

Kredittilsynet
Postboks 100 Bryn
0611 Oslo
For: Wilhelm Mohn Grøstad

Deres ref:

Vår ref:
#1233827/1

Saksansvarlig advokat:
Stig L. Bech

Dato:
Oslo, 25. mai 2007

NY EIENDOMSMEGLINGSLOV – FORSKRIFTER

1 Innledning

Det vises til tidligere kontakt i sakens anledning. På vegne av Forum for Næringsmegling, og etter avtale med Norges Eiendomsmeglerforbund, går vi i det følgende nærmere inn på behovet for visse tilpasninger av forslaget til ny eiendomsmeglingslov i forhold til næringsmegling. Forslagene omfatter både salg og leie. Vedlagt følger utkast til forskriftsregulering og merknader til de foreslåtte bestemmelsene.

2 Bakgrunn – føringer fra lovgivningsprosessen

Reguleringen av næringsmegling ble drøftet av Eiendomsmeglingslovutvalget i flere sammenhenger, se bl.a. NOU 2006: 1 s. 36 flg.

Finansdepartementet drøfter forholdet til næringsmegling generelt i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 4.9.4, hvor følgende uttales om spørsmålet:

”For forbrukere er transaksjoner knyttet til kjøp og salg av fast eiendom vanligvis av et helt annet omfang enn øvrige transaksjoner de er involvert i. Mange er helt ukjent med de problemstillinger som forbindes med transaksjoner av en slik størrelse.

For større næringsdrivende er situasjonen en annen. Beslutninger knyttet til kjøp og salg av eiendom føyer seg inn i rekken av andre beslutninger som må tas av større og mindre økonomisk betydning. Den regulering som er nødvendig av hensyn til forbrukerne, vil ofte være for lite fleksibel for denne gruppen næringsdrivende.

Mindre næringsdrivende vil imidlertid ikke drive med regelmessig kjøp og salg av fast eiendom, og slike transaksjoner vil ha stor betydning for foretakets øvrige virksomhet. I tillegg vil slike næringsdrivende ha begrenset kunnskap om eiendomsmarkedet. De

hensyn som taler for å beskytte forbrukerne taler også for å beskytte denne gruppen næringsdrivende.

Etter en helhetsvurdering med særlig vekt på hensynet til næringsdrivende som ikke er profesjonelle på eiendomsmarkedet går departementet inn for at megling av næringseiendom fortsatt bør omfattes av eiendomsmeglingsloven.

Etter departementets vurdering kan hensynet til virksomheten i foretak som særlig driver med megling av næringseiendommer, og hensynet til aktørene som benytter seg av disse foretakenes tjenester, ivaretas ved at departementet i forskrift gis hjemmel til å gi nærmere regler og gjøre unntak fra lovens krav for mellommannsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål. Blant annet kan det være grunn til å vurdere å gjøre unntak fra regelverket om hvilken kompetanse meglerne skal ha, herunder kravet til ansvarlig megler og regler om ansvarsfordelingen mellom denne og eventuelle medhjelpere. Det vises til forslaget § 1-4 tredje ledd.”

Det følger av lovforslaget § 1-4 tredje ledd at Finansdepartementet bl.a. kan fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for eiendomsmeglingsvirksomhet ”knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål”, dvs. næringsmegling.

3 Ansvarlig megler

Departementet åpner selv for å gjøre unntak fra kravet om ansvarlig megler på hvert oppdrag, slik dette er utformet i lovforslaget § 6-2. Dette har angivelig sammenheng med at begrunnelsen for kravet om ansvarlig megler på hvert oppdrag ikke slår til i næringsforhold.

Det er etter vårt syn særlig tre forhold som taler for at kravet om ansvarlig megler ikke bør gjøres gjeldende i næringsforhold. For det første er brukerne av slike tjenester jevnt over godt skikket til å vurdere hva som kreves for å utføre et oppdrag og hvor man finner den ønskede kompetansen. For det andre holder aktørene i det andre leddet – interessentene – også et profesjonelt nivå. De er gjerne rådgitte av finansielle, juridiske og tekniske rådgivere, og de har generelt gode forutsetninger for å ivareta sitt tarv. For det tredje kreves det normalt annen utdanning enn meglerfaglig utdanning for å kunne utføre en rekke næringsmeglingsoppdrag fyllestgjørende. Det er derfor et stort innslag av personer med høyere økonomisk utdanning innenfor næringsmegling. Dette har sammenheng med at eiendom som aktivklasse har vært under oppseiling de siste årene, og andelen finansielle og operasjonelle eiendomstransaksjoner av det totale omsetningsvolumet innenfor næringseiendom er betydelig.

