



Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep  
0030 Oslo

Oslo, 4. oktober 2021  
Deres ref.: 19/3403

## HØRINGSUTTAELSE NOU 2021: 7 TRYGG OG ENKEL EIENDOMSMEGLING

Det vises til høringsbrev og høringsnotat av 4. juni 2021.

Denne høringsuttalelsen er utarbeidet på bakgrunn av diskusjoner i fagmiljøet ved eiendomsmeglerstudiet ved Institutt for rettsvitenskap og styring, Handelshøyskolen BI. Uttalelsen er skrevet av professor Tore Bråthen og dosent Paul Henning Fjeldheim. Handelshøyskolen BI som institusjon stiller seg ikke nødvendigvis bak de faglige vurderingene i høringsuttalelsen.

### 1. Strukturen i eiendomsmeglingsloven og tilhørende forskrifter

#### 1.1. NOU 2021: 7 punkt 13.5

NOU 2021: 7 punkt 13.5 har overskriften «Strukturen i eiendomsmeglingsloven». Under samme overskrift behandles også forholdet mellom eiendomsmeglingsloven og forskrift om eiendomsmegling.

#### 1.2. Tilsynsmyndighet

Forholdet mellom Finanstilsynets tilsyn med eiendomsmeglingsforetakene og eiendomsmeglerne og Forbrukertilsynets tilsyn med markedsføring gjennom eiendomsmeglingsforetak omtales slik (NOU 2021: 7 s. 148): «Markedsføring gjennom eiendomsmeglingsforetak er regulert etter markedsføringsloven, og ikke eiendomsmeglingsloven. For bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven med forskrift har Finanstilsynet en tett oppfølging av og tilsyn med foretakene og eiendomsmeglerne. Utvalget har vurdert om Finanstilsynet bør føre tilsyn også med markedsføring gjennom eiendomsmeglingsforetak, og anbefaler et tettere samarbeid om tilsynsarbeidet mellom Finanstilsynet og Forbrukertilsynet, jf. punkt 21.3.1. Et slik samarbeid bør kunne utvikles innenfor dagens tilsynshjemler og medfører ingen forslag til lovendringer.»

Campus Oslo  
Telefon 46 41 00 00  
info@bi.no

Campus Bergen  
Telefon 55 54 67 60  
bi-bergen@bi.no

Campus Stavanger  
Telefon 98 25 17 00  
bi-stavanger@bi.no

Campus Trondheim  
Telefon 98 25 17 50  
bi-trondheim@bi.no





Vi savner en grundigere analyse av problemstillingen. Grensesnittet mellom tilsynet etter hhv. eiendomsmeglingsloven og markedsføringsloven fremstår ikke som klart. Etter vår oppfatning er det dessuten uheldig at to forvaltningsorgan har tilsyn på overlappende områder.

### 1.3. Forholdet mellom eiendomsmeglingsloven og forskrift om eiendomsmegling

Forholdet mellom eiendomsmeglingsloven og forskrift om eiendomsmegling omtales slik (NOU 2021: 7 s. 149): «Fordelingen mellom lov og forskrift fremstår som i hovedtrekk oversiktlig og kan fortsatt anvendes for de aller fleste bestemmelser. Et unntak er bestemmelsene om budgivning. Utvalget foreslår at sentrale bestemmelser om budgivning flyttes fra forskriften til loven.»

Vi er ikke enige i at plasseringen av reglene i hhv. eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften «i hovedtrekk [fremstår som] oversiktlig». Plasseringen av flere av forskriftsbestemmelsene gir snarere assosiasjoner til at de er «lagt inn etterpå fordi de var uteglemt i loven». Dette gjelder f.eks. eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 om utleiemegling, § 2-2 om sikkerhetsstilling, § 2-7 om politiattest, § 2-8 om fagansvarlig, § 5-1 om foretakets adgang til å drive annen virksomhet, § 5-3 om opplysninger om rettigheter i fast eiendom, § 5-4 om register over rettigheter i fast eiendom, § 6-1 om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper, § 6-2 om oppdragstakerens opplysningsplikt sml. eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) om minimumsinhold i salgsopgaven. Etter vår oppfatning bør materielle bestemmelser av betydning for partene fremkomme direkte av loven og ikke bare i forskriften. Dette vil gjøre tilgjengeligheten vesentlig bedre for brukere av regelverket.

