

KREDIT**T**ILSYNET

HØRINGSNOTAT

Forslag til endring av forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling

26.03.2008

1	INNLEDNING	3
1.1	KREDITTILSYNETS OPPDRAG	3
1.2	SAMMENDRAG	3
2	UTLEIEMEGLING	4
2.1	GENERELT	4
2.2	UNDERSØKELSE- OG OPPLYSNINGSPLIKTEN	5
2.3	KONTRAKT OG OPPGJØR	6
2.4	KVALIFIKASJONSKRAVET	7
3	UTENLANDSMEGLING	8
3.1	INNLEDNING	8
3.2	SÆRTREKK VED UTENLANDSMEGLING	10
3.3	KREDITTILSYNETS VURDERINGER	10
3.3.1	<i>Generelt</i>	10
3.3.2	<i>Undersøkelses- og opplysningsplikten</i>	11
3.3.3	<i>Kontrakt og oppgjør</i>	13
3.3.4	<i>Kvalifikasjonskrav</i>	14
3.3.5	<i>Regelverket for øvrig</i>	15
4	FORMIDLING AV AVTALE OM ERVERV AV FAST EIENDOM M.V.	16
5	KRAV TIL FORETAKSFORM (UTENLANDSKE FORETAK OG ANDRE).....	17
6	JOURNALFØRING FOR OPPGJØRSFORETAK.....	18
7	BRUK AV KONTRAKTSMEDHJELPER	18
8	ETTERUTDANNING.....	19
9	FORBUD MOT EGENHANDEL.....	21
10	OPPDRAGSAVTALEN - ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON	22
11	OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN.....	22
11.1	VEDERLAG OG UTLEGG	22
11.2	OPPLYSNING OM OPPDRAGSANSVARLIG	23
12	BUDGIVNING – REGEL OM MINSTE AKSEPTFRIST	23
12.1	BAKGRUNN	23
12.2	INNSPILL FRA BRANSJEN OG FORBRUKERRÅDET	24
12.3	KREDITTILSYNETS VURDERING	24
13	PRISINFORMASJON	28
14	ADGANG TIL NEMNDSBEHANDLING	28
15	FORSLAG TIL ENDRING AV EIENDOMSMEGLINGSFORSKRIFTEN	30

1 Innledning

1.1 Kredittilsynets oppdrag

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (loven) og utfyllende bestemmelser i forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (forskriften) trådte - med enkelte unntak - i kraft 1. januar 2008.

Det er tidligere foretatt en prioritering av hvilke forskriftsbestemmelser det var behov for samtidig med lovens ikrafttredelse. Finansdepartementet har i brev av 4. desember 2007 bedt Kredittilsynet vurdere behovet for ytterligere forskriftsbestemmelser.

Finansdepartementet har i tillegg bedt Kredittilsynet vurdere og eventuelt foreslå endring av bestemmelsen i forskriften § 6-3 om budgivning, den såkalte *24-timersregelen*. Departementet har bedt Kredittilsynet invitere til innspill fra bransjen som grunnlag for vurderingen.

1.2 Sammendrag

Kredittilsynet foreslår at gjeldende *24-timersregel* i forskriften § 6-3 tredje ledd endres slik at oppdragsgiver i forbrukerforhold ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I tillegg foreslås det at oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker. Det vises til nærmere gjennomgang i punkt 12.

Kredittilsynet foreslår enkelte særlige regler for *utleiemegling*, jf. punkt 2, og *utenlandsmegling*, jf. punkt 3. For utleiemegling er det foreslått at visse krav til oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt kan fravikes, kombinert med enkelte nye krav til opplysninger tilpasset utleiemegling. For utenlandsmegling er det foreslått at loven § 6-3 tredje ledd (regelen om minste akseptfrist for bud) og forskriften § 6-4 om innsyn i budjournal kan fravikes. I tillegg er det foreslått at oppdragsgiver uten hinder av loven § 3-5 kan benytte offentlig godkjent notar til gjennomføring av oppdraget.

Kredittilsynet tar opp spørsmålet om eiendomsmegleres *formidling av kontrakter* i medhold av loven § 1-4 femte ledd i punkt 4, men har funnet å ville avvente nærmere avklaring av rettstilstanden knyttet til kontraktslovgivningen før det eventuelt foreslås særlige regler om slik formidling.

Det foreslås at personer som kan være ansvarlig megler skal kunne dokumentere 15 timers *etterutdanning* i løpet av de to foregående kalenderår. Det er også foreslått regler om krav til dokumentasjon av etterutdanningen. Det vises til punkt 8 og forskriftsforslaget § 4-10 og 4-11 samt § 2-8 om *fagansvarlig*.

Kredittilsynet har også funnet det nødvendig å foreslå regler i medhold av loven § 5-3 åttende ledd om *forbud mot egenhandel*. Forskriftsforslagets § 5-5 første ledd innebærer at meglerforetaket ikke kan motta oppdrag fra selskap der ansattes alminnelige nærstående alene eller sammen med den ansatte eller andre nærstående har bestemmende innflytelse. I tillegg foreslås det å rette opp en antatt inkurie i loven § 5-4 sjette ledd knyttet til blant annet det såkalte ”filialunntaket”. Det vises til punkt 9.

Utover dette er det foreslått mindre endringer av gjeldende forskriftsbestemmelser § 6-2 om *oppdragstakers opplysningsplikt*, jf. punkt 11 og § 3-4 om *journalføring for oppgjørsforetak*, jf. punkt 6.

Kredittilsynet har ikke funnet det nødvendig å foreslå regler i medhold av forskriftshjemlene i loven § 2-4 om *andre foretaksformer*, § 3-5 om *bruk av kontraktsmedhjelper*, § 6-4 femte ledd om *elektronisk kommunikasjon* ved inngåelse av oppdragsavtalen og § 7-1 om *prisinformasjon*.

2 Utleiemegling

2.1 Generelt

I likhet med den tidligere eiendomsmeglingsloven omfatter den nye eiendomsmeglingsloven også mellommannsvirksomhet ved inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakt til fast eiendom, jf. § 1-2 annet ledd nr. 2.

Loven § 1-4 annet ledd gir departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for *eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakt til fast eiendom*. Eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til inngåelse og overdragelse av festekontrakter faller utenfor bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 4.4.4.

Formidling av leiekontrakter knyttet til *næringseiendommer* faller inn under forskriftshjemmelen i lovbestemmelsens tredje ledd (næringsmegling), jf. forskriften § 1-2.

Formidling av avtaler om utleie av hytte eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål faller utenfor eiendomsmeglingsloven, jf. § 1-2 fjerde ledd. Kredittilsynet legger til grunn at unntaket også omfatter utleie av leiligheter til fritidsformål. Vurderingene under og forslagene til unntak som er beskrevet i punkt 2.2 gjelder bare utleiemegling knyttet til boliger.