Samlet taler dette for at det vil være lite formålstjenelig å opprettholde et krav om ansvarlig megler i næringsforhold. Man risikerer sågar å bidra til å forringe kvaliteten

på de tjenestene markedet etterspør dersom man lar et slikt krav komme til anvendelse i næringsforhold. På denne bakgrunn foreslås det å fravike kravet til ansvarlig megler og medhjelpere i næringsforhold, se forskriftsutkastet § 1-3.

4 Annen virksomhet

Det anmodes her om at rettstilstanden etter eiendomsmeglingsforskriften § 8-1 opprettholdes, slik at disse tjenestene fortsatt skal kunne ytes av eiendomsmeglingsforetak. Videre vil det både i forbrukerforhold og i næringsforhold være grunn til å presisere at eiendomsmeglere kan ta oppdrag som rådgivere for utbyggere. Eiendomsmeglere besitter verdifull kunnskap om markedets forventede respons på ulike løsninger, og det er vanskelig å se at slik rådgivning kan svekke meglers rolle som uavhengig mellommann generelt eller spesielt i forhold til å senere håndtere eiendomsmeglingsoppdrag for utbygger som mottar råd i prosjekteringsfasen. Videre vil det etter vår vurdering falle inn som en naturlig del av et megleroppdrag å gi slike råd dersom det inngås eiendomsmeglingsoppdrag allerede på prosjekteringstidspunktet. Det vil derfor være unaturlig dersom slike tjenester ikke skal kunne ytes i separate oppdrag.

5 Adgang til å begrense oppdragstagers plikter i næringsforhold

5.1 Generelt

Dette punktet faller inn i kjernen av departementets generelle merknad sitert ovenfor i punkt 2.1: Reguleringen av oppdragstagers plikter i lovforslaget §§ 6-7 til 6-9 er for lite fleksibel i næringsforhold. Når det gjelder hensynet til mindre profesjonelle næringsdrivende, vil vi peke på to forhold. For det første bør ikke hensynet til denne gruppen stå i veien for løsninger som ønskes velkommen av næringsmarkedet for øvrig, hvor det store volumet av handler gjøres. Det vises her også til Justisdepartementets betraktninger vedrørende avgrensningen av forbrukerbegrepet i forbrukerkjøpsloven, hvor man falt ned på en ren avgrensning knyttet til fysiske personer selv om visse uerfarne næringsdrivende med det faller utenfor de særskilte beskyttelsesreglene, jf. Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) punkt 3.3.7.2. Denne erkjennelsen av at det beste kan bli det godes fiende, gjelder også her. Videre finner vi grunn til å fremheve at hensynet til mindre profesjonelle næringsdrivende kan ivaretas gjennom adekvate tiltak som tar sikte på å vekke deres juridiske bevissthet (solennitet). Endelig peker vi på avgrensningen av næringsforhold i lovforslaget § 1-4 tredje ledd synes å inneholde en solid buffer i forhold til hele problemstillingen knyttet til mindre næringsdrivende gjennom passusen ”som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål” (vår understrekning).

5.2 Oppdragstagerens undersøkelses- og opplysningsplikt – lovforslaget § 6-7

Det generelle opplysningsansvaret synes å ha blitt skjerpet i ikke ubetydelig grad, jf. lovforslaget § 6-7 første ledd, og det fremgår av Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 159 at det også er intensjonen.

