

Finansdepartementet

Sendt elektronisk

Deres ref.: 19/3403-
Vår ref.: 311833

Dato: 4. oktober 2021

Høring - NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling. Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering.

1 INNLENDING

Vi viser til høringen til Finansdepartementet, publisert den 4. juni 2021, med høringsfrist den 4. oktober 2021.

Høringen gjelder eiendomsmeglingsutvalgets forslag og anbefalinger til endringer i eiendomsmeglingsloven og en fremtidsrettet regulering.

Advokatforeningens tillitsvalgte advokater utfører et omfattende frivillig og ulønnet arbeid for å ivareta rettsstaten, rettssikkerheten og menneskerettighetene. En del av dette arbeidet består i å utarbeide høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I dette tilfelle er høringssvaret utarbeidet av Advokatforeningens eiendomsmeglingsutvalg.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen. Men i saker som angår advokaters rammevilkår vil dette også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser.

I dette tilfelle uttaler foreningen seg i hovedsak som en berørt bransjeorganisasjon, da forslaget til ny eiendomsmeglingslov vil være av stor betydning for mange av landets advokater. Advokatforeningen har mer enn 90 % av landets advokater som medlemmer og representerer en bransje som årlig omsetter for omkring 250 millioner kroner i eiendomsmegling. Advokatforeningen var likevel ikke representert i eiendomsmeglingsutvalget til tross for at vi stilte svært kvalifiserte kandidater til disposisjon.

Dette høringssvaret er utarbeidet etter innspill fra Advokatforeningens eiendomsmeglingsutvalg. Advokatforeningens eiendomsmeglingsutvalg består av Andreas S. Christensen (leder), Marte Reier, Øyvind Dahle, Knut Hodneland og Chriss Bjørøy, som alle har lang erfaring og tung kompetanse innfor det aktuelle rettsområdet.

2 INNLEDENDE MERKNADER

2.1 Aksessorisk eiendomsmegling

Advokatforeningen ønsker innledningsvis å peke på at vi finner det problematisk at utvalget i sin utredning ikke drøfter muligheten for å gjeninnføre aksessorisk eiendomsmegling, da dette vil kunne avhjelpe grensedragningen mellom advokatvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet. Utvalget drøfter ikke denne løsningen, noe som har konsekvenser for at utvalget lander på en anbefaling om ikke lenger å beholde dagens ordning som gir advokater adgang til å drive eiendomsmegling.

2.2 Advokatene var ikke representert i utvalget som skrev NOUen

Videre er Advokatforeningen kritisk til at vi ikke ble invitert til å delta i utvalgets arbeide. Vi mener det er uheldig at en yrkesgruppe som omsetter for om lag 250 millioner innen dette feltet ikke, var representert i utvalget. Dette ville ha bidratt til å skape en større forståelse for hvordan advokater som driver eiendomsmegling som en del av andre oppdrag, arbeider.

3 KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORSLAGENE

Advokatforeningen har ellers følgende merknader:

Pkt. 11.4.2 Fjerne krav om timepristilbud og fjerne krav til å skrive rekning på medgått tid

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår å fjerne plikten til å gi tilbud om pris etter medgått tid, og til å oppgi rekning etter endt oppdrag. Advokatforeningen støtter dette forslaget.

Etter det Advokatforeningen kjenner til er betaling etter medgått tid lite brukt i praksis, og tilbud og rekning fremstår stort sett som helt identiske. Dette indikerer at tilbudene, og rekningen, i liten grad er reelle og mest er benyttet som standardiserte oppstillinger for å tilfredsstille lovens krav. Siden tilbud og rekning alltid er dyrere enn provisjonspris, synes det som om tilbudene er overpriset. Det er etter Advokatforeningens syn lite hensiktsmessig å opprettholde en plikt til å tilby noe som i praksis ikke er i bruk og som ikke etterspørres som følge av prisingen.

Pkt. 11.4.2 Fjerne krav om prisopplysninger i salgsoppgaven

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår å fjerne kravet om prisopplysninger i salgsoppgaven. Advokatforeningen er uenig i forslaget.

Advokatforeningen er uenig i forslaget om å fjerne kravet om prisopplysninger i salgsoppgaven fordi forslaget medfører at faktisk/reell prisinformasjon da blir mindre tilgjengelig. Advokatforeningen frykter at mindre tilgjengelig prisinformasjon kan føre til mindre konkurranse på pris og økte priser.

Pkt. 15.4.3 Advokaters adgang til å drive eiendomsmegling

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår at advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av

advokatbevillingen skal oppheves. Advokatforeningen er uenig i forslaget.

I sin vurdering og begrunnelse for forslaget fremsetter utvalget en udokumentert premiss om at det er en kvalitetsforskjell mellom megling ved eiendomsmegler og megling ved advokat. I innstillingen pkt. 15.4.3 skriver utvalget: «Etter utvalgets vurdering er det flere momenter som kan forklare kvalitetsforskjell mellom eiendomsmeglingsforetakene og advokatene.» Eiendomsmeglingsutvalget viser ikke til noen undersøkelser, statistikk eller annen dokumentasjon som underbygger påstanden om at det er en kvalitetsforskjell. Likevel legges påstanden som et premiss for innstillingens videre argumentasjon, og for dens konkrete forslag.