### 1.4. Fullmaktshjemler og rettssikkerhet

Lovutvalget foreslår på flere områder å gi vide fullmakter til departementet. Etter vår oppfatning er det betenkelig at omfattende og inngripende regler, herunder bl.a. presisering av regler belagt med straff, ikke fastsettes i lovs form, med forutgående utredning og høring.

## 2. Formålsbestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 1-1

### 2.1. Med «særlig hensyn til forbrukerens interesser»

I NOU 2021: 7 foreslås det å supplere eiendomsmeglingsloven § 1-1 med en bestemmelse om at eiendomsmeglingsloven skal «legge til rette for at partene i handelen mottar upartisk bistand, med særlig hensyn til forbrukerens interesser» (ny lovtekst i kursiv). Lovutvalget har ikke begrunnet forslaget utover at det mener «at det med fordel kan presiseres i formålsbestemmelsen at reguleringen særlig tar sikte på å sikre forbrukeres interesser» (NOU 2021: 7 s. 156). Lovutvalget kommenterer ikke at tilføyelsen gjelder lovens formål og heller ikke hvordan loven skal legge til rette for hvordan eiendomsmeglingen bør foregå for at den «særlig [skal ta] hensyn til forbrukerens interesser».

Etter vår oppfatning er forslaget problematisk av flere grunner. Som lovutvalget selv er inne på (NOU 2021: 7 s. 151), er eiendomsmeglingsloven § 1-1 ment å være retningsgivende for



tolkningen av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av loven, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) punkt 3.4. Der både partene i handelen og øvrige budgivere og interessenter er forbrukere, er det imidlertid ikke lett å se hvordan meglers bistand særlig skal ha hensynet til forbrukeres interesser for øyet. Tilføyelsen har således neppe noen betydning for hvordan meglersrollen skal utøves ved megling i forbrukerforhold, og ved næringsmegling ligger det i sakens natur at hensynet til forbrukeres interesser er uten betydning ved eiendomsmeglingsloven.

Når det gjelder meglers virksomhetsutøvelse, må forslaget ses i lys av at formålsbestemmelsen allerede fremhever mellommannsrollen og hensynet til kvalitet i eiendomsmeglingsloven. Lovutvalget er selv flere steder inne på at formålsbestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 1-1 allerede gjenspeiler hensynet til forbrukervern (NOU 2021: 7 bl.a. s. 13, 127-128). Det er derfor vanskelig å se at den foreslåtte tilføyelsen gir noe ytterligere bidrag. Hvis det skulle gi noen mening i å lovfeste tilføyelsen, må den imidlertid gi tolkningsbidrag utover det som allerede følger av eiendomsmeglingsloven § 1-1. Ved næringsmegling som lovutvalget mener at fortsatt skal være omfattet av eiendomsmeglingsloven (NOU 2021: 7 s. 158), gir formuleringen ingen mening.

Etter vår oppfatning bør eiendomsmeglingsloven § 1-1 ikke endres ut fra en så uklar oppfatning av formålet bak lovendringen. Eiendomsmeglingslovens karakter av å være en lov som beskytter forbrukere der oppdragsgiver, kjøper eller interessenter er forbruker, fremgår allerede av formålsbestemmelsen og av lovens enkelte bestemmelser.