I næringsforhold vil partene gjennomgående regulere eiendomsrisiko og annen risiko, typisk selskapsrisiko ved aksjesalg, inngående seg imellom og hensynta risikofordelingen ved prisfastsettelsen. Bakgrunnen for risikofordelingen er også normalt en juridisk, finansiell og teknisk gjennomgåelse av eiendommen og selskapet (due diligence). Den utstrakte bruken av due diligence ved eiendomstransaksjoner gjør det betimelig å be om at det foretas en vurdering av om meglers ansvar kan begrenses i samsvar med den reelle funksjonen meglers kontroll og formidling av informasjon har i slike sammenhenger. Dette har sammenheng med at hovedbegrunnelsen for meglers opplysningsansvar, nemlig at det skal bidra til at kjøpere ikke har behov for å engasjere egne rådgivere, og således berede grunnen for den kostnadsbesparelsen som ligger i at megler ivaretar både selgers og kjøpers interesser, ikke slår til når kjøper uansett engasjerer egne rådgivere. Langt på vei er det eneste man oppnår at megler, i forhold til oppdragsgiver, må ta seg betalt for den risikoen som ligger i opplysningsansvaret, og at kjøper, i tillegg til å kunne holde egne rådgivere ansvarlige, også kan gå på megler, selv om meglers opplysninger ikke har vært lagt til grunn for handelen uten inngående selvstendige undersøkelser. Etter vårt syn har kjøper i en slik situasjon ingen beskyttelsesverdig interesse i å kunne holde megler ansvarlig.

Megleren kan bare i svært begrenset grad fraskrive seg kontroll- og opplysningsansvar, jf. lovforslaget § 6-7 første ledd annet punktum. Når en kjøper med rimelighet kan forventes å ønske å gjøre en due diligence, og i det minste der det blir tatt forbehold om det og gjennomført en gjennomgåelse, bør megler kunne begrense sitt ansvar for at alle relevante opplysninger er gitt, og at positivt gitte opplysninger er korrekte, dvs. ansvar forbundet med at videre undersøkelser kunne ha avdekket at opplysninger som gis ikke er korrekte.

For å få en fleksibel og retts teknisk enkel løsning anbefaler vi at oppdragsgiver og oppdragstager kan avtale hvilke plikter oppdragstager skal ha etter eiendomsmeglingsloven § 6-7, dvs. hvilken informasjon som skal innhentes og kontrolleres av megler, hvilken informasjon som skal videreformidles skriftlig og på annen måte til kjøper og oppdragstagers ansvar ved mislighold av denne opplysningsplikten. En åpenbar forutsetning for at en slik regulering skal kunne gjøres gjeldende i forholdet mellom oppdragstageren og kjøperen, er at den må være presentert for kjøper i en skriftlig oppgave før handel slutes, hvor det fremgår klart hvorledes § 6-7 er fraveket. Dette vil gi interessenter et varsel om hvilken rolle megler har i forhold til opplysninger om eiendommen som i næringsforhold bør være tilstrekkelig til å vekke deres solennitet. Med en slik angivelse må man kunne basere seg på at mulige kjøpere og leietagere i

næringsforhold er i stand til å ivareta sitt tarv på en relevant måte, herunder bl.a. prise inn den rådgivningskostnaden som blir veltet over på dem når de reflekterer på objektet.

Gjennom en slik avtalemodell får man en fleksibel og transparent regulering hvor oppdragstager tvinges til å foreta en vurdering av hvilken regulering markedet for det aktuelle objektet finner formålstjenelig og rådig oppdragsgiver ut fra det. Dersom et marked ikke er modent for bruk av egne rådgivere, er det grunn til at man for en stor del baserer seg på lovens normalordning fordi det i motsatt fall vil kunne ramme oppdragsgivers interesser i et hurtig salg til best mulig pris.

For oversiktens skyld nevner vi også at denne reguleringen vil virke avklarende i forhold til situasjonen ved oppgjørsoppdrag. Behovet for avklaring har her sammenheng med uttalelsen i Ot.prp. nr. 24 (1998–99) s. 37 om at meglers plikter etter gjeldende §§ 3-6 og 3-7 ”ikke vil strekke seg lenger enn det som er relevant i forhold til oppdraget”. Dersom to profesjonelle parter her funnet hverandre, synes det ikke å være grunn til å kreve at megleren som gjennomfører oppjøret pålegges noe ansvar i forhold til å innhente, kontrollere og formidle relevante opplysninger.

Når det gjelder lovforslaget § 6-7 finner vi også grunn til å adressere to forhold særskilt.