2.2 Undersøkelses- og opplysningsplikten

Kravene til å undersøke og gi opplysninger om eiendommen er i liten grad tilpasset de særlige forhold som gjelder ved utleieformidling. Det foreslås derfor unntak fra visse krav i loven § 6-7 annet ledd kombinert med enkelte nye bestemmelser om undersøkelses- og opplysningsplikten som er tilpasset typiske utleieoppdrag, jf. forslaget § 1-3.

Selv om opplysningsplikten primært knytter seg til forhold ved selve utleieobjektet, vil det også være nødvendig å opplyse om hovedvilkårene i leieavtalen. Bakgrunnen for dette er at det i stor utstrekning benyttes standardiserte leieavtaler eller kjøpekontrakter i eiendomsmeglingsforetakene, og slike vilkår er i praksis sjeldent gjenstand for forhandlinger mellom partene. Forslagets punkt 3 – 5 er eksempler på dette.

Forhold som etter loven § 6-7 annet ledd må undersøkes og opplyses om vil være nr. 1 om leieobjektets registerbetegnelse og adresse, nr. 2 om eierforhold, nr. 7 om eventuell adgang til å fremleie til boligformål, jf. husleieloven § 7-2, nr. 8 om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og nr. 14 om hva som er avtalt om meglers vederlag. I tillegg kommer forskriften § 6-2, herunder eventuelt forslag til nytt punktum, jf. notatets punkt 11.

I tillegg foreslår Kredittilsynet i forskriftsforslaget § 1-3 at det skal opplyses om leiesummen, samt om leieren utover leiesummen også plikter å betale for elektrisitet og brensel i medhold av husleieloven § 3-4, jf. forslaget punkt 2.

Kredittilsynet foreslår videre at dersom avtalen er tidsbestemt, må det etter annet ledd nr. 3 opplyses om leietiden, jf. husleielovens § 9-3. Videre må det i alle tilfelle opplyses om hva som vil bli avtalt om leierens oppsigelsesadgang, jf. husleielovens § 9-2 annet ledd og § 9-4.

Kredittilsynet legger til grunn at det vil være nødvendig at leieren før avtaleinngåelse får opplysninger om størrelsen på depositum, evt. garanti, jf. bestemmelsens annet ledd nr. 4, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Da det i medhold av de fravikelige reglene i husleieloven § 5-3 kan avtales mer omfattende vedlikeholdsplikter for leieren enn det som følger av lovens normalordning i samme bestemmelse, anser Kredittilsynet at det kan være hensiktsmessig at leieren før avtale kommer i stand får opplysninger om vedlikeholdsplikten strekker seg lenger enn de fravikelige regler i husleieloven § 5-3, jf. bestemmelsens annet ledd nr. 5.

Etter Kredittilsynets syn bør det videre fremgå av den skriftlige oppgaven dersom det er tale om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, jf. husleielovens § 11-4. Slik utleie medfører, forutsatt at leieren har fått skriftlig melding om dette, at leieren får færre rettigheter. Dette bør også fremgå av den skriftlige oppgave, jf. forslagetets annet ledd nr. 6.

Kredittilsynet bemerker at de særlige forhold det skal opplyses om, både i loven § 6-7 annet ledd og forskriftsforslaget § 1-3 annet ledd ikke er uttømmende, men kun en presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, slik denne er uttrykt i loven § 6-7 første ledd. Etter omstendighetene vil megler kunne ha en plikt til å opplyse leieren om flere forhold enn de som eksplisitt er nevnt i lov og forskrift. Det avgjørende for fastleggelsen av oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt vil være hvilke opplysninger leieren har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, jf. loven § 6-7 første ledd. For eksempel vil eventuelle begrensninger i bruken av leieobjektet falle inn under denne bestemmelsen. Det samme gjelder relevante offentligrettslige forhold, samt relevante rettigheter og forpliktelser for partene i medhold av vedtekter, avtaler mv. Etter omstendighetene vil også forhold som kan fravikes etter forskriftsforslaget § 1-3 første ledd likevel falle inn under loven § 6-7 første ledd. Som eksempel kan nevnes at forholdet til offentlig planer, jf. loven § 6-7 annet ledd nr. 10, vil kunne være relevant ved langtids utleie av enebolig.

2.3 Kontrakt og oppgjør

Ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-9 om oppdragstakers plikter ved gjennomføring av handelen er ikke fullt ut tilpasset utleieoppdrag. Imidlertid vil megler også ved utleiemeglingsoppdrag normalt foreta en form for oppgjør, jf. § 6-9 første ledd nr. 4, for eksempel ved innbetalingen av første husleie og depositum fra leieren. Videre kan man i prinsippet også tenke seg tinglysning av langvarige leiekontrakter. Kredittilsynet ser derfor ikke grunn til å gjøre unntak fra lovens § 6-9.

2.4 Kvalifikasjonskravet

Ved eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til leiekontrakter til fast eiendom skal det, på lik linje med salgsmegling, utpekes en ansvarlig megler ved hvert oppdrag. Ansvarlig megler (oppdragsansvarlig) skal ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller ha særskilt tillatelse som jurist. Dette kravet trer i kraft 1. januar 2011.

Eiendomsmeglerbrev forutsetter to års praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder ved juristtillatelse. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 første ledd, jf. annet ledd bokstav b) kan maksimalt ett års praksis fra eiendomsmeglingsforetak som i det vesentlige kun driver utleiemegling godkjennes som relevant praksis. Kredittilsynet har mottatt innspill fra utleiemeglingsforetak som er bekymret for at disse derfor fremstår som mindre attraktive arbeidsplasser for eiendomsmeglerfullmektiger.

Utleiemeglingsforetakene foreslår at to års praksis fra utleiemegling kan godtas mot at megleren i tillegg må ha gjennomført et kurs godkjent av Kredittilsynet. Dette vil øke muligheten for de foretak som har spesialisert seg på utleiemegling til å selv gi sine ansatte den nødvendige praksis for å få eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse, og bli ansvarlig megler i foretaket.

Lovgiver har lagt til grunn at nødvendig kompetanse for å drive eiendomsmegling forutsetter en kombinasjon av utdanning og praktisk erfaring. Det er fastsatt i forskriften krav om at den praktiske erfaringen skal dekke alle sider av eiendomsmeglingsvirksomheten. Kredittilsynet er av den oppfatning at kurs i praktisk salgsmegling vanskelig vil gi eiendomsmeglerfullmektiger som kun har praksis fra utleiemegling tilstrekkelig praktisk trening i de utfordringer salgsmegling innebærer. Kredittilsynet finner derfor ikke å ville foreslå slikt unntak fra lovens praksiskrav.

