg om at oppgjørsmedhjelperen har de nødvendige personlige og faglige forutsetninger for denne type oppgaver.

Selv om oppgjøret settes ut til egen oppgjørsavdeling eller et oppgjørsforetak, vil ansvarlig megler - som i dag - ha plikt til å følge opp partene frem til oppdraget er fullført.

I tillegg foreslås det justeringer i eiendomsmeglingsforskriften § 6-1. Nåværende tredje ledd oppheves, og bokstav a) og b) flyttes under bestemmelsens første ledd. Fjerde og femte ledd blir henholdsvis tredje ledd og fjerde ledd.

Utover at oppgjørsmedhjelper kan utføre oppgjøret selvstendig, innebærer endringene at medhjelper som bare har eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd, også kan bistå ved oppgjørsarbeidet, men altså ikke ha noen selvstendig funksjon ved gjennomføringen av oppgjøret. Personer som har oppgjørseksamen etter bestemmelsens annet ledd kan også utføre de oppgaver som følger av forskriftsforslaget § 6-1 annet ledd. Det er i tillegg foreslått enkelte språklige justeringer uten materiell betydning.

## 4 Dekning av vederlag i oppdragsgivers klientmidler

### 4.1 Gjeldende rett

Eiendomsmeglingsloven § 7-4 har følgende ordlyd:

*7-4 Betaling av vederlag*

- (1) Oppdragstakers krav på vederlag forfaller til betaling når handel er kommet i stand.
- (2) Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake så mye av vederlaget at det sikrer de kravene oppdragsgiveren har som følge av mislighold fra oppdragstakers side.
- (3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand.

Det vises til fremstillingen av gjeldende rett i notatet, som her gjengis:

”Reguleringen innebærer at oppdragsgiveren (forbrukeren) ikke på forhånd kan samtykke til at eiendomsmegleren dekker sitt tilgodehavende ved innstående på konto, jf. tredje ledd motsetningsvis. Dersom forbrukeren ikke gir samtykke *i etterkant* av at handel er kommet i stand, innebærer dette at eiendomsmegleren må utbetale det overskytende til forbrukeren og deretter være henvist til inndrivelse av vederlagskravet på vanlig måte og således i konkurranse med øvrige kreditorer. Det fremkommer av forarbeidene til bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 140, at formålet med reguleringen særlig har vært et ønske om å gjøre forbrukers rett til tilbakeholdelse til en effektiv og reell sanksjon også ved avtaler om eiendomsmegling.”

### 4.2 Forslag til regulering

Eiendomsmegler1 har foreslått følgende endring av eiendomsmeglingsloven § 7-4 tredje ledd:

*"3) Oppdragstakeren kan bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handel er kommet i stand. Dersom avtalen gjelder salg av eiendom der tinglyste pengeheftelser overstiger antatt salgsverdi, kan avtale om dekning av krav på vederlag i klientmidler nevnt i første punktum inngås før handel er kommet i stand."*

Forslaget knytter seg utelukkende til tilfeller av frivillig salg av overbeheftet eiendom, hvor det foreslås tillatt at avtale om at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg av klientmidlene kan inngås før handel er kommet i stand.

Eiendomsmeidler<sup>1</sup> begrunner forslaget slik:

"I noen tilfeller mottar eiendomsmeidler henvendelser som gjelder salg av overbeheftede eiendommer, det vil si eiendommer der pantsikrede krav overstiger antatt verdi av eiendommen. Det er formentlig ofte slik at det frivillige salget her er initiert av en eller flere panthavere. I situasjoner som dette vil tvangssalg derfor ofte være et nærliggende alternativ. Gjennomgående vil det imidlertid være i så vel forbrukerens som panthavernes interesse at salget ikke gjennomføres som et tvangssalg men som et ordinært salg på det åpne marked. Dels fordi dette vil gå raskere og dels fordi det erfaringsmessig oppnås bedre priser ved ordinært salg. Også samfunnsmessig hensyn tilsier at salget bør gjennomføres som et frivillig salg, blant annet fordi en da unngår å belaste domstolsapparatet.