Det følger av lovforslaget § 6-7 annet ledd nr. 14 at det skal fremgå av prospektet hva som er avtalt om meglers vederlag. Departementet har som siktemål å legge til rette for bruk av annen vederlagsregulering enn provisjon, derunder at den betydning det måtte ha for meglers reelle uavhengighet blir synlig og at det således gis incentiver til å ta hensyn til det ved valg av vederlagsmodell og nivå på provisjonen, samt å bidra til å øke konkurransen, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 137. Disse vurderingene er tatt i forhold til forbrukere, og vi savner en begrunnelse for et slikt inngripende krav i næringsforhold. Et slikt krav er særlig problematisk ved bruk av sammensatte avtaler hvor honorering avhenger av flere oppdrag samlet. Dersom opplysninger skal gis i slike tilfeller vil det uvegerlig føre til at forretningshemmeligheter så vel for oppdragstager som for oppdragsgiver blir offentlige.

I lovforslaget § 6-7 annet ledd nr. 13 er det tatt inn en plikt til å angi totalkostnad. Ordlyden kan forstås som man her innfører en plikt til å operere med en prisantydning. Vi antar at det ikke er intensjonen, og at oppdragsgiver i samråd med oppdragstager fortsatt skal stå fritt til å vurdere om man ønsker å gå ut en med en prisantydning. I fall det ikke er tilfellet, henstiller vi om at man i alle tilfeller gjør unntak fra § 6-7 annet ledd nr. 13, da begrunnelsen for kravet særlig er forankret i forbrukervern, og således ikke slår til i næringsforhold. I næringsforhold må man kunne legge til grunn at interessenter er i stand til å vurdere totalkostnaden selv.

5.3 Kontraktsarbeid og oppgjør

Det følger av lovforslaget § 6-8 at oppdragstager, som en del av oppdraget, skal opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle ”vesentlige vilkår” for handelen.

Bestemmelsen er i dag delvis deklarasjonsmessig og kan fravikes dersom både kjøper og selger er enige om at megler ikke skal opprette skriftlig kjøpekontrakt.

Bestemmelsens utforming innebærer at oppdragsgiver og megler ved oppdragets oppstart ikke endelig kan fastsette oppdragets innhold. Dersom kjøper (evt. selger dersom kjøper er oppdragsgiver), på et senere tidspunkt krever at megler oppretter kjøpekontrakt, vil megler etter loven være forpliktet til dette selv om noe annet var forutsatt da oppdragsavtalen ble inngått.

At megler skal være pliktig til å opprette skriftlig kjøpekontrakt dersom en av partene krever dette kan ha gode grunner for seg i forbrukerforhold, men fremstår som en lite tilfredsstillende løsning i næringsrelasjoner.

Når en næringseiendom selges, vil oppdraget som utføres av megler normalt være større i verdi og mer komplekst enn oppdrag i forbrukerforhold. Så vel på selgersiden som på kjøpersiden vil det i næringsrelasjoner ofte være komplekse strukturer, og ofte vil det være slik at oppdragets endelige struktur ikke er klar på det tidspunkt oppdraget påbegynnes av megler.

I komplekse transaksjonsstrukturer vil ofte selv mindre justeringer kunne gi store konsekvenser for selger og/eller kjøper av for eksempel skattemessig og/eller avgiftsmessig karakter. Så vel vurderingen av hvilken struktur som skal velges i den enkelte transaksjon, som utformingen av kjøpekontrakt basert på den valgte struktur, krever inngående kunnskap om en rekke kompliserte forhold som det ikke er vanlig, og som det heller ikke kan forventes, at meglere innehar, men som fordrer at andre rådgivere, som revisorer og advokater, benyttes.

I tilfeller der oppdragsgiver og megler ved inngåelse av oppdragsavtalen la til grunn at megler ikke skulle opprette kjøpekontrakt, vil det være svært urimelig om megler likevel skal bli pålagt å utføre dette arbeidet på et senere tidspunkt. Megler kan i en slik situasjon selv bli nødt til å kontakte, og dekke kostnadene til, rådgivere som advokater og revisorer for å kunne utføre oppdraget på en tilfredsstillende måte. I en avtale mellom profesjonelle aktører er det ingen grunn til å pålegge megler en slik usikkerhet. Det bør foreligge full avtalefrihet mellom oppdragsgiver og megler med hensyn til om opprettelse av skriftlig kjøpekontrakt skal inngå som en del av meglers oppdrag eller ikke.