Advokatforeningen tror denne skjevheten i argumentasjonen kan skyldes at advokatene ikke var representert i utvalget. Eiendomsmeglingsutvalget var sammensatt uten representant for almenpraktiserende advokater.

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester behandler klager både på eiendomsmeglere og advokater, og det er få klager på advokaters eiendomsmegling. Ifølge tall fra Reklamasjonsnemnda de siste fire årene rettet mot advokater, samtidig som advokatene sto for 5,6 % av alle formidlinger. I klagen mot eiendomsmeglere fikk 44 % av klagerne medhold, mens 40% av klagen mot advokater fikk medhold. Advokater er underrepresentert i klagestatistikken, både når det gjelder antall klager og andel fellelser. Lovutvalget har ikke faktisk grunnlag for sin påstand om at det er en kvalitetsforskjell mellom advokatene og eiendomsmeglerne. Hoveddelen av advokaters eiendomsmegling, er oppgjørsoppdrag. Det er svært få klager på advokaters oppgjør, og enda færre fellelser.

Eiendomsmeglingsutvalget anfører at advokaters utdanning ikke er kvalifikasjon nok for å kunne drive eiendomsmegling, jf. utredningen pkt. 15.4.3. Advokatforeningen er uenig i dette. Advokatene har en betydelig formell og praktisk kompetanse, og som klar hovedregel mer omfattende formalkompetanse enn eiendomsmeglerne. Advokater har minst fem års universitetsutdanning på masternivå og to års læretid som advokatfullmektig. Mange advokater har også omfattende arbeidserfaring fra domstol, offentlig forvaltning og næringslivet før de starter virket som advokat. Advokater er pålagt omfattende krav til etterutdanning med 80 timer per en femårsperiode, og advokater som driver eiendomsmegling er i tillegg underlagt samme krav til eiendomsfaglig etterutdanning som eiendomsmeglerne. Finanstilsynet har uttalt til Advokatforeningen at advokater ikke er dårligere enn eiendomsmeglerne på å oppfylle etterutdanningskravet.

Advokatforeningen støtter imidlertid generelt en ytterligere styrking av advokatenes eiendomsmeglingsfaglige kompetanse. Derfor foreslo Advokatforeningen i sitt innspill til lovutvalget, at det bør innføres krav om at advokater må ta etterutdanning/kurs innen oppgjør før de begynner med oppgjørsoppdrag.

Advokatforeningen ønsker også, og støtter, en endring av dagens etterutdanningsregler ved eiendomsmegling, slik at etterutdanningskravet gjelder uavhengig av om advokaten har eiendomsmeglingsoppdrag siste seks måneder.

Spørsmålet er om det er nødvendig å forby advokater generelt i medhold av advokatbevilling å drive eiendomsmegling, og tvinge advokater som ønsker å ta eiendomsmeglingsoppdrag inn i en foretaksmodell. Eiendomsmeglingsutvalgets forslag vil videre få konsekvenser for de advokater i et

advokatforetak som ikke driver med eiendomsmegling, se Advokatforeningens kommentar til utredningen pkt. 18.3.1.

Eiendomsmeglingsutvalget mener advokater megler få antall eiendommer, og at det kan begrunne at advokater ikke lenger skal få drive eiendomsmegling med hjemmel i advokatbevillingen. Eiendomsmeglingsutvalget viser i pkt. 15.4.3 til rapportering til Finanstilsynet for 2020, og konkluderer at eiendomsmegling er en tilleggstjeneste for de fleste advokater som tilbyr dette. Det er en mangel ved lovforarbeidet at man ikke har hatt fokus på at advokatenes megling ofte skjer i forbindelse med, eller i forlengelsen av, en eller flere klienters behov for advokatens juridiske bistand. Den foreslåtte lovendringen vil gjøre det vanskeligere og dyrere å få hjelp til eiendomsmegling av en advokat i mange tilfeller. Dette gjelder for eksempel ved skifte av dødsbo eller oppløsning av formuesfellesskap ved skilsmisse eller ugift samliv. Overdragelse mellom ektefeller – eller til en av flere arvinger - anses ikke som «mekling», slik at dette uansett kan utføres av advokater. Et problem er imidlertid at finansinstitusjoner også i slike saker krever sikkerhetsstillelse for eiendomsmegling i forbindelse med utbetaling av en ektefelles/arvings låneopptak til finansiering av utløsning av ektefelle/medarvinger.

Mange eiendomsoverføringer innebærer komplisert juss, som krever bred, juridisk ekspertise. Eiendomsmeglingsutvalget synes kun å ha hatt fokus på ordinært og standardisert salg av fast eiendom, uten å hensynta at det er mange situasjoner hvor det er behov for at megler har særlig kompetanse som ligger utenfor rammene av eiendomsmeglerstudiet og også utenfor rammen for det en erfaren eiendomsmegler vil være blitt kjent med gjennom sitt virke og den løpende etterutdanning. Dersom lovutvalgets modell tas til følge vil det i slike saker bli behov for bistand fra både en advokat og en eiendomsmegler for å gjennomføre forsvarlige prosesser, med den konsekvens det vil ha for kostnadene for forbruker.