Eiendomsmeidleren vil ved slike salg typisk ta kontakt med berørte panthavere for å sikre at eiendomsmeiders vederlag (på samme måte som ved medhjelpersalg etter tvangsfullbyrdelsesloven) dekkes "forlodds", det vil si at panthaverne samtykker i en prioritetsvilkelse. De fleste panthavere vil se seg tjent med dette, ettersom dette uansett vil være ordningen ved tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 annet ledd. Panthaverne har således lite å tjene på å motsette seg en slik dekning forlodds.

Problemet i denne sammenheng er imidlertid at det heller ikke i slike situasjoner vil være mulig på forhånd å inngå avtale med forbrukeren om dekning av vederlaget i form av "motregning", fordi eiendomsmeidlingsloven § 7-4 tredje ledd stenger for slike forhåndsavtaler. I situasjoner som det her er tale om, hvor en gjennomgående har å gjøre med forbrukere som har svak økonomi, vil dette kunne være problematisk. Dette er antagelig en utilsiktet konsekvens av reglene i § 7-4 i eiendomsmeidlingsloven."

### 4.3 Finanstilsynets vurdering

Forslaget innebærer en svekkelse av formålet om å sikre oppdragsgiver reell tilbakeholdsrett. I de klare tilfeller av overbeheftede eiendommer ser Finanstilsynet at det likevel vil være i oppdragsgivers interesse å fraskrive seg tilbakeholdsretten for å unngå tvangssalg via domstolsapparatet. Finanstilsynet er dessuten enig i at det bør legges til rette for at eiendomsmeidlingsforetak påtar seg oppdrag med frivillig salg av overbeheftede eiendommer.

Finanstilsynet ser imidlertid at den foreslåtte bestemmelsen kan bli brukt utover det den er ment for, som følge av at meiders "antatt salgsverdi" skal være retningsgivende for om unntaket kommer til anvendelse.

Etter Finanstilsynets oppfatning vil risikoen for at megler ikke får dekket sitt krav på vederlag oppstå der oppdragsgiver gjør tilbakeholdsretten gjeldende, uavhengig av om eiendommen er overbeheftet eller ikke. Først når megler må inndrive kravet på vanlig måte, ser Finanstilsynet at risikoen for ikke å få dekning er større for oppdrag med salg av overbeheftede eiendommer enn ved andre oppdrag. Finanstilsynet er ikke kjent med at oppdragsgivere ved overbeheftede eiendommer i større grad enn andre oppdragsgivere gjør gjeldende sin tilbakeholdsrett ved å ikke gi etterfølgende samtykke til dekning i kjøpesummen. Etter Finanstilsynets mening er det

på det nåværende tidspunkt ikke behov for dette unntaket og Finanstilsynet har derfor ikke tatt inn forslaget i dette høringsnotatet.

Bortsett fra at "tinglyste pengeheftelser" også bør omfatte *legalpanteheftelser*, har Finanstilsynet ingen bemerkninger til ordlyden i lovendringsforslaget.

## 5 Plikten til å oppgi medgått tid i regningen

### 5.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd skal megler skal skrive regning som gjør det mulig for oppdragsgiveren å "bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført". Denne plikten gjelder uavhengig av avtalt vederlagsform.

Eiendomsmeglingsforskriften § 7-2 regulerer nærmere kravet til regning og har følgende ordlyd:

§ 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

Det vises videre til fremstillingen i notatet, som her gjengis:

"I forarbeidene til loven, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 136, er det fremhevet at det er behov for at vederlagsreglene ikke bare må beskytte forbrukerne, men også ivareta konkurransehensyn, herunder øke forbrukernes prisbevissthet. Kravet om en slik "regning" er i forarbeidene fremholdt som ett av i alt seks tiltak som skal bidra til dette.