Det skal videre påpekes at det i større næringseiendomstransaksjoner (anslagsvis over 50-100 MNOK) er vanlig at partene bistås av egne advokater og at partene selv, med bistand fra advokatene, og gjerne med megler som en "forhandlingsleder", setter opp kjøpekontrakten. I mindre transaksjoner (under 50-100 MNOK) er det nok mer vanlig at megler setter opp kjøpekontrakt som en del av sitt oppdrag. Det er imidlertid vanskelig å se tungtveiende argumenter mot å la det være opp til oppdragsgiver og megler å beslutte om oppsetting av kjøpekontrakt inngår.

De samme argumentene gjør seg gjeldende i forhold til lovforslaget § 6-9 om oppdragstagers plikter ved gjennomføring av handelen. Bestemmelsens utforming innebærer på samme måte som § 6-8 at oppdragsgiver og megler ved oppdragets oppstart ikke endelig kan fastlegge oppdragets innhold.

At megler skal være pliktig å forestå gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, utferdige og tinglyse skjøte mv dersom en av partene krever dette, selv om dette ikke var forutsatt da oppdragsavtale ble inngått, kan ha gode grunner for seg i forbrukerforhold, men fremstår som en lite tilfredsstillende løsning i næringsrelasjoner.

Som påpekt ovenfor vil så vel aktørene som transaksjonens verdi og kompleksitet ved næringsmegling skille seg fra aktørene og transaksjonene ved megling av bolig- og fritidseiendommer.

Det er vanlig at andre enn megler forestår oppgjør ved større transaksjoner, typisk at oppgjøret forestås av en bank. Enkelte større banker har etablert et tilbud til partene i slike transaksjoner om gjennomføring av mer kompliserte oppgjør.

På samme vis som i forhold til § 6-7 foreslår vi på denne bakgrunn at §§ 6-8 og 6-9 kan fravikes i næringsforhold mot at kjøper gjøres oppmerksom på forholdet i en skriftlig oppgave før handel sluttes.

6 Nemndsbehandling

Lovforslaget § 8-8 er særlig begrunnet med hensynet til å gi forbrukere en kostnadseffektiv og rasjonell ramme for å få prøvet krav mot oppdragstagerne. Det fremgår også av § 1-3 første punktum at den kan fravikes utenfor forbrukerforhold. For foretak som bare forestår megling i næringsforhold, synes det på denne bakgrunn ikke godt begrunnet å innføre et krav om at de må stå tilsluttet en klagenemnd. Vi foreslår derfor at det innføres et unntak fra denne plikten for slike foretak.

7 Mulig plikt til å vedlegge budjournal

Departementet varsler i Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) at det vil kunne bli fastsatt i forskrift at budjournalen skal vedlegges kjøpekontrakten, se s. 186 annen spalte. I næringsforhold er det allerede i dag vanlig å benytte fullmektiger ved inngivelse av bud, typisk advokater. Videre danner budene ofte bare et utgangspunkt for videre forhandlinger etter at det er akseptert. Journalen vil således ha liten ”positiv og negativ troverdighet”, og en slik spredning av informasjonen som departementet er inne på synes ikke å kunne tjene et verneverdig formål formålmessig. Det foreslås derfor at en slik plikt, dersom den blir fastsatt i forskrift, ikke skal gjelde i næringsforhold.

8 Avsluttende kommentarer

Vi ser frem til å drøfte dette nærmere med Kredittilsynet. Dersom det er spørsmål knyttet til redegjørelsen eller andre forhold, ber vi om at undertegnede (karlr@bahr.no) eller Stig L. Bech (slb@bahr.no), telefon 22 83 02 70, kontaktes.

Med vennlig hilsen
for BUGGE, ARENTZ-HANSEN & RASMUSSEN



Karl Rosén
Advokat
Saksansvarlig advokat: Stig L. Bech

Vedlegg

UTKAST TIL FORSKRIFTSREGULERING AV EIENDOMSMEGLING I NÆRINGSFORHOLD

Kapittel 1. Næringsmegling mv.

§ 1-1 *Virkeområde*

Dette kapittelet kommer til anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til eiendom som ikke helt eller delvis er egnet brukt til bolig- eller fritidsformål, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd (næringsforhold), og forholdet mellom oppdragstager og oppdragsgiver utenfor forbrukerforhold, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-3 annet punktum (utenfor forbrukerforhold).