Særlig relevant blir det når vi hensyntar at det er store geografiske forskjeller, og at lovendringer ikke bare må passe for ordinær megling i sentrale strøk. Advokater som tilbyr eiendomsmeglingstjenester er et viktig servicetilbud i distriktene hvor det ellers er få rendyrkede meglerforetak, og da særlig i tilknytning til bankkjedene. Dersom oppgaven skal overføres fra en advokat som har bistått klienten fra før til en eiendomsmekler, vil dette medføre økte kostnader for klienten/forbrukeren.

Tvangssalg er videre et saksområde hvor mange tingretter foretrekker å engasjere advokater som rettens medhjelper til å gjennomføre salget. Disse sakene kjennetegnes ofte av høyt konfliktnivå og kompliserte juridiske problemstillinger om blant annet delpant, rettsvern og fravikelse. Det store antallet tvangssalgssaker løses ved at saken heves uten salg, og det er bare et mindretall av sakene som ender i gjennomført tvangssalg. De advokater som spesialiserer seg i dette særlige rettsområdet har derfor ofte mange saker, men få eiendomssalg. Skjerpede konsesjonskrav og meromkostninger for advokatene, vil sannsynligvis medføre at tingrettene og partene i denne typen saker får et dårligere tilbud og færre aktører å velge mellom.

Eiendomsmeglingsutvalget har ikke en rekke viktige problemstillinger i grenseland mot eiendomsmegling, som krever spesialkompetanse som de aller fleste eiendomsmeglere mangler. Dette gjelder for eksempel

- overføring av eiendom til ektefelle/partner, arvinger og til andre nærstående parter i et skifte (felleseieskifte eller dødsboskifte),
- gavesalg og forskudd på arv som generasjonsskifter,
- innløsning av festetomter,

- oppløsning av sameier/overdragelse mellom sameiere,
- odelssløsningssaker og lignende overdragelser uten at man er i en faktisk løsningssituasjon,
- overdragelse i forbindelse med ekspropriasjon eller trussel om ekspropriasjon,
- overføring av eiendom i forbindelse med forkjøpsrett/løsningsrett som blir utløst av en eiendomsovergang eller som følge av andre avtalte vilkår.

Advokatforeningen mener at dette er advokatvirksomhet og ikke meglervirksomhet. Forbrukerne vil bli skadelidende dersom de i saker som ikke alltid omhandler store verdier, vil måtte søke bistand *både* fra eiendomsmegler og advokat, i forhold til dagens kostnadseffektive løsning hvor advokaten kan håndtere hele prosessen.

Eiendomsmeglingsutvalget tar feil når det anføres at advokater ikke utfører tilstrekkelig risikostyring og internkontroll, og utvalget tar feil når det angis at advokater ikke er underlagt slikt regelverk i betydelig utstrekning. Advokater er allerede underlagt et krav om godandel, krav om revisor, og advokatene er underlagt tilsyn og rapportering til henholdsvis Finanstilsynet og Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Advokater som driver eiendomsmegling, er både underlagt Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester og i tillegg advokatenes eget disiplinærsystem.

At advokater ikke er underlagt internkontrollforskriften utgjør ingen merrisiko for forbrukerne. Internkontrollforskriften er hovedsakelig tilpasset større virksomheter med mange ansatte og passer ikke for den typiske advokat som tilbyr eiendomsmegling gjennom små firmaer og enkeltpersonforetak. Utviklingen innen databaserte saksbehandlingssystemer og andre hjelpemidler sikrer at også advokater som har få megleroppdrag opptrer i henhold til gjeldende regelverk.

Eiendomsmeglingsutvalget hevder at advokatrollen gjør det vanskelig å opptre som nøytral formidler og ikke partsrepresentant. Advokatforeningen mener dette er feil, og advokater har bred erfaring i å rådggi to parter og hensynta flere interesser samtidig.

Eiendomsmeglingsutvalget omtaler eiendomsmegleren som «nøytral formidler i eiendomsmeglingsvirksomheten.» Dette er klart unyansert når eiendomsmeglerens oppdragsgiver i de alt vesentlige eiendomsmeglingsoppdrag i Norge etter utvalgets angivelse er selgende part, og megler inntar ingen nøytral rolle i sitt arbeid med å få høyest mulig pris for eiendommen. Megler vil være interessert i høyeste mulig pris både av hensyn til selger, men også av hensyn til egen fortjeneste ettersom eiendomsmeglere som hovedregel har provisjonsbasert vederlag. Det er klart vanligere for advokater å avtale godtgjørelse etter medgått tid eller en fastpris. I noen andre land har man løst utfordringene med at hver av partene har sin egen megler eller advokat, men dette er tid- og kostnadskrevende. Den nåværende løsningen fungerer, hvor både advokat og eiendomsmegler hensyntar både selger og kjøpers interesser, og det vil da ikke være noen styrke for forbrukervernet å fjerne en likestilt aktør.