Det er i forarbeidene presisert at kravet om å skrive regning skal gjelde uavhengig av vederlagsform, det vil si uavhengig av om forbruker velger provisjon eller timepris. Som støtte for innføringen av en slik regel er det også vist til at en slik regel skal følge av håndverkertjenesteloven § 36 – også i de tilfeller det er avtalt fastpris. Etter det vi kan se, bygger dette på en uriktig forståelse av bestemmelsen i håndverkertjenesteloven. Håndverkertjenesteloven § 36 første ledd lyder:

*"(1) Forbrukeren kan kreve at tjenesteyteren skriver rekning. Rekningen skal gjøre det mulig for forbrukeren å bedømme arten og omfanget av arbeidet og materialer som er brukt. I den utstrekning tjenesten ikke er utført til fast pris, skal det også gå fram hvordan prisen er reknet ut. Pristillegg etter § 33 skal særskilt angis."*

Det fremgår etter vårt syn forutsetningsvis av ordlyden at bestemmelsen ikke kan forstås som noe ubetinget krav om at det – også der det er avtalt fastpris – skal føres et timeregnskap eller lignende, jf. formuleringen "[i] den utstrekning tjenesten ikke er utført til fast pris" i bestemmelsens annet punktum. At bestemmelsen ikke kan forstås på en slik måte som forarbeidene til eiendomsmeglingsloven legger til grunn, fremgår enda klarere dersom man ser på håndverkertjenestelovens forarbeider. I NOU 1979: 42 Forbrukertjenester er det på s. 102-103 sagt følgende om bestemmelsen:

*“Regningen skal være tilstrekkelig spesifisert til at forbrukeren bør kunne bedømme arten og omfanget av det utførte arbeid og prisberegningen. Arten og omfanget av arbeidet er det som er nødvendig for å identifisere den tjeneste som er utført, for eksempel hvilke deler i et apparat som er skiftet. Arten og omfanget kan også være nødvendige elementer for å kunne bedømme prisberegningen. Andre poster som vanligvis må med, er det timeantall som er medgått og timeprisen. Hvor detaljert regningen skal være, beror på hvilket behov det er for legitimering i et konkret tilfelle. Det kommer klart frem når det er avtalt en fast pris for en tjeneste. Da behøver den næringsdrivende ikke å føre særskilt regnskap over materialforbruk og arbeidstid. Disse forholdene er ikke avgjørende for prisen, og det er tilstrekkelig at oppdragstakeren angir arten og omfanget av det utførte arbeid sammen med den avtalte pris. Kravet til spesifisering av regningen vil altså variere etter som prisen er helt avtalt, delvis avtalt eller intet er avtalt om prisen.”*

Vi peker på at også Finanstilsynet i punkt 2.23.2.2 i høringsnotatet til eiendomsmeglerforskriften tilsynelatende legger til grunn en slik forståelse av håndverkertjenesteloven som dette notatet bygger på. Det samme gjør Professor dr. juris Tore Bråthen i en artikkel i *Eiendomsmegleren* nr. 2 2008.

Etter det vi kan se, er bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven i så måte temmelig unik. Vi er ikke kjent med at det på andre sammenlignbare områder er fastsatt noe slikt krav. Noe avgjørende argument mot regelen er dette imidlertid ikke dersom den av andre grunner kan anses godt begrunnet. Som vi skal komme tilbake til nedenfor under punkt 6-2, er vi imidlertid i tvil om bestemmelsen er et særlig egnet virkemiddel for å oppnå forarbeidens målsetning. Før vi går nærmere inn på dette, kan det imidlertid være hensiktsmessig kort å si noe om forholdet til bokføringsreglene.

Etter bokføringsforskriften § 8-4-1 skal bokføringspliktige som utfører tjenester hvor vederlaget er basert på tidsforbruk, dokumentere utførte timer pr. dag, fordelt på intern tid og på de enkelte kunder/oppdrag. Timene skal spesifiseres pr. dag fordelt på intern tid og på de enkelte kunder/oppdrag. Formålet med bestemmelsen er å sikre fullstendighet og riktig periodisering i inntektsregistreringen. I NOU 2002: 20 Ny bokføringslov s. 113 er det sagt følgende om virkeområdet:

*“Bestemmelsen bør fange opp tjenester hvor virksomhetens inntjening (faktureringen) er basert på medgått tid. Typisk vil kravet gjelde for bokføringspliktige innen de liberale yrker, som konsulenter, advokater, regnskapsførere, revisorer, arkitekter og ingeniører, hvor vederlaget er basert på utførte timer, undervisning hvor betalingen avregnes etter medgått tid, utleie av arbeidskraft og lignende. Kravet vil også gjelde tjenester til fast pris, dersom prisen i hovedsak er basert på forventet tidsforbruk”*

Samme sted i forarbeidene er imidlertid eiendomsmeglere uttrykkelig adressert, idet det heter:

*“For enkelte bransjer er det gitt særskilte regler om føring av oppdragsjournal, for eksempel for eiendomsmeglere, jf eiendomsmeglerforskriften av 20. mars 1990 § 4-2. Det stilles her krav om at oppdragene skal innføres i tidsrekkefølge, nummerorden og med opplysninger om oppdragets art, varighet mv., med angivelse av når oppdraget ferdigstilles, tilbakekalles, forlenges eller på annen måte forandres. Eventuelle endringer skal straks anmerkes i journalen.*

*Meglere som ikke har egne regler for oppdragsjournal bør omfattes av kravet til dokumentasjon av tjenesteoppdrag, forutsatt at vederlaget for tjenesten er basert på faktisk eller estimert tid. Det samme gjelder virksomheter som selger reklametjenester hvor forbruk av timer er vesentlig for fastsetting av prisene. Tjenester hvor vederlaget er provisjon, royalty eller lignende, omfattes ikke.”*

Reglene om krav til oppdragsjournal er videreført i eiendomsmeglingsforskriften § 3-2. Etter det vi kan se, følger det forutsetningsvis av ovennevnte at det etter bokføringsreglene ikke er noen krav om timeføring. Dette er også lagt til grunn av Norsk RegnskapsStiftelse i uttalelse om god bokføringskikk GBS 10 vedtatt 2. februar 2007.”

## 5.2 Forslag til regulering

Eiendomsmegler1 foreslår prinsipalt at kravet til at regningen skal inneholde angivelse av medgått tid også når oppdragsgiver har valgt vederlag basert på fastpris eller provisjon, oppheves. Subsidiært foreslås at dette kravet kan fravikes i oppdragsavtalen.

Eiendomsmegler1 stiller spørsmål om kravet har noen betydning for prisbevisstheten overhodet, og mener dette må holdes opp mot de byrder som eiendomsmeglerne pålegges ved en slik regel. Videre fremgår det av notatet at:

Regelen om timeregistrering er et av totalt seks "målrettede tiltak" for å legge til rette for en økning av forbrukernes prisbevissthet", jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 136. Denne fokus på prisbevissthet må sees på bakgrunn av at departementet hadde til vurdering spørsmålet om det burde innføres et generelt forbud mot provisjonsbasert betaling, noe som var foreslått av et mindretall i lovutvalget. Etter en helhetsvurdering fant departementet at det imidlertid ikke forelå tilstrekkelig grunnlag for å innføre et generelt forbud mot provisjonsbetaling, men fremmet i stedet "målrettede tiltak" for å legge til rette for at forbrukerne selv skulle fokusere mer på pris, herunder i større grad velge timebetaling fremfor provisjonsbetaling.