Det kan argumenteres for at utleiemegling er mindre komplisert og risikofylt enn salgsmegling, og at det derfor ikke er behov for kompetansekrav for oppdragsansvarlig. Det vises i denne forbindelse til at den faglige ledelsen er kvalifisert etter loven § 2-9 annet ledd, samt at daglig leder og styremedlemmer er kvalifisert etter loven § 2-9 første ledd. Videre skal styret ha utarbeidet rutiner for meglingen og foretaket skal ha stilt sikkerhet. Det kan på

dette grunnlag anføres at hensynene bak konsesjonskravet til utleiemegling, herunder hensynet til forbrukervern, er tilfredsstillt med de ovenfor nevnte reguleringer.

Det fremgår imidlertid av departementets vurdering i Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) på side 23 at til tross for dette og at leieavtaler som regel har mindre økonomiske konsekvenser for partene enn salgsavtaler, at departementet, i samsvar med flertallet i utvalget, la vekt på at eiendomsmeglingsloven også skulle gjelde utleieoppdrag. Bakgrunnen var blant annet at ønsket om å beskytte leietakere og utleiery fra tap påført av useriøse aktører. En ytterligere begrunnelse var at leiemarkedet ofte er det eneste tilgjengelige boligmarkedet for de svakeste forbrukerne. Kredittilsynet viser for øvrig til at et forslag fra eiendomsmeglingslovutvalgets mindretall om en særskilt konsesjonsordning for leieformidling ble vurdert og forkastet av departementet, jf. Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) punkt 4.4.4.

Kredittilsynet legger vekt på at et sentralt formål med den nye eiendomsmeglingsloven er å bidra til en markert kompetanseheving i bransjen. Det vil være uheldig å gjøre unntak fra loven som kan være egnet til å undergrave dette formålet. Et unntak ville innebære at ansvarlige meglere ikke bare ville være uten den faglige kompetanse i sin fulle bredde, men også ville kunne mangle personlige kvalifikasjoner i form av vandel og solvens. Kredittilsynet har derfor funnet at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner til å foreslå et unntak fra kompetansekravet til ansvarlig megler når dette trer i kraft 1. januar 2011.

Kredittilsynet viser for øvrig til at de som har tre års praktisk erfaring med eiendomsmegling, hvorav minst to år er opparbeidet de siste fem år før lovens ikrafttredelse, vil kunne få tillatelse til å være oppdragsansvarlig i medhold av overgangsreglene, selv om den praktiske erfaring kun skriver seg fra utleiemegling. Det vises til forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5, jf. Kredittilsynets rundskriv 34/2007 punkt 3.2.

3 Utenlandsmegling

3.1 Innledning

Både gjeldende og tidligere eiendomsmeglingslov gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge, jf. loven § 1-2 første ledd. Så lenge virksomhetsutøvelsen finner sted i Norge, har det ingen betydning om eiendommen eller rettigheten oppdraget gjelder er beliggende utenfor Norge.

Begrepet ”utenlandsmegling” slik det her benyttes, gjelder ikke tilfeller der norske eiendomsmeglingsforetak etablerer seg i utlandet. Slik virksomhet vil da komme inn under det aktuelle landets lovgivning. Slik etablering krever imidlertid særskilt tillatelse av Kredittilsynet, jf. loven § 2-2 annet ledd.

I likhet med omsetning av eiendommer i Norge, er det også for omsetning av eiendommer beliggende i utlandet en forutsetning for at eiendomsmeglingsloven kommer til anvendelse at det dreier seg om mellommannsvirksomhet i lovens forstand. Der oppdragstakeren opptrer som *agent* eller *representant* for selger, får ikke eiendomsmeglingsloven anvendelse.

Etter 1989-loven måtte norsketablerte eiendomsmeglingsforetak som ville påta seg agentoppdrag ha særskilt dispensasjon i medhold av § 2-6. I medhold av gjeldende lov § 5-1 tredje ledd er det i forskriften § 5-1 annet ledd fastsatt forbud mot slik agentvirksomhet. Eiendomsmeglingsforetak, advokater og rettsjelpere som formidler boliger beliggende i utlandet må nå utelukkende gjennomføre formidlingsoppdrag av eiendommer beliggende i utlandet i samsvar med norsk eiendomsmeglingsregelverk.

Kredittilsynet gikk i høringsuttalelsene til den nye loven inn for at utenlandsmegling ikke skulle omfattes av norsk eiendomsmeglingslovgivning. Begrunnelsen for dette var at det ikke fremstår som realistisk å kunne føre et tilsvarende tilsyn med slik virksomhet som for eiendomsmegling av eiendommer beliggende i Norge, herunder faren for at publikum gis falsk trygghet ved å benytte eiendomsmeglingsforetak i slike eiendomshandler.

Eiendomsmeglingsregelverket er i liten grad er tilpasset megling av eiendom beliggende i utlandet. Eiendomsmeglingslovutvalgets flertall foreslo at loven bare skulle få anvendelse på utenlandsmegling så langt den passet. Kredittilsynet mente at dersom megling av eiendommer likevel skulle være omfattet av loven, burde det fremgå klart av loven hvilke plikter som gjelder ved utenlandsmegling. Departementet og Stortinget sluttet seg til dette. På dette grunnlag ble det i loven § 1-4 fjerde ledd gitt hjemmel for departementet til i forskrift å fastsette nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler, for *eiendomsmeglingsvirksomhet knyttet til omsetning av eiendom beliggende utenfor Norge*.

Hjemmelsbestemmelsen i loven er begrenset til *omsetning* av eiendom og gjelder således ikke for utleievirksomhet knyttet til eiendom beliggende utenfor Norge. Det bemerkes at

formidling av avtaler om utleie av *hytte* eller *privatbolig* eller rom i slike til fritidsformål faller utenfor eiendomsmeglingsloven, jf. § 1-2 fjerde ledd. Kredittilsynet legger til grunn at unntaket også omfatter utleie av *leilighet* til fritidsformål. Bestemmelsen omfatter imidlertid omsetning av tidsparter i fritidsbolig, jf. loven § 1-2 annet ledd nr. 5, der boligen ligger utenfor Norge.

3.2 Særtrekk ved utenlandsmegling

Eiendomsmeglingsforetak i Norge har tradisjonelt vært involvert i omsetning av fast eiendom i Sverige, Danmark, Spania, Frankrike og Italia. I de senere årene har imidlertid dette markedet blitt utvidet til land som for eksempel Tyrkia, USA, Brasil og Thailand.