Eiendomsmeglingsutvalgets problematisering av at advokater ikke er underlagt krav ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet, slik eiendomsmeglerforetak er, er ubegrunnet.

Når advokaten melder opphør av advokatvirksomhet til Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, må advokaten sende inn en bekreftelse fra revisor på at det ikke finnes klientmidler og at regnskapsført klientansvar i advokatvirksomheten er brakt ned i kr 0 på korrekt måte på avviklingstidspunktet. Å innføre samme krav ved opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet vil løse utvalgets ønske om kontrollert

avvikling på en langt enklere og mer fremtidsrettet måte enn ved å innføre et krav om etablering av eiendomsmeglingsforetak.

Advokatforeningen mener at det regel- og tilsynssystem som sikrer at advokater kan ivareta sine klienters rettssikkerhet på en god måte i spørsmål av stor velferdsmessig, menneskelig og økonomisk betydning i hele spekteret av juridiske utfordringer er godt egnet til å ivareta tryggheten også for forbrukere og næringsdrivende som ønsker bistand av en advokat for salg, gaveoverføring, ekspropriasjon, arealoverføringer, uskifte, skifte og opphør av samboerskap samt alle andre former for overdragelse av eiendom.

Advokaters tilbud om eiendomsmeglingsbistand er særlig viktig i de deler av landet hvor det er få – eller ingen – eiendomsmeglere og hvor advokatene er en viktig del av forbrukernes tilbud. Tall fra Finanstilsynet viser at advokater har stått for 1,5 prosent av alle eiendomsformidlinger i Oslo de siste fire årene. Over samme periode stod advokater for 31 prosent av formidlingene i tidligere Sogn og Fjordane fylke, 24 prosent i tidligere Finnmark fylke, og 21 prosent i tidligere Oppland fylke¹. Tallene viser at advokater i større grad enn eiendomsmeglingsforetakene er spredt over hele landet, og den foreslåtte lovendringen vil dermed begrense distriktenes tilgang til kompetanse, og være unødvendig fordyrende og kompliserende for forbrukeren. Det fordyrende element ligger både i at det er flere typer oppdrag som omfatter så vel behovet for juridisk bistand som behov for en eiendomsmeglingstjeneste og i at redusert konkurranse vil føre til høyere priser, i særlig grad for slike tjenester som gjelder andre eiendomsmeglingstjenester enn de helt ordinære salgsprosessene.

Advokatforeningen mener at den foreslåtte lovendringen kan føre til økt monopolisering, noe som ikke er kommentert av lovutvalget. Dette er i motstrid til den generelle tankegangen om at økt konkurranse er til fordel for forbrukerne. Eiendomsmeglingsutvalgets forslag vil særlig påvirke konkurransen i distriktene hvor det er få meglerforetak og større avstander. Et frafall av advokater som tjenestetilbydere vil her klart påvirke konkurransesituasjonen negativt. Det fremstår som et paradoks at utvalget fremstår å være positiv til at en forbruker kjøper eller selger på egen hånd uten bruk av mekler, med den betydelige risiko som ligger i det, mens utvalget samtidig går inn for å oppheve advokaters adgang til å drive mekling i kraft av sin advokatbevilling.

Finanstilsynets oversikt over eiendomsmeglerforetak og advokatforetak de beregner avgift for eiendomsmegling hos, viser at en eventuell reduksjon i advokatforetak vil representere en betydelig reduksjon i samlet antall foretak som tilbyr eiendomsmeglingstjenester. Det oppgitte antallet eiendomsmeglerforetak i Finanstilsynets oversikt over fordeling av finanstilsynsavgift i 2021 er 518. Det oppgitte antallet advokater er i samme oversikt 881. Å gjøre det vanskeligere for advokatene å drive eiendomsmegling, som del av advokatvirksomheten, vil kunne føre til en betydelig reduksjon av tilbydere av eiendomsmeglingstjenester, som igjen vil kunne påvirke konkurransen og prisen for meglingstjenester.

Innfører man eiendomsmeglingsutvalgets forslag om tilsvarende konsesjonskrav som for eiendomsmeglere, med krav om eget foretak for eiendomsmeglingen og tilhørende tilleggskrav, vil det klart fordyre denne typen tjenestetilbud fra advokater og redusere antallet advokater som tilbyr slike tjenester. Eiendomsmeglingsutvalget har ikke undersøkt hvilke reelle meromkostninger dette vil påføre

¹ Statistikken fra tidligere fylker er basert på tall fra 2017 og 2018 – da finanstilsynet begynte å rapportere etter nye fylker i 2019. Statistikken fra de sammenslåtte fylkene viser derimot at det har vært liten eller ingen endring i forholdstallene etter sammenslåingen

advokatene og heller ikke i hvilken grad dette vil medføre at færre advokater ser seg i stand til å tilby denne typen tjenester. Advokatforeningen viser til at dette for de fleste advokater er en tilleggstjeneste slik at det er sannsynlig at tjenestetilbudet er sensitivt for merkostnader og ytterligere regulering.