Regelen om timeregistrering synes således å bygge på en generell skepsis til provisjonsbasert betaling av eiendomsmeglere. I den forbindelse vil vi generelt bemerke at markedsutviklingen i eiendomsmarkedet de senere år har vist at departementet foretok en korrekt vurdering da det ikke ble innført et generelt forbud mot provisjonsbasert betaling. I tiden vi har lagt bak oss – med lavere omsetningstakt på eiendomsmarkedet – ville et slikt forbud trolig ha medført økte kostnader og økt usikkerhet for forbrukere ved salg av bolig. Tiltak som har til formål å "skyve" forbrukerne over i et system med timeregistrering, bør vurderes i lys av dette og markedsutviklingen de senere år. Så langt tyder også erfaringene på at forbrukere i liten grad velger oppdrag på timebasis. Eiendomsmeglerforetakenes forening ("EFF") foretok for en tid tilbake en enkel undersøkelse, der EFF spurte alle sine medlemsbedrifter om hvor mange timetilbud som var valgt av oppdragsgiverne i perioden 1. juli 2008 til 1. juli 2009. Det var 24 foretak/kjeder som svarte. Undersøkelsen viste at av 47 308 omsetninger i perioden, var 23 gjennomført på timebasis. Det vil si at ca. 0,050 % av omsetningene skjedde basert på avtale om timepris. Basert på opplysninger fra Finanstilsynet var det samlede tallet på formidlinger av bolig gjennom eiendomsmeglingsforetakene i den aktuelle perioden på ca. 85 000. Det vil si at undersøkelsen dekker over halvparten av gjennomførte formidlinger i den aktuelle perioden. Det skal bemerkes at det kan være vanskelig å måle "effekten" av denne reguleringen kort tid etter at loven har trådt i kraft, men undersøkelsen viser en klar tendens.

Det kan riktignok anføres at tiltaket mer generelt har som formål å øke prisbevisstheten blant forbrukerne. Selv om en legger en slik "målestokk" til grunn, kan vi imidlertid ikke se at tiltaket er særlig egnet, jf. nærmere nedenfor.

Ettersom spesifikasjonen til kunden først etter at oppdraget er utført, og i en situasjon der forbrukeren har inngått en avtale om fastpris eller provisjon, vil spesifikasjonen ikke ha noen betydning for det konkrete oppdraget. Det kan anføres at en slik ordning – på lengre sikt – vil kunne ha en viss betydning for prisbevissthet og dermed konkurranse. En forbruker som i ettertid mottar en slik spesifikasjon, vil muligens kunne treffe et mer informert valg mellom ulike vederlagsformer neste gang forbrukeren skal avhende fast eiendom, fordi forbrukeren vil kunne se hvordan bruk av timepris rent faktisk ville slått ut. Vi er likevel i tvil om og i hvilken grad bestemmelsen bidrar til å fremme konkurranse og prisbevissthet. Den enkelte forbruker vil selge fast eiendom så vidt sjeldent at det ikke er gitt at erfaringer fra forrige salg uten videre kan legges til grunn. Hvorvidt det vil "lønne seg" å avtale provisjon (alternativt fastpris) eller timebetaling, vil videre kunne variere mye avhengig av det objektet som skal selges og den generelle markedssituasjonen, jf. også det som er sagt ovenfor om dette. En forbruker som skal selge fast eiendom, vil således hver gang måtte foreta en vurdering av disse forholdene. I en slik vurdering er det langt fra sikkert at erfaringene fra forrige boligkjøp er særlig overførbare, eksempelvis fordi forbrukeren forrige gang solgte en annen type objekt eller fordi markedet den gangen var annerledes. "Verdien" av den kunnskapen som forbrukeren har ervervet, er nok derfor i mange tilfeller svært begrenset.



På bakgrunn av det som er sagt ovenfor, er vi i tvil om bestemmelsen vil ha noen betydning for forbrukerens prisbevissthet overhodet. Vi er av samme grunn i tvil om bestemmelsen har noen betydning for konkurransen mellom eiendomsめglere.

Ettersom bestemmelsen ikke har noen betydning for vederlaget, jf. at forutsetningen er at det er avtalt provisjon eller fast pris, kan det i siste instans muligens bli spørsmål om et slikt timeregnskap i ettertid vil reflektere reell timebruk for oppdraget eller om det snarere vil skje en viss standardisering basert på gjennomsnittsbetraktninger eller erfaringstall. Dersom dette siste er tilfellet, noe som neppe kan utelukkes, vil bestemmelsen ikke fungere etter sitt siktemål.