Kredittilsynet vil særlig fremheve følgende særtrekk ved utenlandsmeglingen:

- *Rettsreglene for kjøp og salg av fast eiendom*, herunder reglene om inngåelse av kjøpsavtale, kontraktsreguleringen, hjemmelsoverføring, konsesjon og offentlig regulering mv. varierer fra land til land og er ofte vesentlig forskjellige fra Norge.
- Språkbarrierer og mangelfulle offentlige registerordninger kan vanskeliggjøre *informasjonsinnhenting*.
- I mange land der det er vanlig for nordmenn å kjøpe fast eiendom er det etablert *notarordninger*. Normalt innhenter notaren opplysninger om eiendommen (undersøker om overdragelsen er gjennomførbar og informerer om offentlige pålegg og reguleringsbestemmelser knyttet til eiendommen), samt bistår ved utforming av kontrakt og sørger for heftelsesfri overskjøtning. Notarene er autorisert av landets myndigheter og underlagt offentlig kontroll.

3.3 Kredittilsynets vurderinger

3.3.1 Generelt

Når lovgiver har valgt å la loven omfatte utenlandsmegling, er det prinsipielle utgangspunkt i Kredittilsynets vurderinger at en forbruker som oppsøker et eiendomsmeglingsforetak underlagt konsesjon og tilsyn skal kunne forvente en trygg og ordnet eiendomshandel. Det er videre behov for et regelverk som gir klare retningslinjer for oppdragstakers plikter ved utførelsen av oppdraget. På den annen side bør et regelverk som skal gjelde for eiendomsmegling av eiendom i utlandet generelt være tilstrekkelig fleksibelt i forhold til landenes ulike rettsystemer for omsetning av fast eiendom. Videre bør ikke

rammebetingelsene for virksomhetsutøvelsen være så rigide at dette tjenestemarkedet overlates til det uregulerte markedet for agentvirksomhet mv. Det er Kredittilsynets vurdering at en hensiktsmessig balansering av nevnte hensyn byr på store utfordringer.

På bakgrunn av lovgivers intensjon vil Kredittilsynet bare foreslå mindre unntak fra gjeldende eiendomsmeglingslov, jf. forslaget § 1-4. Kredittilsynet finner det i den anledning hensiktsmessig å kommentere hvorledes Kredittilsynet tolker enkelte bestemmelser i gjeldende eiendomsmeglingslov i lys av særtrekkene ved megling i utlandet.

3.3.2 Undersøkelses- og opplysningsplikten

Hvilke undersøkelser oppdragstaker plikter å iverksette i forbindelse med *objektet som skal formidles*, hva som skal opplyses og hvordan opplysningsplikten skal oppfylles, er regulert i loven § 6-7. Megleren skal innhente og undersøke ”opplysninger som kjøperen har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.” Utgangspunktet for vurderingen er normen som følger av selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven og bustadoppføringslova. Selgers og meglers plikt vil imidlertid ikke rekke like langt i alle tilfeller. Det vil kunne være faktiske og rettslige forhold ved eiendommen eller omstendigheter i nærområdet som selgeren vil kunne ha opplysninger om, uten at det samme nødvendigvis gjelder for megleren. Motsatt vil meglers undersøkelses- og opplysningsplikt kunne strekke seg lenger enn til de forhold selger har kunnskap og opplysninger om. Dette vil særlig gjelde forhold som megler i kraft av sin profesjon og erfaring bør ha eller skaffe seg kunnskap om ved nærmere undersøkelser. Både etter gjeldende og ny lov, er det sikker rett at megler normalt ikke kan videreformidle informasjon fra selger uten selv å kontrollere opplysningene.

I enkelte tilfelle kan det imidlertid være umulig eller urimelig resursskrevende å innhente og/eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få, og som har betydning for handelen. Etter § 6-7 første ledd skal oppdragstakeren i slike tilfeller gi kjøperen skriftlig orientering om eventuelle opplysninger som ikke er innhentet og kontrollert og årsaken til dette. Ettersom lovens krav til undersøkelses- og opplysningsplikt er basert på norske forhold, vil denne bestemmelsen ha stor betydning ved formidling av eiendommer i utlandet. Etter Kredittilsynets vurdering ivaretar bestemmelsen hensynet til at visse opplysninger ikke lar seg innhente og/eller kontrollere ved utenlandsmegling. Det foreslås derfor ikke unntak fra lovens krav til undersøkelses- og opplysningsplikt.

I forarbeidene til 1989-loven (NOU 1987:14 side 75) er det uttalt at megler normalt bør besiktige eiendommen. Kredittilsynet har ikke funnet holdepunkter for at rettstilstanden etter 1989-loven er endret på dette punktet. Bestemmelsen i § 6-1 første ledd bokstav b) regulerer bare arbeidsdelingen mellom oppdragsansvarlig og medhjelper, men bygger på den forutsetning at oppdragsgiver som hovedregel skal besiktige eiendommen. Kredittilsynet legger imidlertid til grunn at for eiendommer som ligger utenfor meglers geografiske arbeidsområde, vil oppdragsgivers undersøkelsesplikt likevel være oppfylt dersom eiendomsmegleren benytter kontraktsmedhjelper til besiktigelse eiendommen. I praksis vil dette for eksempel kunne være lokale eiendomsmeglere eller bygningskyndige personer. Det presiseres at slik kontraktsmedhjelper må være uavhengig i forhold til partene, og det forhold at oppdragsansvarlig ikke selv har besiktiget eiendommen må opplyses i salgsoppgaven i medhold av loven § 6-7 første ledd. Det vises for øvrig til punkt 7 om kontraktsmedhjelperansvaret. Kredittilsynet bemerker for øvrig at besiktigelse av eiendommen i seg selv ikke er eiendomsmegling i lovens forstand og faller derfor ikke inn under bestemmelsen i § 3-5. Det er derfor ikke behov for unntak fra denne bestemmelsen.

Etter loven § 6-7 har interessenter krav på opplysninger *før handel sluttet*. I flere land fungerer avtaleinngåelsen på en slik måte at det i første omgang inngås en form for intensjonsavtale i påvente av at partene eller notaren fremskaffer nærmere opplysninger om eiendommen. Kredittilsynet legger til grunn at handelen i slike tilfeller ikke er sluttet i eiendomsmeglingslovens forstand før endelig og bindende avtale er inngått. Loven § 6-7 vil således være oppfylt der kjøperen mottar de opplysninger bestemmelsen krever - før endelig og bindende avtale inngås. Imidlertid er Kredittilsynet av den oppfatning at god meglerskikk innebærer at opplysninger som foreligger gjøres tilgjengelig for interessenter i salgsfasen.

Opplysningsplikt og rådgivning i tilknytning til *selve handelen* og gjennomføringen av denne er regulert i loven § 6-3 annet ledd. Omfanget av meglers plikter i denne forbindelse vil måtte vurderes konkret i det enkelte tilfellet, og det foreslås derfor ikke unntak for utenlandsmegling. Generelt vil det etter Kredittilsynets vurdering være behov for å gi opplysninger om nasjonale rettsregler knyttet til avtaleinngåelsen og kontraktsreguleringen. For eksempel vil det være relevant å opplyse om vilkårene for at bindende avtale er inngått og sentrale rettigheter og plikter i kontraktsforholdet.