Forslag: Gjeninnfør aksessorisk eiendomsmegling

Under eiendomsmeglingsloven av 1989 og eiendomsmeglingslovene av 1931 og 1938 var det et unntak for aksessorisk megling, i betydningen enkeltstående eiendomsmeglingsoppdrag. Unntaket medførte at det var tillatt for advokater å bistå med en eiendomsoverdragelse uten at overdragelsen ble ansett å være mellommannsvirksomhet dersom overdragelsen var del av andre oppdrag for klienten.

Dette unntaket skulle bare få anvendelse når eiendomsmeglingen utgjorde et tillegg til, eller var en følge av, et annet oppdrag som var av økonomisk karakter. Videre var det slik at oppdraget primært måtte ha et annet formål enn omsetning av fast eiendom, jf. NOU 2006:1 s. 46.

Advokatforeningen mener at aksessorisk eiendomsmegling bør gjeninnføres. Som allerede beskrevet, er det særlige med advokatens rolle som eiendomsmegler, at et advokatoppdrag i mange tilfeller ender med et oppgjør knyttet til en fast eiendom. Av hensyn til forbrukerne, pris og konkurranse bør advokaten kunne bistå kunden fullt ut. Dette også med eiendomsmegling, der dette utgjør et tillegg til, eller er en følge av, et advokatoppdrag.

Å gjeninnføre aksessorisk eiendomsmegling vil også kunne avhjelpe grensedragningen mellom advokatvirksomhet og eiendomsmeglingsvirksomhet. Sammen med styrkede krav om forkompetanse og etterutdanning vil dette sikre forbrukerne gode og konkurransedyktige tjenester over hele landet.

Pkt. 15.4.8 Krav for å kunne gjennomføre oppgjør

Ved oppgjørsoppdrag er meglerens/advokatens bistand utelukkende knyttet til bistand etter at handel er kommet i stand til forskjell fra de fullstendige salgsoppdragene hvor megleren bistår både før og etter at handel er kommet i stand. Ved oppgjørsoppdrag er dermed oppdraget vesentlig begrenset i forhold til de fulle salgsoppdragene.

I utredningen pkt. 15.4.8 drøfter eiendomsmeglingsutvalget behovet for en særskilt oppgjørskonsesjon, og kommer til at det ikke er ønskelig å foreslå en egen konsesjonstype for oppgjørsvirksomhet.

Advokatforeningen foreslår at det innføres en egen konsesjonstype for oppgjørsoppdrag med krav tilpasset slike oppdrag. En klar fordel er at oppgjørsvirksomheten da ikke må skilles ut i et eget foretak. En forutsetning er at det, som utvalget skriver, lempes på krav til eiendomsmeglingsfaglig kompetanse i foretakets ledelse, samt at det åpnes for at oppgjørsvirksomheten kan kombineres med annen virksomhet enn eiendomsmegling.

Mange advokater driver bare med oppgjør, med enkelte unntak selvsagt, og har dermed begrenset befatning med formidling, annonsering mm. Dersom departementet skulle velge å gå inn for eiendomsmeglingsutvalgets forslag om at advokater ikke lenger skal få drive eiendomsmegling med hjemmel i advokatbevilling – vil det å innføre konsesjon for oppgjørsoppdrag avhjelpe noen av de

uheldige virkningene.

Advokatforeningen vil også peke på at en slik oppgjørstillatelse vil sikre konkurranse i markedet på oppgjørsbistand, som ellers i stor grad vil kunne bli monopolisert og fordyrende for kundene slik foreningen peker på.

Pkt. 15.4.6 Flere konsesjonstyper

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår i alt tre konsesjonstyper: «eiendomsmegling», «næringsmegling» og «utleiemegling». Utvalget foreslår at de to siste konsesjonstypene underlegges mindre omfattende krav enn den altomfattende konsesjon for «eiendomsmegling».

Som redegjort for i Advokatforeningens kommentarer til utredningens pkt. 15.4.8 ovenfor, foreslår Advokatforeningen at en fjerde konsesjonstype innføres; en særlig konsesjon for oppgjørsoppdrag med krav tilpasset slike oppdrag.

Advokatforeningen støtter, på det prinsipielle plan, en innføring av flere konsesjonstyper, men finner grunn til å stille spørsmål ved hvorvidt det er grunn til å stille så vidt begrensede krav til næringsmegling som utvalget foreslår. Avvikling av krav til fagansvarlig for foretak med næringsmeglingskonsesjon synes å være et steg i feil retning. Advokatforeningen mener at krav til en overordnet ansvarlig med generell formalkompetanse, tilsvarende fagansvarlig for eiendomsmegling, vil bidra til å sikre en god tjeneste – også for kjøpere og selgere av næringseiendom.

Pkt. 15.4.7.2 Konsesjonstype 2) Næringsmegling og fjerne krav til sikkerhetsstillelse

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår å fjerne kravet til sikkerhetsstillelse for næringsmegling. Etter Advokatforeningens syn er forslaget svakt begrunnet. Selv om partene i næringsmegling ofte er profesjonelle og har egne rådgivere slik at de kan ivareta sine egne interesser, er det fortsatt aktører innen næringseiendomsmarkedet som har begrenset kompetanse på jus og eiendomsmarkedet generelt.