## 2.2. Begrepet «mellommann» i eiendomsmeglingsloven § 1-1

I NOU 2021: 7 s. 155 foreslås det videre at eiendomsmeglingsloven § 1-1 skal endres ved at formuleringen «ved bruk av mellommann» erstattes med «ved bruk av eiendomsmegler». Endringsforslaget er begrunnet i at det «av hensyn til god lovteknikk [er] ønskelig å endre ord og uttrykk i loven som ikke er kjønnsnøytrale». Derimot ligger det ikke i forslaget noe ønske om materiell endring.

Eiendomsmeglingsloven knytter tittelen «eiendomsmegler» til «personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurister med tillatelse etter § 4-3, advokater som driver eiendomsmegling, og personer med tillatelse etter forskrift fastsatt i medhold av § 9-1 annet ledd», jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5 (1). For øvrig brukes ikke ordet «eiendomsmegler» i eiendomsmeglingsloven. I forbindelse med reguleringen av oppdraget og utførelsen av dette, brukes formuleringen «oppdragstaker», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 (1). Pliktene som påhviler oppdragstakeren, påhviler dessuten den enkelte person med eiendomsmeglerbrev, jurist med tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3, eiendomsmeglerfullmektig og advokat som har rett til å drive eiendomsmegling, samt «overgangsmegler», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-1 (2) sml. FOR-2007-11-23-1282 § 5 (2). Eiendomsmeglingsoppdrag inngås mellom oppdragsgiver (som oftest selger) og oppdragstaker, dvs. foretaket eller advokaten som driver eiendomsmegling, men undertegnes av ansvarlig megler for oppdraget, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4.

Ved å bytte ut ordet «mellommann» med ordet «eiendomsmegler», er dermed foretak og advokat som driver eiendomsmegling, blitt borte fra formålsbestemmelsen. Tatt i betraktning den sentrale posisjon foretak og advokat som driver eiendomsmegling har ifølge



eiendomsmeglingsloven, virker det nokså rart at de ikke skulle være omfattet av lovens formålsbestemmelse.

Dersom bestemmelsen skal endres, og for å unngå å ekskludere f.eks. foretak og advokater, foreslås at formuleringen «ved bruk av mellommann» ikke erstattes med «ved bruk av eiendomsmegler», men derimot med «gjennom eiendomsmeglingsforetak eller advokat som driver eiendomsmegling».

### **3. Lovens virkeområde / adgangen til å drive eiendomsmegling**

#### **3.1. Forslaget til eiendomsmeglingsloven § 1-2 «mellommann»**

Utvalget foreslår generelt å erstatte ordet «mellommann» med «formidler». Ordene er imidlertid ikke fullt ut synonyme, og det foreslås isteden å omformulere eiendomsmeglingsloven § 1-2 (2) slik at det her ikke lenger er behov for å benytte ordene mellommann eller formidler. Det foreslås at andre ledd innledes slik: «Eiendomsmegling, herunder å gjennomføre oppgjør, omfatter for fremmed regning og risiko å ... ».

#### **3.2. Advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen**

Lovutvalget foreslår å endre eiendomsmeglingsloven § 2-1 slik at adgang til å drive eiendomsmegling mot godtgjørelse begrenses til foretak som har tillatelse til dette fra Finanstilsynet. Dermed oppheves advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen.

Utvalget vurderer advokaters eiendomsmegling i NOU 2021: 7 punkt 15.4.3. Utvalget skriver her en del om hvilken betydning forslaget vil ha for advokater som fortsatt ønsker å drive eiendomsmegling. Derimot sies det ikke noe om forbrukernes behov for de tjenester advokater yter gjennom eiendomsmeglingen, typisk i forbindelse med oppgjørsoppdrag eller advokatoppdrag i grenselandet mellom rettshjelpvirksomhet og eiendomsmegling. Forbrukerperspektivet er ikke skikkelig belyst. Dette bør vurderes nærmere før forbrukerne skal tvinges til å engasjere en eiendomsmegler i tillegg til advokaten. Vurderingen bør også omfatte forbrukernes kostnader ved den foreslåtte endringen.