Oppsummert er vi i betydelige tvil om bestemmelsen i særlig grad tjener de formål den er ment å ivareta. Dette må holdes opp mot de "byrder" som eiendomsめglerne pålegges som følge av denne regelen. Konsekvensene av bestemmelsen skal neppe overdrives, idet det er tale om nokså enkle spesifikasjoner som skal sendes ut. Denne typen informasjonskrav har imidlertid like fullt en samlet kostnad for bransjen som sådan som vil kunne kartlegges gjennom bruk av for eksempel standardkostnadsmodellen. Vi peker i den forbindelse på at regjeringen våren 2006 besluttet å gjennomføre et prosjekt der formålet var å oppnå en vesentlig reduksjon i næringslivets kostnader knyttet til etterlevelse av informasjonskrav. Prosjektet, Kartlegging og forenkling 2006-2009, baserte seg nettopp på kartlegging og kostnadsvurderinger etter standardkostnadsmodellen. Opphevelse av denne typen informasjonskrav som det her er tale om, vil bidra til oppfyllelse av målsetningen om kostnadsreduksjon for næringslivet samlet.

### 5.3 Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet har samme forståelse som Eiendomsめgler1 når det gjelder forholdet til håndverkertjenesteloven.

Eiendomsめglerforetakene og den enkelte utøvende meгler har de senere årene blitt pålagt forholdsmessig mange krav og plikter og eiendomsめglingsvirksomhet er generelt blitt svært detaljert regulert. Formålet har hele tiden vært å bedre kvaliteten på eiendomsめglingstjenesten, herunder sikre meгlers uavhengig stilling, sikker behandling av klientmidler og garanti for dekning av eventuelt krav mot meгler.<sup>4</sup>

Finanstilsynet mener at kravet om at meгler i regningen skal oppgi medgått tid, også der oppdragsgiver ikke har valgt vederlagsform basert på timepris, ikke har betydning for kvaliteten på meгlertjenesten, eller på noen måte utfordrer de hensynet reguleringen skal ivareta.

Ettersom den vanlige forbrukerselger bare benytter eiendomsめglingstjenester noen få ganger i løpet av livet, samt at salgobjektet vil være forskjellig i hvert oppdrag, kan Finanstilsynet ikke se at bestemmelsen kan ha noen merkbar betydning for forbrukerens prisbevissthet og dermed fremmer konkurransen i markedet for meгlertjenester. Finanstilsynet har ikke mottatt klager eller henvendelser fra publikum vedrørende bestemmelsen, og har generelt inntrykk av at bestemmelsen har liten oppmerksomhet i markedet. Det synes derfor for Finanstilsynet som om bestemmelsen i praksis medfører unødvendig tidsbruk for meгler uten å tjene formålet.

På bakgrunn av det ovennevnte vil Finanstilsynet foreslå at kravet oppheves i sin helhet, i tråd med Eiendomsめgler1s subsidiære forslag, jf. punkt 7.

---

<sup>4</sup> Jf. NOU 2006:1 punkt 5.2

## 6 Medhjelpers formelle kvalifikasjoner

### 6.1 Gjeldende rett

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd skal ansvarlig megler selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til å utføre mindre vesentlige oppgaver og de mer tekniske og rutinepregede oppgavene. Medhjelpere må ha bestått særskilt prøve/eksamen før de kan arbeide som medhjelper, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4.

Den nærmere reguleringen av ansvarsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper følger av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1:

*(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 Forslag til regulering

Utover at Eiendomsmegler1 på et mer overordnet plan oppfordrer myndighetene til å vurdere hensiktsmessigheten av dagens regulering med krav til konsesjon både for foretaket og dets ansatte samt detaljregulering av ansvarsområder, pekes det i denne sammenheng særlig på tre problemstillinger knyttet til ordningen med medhjelper:

For det første reiser dette store praktiske problemer for foretakene i forbindelse med ansettelse av medarbeidere som har planer om å påbegynne medhjelperutdanning og/eller har påbegynt slik utdanning. Etter det vi forstår, avholdes i dag eksamen kun to ganger årlig, og foretak som ansetter medarbeidere, kan således ikke benytte disse til annet enn rent rutinearbeid inntil resultatet fra eksamen foreligger, noe som kan være lenge etter ansettelsen. At disse medarbeiderne ikke – selv ikke under tilsyn og instruksjon fra en ansvarlig megler – kan utføre oppgaver som medhjelper, kan også innebære at de går glipp av verdifull erfaring og kunnskap som kan være til hjelp for den senere eksamensavleggelsen. Etter det vi er kjent med, er de ulike kurstilbudene for medhjelpereksamener "praktisk" rettet, og vi antar at kursdeltagerne ville ha hatt betydelig nytte av å kunne skaffe seg en viss praktisk erfaring også før studier og eksamensavleggelse. Det er for så vidt illustrerende at Finanstilsynet i høringsnotatet til eiendomsmeglerforskriften punkt 2.16.2 legger til grunn at personer med erfaring fra bransjen neppe vil ha behov for undervisning for å avlegge medhjelpereksamen. Å skaffe seg slik relevant erfaring vil imidlertid for fremtiden bli langt vanskeligere.

For det andre reduserer ordningen betraktelig interessen for å søke seg til slike arbeid som medhjelper, siden man ventelig i lengre tid må foreta rent rutinearbeid i foretaket. Dette kan i siste instans lede til dårligere kompetanse i "medhjelperstanden". Erfaringsmessig er det sjelden slik at arbeidssøkende personer først tar en medhjelpereksamen, for deretter å søke en jobb som medhjelper. Dette tilsier økt fleksibilitet ved fastsettelse av kompetansekrav for denne funksjonen. Ser man på ordningen i "nivået over" i det yrkesmessige hierarkiet (det vil si grensedragningen mellom ansvarlig megler/eiendomsmegler), har man løst "overgangsproblemet" for personer som ennå ikke oppfyller de formelle krav som eiendomsmegler (grunnet manglende praksis) ved innføring av ordningen "eiendomsmeglerfullmektig". Etter vårt syn bør man ut fra tilsvarende hensyn innføre en overgangsordning for slike medhjelpere, men uten at det innføres en egen ordning med "medhjelperfullmektig". Rent praktisk kan man tenke seg at enkelte av de mer kurante oppgaver som er nevnt i eiendomsmeglerforskriften § 6-1, kan utføres av personer som har begynt som medhjelper i foretaket under tilsyn av ansvarlig megler som nevnt i bestemmelsens fjerde ledd, men som ennå ikke har avsluttet sin medhjelperutdanning. Ordningen vil legge til rette for at medhjelpere får nødvendig praktisk erfaring med å utføre de aktuelle oppgavene, samtidig som kvaliteten i tjenesteytelsen sikres ved at ansvarlig megler står ansvarlig for oppdraget. For å skape incentiv for faktisk å gjennomføre utdannelsen, kan ordningen gjøres tidsbegrenset. Det antas at et krav om at medhjelper gjennomfører utdannelsen innen ett år fra ansettelsen bør være tilstrekkelig.

For det tredje skaper ordningen problemer ved sykdom, permisjoner og ferieavvikling i meglerforetakene hvor det kan være påkrevet å hente inn vikarer for medhjelpere. Dette vil kunne være særlig problematisk for mindre foretak som kanskje bare har ansatt en eller noen få medhjelpere. Etter det vi er kjent med, er det pr. i dag 155 foretak som har oppgitt at de sysselsetter tre eller færre årsverk. Det å skaffe vikarhjelp med relevant kompetanse vil her kunne være vanskelig – kanskje særlig for foretak som er lokalisert utenfor de større byene. Forslaget under punkt 8 er ment også å ta høyde for disse situasjonene."

Reguleringsforslaget til Eiendomsmeglerl går ut på at det innføres en tidsfrist på ett år, regnet fra ansettelsen, for medhjelpere til å avlegge eksamen.

### 6.3 Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet ser fordelene av at ansatte som ikke fra tidligere har arbeidserfaring fra eiendomsmegling vil kunne ha nytte av noe praktisk erfaring før avleggelse av eksamen. På den annen side har det vært et bevisst formål fra lovgivers å heve terskelen for å starte i eiendomsmeglingsbransjen, jf. departementets uttalelse i forarbeidene om at eksamen for medhjelper "vil medføre at personer som ønsker å arbeide i bransjen må investere tid og krefter for å få mulighet til dette. Dette kan bidra positivt til hvem som rekrutteres til bransjen, og til at terskelen for å opptre på en måte som gjør at en ikke lenger får fortsette i bransjen blir noe høyere."<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Ot.prp.nr 16 (2006-2007) punkt 6.5.4.