Innen næringsmegling er det også ofte store verdier. Siden krav til å gjennomføre oppgjøret først når hjemmel er overført ikke gjelder ved slik megling, er det også større mulighet for at det skjer feil med økonomisk konsekvens for partene. Dette kommer særlig på spissen dersom det skjer feil av en karakter som ikke vil være dekket av en formueskadeforsikring, f.eks. forsettlige handlinger. Da vil aktørene stå uten sikkerhetsstillelse. Advokatforeningen savner en drøftelse av disse elementene i eiendomsmeglingsutvalgets utredning.

Pkt. 15.4.7.3 Konsesjonstype 3) Utleiemegling

Et flertall i eiendomsmeglingsutvalget foreslår å lempe på kvalifikasjonskravene til ansvarlig megler ved utleiemegling med den begrunnelse at utleiemegling er mindre komplisert.

Advokatforeningen er ikke enig i forslaget, og savner gode grunner til å lempe på dagens

kvalifikasjonskrav. Mange av dem som leier bolig har ikke tilgang til boligmarkedet, og for dem har det å leie bolig samme betydning (forholdsmessig) som for partene i en salgssituasjon. Gode grunner taler derfor for at kvalifikasjonskravene burde være de samme og uendret for ansvarlig megler ved utleiemegling.

Pkt. 18.3.1 Adgangen til å drive annen næringsvirksomhet.

Advokatforeningen støtter en begrensning i adgangen for eiendomsmeglingsforetak til å drive annen næringsvirksomhet som svekker tilliten til meglerne.

Spørsmålet er hvilken betydning dette får dersom utvalgets forslag om å oppheve advokaters rett til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen, gjennomføres. Det foreslås i § 5-1 andre ledd at den generelle begrensningen i første ledd ikke skal gjelde for rettshjelpsvirksomhet som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

Etter Advokatforeningens oppfatning vil det i utgangspunktet være få typer advokatoppdrag som er egnet til å svekke foretakets integritet og uavhengighet som eiendomsmegler. Men her må advokaten foreta en konkret vurdering av hvert enkelt oppdrag – slik det allerede gjøres i dag i alle advokatselskap etter reglene om interessekonflikt.

Advokatforeningen vil i den sammenheng peke på at det i et advokatforetak vil kunne være mange andre advokater, særlig i de store firmaene, som ikke driver med eiendom eller megling. Det er uklart i hvor stor grad disse advokatene vil bli direkte berørt av utvalgets forslag om å begrense adgangen til å drive annen næringsvirksomhet. Med vi forstår det slik at med den foreslåtte modellen vil for eksempel andre advokater i samme foretak nærmest automatisk bli rammet av nærstående-reglene. Dette avviker fra dagens situasjon hvor det bare er den enkelte advokat som påvirkes av disse reglene.

Advokatforeningens forslag om å innføre en egen oppgjørsmeglingstillatelse, som redegjort for i Advokatforeningens kommentarer til utredningens pkt. 15.4.8, vil kunne avhjelpe følgene av utvalgets forslag om å begrense adgangen til å drive annen næringsvirksomhet for advokater.

Mange advokater driver bare med oppgjør. Behovet for å begrense disse advokatenes, og deres kollegaers, adgang til å drive med advokatvirksomhet på andre områder, er da langt mindre. De advokater som f.eks. tar oppgjør ved næringssalg vil ofte ha oppdrag på vegne av begge parter i en handel ved jevne mellomrom. Dette vil da også kunne løse problemstillingen opp mot advokatvirksomhet i samme foretak, og vil også medføre at et foretak kan få en begrenset oppgjørstillatelse i stedet for en full meglertillatelse. Særlig når det gjelder næringsmegling bør dette være hensiktsmessig.

Advokatforeningen vil også peke på at en slik oppgjørstillatelse vil sikre konkurranse i markedet på oppgjørsbistand, som ellers i stor grad vil kunne bli monopolisert og fordyrende for kundene slik foreningen peker på.

Pkt. 18.3.4 Formidling av forsikringer

Eiendomsmeglingsutvalget foreslår at eiendomsmeglere skal kunne formidle eierskifteforsikring mot vederlag, i motsetning til det som er gjeldende rett i dag. Utvalget argumenterer for at slik formidling er

en integrert del av en meglers oppdrag og at en eventuell regress mot megler vil reguleres av om eiendomsmegleren har fulgt eiendomsmeglingslovens regler.

Advokatforeningen antar at eiendomsmeglingsutvalget er kjent med Borgarting lagmannsretts dom av 3. februar 2015 hvor det legges til grunn at formidling av eierskifteforsikring ikke anses som eiendomsmegling og dermed heller ikke er omfattet av meglers sikkerhetsstillelse.

