

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 4. april 2011

---

Deres ref. 07/2088 IG  
Vår ref. 647-13342/FS

---

## **Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften (tidsfrist for bestått medhjelpereksamen, plikt til å skrive regning basert på medgått tid, egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektiger mv.)**

Vi viser til høringsbrev av 05.01.2011.

Forslagene knytter seg til fire områder; organisering av oppgjørsfunksjonen, dekning av meglers vederlag i oppdragsgivers klientmidler, plikten til å oppgi medgått tid i regningen og tidsfrist for bestått eksamen for medhjelper.

### **Organisering av oppgjørsfunksjonen**

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-2 annet ledd må ansvarlig megler selv utføre de vesentligste elementene i meglingen. Ansvarlig megler kan nytte medhjelpere som under den ansvarlige meglers tilsyn og kontroll, kan utføre visse deler av oppdraget. Medhjelpere som arbeider med oppgjør, skal ha bestått særskilt eksamen, jf. eiendomsmeglerloven § 4-4 annet ledd. Hva oppgjørsmedhjelpere kan gjøre går fram av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 tredje ledd. Oppgjørsmedhjelpere kan klargjøre dokumenter for tinglysning, utarbeide utkast til oppgjørsoppstillinger og øvrige dokumenter for oppgjør. I foretak som kun utfører oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak kan oppgjørsmedhjelperen utføre oppgjør under tilsyn av fagansvarlig i foretaket.

Etter Finanstilsynets vurdering er det uheldig, at foretak som velger å holde oppgjørsfunksjonen internt, får mindre fleksibilitet enn der oppgjørsfunksjonen organiseres i eget foretak. Finanstilsynet foreslår derfor at medhjelpere som har bestått særskilt oppgjørseksamen får utføre oppgjøret, uavhengig av om oppgjøret foretas internt eller om det settes bort til eget oppgjørsselskap.

NBBL er enig i forslaget.

Forslaget til forskriftsendring medfører at oppgjøret ikke lenger skal utføres under tilsyn av oppgjørforetakets fagansvarlig, men av ansvarlig megler for oppdraget. NBBL er usikker på om ansvarlig megler på en tilfredsstillende måte kan utføre dette tilsynet med oppgjørsmedhjelpere som er ansatt i annet foretak og som fysisk arbeider på et annet sted. Det bør etter vårt syn derfor vurderes om ikke dette tilsynet fortsatt skal ligge under oppgjørforetakets fagansvarlig.

### **Dekning av meglers vederlag i oppdragsgivers klientmidler**

Etter eiendomsmeglingslovens § 7-4 kan oppdragstaker bare dekke sitt krav på vederlag i klientmidler som tilhører oppdragsgiveren, dersom oppdragsgiveren har samtykket til dette etter at handelen er kommet i stand.

Det foreligger et forslag, som Finanstilsynet er imot, om at denne retten utvides til også å gjelde tilfelle der tinglyste pengeheftelser overstiger antatt salgsverdi.

Konsekvensen av gjeldende bestemmelse er at meglerne, fordi de ikke er sikre på å få honorar, ikke tar oppdrag der eiendommen er overbeheftet. Dette medfører at frivillig salg med bistand av megler ikke finner sted og at eiendommen ofte må tvangsselges. Dette er uheldig og NBBL støtter derfor forslaget til endring av eiendomsmeglingsloven § 7-4 tredje ledd.

### **Plikten til å oppgi medgått tid i regningen**

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 7-2 skal megleren alltid skrive regning som opplyser om medgått tid. Dette gjelder også i de tilfellene der det er avtalt at honoraret ikke skal betales på grunnlag av timepris.

NBBL er enig i at dagens regel medfører unødvendig arbeid som ikke har betydning for kvaliteten på meglingen eller har noen betydning for forbrukernes prisbevissthet. Vi støtter derfor forslaget om at det ikke skal skrives regning når partene ikke har avtalt at honoraret skal beregnes på grunnlag av timespris.

### **Tidsfrist for bestått eksamen for medhjelper**

Etter eiendomsmeglingsloven § 4-4 må medhjelper ha bestått særskilt eksamen. Det er foreslått at det innføres en tidsfrist på ett år for å ta slik eksamen. Finanstilsynet foreslår at fristen settes til 6 måneder. Både foretaket og den enkelte vil da få en viss tid til å tilegne seg nødvendig kunnskap og få anledning til å avlegge eksamen.

NBBL slutter seg til Finanstilsynets forslag.

### **Egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektiger**

Finanstilsynet har, på forespørsel fra Finansdepartementet, vurdert behovet for om det bør stilles krav om politiattest og underlegge eiendomsmeglerfullmektiger egnethetsvurdering. Finanstilsynet konkluderer med at det bl.a. på bakgrunn av ansvarlig meglers tilsynsplikt ikke er nødvendig med ytterligere tiltak.

NBBL slutter seg til dette.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

  
Thor Eek  
Adm. direktør

  
Finn Stormfelt  
Advokat