3.3.3 Kontrakt og oppgjør

Oppdragstakers plikter ved gjennomføring av handelen følger av loven § 6-8 (kontrakt) og § 6-9 (oppgjør m.v.). Disse bestemmelsene er en videreføring av tidligere lov. Kredittilsynet har tidligere lagt til grunn at ordlyden ikke åpner for at oppdragstaker i forkant av avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger kan fraskrive seg ansvaret for disse pliktene. En eventuell begrenset medvirkning fra meglers side ved gjennomføringen av handelen må bygge på et felles ønske fra både kjøper og selger etter at kjøpsavtalen er kommet i stand.

Pliktene etter loven §§ 6-8 og 6-9 reiser en problemstilling i de land som har obligatoriske offentlige notarordninger for overdragelse av fast eiendom, jf. ovenfor i punkt 3.2. Disse bestemmelsene er imidlertid ikke til hinder for at oppdragstakeren kan benytte kontraktsmedhjelpere til utføring av deler av eiendomsmeglingsoppdraget, såfremt kontraktsmedhjelperen har eiendomsmeglingskonsesjon. I praksis er det vanlig å sette ut *oppgjøret* til kontraktsmedhjelper.

Etter Kredittilsynets vurdering bør notar med offentlig godkjenning kunne brukes som kontraktsmedhjelper for eiendommer beliggende i utlandet. Loven § 3-5 innebærer at oppdragstaker bare kan benytte kontraktsmedhjelper som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling til å utføre oppjøret. Kredittilsynet foreslår en bestemmelse om at loven § 3-5 ikke er til hinder for at oppdragstaker kan benytte notar med offentlig godkjenning i hjemlandet, jf. forskriftsforslaget § 1-4 annet ledd. Det vises for øvrig til gjennomgangen i punkt 7 vedrørende kontraktsmedhjelperansvaret. Det bemerkes at bruk av kontraktsmedhjelper skal reguleres i oppdragsavtalen, jf. loven § 6-4 annet ledd.

Etter loven § 6-3 om god meglerskikk skal megler ha omsorg for begge parters interesser ved gjennomføringen av oppjøret og gi begge parter råd i den forbindelse. Forbrukere som kjøper bolig under oppføring i Norge har gjennom reglene i bustadoppføringslova et særlig vern mot tap av forskudd på kjøpesummen, jf. § 47 tredje ledd. I land som ikke har slike ordninger, er det vanlig at kjøperne indirekte finansierer prosjektet ved å innbetale forskudd på kjøpesummen, med den risiko for tap av kjøpesummen dette innebærer dersom prosjektet ikke ferdigstilles og selger ikke oppfylder sin leveringsforpliktelse.

Kredittilsynet ser det som én av eiendomsmeglerens grunnleggende oppgaver å sørge for korrekt oppgjør og påse at utveksling av ytelsene i eiendomshandelen skjer på en sikker måte,

slik at ingen av partene lider tap eller det oppstår fare for tap knyttet til slike transaksjoner. I likhet med formidling av boliger beliggende i Norge, innebærer dette i praksis at megler som utgangspunkt ikke kan utbetale noen del av kjøpesummen til selger før kjøper har fått rettslig og faktisk råderetten over eiendommen. Dersom det skal utbetales forskudd til selger, vil en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som er under betryggende tilsyn oppfylle kravet til god meglerskikk. En konsekvens av kravet til sikker utveksling av ytelsene kan være at eiendomsmeglingsforetak ikke kan påta seg oppdrag i land hvor det ikke lar seg gjøre å etablere tilfredsstillende sikkerhet for kjøpers innbetalinger. Ved at agentvirksomhet ikke lenger vil være tillatt for eiendomsmeglingsforetak, vil dette kunne resultere i at de mer usikre prosjektene i større grad overlates til det uregulerte markedet. Etter Kredittilsynets vurdering er eiendomsformidling uten krav til sikkerhet i forbindelse med oppgjøret vanskelig å forene med eiendomsmeglingslovens formål om sikker og ordnet eiendomsomsetning, jf. § 1-1, og hensynet til eiendomsmeglingsbransjens renommé. Kredittilsynet vil derfor ikke foreslå særskilt regulering på dette punktet.

3.3.4 Kvalifikasjonskrav

Oppdragsgivere til leilighetsprosjekter i utlandet vil være næringsdrivende og profesjonelle i eiendomsmarkedet. Dette vil ikke være tilfelle for kjøperne, hvor det vesentlig dreier seg om kjøp av fritidsbolig til eget bruk. Ved formidling av brukte boliger, vil det i de fleste tilfeller være forbrukere både på selger- og kjøpersiden. Det er ikke holdepunkter for at formidling av fast eiendom i utlandet er mindre komplisert eller har mindre økonomiske konsekvenser for partene enn eiendomsmegling i Norge. Tvert i mot vil vi anta kjøp av bolig i utlandet ofte vil fremstå som mer komplisert og fremmed enn boligkjøp i Norge, noe som stiller særlige krav til eiendomsmeglerens rådgivning.

Departementets begrunnelse for å videreføre utenlandsmegling i den nye loven var begrunnet i hensynet til at nordmenns investering i fast eiendom i utlandet stadig er økende, at kjøperne representerer forskjellige sosiale lag og at partene i slike transaksjoner ”vil ha særlig behov for hjelp av profesjonell mellommann som kjenner relevante bestemmelser, farer og feller i de enkelte land.” (Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 4.10.4.) På denne bakgrunn finner Kredittilsynet ikke grunnlag for at kompetansekravet for omsetning av boliger i utlandet skal være lavere enn for boliger i Norge. Kredittilsynet er av den oppfatning at bestemmelsen i loven § 6-2 om at det skal utpekes en ansvarlig megler som enten har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller er jurist med tillatelse også bør gjelde for slik formidling.

Et flertallet i Eiendomsmeglingslovutvalget ga i NOU 2006:I side 45 uttrykk for følgende om kompetansekravet:

Eiendomsmegleren må ha kunnskap om hovedtrekk i regelverket for kjøp og salg av eiendom i det landet eiendommen ligger. Vedkommende må for eksempel kjenne regelverket for hjemmelsovergang, konsesjon, offentlig regulering mv. Også regler knyttet til for eksempel skatt og arv må det forventes at eiendomsmegleren har grunnleggende kunnskaper om, slik at interessenter kan bli gjort oppmerksom på regler som avviker fra norsk rett. Megleren må regne med å opptre som rådgiver i større grad enn når det selges eiendommer i Norge. Det må derfor kreves at megleren setter seg inn i grunnleggende - rettsregler i det aktuelle landet, og videreformidler den informasjon som det antas at enhver kjøper bør være i besittelse av. I dette ligger imidlertid en begrensing; det kan ikke kreves at megleren skal ha kunnskap om mer spesielle regler i det enkelte land, for eksempel om etablering eller drift av næringsvirksomhet mv. dersom interessenter har intensjoner om å starte med dette.