Som lovutvalget er inne på, omfatter advokaters eiendomsmegling typisk oppgjørsoppdrag (NOU 2021: 7 s. 171). Det synes ikke som om utvalget har tatt i betraktning at jurister gjennom sin utdanning har gode kunnskaper om bl.a. tinglysning og panterett. Dette er nettopp grunnleggende kvalifikasjoner som gjør at advokater burde kunne gjennomføre oppgjør.

Det er vår oppfatning at forslaget vil svekke forbrukernes mulighet til rimelig, praktisk og nær bistand der det allerede foreligger et løpende oppdrag hos en advokat, og advokaten ikke har opprettet eget eiendomsmeglingsforetak.

Utvalget foreslår videre å innføre krav til eiendomsmeglingsfaglig kompetanse for advokater som skal være fagansvarlig i eget eiendomsmeglingsforetak. Konsekvensen av innstramningene vil antagelig være at en rekke advokater ikke vil videreføre dagens



eiendomsmeglingsvirksomhet. Dette vil igjen ha den konsekvens at en rekke forbrukere som ellers ville benyttet en advokat, må skaffe seg bistand annensteds fra, og med dertil praktisk og økonomisk negativ effekt spesielt for forbrukere i distriktene.

### 3.3. Aksessorisk megling

Utvalget påpeker (NOU 2021: 7 s. 171) at «De fleste advokatene driver ... eiendomsmegling som en tilleggstjeneste til den ordinære retts hjelpsvirksomheten» - altså at advokatene gjennomfører eiendomsmegling i tilknytning til advokatvirksomheten (jf. «aksessorisk megling»). Etter eiendomsmeglingsloven 1989 § 1-2 kunne eiendomsmegling kun drives i medhold av bevilling etter reglene i lovens § 2-1 eller av praktiserende advokat som hadde stilt særskilt sikkerhet for eiendomsmegling. Ifølge eiendomsmeglingsloven 1989 § 1-2 (2) første punktum var det unntak for «eiendomsmegling som skjer i enkelttilfelle i forbindelse med varetagelse av andre økonomiske anliggender for oppdragsgiveren», også kalt aksessorisk megling. Bestemmelsen var en videreføring av tilsvarende unntak i 1931- og 1938-lovene. Muligheten for aksessorisk megling ble opphevet ved vedtagelsen av eiendomsmeglingsloven 2007, se NOU:2006: 1, pkt. 5.5.2.1.

Unntaket for aksessorisk megling hadde lang tradisjon, og fylte et praktisk behov. Forslaget om at advokater ikke lenger skal ha anledning til å drive eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling, aktualiserer behovet for at advokater skal kunne drive aksessorisk megling.

For at et unntak for aksessorisk megling skulle komme til anvendelse, måtte det foreligge et aktuelt oppdrag som ikke er av bagatellmessig art. Det var ikke tilstrekkelig at det tidligere har bestått et klientforhold til advokaten. Oppdraget som advokaten hadde påtatt seg, måtte primært ha et annet formål enn omsetning av fast eiendom, og det måtte være en naturlig sammenheng mellom eiendomsmeglingen og dette oppdraget.

Dersom advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen blir opphevet, foreslås å gjeninnføre muligheten for aksessorisk megling slik dette var frem til 1. januar 2008.

For at ikke potensielle og faktiske motparter i transaksjonen (typisk kjøper av en eiendom) skal løpe en risiko der advokaten ikke er underlagt eiendomsmeglingslovens krav, foreslår vi at lovens kapittel 6 skal komme til anvendelse også ved aksessorisk megling. Konsekvensen blir at advokaten vil være omfattet av for eksempel plikten til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen, plikten til å vise omsorg for begge parter interesse og kravet til å utarbeide kjøpekontrakt og foreta oppgjør. Sikkerhetsstillelse for det ansvar advokaten kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten, må være omfattet av advokatens plikt til å stille sikkerhet iht. domstoloven § 222.