Finanstilsynet antar likevel at det vil være hensiktsmessig, både for foretakene og den enkelte ansatte, å kunne få en viss tid til å tilegne seg nødvendig kunnskap og få anledning til å avlegge eksamen, etter at vedkommende har begynt i arbeidet. Dette må veies mot hensynet til økte kvalifikasjoner, som etter Finanstilsynets vurdering gjør seg gjeldende i betydelig mindre grad for disse medhjelpere enn for øvrige fagansatte (herunder oppgjørsmedhjelpere, jf. punkt 3). Finanstilsynet finner likevel at en utsettelse på et helt år er for lang tid, og vil i stedet foreslå 6 måneder regnet fra tidspunktet vedkommende tiltrer i stillingen.

Etter Finanstilsynets vurdering gir ikke forskriftshjemmelen i eiendomsmeglingsloven § 4-4 tredje ledd adgang til å regulere unntak fra kravet i hjemmelsbestemmelsens første og annet ledd. Det er derfor nødvendig å endre loven på dette punktet, jf. lovforslaget i punkt 7. Finanstilsynets forslag til forskriftsbestemmelse har en annen ordlyd enn det opprinnelige forslaget, og er tatt inn under eiendomsmeglingsforskriften § 4-9.

Det bemerkes at forslaget ikke gjelder oppgjørsmedhjelpere som utfører oppgjør og som må avlegge eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 annet ledd. Ettersom det foreslås å åpne for en mer selvstendig funksjon for oppgjørsmedhjelperen, vil ikke Finanstilsynet tilråde at det innføres tidsfrist for å avlegge eksamen. Dessuten må det antas at behovet ikke gjør seg gjeldende på samme måte med de endringer som er foreslått i forbindelse med organisering av oppgjørsfunksjonen, jf. punkt 3, som innebærer at personer med eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd kan *bistå* med oppgjørsarbeidet, og på den måten opparbeide seg hensiktsmessig praksis for senere å gjennomføre oppgjørseksamen

Forøvrig kan Finanstilsynet opplyse at i tillegg til medhjelpereksamen som tilbys av høyskolene og Norges Eiendomsmeglerforbund, er det nylig etablert ytterligere to ordninger:

Eiendomsadvokatenes Servicekontor fikk godkjent sin eksamensordning 11. mai 2010. Ordningen er begrenset til eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd; den omfatter ikke særskilt eksamen for oppgjørsmedhjelpere.

Eiendomsmeglerforetakenes forening fikk godkjent sin ordning med *desentralisert eksamensform* 7. juli 2010. Ordningen går blant annet ut på at kandidater kan avlegge eksamen på sitt arbeidssted og antas å kunne gjennomføres løpende etter behov. Denne ordningen har heller ikke oppgjørseksamen.

## 7 Forslag til lov- og forskriftsregulering

Eiendomsmeglingsloven § 4-4 tredje ledd skal lyde slik:

(3) Departementet kan i forskrift fastsette krav til eksamen som nevnt i første og annet ledd og fastsette tidsfrist for oppfyllelse av kravet til bestått eksamen.

Eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd skal lyde:

3) Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 tredje ledd, eller oppgjør utføres av medhjelper som nevnt i § 4-4 annet ledd, under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget.

Eiendomsmeglingsloven § 7-2 tredje ledd første punktum skal lyde:

(3) *Dersom partene har avtalt vederlag basert på timepris skal oppdragstakeren skrive rekning.*

Eiendomsmeglingsforskriften § 4-9 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) *Eksamen etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 første ledd må være bestått innen 6 måneder fra ansettelsen.*

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 annet og tredje ledd skal lyde:

(2) Medhjelpere, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4 første og annet ledd, kan:

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

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

Femte ledd blir fjerde ledd.