Etter Kredittilsynets vurdering er det ikke tilstrekkelig at lovens formelle krav til ansvarlig megler er oppfylt, uten at vedkommende i tillegg har spesiell kompetanse som nevnt ovenfor. Kredittilsynet er imidlertid uenig i utvalget når det gjelder kunnskapsnivået.

Eiendomsmeglere som påtar seg å formidle eiendom beliggende i et annet land bør ha - eller skaffe seg - like god kunnskap og forståelse av relevante rettsregler i dette landet som det som kreves for formidling av eiendom beliggende i Norge. Kredittilsynet legger til grunn at en forsvarlig intern kontroll, jf. forskriften § 2-8, vil måtte ha rutiner som sikrer at ansatte har kompetanse til å løse de oppgaver de får tildelt.

3.3.5 Regelverket for øvrig

Andre land har forskjellige rettsregler, tradisjoner og praksis knyttet til avtaleinngåelsen. Reglene om oppdragstakers plikter ved budgivning og partenes innsyn i budjournalen bygger vesentlig på den måten avtaleinngåelsen skjer i Norge med budgivning etter auksjonssystem. Etter det Kredittilsynet forstår er ikke denne form for budgivning vanlig i andre land. Kredittilsynet foreslår derfor at eiendomsmeglingsforetakene ved utenlandsmeglingsoppdrag gis anledning til å fravike reglene om minste akseptfrist i forskriften § 6-3 tredje ledd og reglene om innsyn i budjournal i §§ 6-4. Forskriften §§ 3-5 om budjournal og § 6-3 første og annet ledd om meglers plikter under budrunden får bare få anvendelse i den grad meglerforetaket mottar bud og/eller det avholdes en budrunde.

Det er fra bransjens side pekt på at de bestemmelser som regulerer avtaleforholdet mellom oppdragsgiver og oppdragstaker er lite tilpasset de ulike forholdene i andre land.

Kredittilsynet vil bemerke at reglene om oppdragsavtalen, forbudet mot progressiv provisjon og plikten til å gi tilbud og skrive regning basert på timepris kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Det samme gjelder vederlagets forfallstid og kravet til oppdragsgivers samtykke ved inndekning av krav på vederlag i klientmidlene, jf. lovens § 1-3. Dette har særlig praktisk betydning i nybyggprosjekter. Kredittilsynet har ikke sett behov for noe unntak fra lovens hovedregler for utenlandsmegling som gjelder forbrukerforhold.

Kredittilsynet vil også understreke at meglerforetakets sikkerhetsstillelse, jf. loven § 2-7, omfatter all eiendomsmeglingsvirksomhet som faller inn under eiendomsmeglingslovens anvendelsesområde, jf. § 1-2, og gjelder således overfor tredjepersoner (ansvarsdelen) uavhengig av om eiendommen ligger i Norge eller utlandet. Imidlertid vil det bero på avtaleforholdet mellom meglerforetaket og sikkerhetsstiller hvorvidt *meglerforetaket* er forsikret mot tap som skyldes slik eiendomsmeglingsvirksomhet.

4 Formidling av avtale om erverv av fast eiendom m.v.

Eiendomsmeglingsloven omfatter formidling av kontrakt om erverv av fast eiendom, adkomstdokumenter eller tidsparter. I praksis har denne bestemmelsen først og fremst betydning ved videresalg, hvor videreselgeren transporterer sine rettigheter etter kjøpekontrakten med utbyggerselskapet til en ny kjøper. Basert på prinsippet om ”ytelse mot ytelse” betaler den nye kjøperen vederlaget for kontrakten til selger ved avtaleinngåelsen, samtidig som han eller hun overtar risikoen for utbyggerselskapets levering. Videreselgeren kommer på denne måten ut av avtaleforholdet uten å måtte vente på at prosjektet ferdigstilles.

I de fleste videresalgsformidlinger Kredittilsynet har undersøkt er det konstatert brudd på god meglerskikk. Det har for eksempel i forbindelse med kontraktsreguleringen vært benyttet vilkår om at kjøper 1 overfor kjøper 2 beholder risikoen for utbyggerens kontraktsoppfyllelse, kombinert med at vederlaget fra kjøper 2 utbetales til kjøper 1 uten sikkerhet. Der det i kontraktsforholdet mellom kjøper 1 og kjøper 2 er avtalt at kjøper 2 overtar risikoen for utbyggerens kontraktsforpliktelse, har det i mange saker ikke blitt formidlet relevant informasjon om rettslige forhold og risikoen for at kjøper 2 kan tape vederlaget for rettigheten. Det vises til Kredittilsynets rundskriv 9/2007 punkt 7.

Etter Kredittilsynets vurdering er ikke forholdet til preseptorisk kontraktsregulering (avhendingslova og bustadoppføringslova) avklart. Det ligger under Justisdepartementet å avgi tolkningsuttalelser om dette lovverket. En eventuell spesialregulering av

eiendomsmeglers formidling av denne type rettigheter må bygge på en forutsetning om at kontraktslovgivningen ikke setter skranker for formidling av kontrakter i nybyggprosjekter til forbrukerkjøpere. Kredittilsynet har i brev av 24. januar 2008 anmodet Justisdepartementet om en tolkningsuttalelse om denne type omsetning omfattes av henholdsvis avhendingslova og bustadopføringslova.

I påvente av nærmere avklaring fra Justisdepartementet, har Kredittilsynet i denne omgang ikke utarbeidet forslag til særskilt regulering av denne type formidling. Imidlertid ser Kredittilsynet det likevel som hensiktsmessig at høringsinstansene tilkjenner sine synspunkter på dette temaet, og at bransjen eventuelt foreslår konkret regulering i sine høringssvar.

5 Krav til foretaksform (utenlandske foretak og andre)

Eiendomsmeglingsforetak kan etter loven § 2-4 organiseres som aksjeselskap, allmennaksjeselskap og boligbyggelag. I tillegg kan det gis tillatelse til utenlandske foretak som er registrert i Foretaksregistret, samt andre foretakstyper. For disse er det gitt hjemmel til forskrifter om nærmere krav til organisering og revisjonsplikt.