På denne bakgrunn foreslår vi å innføre et nytt nr. 3 i § 1-2 (4):

3. Enkeltstående omsetning gjennom advokat i forbindelse med varetagelse av et annet ikke uvesentlig oppdrag for oppdragsgiveren og hvor eiendommen inngår. Lovens kapittel 6 kommer likevel til anvendelse.



### 3.4. Grensedragningen mellom advokatvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet

Grensen for hva som skal anses å være advokatvirksomhet, og som bl.a. kan drives av advokaten uten eget eiendomsmeglingsforetak, bør presiseres.

I eiendomsmeglingsloven eller forskriften bør det fastslås at følgende transaksjoner ikke anses som eiendomsmegling i lovens forstand (og heller ikke som aksessorisk megling):

- Overdragelse mellom nærstående ved skifte av dødsbo eller ved skifte etter oppløsning av gift/ugift samliv.
- Innløsning av festetomter.
- Frivillig oppløsning av sameie/overdragelse mellom sameiere.
- Odelsløsningssaker (uten at man er i en faktisk løsningssituasjon).
- Overdragelse i forbindelse med ekspropriasjon o.l.
- Overskjøting i forbindelse med bruk av forkjøpsrett/løsningsrett

De nevnte transaksjoner må også kunne gjennomføres av eiendomsmeglingsforetak i medhold av eiendomsmeglingsloven § 5-1 (1) dersom foretaket har tilstrekkelig kompetanse.

### 3.5. Næringsmegling

Utvalget foreslår en rekke unntak for rene næringsmeglingsforetak, i tillegg til de omfattende muligheter til å fravike loven som i dag foreligger. Vi kan ikke se at det foreligger tungtveiende hensyn, herunder forbruker- eller samfunnshensyn, som underbygger at næringsmegling skal omfattes av lov om eiendomsmegling. Vi foreslår derfor at næringsmegling heretter ikke skal være omfattet av lov om eiendomsmegling.

## 4. Krav om tillatelse til å drive eiendomsmegling

Det bør vurderes om det i forslaget til § 2-1 (2) skal presiseres at dette ikke innebærer at banker kan opptre som kontraktsmedhjelper iht. § 3-5. Der banker skal opptre som kontraktsmedhjelper, f.eks. ved å tilby oppgjørstjenester, må banken opprette et eiendomsmeglingsforetak.

## 5. Søknad om tillatelse

Forslaget til § 2-3 (3) omhandler å «gi tillatelse som nevnt i § 2-2». Det er uklart hva forslaget her egentlig viser til, men antagelig er det ment å henvise til eiendomsmeglingsloven § 2-2 (2). Dette har sammenheng med at § 2-2 (1) omhandler «melding» og ikke tillatelse. Forslaget til § 2-3 (3) bør i så fall flyttes til § 2-2 (2) (ny andre setning).

## 6. Krav til sikkerhetsstillelse

Forslaget § 2-7 (2) siste setning har uklart/dårlig språk: «Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til å stille sikkerhet dersom det stilles annen betryggende sikkerhet». Det skal altså gjelde unntak fra kravet til å stille sikkerhet ved at det



stilles annen sikkerhet. Dagens ordning innebærer at det tegnes en forsikring, og det bør fremkomme at det er annen form for sikkerhet enn forsikring departementet kan samtykke i.

Vi støtter ikke forslaget om at eiendomsmeglingsforetak som har tillatelse til å utøve næringsmegling, ikke skal ha lovbestemt plikt til å stille sikkerhet.

## **7. Forslags-, møte og talerett i styret**

Eiendomsmeglingsvirksomhet kan organiseres som enkeltpersonforetak. Dette kan bli mer aktuelt dersom de foreslåtte endringene for advokaters eiendomsmegling skulle bli vedtatt. I så fall er det behov for å se nærmere på regelen om forslags-, møte og talerett i «styret» for fagansvarlig og ansvarlig megler i enkeltpersonforetak, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-4. For tiden finnes det ingen klar lovhjemmel for et påbud om at enkeltpersonforetak skal ha et styre.