§ 1-2 *Tilslutning til klagenemnd*

Foretak og advokat som utelukkende driver eiendomsmegling i næringsforhold har ikke plikt til å slutte seg til klagenemnd som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 8-8. Utenfor forbrukerforhold kan det avtales at tvister ikke skal kunne bringes inn for en klagenemnd, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-3 første punktum.

§ 1-3 *Ansvarlig megler og medhjelpere*

Eiendomsmeglingsloven §§ 4-4 første ledd og 6-2 om medhjelpere til ansvarlig megler og ansvarlig megler kommer ikke til anvendelse i næringsforhold.

§ 1-4 *Adgang til å begrense oppdragstagers plikter og ansvar i næringsforhold*

I næringsforhold kan oppdragsgiver og oppdragstager avtale hvilke plikter og hvilket ansvar oppdragstager skal ha etter eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 til 6-9. Før handel slutes skal kjøperen gis skriftlig oppgave som inneholder opplysninger oppdragstager plikter å gi i henhold til avtale med oppdragsgiver og en orientering om reguleringen av oppdragstagers plikter og ansvar. Det skal fremgå klart hvorledes eiendomsmeglingsloven §§ 6-7 til 6-9 er fraveket.

§ 1-5 *Budgivning*

Plikten til å legge ved budjournalen til kjøpekontrakten gjelder ikke i næringsforhold.

MERKNADER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSENE I FORSLAG TIL FORSKRIFTSREGULERING AV NÆRINGSMEGLING

Generelt

Paragrafnummereringen må tilpasses det samlede forslag, og er her bare tatt med for å lette fremstillingen. Vi antar imidlertid at det vil være formålstjenelig å samle de særskilte reglene om næringsmegling i et eget kapittel.

Til § 1-1 Virkeområde

Virkeområdet er presisert i samsvar med lovforslagets §§ 1-3 annet punktum og 1-4 tredje ledd. Begrepene ”næringsforhold” og ”utenfor forbrukerforhold” er satt inn som koblingsord. I forslaget er det bare reguleringen i § 1-2 om klagenemnd hvor ”utenfor forbrukerforhold” benyttes. Denne avgrensningen kunne således vært tatt i tilknytning til denne bestemmelsen. Vi antar imidlertid at det er en fordel å etablere et slikt generelt skille med sikte på mulig ytterligere regulering senere.

Til § 1-2 Tilslutning til klagenemnd

I første punktum er det presisert at foretak og advokat som utelukkende driver megling i næringsforhold ikke har plikt til å slutte seg til en klagenemnd som faller inn under lovforslaget § 8-8.

I annet punktum presiseres det for oversiktens skyld at det også at foretak som står tilsluttet en klagenemnd utenfor forbrukerforhold kan avtale at forholdet mellom oppdragsgiver og oppdragstager ikke skal være underlagt nemndsbehandling.

Til § 1-3 Ansvarlig megler og medhjelpere

Forslaget medfører at plikten til å ha ansvarlig megler på hvert oppdrag ikke gjelder i næringsforhold. Som en naturlig følge av det er det også gjort unntak fra kravene til medhjelpere.

Dette gir en fleksibel løsning som innebærer at foretakene må ansette et tilstrekkelig antall ansvarlige meglere i forhold til virksomheten. For rene næringsmeglingsforetak vil denne løsningen innebære at man ikke behøver å ansette noen som ansvarlige meglere i foretaket. Kravet til faglig leder – nå fagansvarlig – vil ligge fast. Vi legger til grunn at føringene for faglig leders oppgaver i rundskriv 14/2004 blir videreført.

Til § 1-4 Adgang til å begrense oppdragstagers plikter

Bestemmelsen gir en fleksibel og notorisk ramme for oppdragstagers plikter som gjennom kravet til synliggjøring vil vekke kjøpers solennitet, og således utløse forventningen om at vedkommende aktsomt ivaretar sitt tarv i tråd med forventninger det er naturlig å legge til grunn i næringsforhold.

Til § 1-5 Budgivning

Bestemmelsen adresserer en mulig plikt til uoppfordret å gi ut fullstendig budjournal til kjøpere, og gjør unntak fra dette i næringsforhold.