Ved ikrafttredelsen av ny lov var det registrert syv enkeltmannsforetak som har bevilling til å drive eiendomsmegling etter 1989-loven. Basert på innrapporteringer fra disse for 1. halvår 2007, var to av disse uten formidlinger i perioden. Utover dette er samtlige foretak med bevilling etter 1989-loven organisert som aksjeselskap.

Det følger av departementets uttalelser i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 5.2.1 at forskriften blant annet vil kunne åpne for at ansvarlige selskaper og samvirkeforetak blir tillatte foretaksformer.

Flere av tiltakene i loven baserer seg på at foretakenes styrende organer i større grad har ansvar for den faglige kvaliteten på meglertjenestene, noe som forutsetter at foretakene har slike organer. Etter Kredittilsynets vurdering er enkeltmannsforetak således en lite egnet foretaksform, og det foreslås at det ikke åpnes for dette. De syv enkeltmannsforetakene som har bevilling etter 1989-loven vil i så fall være omfattet av forskrift om overgangsregler § 3. Det kan eventuelt vurderes å gi overgangsregler for disse som innebærer at de få personer dette gjelder kan fortsette virksomheten også etter overgangsperiodens utløp i 2009.

Når det gjelder andre foretaksformer, herunder utenlandske foretak, ser Kredittilsynet det som hensiktsmessig å avvente særskilt regulering av disse til det eventuelt viser seg å bli behov for det. Kredittilsynet legger til grunn at foretak som søker om tillatelse i medhold av loven § 2-4 nr. 3 (utenlandske foretak) eller 4 (andre foretaksformer), vil kunne få tillatelse på nærmere vilkår i medhold av loven § 2-3 første ledd annet punktum. Slike vilkår i et enkeltvedtak vil senere kunne danne grunnlag for eventuell fastsettelse av forskrifter.

På ovennevnte bakgrunn har Kredittilsynet i denne omgang ikke foreslått forskrifter i medhold av lovens bestemmelser om foretaksform.

6 Journalføring for oppgjørsforetak

Etter Kredittilsynets vurdering er ordlyden i forskriften § 3-4 første punktum uklar når det gjelder journalføringen for oppgjørsforetak som både utfører oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak som kontraktsmedhjelper og som påtar seg oppgjørsoppdrag direkte på oppdrag fra kjøper eller selger. Kredittilsynets forslag innebærer ingen endring av gjeldende rett.

7 Bruk av kontraktsmedhjelper

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling kan benytte kontraktsmedhjelpere som selv har tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. loven § 3-5. Departementet kan etter bestemmelsens annet punktum fastsette nærmere regler om bruk av kontraktsmedhjelpere. Bruk av kontraktsmedhjelper må være avtalt med oppdragsgiver, jf. loven § 6-4 annet ledd. Etter det Kredittilsynet kjenner til har utkontraktering av eiendomsmeglingstjenester hovedsakelig vært aktuelt for oppgjørstjenester.

Etter alminnelige ulovfestede prinsipper om kontraktsmedhjelperansvar hefter utkontraktøren for kontraktsmedhjelperen i samme utstrekning som om arbeidet hadde vært foretatt av utkontraktøren. I Kredittilsynets rundskriv 34/2001 er det presisert at faglig leders ansvar for avstemming av klientkontoen gjelder i foretak også hvor oppgjør og regnskapsføring er satt bort til et annet foretak. Utover dette er det ikke gitt regler eller retningslinjer knyttet til utkontraktering av eiendomsmeglingstjenester. Imidlertid er det gitt enkelte særskilte regler for rene oppgjørsforetak i eiendomsmeglingsforskriften, jf. §§ 3-4 og 6-1 tredje ledd bokstav c).

I forslag til endring av internkontrollforskriften av 20. juni 1997 nr. 1057, jf. Kredittilsynets høringsnotat av 15. desember 2008, er det foreslått nærmere regler om foretakets ansvar for risikostyring og internkontroll ved utkontraktering. Kredittilsynet legger til grunn at disse kravene vil gjelde for eiendomsmeglingsforetak.

8 Etterutdanning

Det fremgår av loven § 4-6 at personer som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet skal gjennomgå etterutdanning i samsvar med forskrift fastsatt av departementet. Departementet understreker i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) side 98 viktigheten av at alle som driver aktiv eiendomsmegling bør være faglig oppdatert. Loven § 4-6 omfatter personer med eiendomsmeglerbrev, advokater som driver eiendomsmegling, jurister med tillatelse etter loven § 4-3 og medhjelpere, jf. loven § 4-4.

Det kan stilles ulike krav til etterutdanning for de som henholdsvis kan være oppdragsansvarlige, og de som ikke kan inneha denne funksjonen (medhjelpere). Medhjelpere kan kun utføre mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter, jfr. loven § 6-2 annet ledd. Dette arbeidet skal skje etter oppdragsansvarliges instruksjon, og den oppdragsansvarlige skal også kontrollere og godkjenne det arbeid medhjelperen utfører på det enkelte oppdrag, jf. forskriften § 6-1 fjerde ledd. Videre vises det til at de som arbeider som medhjelpere har bestått en egen prøve/eksamen for medhjelpere, jf. loven § 4-4 første og annet ledd. På denne bakgrunn er det, slik Kredittilsynet ser det, ikke behov for å oppstille krav til etterutdanning for medhjelpere.

Kredittilsynet foreslår imidlertid krav til obligatorisk etterutdanning for alle som oppfyller vilkårene til å være ansvarlig megler; de som har eiendomsmeglerbrev, advokater som driver eiendomsmegling, jurister med tillatelse etter loven § 4-3, samt meglere etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler § 5. Rettshjelpere som driver eiendomsmeglingsvirksomhet foreslås også omfattet, jf. forskriften § 2-1 annet ledd.

Kredittilsynet viser til andre profesjoner hvor det er oppstilt krav til obligatorisk etterutdanning, så som hos regnskapsførere og revisorer. Revisor som reviderer årsregnskap for revisjonspliktig skal til enhver tid kunne dokumentere 105 timers etterutdanning i løpet av de tre foregående kalenderår. Autorisert regnskapsfører skal til enhver tid kunne dokumentere minst 77 timer etterutdanning i løpet av de tre foregående kalenderår. Norges Eiendomsmeglerforbunds krav til etterutdanning for sine medlemmer er minst 15 timer i løpet

av en periode på to år. For aktive medlemmer av Den Norske Advokatforening gjelder et krav om 80 timers etterutdanning over en femårsperiode. Kredittilsynet vil, etter en helhetlig vurdering av etterutdanningsbehovet for de som driver med eiendomsmegling, foreslå at den enkelte til enhver tid skal kunne dokumentere å ha gjennomført minimum 15 timer etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår, jf. forslag til forskrift § 4-10 første ledd.