Selv om de fleste meglerforetak i dag antas å ha tegnet formueskadeforsikring som dekker feil ved forsikringstegningen, savner Advokatforeningen en drøftelse av hvilken betydning eiendomsmeglingsutvalget mener den foreslåtte endringen vil ha for meglers sikkerhetsstillelse, herunder om formidlingsfeil nå må anses omfattet av sikkerhetsstillelsen eller fortsatt faller utenfor.

Pkt. 19.3.6.3 Opplysninger om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Advokatforeningen har notert seg at eiendomsmeglingsutvalget foreslår å utvide meglers plikter knyttet til opplysninger om brukstillatelse/ferdigattest foreligger, i tillegg til hva det innebærer at brukstillatelse/ferdigattest foreligger, eller viktigere, ikke foreligger.

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til forslaget da det i mange tilfeller kan være uklart, særlig for forbrukerkjøpere, hvilke konsekvenser det har at brukstillatelse/ferdigattest foreligger, eller ikke foreligger. Advokatforeningen savner imidlertid en nærmere drøftelse av de juridiske, ansvarsmessige og praktiske konsekvensene av utvalgets forslag.

I mange tilfeller foreligger det ikke ferdigattest eller brukstillatelse. For eldre boliger fra før 1998 er det ikke lenger mulig å skaffe ferdigattest eller brukstillatelse. For boliger fra før bygningsloven av 1965 finnes det ofte også svært få opplysninger om boligene siden det den gang ikke var søknadsplikt utenfor byene. Selv med dagens regler er det et ikke ubetydelig antall ansvarssaker mot meglere pga. legalitetsmangler ved boliger.

En gjennomgang og vurdering av en brukstillatelse/ferdigattest, som eiendomsmeglingsutvalgets forslag legger opp til, kan også ofte være nokså komplisert, i og med at det vil kunne nødvendiggjøre grundige sammenligninger av tegninger fra langt tilbake i tid med dagens situasjon. Det kan stilles spørsmål ved om en eiendomsmegler vil være tilstrekkelig kvalifisert til dette uten bistand fra fagkyndige (arkitekt, takstmenn etc.) da det krever meget god fagkunnskap om eldre tegningsmateriale, hvordan dette er angitt etc. Noen ganger er ikke tegningene fullt leselige heller.

Selv om Advokatforeningen i utgangspunktet er positiv til forslaget, er foreningen betenkt over hvilke juridiske og ansvarsmessige konsekvenser forslaget vil kunne få, i tillegg til praktiske følger for meglers gjennomføring av forpliktelsen siden dette ikke er utredet og vurdert av eiendomsmeglingsutvalget. Det er ikke utenkelig at forslaget vil kunne bidra til flere erstatningskrav mot megler knyttet til lovlighetsfeil ved boliger.

Pkt. 19.3.8 Eiendomsmeglerens plikter knyttet til kontroll av kjøpers finansiering

Det fremgår av eiendomsmeglingsutvalgets forslag at det foreslås å lovfeste meglers plikt til å undersøke

kjøpers finansiering. Plikten til kontroll av kjøpers finansiering, følger i dag av kravet til God meglerskikk.

Eiendomsmeglingsutvalget konkretiserer imidlertid ikke plikten til kontroll nærmere. Utvalget skriver at megler som et minimum må undersøke finansiering hos samtlige budgivere ved første inngitte bud, samt ved siste bud.

Slik Advokatforeningen ser det, er dette en mulig utvidelse av dagens plikter for megler. Som det fremgår av Thorstensen/Rosen, Eiendomsmeglingsrettslige spørsmål, anses meglers plikter etter dagens lovgivning relativt lave. Meglers plikter blir imidlertid eksemplifisert i LE-2015-7588, hvor lagmannsretten uttaler at megler må sjekke finansieringen ved siste og høyeste bud. I LG-2017-98764 angis det at finansiering også bør sjekkes før dette, uten at det konkretiseres.

Advokatforeningen er i utgangspunktet positiv til lovregulering av meglers plikter knyttet til kontroll av kjøpers finansiering, men savner en nærmere drøftelse av hva som ligger i meglers plikter etter dagens rettstilstand, og om utvalgets forslag representerer en skjerpet plikt for megler sett i lys av eksisterende rettstilstand, og særlig opp mot avgjørelsene nevnt over.

Advokatforeningen savner også en nærmere drøftelse av meglers plikter til å kontrollere finansieringen til budgivere med bare egenkapital, hvor det i dag ikke foreligger noen plikter annet enn å informere selger om eventuelle risiki, da dette skiller seg vesentlig fra tilfeller hvor det foreligger finansiering hos finansinstitusjon, slik utvalget synes å behandle.

4 KORTE KOMMENTARER TIL NOEN AV EIENDOMSMEGLINGSUTVALGETS ØVRIGE FORSLAG

Pkt. 16.3 Elektronisk oppbevaring av kontrakter

Advokatforeningen støtter forslaget om likestilling av elektronisk oppbevaring av kjøpekontrakter med papioriginal. Dette er en naturlig forenkling, og en naturlig konsekvens av at elektronisk signerte kjøpekontrakter allerede aksepteres oppbevart kun elektronisk.