## **8. Taushetsplikt og innhenting av opplysninger fra Folkeregisteret**

Det bør i eiendomsmeglingsloven § 3-6 fremkomme at eiendomsmegleren kan gi opplysninger til barnevernet hvor vilkårene i barnevernloven § 6-4 (1) er oppfylt, og at dette ikke innebærer brudd på taushetsplikten.

## **9. Kvalifikasjonskrav**

### **9.1. Forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-9**

Etter forslaget til endringer i eiendomsmeglingsloven § 2-9 om krav til foretakets ledelse og fagansvarlig viser bestemmelsens første ledd feilaktig til tredje ledd. Korrekt henvisning skal være til fjerde ledd.

### **9.2. Forslaget om kun ett års praksis for å være fagansvarlig i utleiemegling**

I forslaget til § 4-1 (1), siste setning fastsettes krav om kun ett års praksis for å være fagansvarlig i foretak som driver utleiemegling, mens kravet for å være ansvarlig megler (også i utleiemeglingsforetak) er to år – se andre ledd.

Vi mener at det er uheldig at forslaget åpner for mindre omfattende praksis for å kunne være fagansvarlig i utleiemeglingsforetak, slik at en person kan bli fagansvarlig allerede ett år etter eksamen. Vi støtter derfor ikke dette forslaget. Forslaget synes for øvrig å være dårlig koordinert med andre deler av loven. Iht. forslaget til § 4-1 (1), siste setning vil en eiendomsmeglerfullmektig kunne bli fagansvarlig i foretak som driver utleiemegling allerede etter ett års praksis, men kan bl.a. ikke benytte den lovbeskyttede tittelen eiendomsmegler før etter to år og heller ikke være ansvarlig megler.

### **9.3. Forslaget til § 4-1 (2)**

I forslaget til § 4-1 (2) vises det til forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5. Sistnevnte bestemmelse har i andre ledd feilaktig en henvisning til



eiendomsmeglingsloven § 4-2 (6). Leddet er opphevet ved LOV-2012-06-22-35 om endringer i bokføringsloven, verdipapirhandeloven, eiendomsmeglingsloven m.m. og henvisningen må utgå. Det følger av politiregisterloven § 43 at det kan foretas fornyet vandelskontroll, og eksisterende henvisning i overgangsforskriften § 5 (1) litra c) til eiendomsmeglingsloven § 2-9 bør derfor være tilstrekkelig hjemmel for å innhente ny politiattest. Dette bør rettes samtidig med øvrige endringer i eiendomsmeglingsregelverket.

#### 9.4. Forslaget til § 4-1 (6)

Forslaget til § 4-1 (6) gir departementet adgang til å gi unntak også for oppgjørsmedhjelpere når det gjelder kravet til at eksamen må være bestått på ansettelsestidspunktet. Oppgjørsmedhjelperens ansvar og arbeidsoppgaver tilsier at eksamen bør være bestått før ansettelse skjer, og bestemmelsen bør strammes inn i samsvar med dette.

#### 9.5. Forslaget til § 4-2 Eiendomsmeglerbrev

Forslaget til § 4-2 (2) viser feilaktig til § 2-9 (3). Korrekt henvisning skal være til fjerde ledd.

#### 9.6. Forslaget til § 4-3 Tillatelse for jurister

Forslaget til § 4-3 (2) viser feilaktig til § 2-9 (3). Korrekt henvisning skal være til fjerde ledd.

#### 9.7. Forslaget til § 4-4 Krav til egnethet for eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere

Vi støtter innføring av egnethetskrav for disse gruppene.

### **10. Foretakets adgang til å drive annen næringsvirksomhet**

Advokater kan etter forslaget ikke lenger drive eiendomsmeglingsvirksomhet i medhold av advokatbevillingen, og det virker unaturlig at eiendomsmeglingsforetak iht. eiendomsmeglingsloven § 5-1 skal kunne drive rettshjelpsvirksomhet.

