

Eiendomsmeglingslovutvalgets innstilling - NOU 2006: 1

Professor dr. juris Tore Bråthen
Handelshøyskolen BI

Innledning

- Norgesrekord i dissenser?
- Oppgavene til lovutvalg
 1. Identifisere problemer og problemområder
 2. Vurdere alternative løsninger
 3. Gi anbefaling
- Skip uten styring eller kafeteria?

Hvorfor så mange dissenser?

- Har ikke utvalget gjort jobben?
 - 39 heldagsmøter
- Sterke interessemotsetninger
- Strengere regulering kontra kostnader

Eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde

- Særlige temaer
 - Utenlandsmegling
 - Næringsmegling

Foretakene

- Må ha bevilling
- Ønske om å styrke statusen til eiendomsmeglingsfaglige vurderinger
 - Nytt krav om egnethet for styret og daglig leder
 - Ansvarlig megler kan kreve styrebehandling

Ansvarlig megler

- Forslag om en ansvarlig megler knyttet opp mot hvert enkelt oppdrag
 - Hva med ”faglig leder”?
 - Ser hele utvalget for seg den samme type ansvarlig megler?
- Ansvarlig megler kan bruke medhjelper

Utdannings- og kompetansekrav

- Ansvarlig megler = Statsautorisert eiendomsmegler, advokat m.v.
 - Stort sett som videreføring av tidligere regler
 - Nyhet: Jurist med relevant praksis
- Medhjelperne - tre fraksjoner
 - 4 medlemmer: omfattende utdanningskrav – registrert megler
 - 2 medlemmer: nokså beskjedne utdanningskrav
 - 3 medlemmer: ingen lovbestemte krav

Meglers ansvar for at opplysninger kommer frem

- Opplysninger om forhold som kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen
- Noe mer spesifiserte opplysningsplikt
- Boligtakstutvalgets innstilling

Meglere vederlag

- Avtalefrihet – også til å avtale provisjon?
 - Flertallet: Fortsatt full avtalefrihet
 - Mindretallet: Ikke provisjon i forbrukerforhold
 - Både flertallet og mindretallet ønsker å ivareta hensynet til forbrukerinteresser
- Uenigheten har betydning for noen andre spørsmål

Meglers uavhengighet

- Megler kan ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til meglers uavhengighet
- Forbudet mot egenhandel foreslås skjerpet
- Gjennomgang av forbudet mot annen næringsvirksomhet

Obligatorisk klagenemnd?

- Enstemmig ønske om å etablere en obligatorisk klagenemnd