Pkt. 17.4.3 Krav til fagansvarlig

Advokatforeningen støtter forslaget om innføring av ytterligere kompetansekrav for fagansvarlig.

Advokatforeningen støtter at slikt kompetansekrav innføres også for advokater for å oppfylle krav til tillatelse til eiendomsmegling, herunder eventuell begrenset tillatelse til oppgjør. Det er kravet til omorganisering og etablering av eiendomsmeglingsforetak Advokatforeningen går imot, ikke forslag som bidrar til økt kunnskap og forhøyede kompetansekrav.

Pkt. 17.4.5 Krav til oppgjørsmedhjelper og pkt. 17.4.6 Krav til medhjelper

Advokatforeningen støtter forslaget om innføring av egnethetsvurdering også for medhjelpere og oppgjørsmedhjelpere. Advokatforeningen mener at dagens regelverk, hvor det ikke stilles egnethetskrav,

kan åpne for at tidligere «avskilte» personer fortsetter sitt virke, til ugunst for hele bransjen.

Oppgjørsmedhjelpere kan være en sentral del av oppgjørsfunksjonen. Dette underbygger behovet for en egnethetsvurdering av oppgjørsmedhjelpere, som for alle andre som håndterer midler på vegne av andre.

Pkt. 17.4.9 Etterutdanningskrav

Advokatforeningen støtter forslaget om innføring av hjemmel for forskriftskrav om etterutdanning også for medhjelpere og oppgjørsmedhjelpere, og støtter forslaget om innføring av slike krav. Formalisering av kravene til oppdatert kunnskap er viktig for å sikre kvalitet i alle ledd av eiendomsmeglings- og oppgjørstjenestene.

Pkt. 19.3.7.3 Minste akseptfrist

Advokatforeningen støttet forslaget om etablering av forskriftshjemmel for fastsettelse av en minste akseptfrist. Forslaget om 30 minutters frist synes hensiktsmessig i en tidlig fase i en budrunde, men Advokatforeningen mener det bør vurderes å åpne for noe kortere frist der det utvilsomt er forsvarlig – eksempelvis der det gjenstår kun 2 budgivere og det tidligere er inngitt flere bud med halvtimesfrister.

Advokatforeningen støtter modellen der formidlingsforbudet opprettholdes og utvides til å gjelde alle bud som er i brudd med fastsatte budfrister.

Pkt. 19.3.7.4 Hemmelige bud

Advokatforeningen støtter forslaget om at frarådingsplikten og formidlingsforbudet knyttet til hemmelige bud (lukkede bud og alle varianter av dette) videreføres, og støtter også forslaget om at det innføres rapporteringsplikt for oppdrag der handel sluttet etter kopping for å gi mer kunnskap om utbredelsen av dette.

Advokatforeningen mener et forbud mot kopping vil gripe inn i den alminnelige avtalefrihet, og at en innføring av et slikt forbud gjennom endring i eiendomsmeglingsloven ikke vil gi «riktig» hjemmelsgrunnlag for en slik inngripende regulering.

Pkt. 19.3.7.5 Budgivning

Advokatforeningen støtter forslag om at bestemmelser om budgivning flyttes fra forskrift til lov. Advokatforeningen oppfatter dette som et godt initiativ, som øker tilgjengeligheten til de aktuelle reglene og forenkler regelverket ved å gi en mer samlet fremstilling. Tilgangen til lovtekst er normalt bedre for forbrukere enn tilgangen til forskrifter, og en slik flytting av de aktuelle bestemmelsene vil etter Advokatforeningens syn styrke oppmerksomheten rundt bestemmelsene for både megler og forbruker.

Pkt. 20.4.3 Progressivt vederlag

Advokatforeningen støtter forslaget om videreføring av forbudet mot progressivt vederlag, med henvisning til at forbudet bidrar til et marked med riktig prising av både salgsobjekter og meglingstjenester.

5 OPPSUMMERING

Kort oppsummert er Advokatforeningen svært kritiske til forslaget om å fjerne advokater adgang til å drive eiendomsmegling i kraft av advokatbevillingen, og mener dette forslaget bidrar til å svekke forbrukervernet og konkurransen i bransjen. Som alternativ bør det vurderes å innføre en egen oppgjørsmeglingstillatelse, som redegjort for i Advokatforeningens kommentarer til utredningens pkt. 15.4.8, eller gjeninnføre aksessorisk eiendomsmegling.

Vi er videre uenige i eiendomsmeglingsutvalgets forslag om å fjerne kravet om prisopplysninger i salgsoppgaven, men er enige i forslaget om å fjerne krav om timepristilbud og fjerne krav til å skrive rekning på medgått tid. Videre kunne vi ønsket oss skjerpede krav til kontroll av kjøpers finansiering samt en egnethetsvurdering av oppgjørsmedhjelpere.

Avslutningsvis stiller vi oss bak et økt kompetanse- og etterutdanningskrav for bransjen og de som operere i dette marked.

Vennlig hilsen

Jon Wessel-Aas
leder

Merete Smith
generalsekretær

Saksbehandler: Trude K. Molvik
tm@advokatforeningen.no