### **11. Krav til uavhengighet**

#### 11.1. Forbudet mot egenhandel

Rekkevidden av forbudet mot egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3 har skapt unødvendig usikkerhet i praksis. F.eks. i LB-2018-63765, som gjaldt spørsmål om gyldigheten av Finansdepartementets vedtak om å forby en advokat å drive eiendomsmegling i kraft av sin advokatbevilling og å være fagansvarlig megler i eiendomsmeglingsforetak, ble en advokat ansett for å ha overtrådt forbudet mot egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3 (1) i et tilfelle der det hadde vært en reell salgsprosess etter at den aktuelle eiendommen hadde vært til salgs gjennom eiendomsmeglingsforetaket der advokaten arbeidet. I den etterfølgende straffesaken fra Oslo tingrett (19-168429MED-





OTIR/07) nedla aktor påstand om frifinnelse fra tiltalens post om at advokaten under særdeles skjerpene omstendigheter skulle ha overtrådt bestemmelsen om brudd på egenhandel, jf. eiendomsmeglingsloven § 5-3. Oslo tingrett bemerket at den etter samme bevisførsel som i den sivile saken, var kommet til en annen konklusjon enn i den sivile saken.

Etter vår oppfatning bør eiendomsmeglingsloven § 5-3 (1) tredje punktum presiseres slik at det fastslås at begrepet «har hatt i oppdrag å formidle» ikke omfatter tilfeller der det etter at et oppdrag er avsluttet har pågått en reell salgsprosess, typisk gjennom et annet eiendomsmeglingsforetak. Hensynet til selgeren (forbrukerbeskyttelse) tilsier ikke at selgeren skal være avskåret fra å få solgt til den høyeste prisen i et slikt tilfelle.

### 11.2. Forbudet mot å drive handel med fast eiendom

Eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1) første punktum oppstiller et forbud mot at bl.a. ansatte i eiendomsmeglingsforetak «direkte eller indirekte [kan] drive handel med fast eiendom». Samtidig er loven ikke til hinder for at ansatte mv. eier egen bolig og fritidseiendom, og den er heller ikke til hinder for at ansatte mv. innenfor visse rammer sparer langsiktig i fast eiendom. Regelverket bør klargjøres slik at rammene for lovlig sparing i fast eiendom blir lettere tilgjengelig.

### 11.3. Forbudet mot å drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet

Slik forbudet i eiendomsmeglingsloven § 5-2 (1) første punktum i.f. om at bl.a. ansatte i eiendomsmeglingsforetak ikke kan «drive annen virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet» har vært praktisert, har mulighetene for å være (med-)eier i selskap som eier fast eiendom vært begrenset. Reglene er vanskelig tilgjengelige og uforutsigbare. Videre finnes det nok eksempler på at reglene har vært praktisert strengere enn hensynet til ikke «å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet» rekker. Dette har skapt problemer for ansatte i eiendomsmeglingsforetak mv. som arver eierandeler i selskap som eier fast eiendom. Regelverket bør klargjøres slik at de skjønsmessige elementene fremgår av loven, og slik at det ikke er grunnlag for å praktisere regelen strengere enn formålet tilsier.

## 12. Oppdragstaker / ansvarlig megler

Forslaget til § 6-1 (1) viser kun til § 1-2 (2). Bestemmelsen bør henvise også til tredje ledd.

Det bør presiseres i forslaget til § 6-2 (3) at også oppgjørsmedhjelperen er underlagt kontroll.

## 13. Formidlingsforbudet

Vi støtter forslaget om at oppdragstakeren ikke skal formidle til selger bud med forbehold om at bud eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Det er etter vår oppfatning ingen grunn til å legge forholdene til rette for slike bud.



