

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Vår saksbehandler  
Kristin Bjerkestrand Eid

Vår dato  
31.08.2021  
Deres dato  
04.06.2021

Vår referanse  
21/00460-2  
Deres referanse

## Høring – Eiendomsmeglingsutvalgets utredning NOU 2021:7

Det vises til høringsnotat datert 04.06.2021 med høringsfrist 04.10.2021.

Det er kjent at Advokatforeningen er sterkt kritisk til eiendomsmeglingsutvalgets innstilling. Det er opplyst at deres høringsuttalelse er under utarbeidelse, men at den p.t. ikke er ferdig.

Advokatforeningen har i ulike fora uttrykt at foreningen er kritisk til at advokater ikke var representert i utvalget, og at foreningen av denne grunn frykter for konsekvensene av flere av utvalgets forslag. Advokatforeningen utdyper dette i artikkelen inntatt på foreningens hjemmeside, se lenken nedenfor.

<https://www.advokatforeningen.no/aktuelt/Nyheter/2021/juni/sterkt-kritisk-til-eiendomsmeglingsutvalgets-innstilling/>

Advokatforeningen trekker særlig frem at det er store lokale forskjeller i Norge, både med hensyn til hvem som tilbyr eiendomsmegling, og hvilke utfordringer et oppdrag kan by på:

*«Byene har et godt tilbud fra eiendomsmeglere, som opererer i et godt regulert eiendomsmarked som sjelden byr på kompliserte og/eller uoversiktlige juridiske utfordringer. I mindre bygder og tettsteder er begge deler gjerne helt annerledes; få eller ingen eiendomsmeglere tilbyr sine tjenester der, og megleroppdragene inneholder ikke sjelden en rekke små og store juridiske utfordringer – som det ikke alltid er enkelt å få øye på.»*

Advokatforeningen peker i denne forbindelse på at advokater i Oslo bare sto for 1,5% av alle megleroppdrag, mens tilsvarende tall for Sogn og Fjordane, Finnmark og Oppland var hhv. 29%, 21% og 18% (i 2018).

Norges Bondelag representerer om lag 62000 medlemmer, hvorav svært mange eiere landbrukseiendommer i distriktene. Norges Bondelag deler Advokatforeningens bekymring for konsekvensene av det foreliggende forslaget.

Overdragelse av landbrukseiendommer innebærer svært ofte komplisert juss, som krever bred, juridisk kompetanse innenfor blant annet odelsrett, konsesjonslov og jordlov. Blant Norges

**Bondelagets Servicekontor AS**

**Norges Bondelag**

Postadresse: Postboks 9354 Grønland, 0135 OSLO, Tlf: 22 05 45 00  
Besøksadresse: Landbrukets Hus, Hollendergata 5, 0190 OSLO  
Bankkonto: 8101.05.12891, **Org.nr.:** 985063001 MVA  
bondelaget@bondelaget.no, www.bondelaget.no

**Bankkonto:** 8101.05. 91392  
Org.nr: 939678670

Bondelags medlemmer er også grunneiere som i stor utstrekning, under trussel om ekspropriasjon, må avgi areal til samferdsel, infrastruktur og andre tiltak. Videre er mange bortfestere som må håndtere krav om innløsning av festetomter. Også dette er overdragelser som krever spesiell juridisk kompetanse.

Juridisk avdeling i Norges Bondelag har med jevne mellomrom henvendelser fra medlemmer som har kjøpt eller solgt eiendom ved bruk av eiendomsmegler, og som enten lider tap eller påføres tvister som følge av uavklarte spørsmål i forbindelse med salget.

Norges Bondelag er for øvrig opptatt av, og enig med Advokatforeningen i, at utvalgets mest inngripende forslag ikke bare får betydning for distriktenes tilgang på meglerkompetanse, men også tilgangen på juridisk kompetanse generelt.

Fra Advokatforeningens artikkel nevnes:

*«Dersom eiendomsmeglingsutvalget får gjennomslag for sine mest inngripende forslag, frykter Advokatforeningen at mange advokater vil slutte med eiendomsmegling. Dette vil gi eiendomsmeglerforetakene en sterkere markedsposisjon, og kan øke prisene for borgerne. Et kanskje enda større problem er allikevel at de megleroppdrag som i stor grad inneholder juridiske utfordringer, og hvor de økonomiske verdiene ikke alltid er så store, kan bli vanskelig å få løst på en rettssikker måte.*

*Vi frykter også at dersom advokater i distriktene mister denne næringsinntekten, kan mange distrikter miste advokaten. Det er gjerne små marginer for drift av denne typer advokatvirksomhet, og selv om advokatens kompetanse kan være svært viktig i sitt lokalmiljø, kan mange advokater finne det nødvendig å flytte sin virksomhet til et større marked – på et større sted.*

*Slik kan innstillingen gi borgerne et dårligere forbrukervern, færre valgmuligheter og dyrere eiendomsmeglertjenester. Mens flere advokater vil slutte å megle eiendom. Og noen av disse kan måtte flytte sin virksomhet for å kompensere inntektstapet.»*

Når statistikk fra Advokatforeningen i tillegg viser at advokatenes oppdrag jevnt over var billigere for forbrukerne enn eiendomsmeglerens oppdrag, fremstår det som svært uheldig å legge til rette for en monopolisering av det norske eiendomsmeglingsmarkedet. Advokatforeningen skriver i nevnte artikkel:

*«Videre er advokatenes oppdrag jevnt over billigere for forbrukerne – i 2020 var gjennomsnittlig pris for advokatenes oppdrag omtrent en tredjedel av prisen for eiendomsmeglerens oppdrag. Advokatene tok i snitt 0,6 prosent av salgsværdien, mens meglernes i snitt tok 1,8 prosent. Dette må ses i sammenheng med at advokater i større grad tar rene oppgjørsoppdrag, men det er grunn til å tro at advokater er billigere også for sammenlignbare oppdrag.»*

Under henvisning til ovennevnte, frykter Norges Bondelag at resultatet av utvalgets innstilling er at det vil bli både vanskeligere og dyrere for Norges Bondelags medlemmer å få kvalifisert bistand til både eiendomsoverdragelser og annen type rettslig bistand, spesielt ute i distriktene.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

*Erlend Stabell Daling*

*Kristin Bjerkestrand Eid*