



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

FINANSDEPARTEMENTET	
27. JUN. 2008	
Saksnr.	0712088 - 81
Arkivnr.	

Deres ref.
07/2088 FM GRY

Vår ref.
200704621- UA TJU/haa

Dato
26.6.2008

Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Vi viser til Finansdepartementets brev 2. april 2008 med vedlegg.

Justisdepartementet har følgende merknader:

Generelle merknader

Justisdepartementet er i likhet med Finansdepartementet opptatt av god kontroll med foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet. Justisdepartementet mener likevel at det bør åpnes opp for at andre foretaksformer enn de som er nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-4 bør kunne drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og at det bør fastsettes nærmere regler om dette i forskriften. Vi har tidligere, i hørings svar 29. august 2007, påpekt betenkelighetene ved å innskrenke bruken av tillatte foretaksformer så lenge de hensyn en slik innskrenkning skal ivareta kan ivaretas på annen måte. Vi viser blant annet til at det etter ikrafttredelsen av lov 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova) ikke lenger er noen tungtveiende grunner som taler imot at samvirkeforetak skal kunne drive eiendomsmeglingsvirksomhet. Det er innskrenkninger i organisasjonsfriheten – og ikke selve organisasjonsfriheten som krever en særlig begrunnelse.

I høringsnotatet s. 18 legger Kredittilsynet til grunn at utenlandske foretak og andre foretaksformer enn aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag vil kunne få tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet etter eiendomsmeglingsloven § 2-3 første ledd annet punktum, og at eventuelle vilkår i vedtaket om tillatelse senere vil "kunne danne grunnlag for eventuell fastsettelse av forskrifter".

Vi forstår dette slik at Kredittilsynet mener § 2-3 første ledd gir tilstrekkelig hjemmel for å gi utenlandske foretak og andre foretaksformer enn dem nevnt i eiendomsmeglingsloven § 2-4 nr. 1 og 2 tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, og at Kredittilsynet ser for seg at det skal stilles krav til organisering og revisjonsplikt for disse foretakene i enkeltvedtak om tillatelse. Til dette vil vi bemerke at loven § 2-3 første ledd bare gir grunnlag for å meddele tillatelse til foretak som oppfyller kravene i §§ 2-4 til 2-9. For at utenlandske foretak eller andre foretak skal kunne få tillatelse, er det etter § 2-4 nr. 3 og 4 krav om at disse ”oppfyller nærmere krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift”. Hvis det ikke gis noen regler i eiendomsmeglingsforskriften om organisering og revisjonsplikt for slike foretak, vil det etter vårt syn ikke være mulig å meddele slike foretak tillatelse etter § 2-3 første ledd, jf. § 2-4 nr. 3 og 4, da foretakene ikke vil oppfylle krav til organisering og revisjonsplikt fastsatt i forskrift uten at det er fastsatt forskriftsbestemmelser om dette. De nevnte bestemmelsene åpner ikke for at tillatelse kan meddeles til slike foretak på nærmere vilkår om organisering og revisjonsplikt fastsatt i enkeltvedtak. På denne bakgrunn mener vi at regler om organisering og revisjonsplikt bør fastsettes i forskriften.

Merknader til forskriftsutkastet

Til ny § 1-3

Henvisningene i forskriftutkastet § 1-3 første ledd til bestemmelsene som kan fravikes i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd, bør skrives slik: ”Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3 *til* 6 og nr. 9 *til* 13...”. I forskriften for øvrig er henvisningene til de enkelte nr. i eiendomsmeglingslovens bestemmelser inntatt på denne måten.

Av forslaget § 1-3 annet ledd fremgår det hvilke opplysninger megler særskilt skal gi ved utleiemegling. Dette er opplysninger som kommer i tillegg til de opplysninger megler plikter å gi etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd. Etter vårt syn bør dette komme klarere til uttrykk i forskriften. Vi foreslår at ordet ”minst” erstattes med ordene ”i tillegg”.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 7 skal det opplyses om adgangen til å leie ut eiendommen eller deler av denne til boligformål. Med dette gis megler en plikt til å opplyse om eiendommen lovlig kan leies ut, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) side 155, og er noe annet enn opplysninger om adgangen til fremleie i leieforhold. Bestemmelsen pålegger således ikke megler å opplyse om adgangen til å fremleie eiendommen. En slik adgang kan være av sentral betydning for leietakeren, og for å klargjøre at megler plikter å gi opplysninger om dette i oppgaven, bør dette fremgå uttrykkelig av forskriften § 1-3 annet ledd jf. hjemmelsbestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd.

I forskriftforslaget § 1-3 annet ledd, jf. også § 5-5 annet ledd, er det benyttet en underinndeling under leddnivået i form av nummerering. Ettersom det ellers i forslaget og i den gjeldende forskriften er brukt bokstaver (a), b) osv. for dette nivået, anbefaler vi at man benytter bokstavinndeling også i § 1-3 annet ledd og § 5-5 annet ledd.

Til § 2-8 nytt tredje ledd

Det bør komme klarere til uttrykk i bestemmelsen at fagansvarlig plikter å påse at de ansatte oppfyller kravet om etterutdanning. Slik bestemmelsen er foreslått utformet, kan det se ut som om fagansvarlig kun har en plikt til å oppbevare dokumentasjonen som nevnt i forslaget § 4-11.

Til ny § 5-5

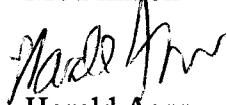
Selv om det kun er ment å være en midlertidig løsning, er det etter vårt syn uheldig at reglene om forbud mot egenhandel plasseres delvis i eiendomsmeglingsloven § 5-3 og delvis i forskriften, jf. forslaget til ny § 5-5. Dette gjør regelverket svært uoversiktlig.

Vi stiller for øvrig spørsmål ved om eiendomsmeglingsloven § 5-3 åttende ledd gir hjemmel for den utvidelse av egenhandelsforbudet som foreslås i forskriftsforslaget § 5-5 første ledd. Vi viser til at § 5-3 åttende ledd hjemler forskrifter om "nærmere regler om egenhandel" samt om unntak fra § 5-3. Etter vårt syn kan dette tale for at en utvidelse av egenhandelsforbudet krever lovendring.

Ikraftsetting

Vi kan ikke se at forskriftutkastet inneholder bestemmelser om forskriftens ikrafttredelse. Dette bør tas inn. I tillegg bør Finansdepartementet vurdere om det er behov for overgangsregler.

Med hilsen



Harald Aass
seniorrådgiver

for 
Toril Juul
seniorrådgiver