## **14. Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt**

### 14.1. Forslaget til § 6-7 (3)

Det er i merknader til de enkelte bestemmelser (NOU 2021: 7 s. 273) uttalt om forslaget til § 6-7 (3) at «I nytt tredje ledd foreslår utvalget at det lovfestes krav om at salgsoppgaven skal være ferdigstilt og tilgjengelig før oppdragstakeren kan markedsføre eiendommen for salg, med unntak for salg i boligprosjekt. Med boligprosjekt menes her salg av bolig under oppføring etter bustadoppføringslova og nyoppført bolig etter avhendingslova § 2-11». Vi kan ikke se at det er noen grunn til at omsetninger etter avhendingslova § 2-11 («sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden») unntas fra kravet til ferdigstilt og tilgjengelig salgsoppgave.

### 14.2. Forslaget til § 6-7 (7)

Forslaget til § 6-7 (7) henviser til «andre, tredje og fjerde ledd», mens det antagelig skal henvises til «andre, fjerde og femte ledd».

## **15. Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen**

Forslaget til § 6-10 (1) nr. 1 og andre ledd omhandler «skjøte». Dette er uheldig ordbruk da det er etablering av rettsvern som reelt menes. Ved omsetning av borettsandeler og aksjeleiligheter benyttes det ikke «skjøte». Tredje ledd omtaler etablering av «rettsvern», som er et bedre uttrykk.

## **16. Generelt om vederlaget**

### 16.1. Forslaget om å oppheve § 7-2 (2)

Vi støtter forslaget om å oppheve eiendomsmeglingsloven § 7-2 (2) om at oppdragstakeren alltid skal være forpliktet til å utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris. Videre støtter vi forslaget om å oppheve eiendomsmeglingsloven § 7-2 (3) sml. eiendomsmeglingsforskriften § 7-2 om plikten til å sende regning over medgått tid, uavhengig av avtalt vederlagsform. Bestemmelsen bygger trolig på en misforståelse av håndverkertjenesteloven, og den har neppe hatt annen effekt enn å være et fordyrende element.

### 16.2. Forslaget til § 7-2 (3)

I forslaget til § 7-2 (3) benyttes formuleringen «Dersom forholdene skulle tilsi det». En liknende formulering finnes i dag i eiendomsmeglingsloven § 7-2 (5). Det er imidlertid ikke vanlig at forskriftskompetansen begrenses på denne måten. Vi foreslår at formuleringen «Dersom forholdene skulle tilsi det» ikke blir videreført.



## **17. Tilsyn med eiendomsmegling**

### 17.1. Forslaget til § 8-1 (3)

I forslaget til § 8-1 (3) brukes formuleringen «tilbakekalt sitt eiendomsmeglerbrev». Dette er uheldig da eiendomsmeglerbrev ikke er noe jurister og overgangsmeglere innehar (de har «tillatelse»). Det bør heller stå «tilbakekalt sin personlige tillatelse eller sitt eiendomsmeglerbrev». Henvisningen til § 8-4 skal være til § 8-3. Henvisningen til § 8-6 skal være til § 8-4.

### 17.2. Forslaget til § 8-1 (4)

Forslaget til § 8-1 (4) bør også omfatte morselskap (uavhengig av om det er franchise).

### 17.3. Forslaget til § 8-2 Tilbakekall av tillatelse for foretak og vedtak om stans av virksomhet i filial

Foretakets konkurs vil alltid innebære at det er utilrådelig å drive eiendomsmegling. Konkurstilfellene bør flyttes fra oppregningen i § 8-2 (2) nr. 1 der Finanstilsynet «kan» kalle tilbake tillatelsen, og inngå i oppregningen av tilfeller der Finanstilsynet «skal» kalle tilbake tillatelsen iht. første ledd.

Med vennlig hilsen

**Fagmiljøet ved eiendomsmeglerstudiet ved Institutt for rettsvitenskap og styring,  
Handelshøyskolen BI**

Tore Bråthen

Paul Henning Fjeldheim