Kravet til etterutdanning vil ikke gjelde i perioder hvor ”megler” arbeider med noe annet enn eiendomsmegling. Midlertidig fravær fra bransjen av kortvarig art - for eksempel i forbindelse med jobbskifte - vil imidlertid ikke innebære at kravet til etterutdanning ”nullstilles”. Disse vil i forskriftens forstand anses å være ”engasjert i eiendomsmevlingsvirksomhet” også i mellomperioden.

Forskriftsforslaget angir i annet ledd hvilke tema som anses som relevante i forhold til etterutdanningskravet, samt hvem som kan arrangere etterutdanningen. Kurs mv. gjennomført av utdanningsinstitusjoner som har fått godkjenning til å gjennomføre eiendomsmevlereksamen, eller organisasjoner som representerer eiendomsmevlingsforetak eller personer som nevnt i forskriftsbestemmelsens første ledd, godkjennes som del av den obligatoriske etterutdanningen. Dette er likevel ikke til hinder for at kurs, seminarer mv. som arrangeres av andre kan godkjennes. Kredittilsynet kan, etter forutgående søknad fra arrangør, godkjenne andre kurs som relevant utdanning, jf. § 4-10 tredje ledd.

I forskriften § 4-11 foreslås regler om dokumentasjon for gjennomføring av obligatorisk etterutdanning. Etterutdanning må kunne dokumenteres fra og med det tredje året etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmevlingsvirksomhet ble påbegynt. Dersom bestemmelsen trer i kraft 1.1.2009, innebærer dette at alle som har vært engasjert i eiendomsmevlingsvirksomhet fra da av, per 1. januar 2011 må kunne dokumentere minst 20 timer relevant etterutdanning i 2009 og 2010. Det presiseres at dette kravet bare gjelder personer som nevnt i forskriftsforslaget § 4-10 første ledd. Dersom man for eksempel begynner som eiendomsmevlerfullmektig, starter fristen først å løpe fra det tidspunkt vedkommende får eiendomsmevlerbrev, juristtillatelse eller tillatelse som mevler etter overgangsbestemmelsene.

Kredittilsynet foreslår en plikt for fagansvarlig til å påse at kravet til etterutdanning er oppfylt for de ansatte som omfattes, jfr. forslag til tredje ledd i forskriften § 2-8. Selv om

bestemmelsene om etterutdanning først og fremst retter seg mot de enkeltpersoner som omfattes av bestemmelsen, ser Kredittilsynet det slik at også foretaket - ved styre og fagansvarlig - har et selvstendig ansvar for å påse at etterutdanningskravet følges av de ansatte i foretaket.

9 Forbud mot egenhandel

Loven § 5-3 første og annet ledd forbyr ansatte mv - samt disses nærmeste nærstående - å kjøpe eller selge egen eiendom gjennom det foretak de har tilknytning til. Blant de nærmeste nærstående regnes også selskap hvor den ansatte eller nærmeste nærstående har bestemmende innflytelse, jfr. § 5-3 annet ledd nr. 3.

Det følger videre at eiendomsmeglingsforetak ikke kan motta oppdrag fra den ansattes alminnelige nærstående, jfr. loven § 5-3 femte ledd nr. 2 og 3. Her er det imidlertid ikke tatt inn forbud mot å motta oppdrag fra selskap hvor den ansattes alminnelige nærstående har bestemmende innflytelse. Et foretak vil dermed på den ene siden ikke kunne motta oppdrag fra meglers bror, jfr. femte ledd nr. 2, mens bestemmelsen på den annen side ikke er til hinder for at foretaket mottar oppdrag fra et aksjeselskap hvor meglers bror eier alle aksjene. Ovennevnte eksempel ville vært omfattet av egenhandelsforbudet i 1989-loven, og Kredittilsynet antar at en slik forskjell ikke har vært tilsiktet i gjeldende lov. Det foreslås derfor en bestemmelse som innebærer at eiendomsmeglingsforetak mv. ikke kan motta oppdrag fra foretak hvor de alminnelig nærstående - alene, eller sammen med andre nærstående (eller den ansatte selv) - har bestemmende innflytelse. Det vises til forslaget § 5-5 første ledd i forskriften. Forslaget innebærer en utvidelse av egenhandelsforbudet hva angår kretsen av *nærstående*. Kredittilsynet antar dette ligger innenfor forskriftshjemmelens ordlyd.

Det såkalte filialunntaket i forskrift til 1989-loven § 8-4 første ledd bokstav a), innebar blant annet at forbudet mot egenhandel i 1989-loven § 2-12 andre ledd ikke gjaldt for ansatte i andre avdelinger eller filialer enn den som utførte oppdraget. Unntaket innebar at både ansatte og nærstående kunne kjøpe og selge eiendom gjennom eget foretak, såfremt oppdraget ble håndtert av en annen (fysisk adskilt) filial enn den man var tilknyttet.

I loven § 5-3 sjette ledd nr. 1 er filialunntaket videreført i relasjon til forbudet i første, annet og fjerde ledd, men ikke for tredje og femte ledd. Tilsvarende unntak er nå også gjort for ansatte i rene oppgjørsforetak, jf loven § 5-3 sjette ledd nr. 2. Slik lovteksten er formulert, omfatter unntaket forbudet mot kjøp og salg av egen og nærståendes eiendom gjennom

foretaket, men ikke forbudet mot å *motta oppdrag* fra disse eller formidle bud eller på annen måte opptre som mellommann. Slik loven nå er formulert, vil foretakets avdeling i for eksempel Alta ikke kunne motta salgsoppdrag fra en ansatt i foretakets avdeling eksempelvis i Kristiansand, eller på annen måte opptre som mellommann.

Det er ingenting i Ot. prp. nr. 16 (2006-2007) som skulle tyde på at filialunntaket ikke skulle videreføres i den nye loven og Kredittilsynet antar formuleringen i sjette ledd beror på en inkurie. Departementet er i loven § 5-3 åttende ledd gitt hjemmel til å gi nærmere regler om - eventuelt gjøre unntak fra - egenhandelsbestemmelsen. Kredittilsynet har derfor utarbeidet utkast til ny forskriftsbestemmelse som vil kunne inntas som § 5-5 annet ledd.

Forslaget er å anse som midlertidig løsning. På sikt bør forskriftsbestemmelsen erstattes av en lovendring.

10 Oppdragsavtalen - elektronisk kommunikasjon

Kredittilsynet ser i denne omgang ikke behov for regulering av bruk av elektronisk kommunikasjon ved inngåelse av avtale om eiendomsmeglingsoppdrag i loven § 6-4 sjette ledd.

11 Opplysninger i salgsopgaven

11.1 Vederlag og utlegg

Etter loven § 6-7 annet ledd nr. 14 skal oppdragstaker gi opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag. Finansdepartementet har i brev av 15. oktober 2007 lagt til grunn - basert på en fortolkning av bestemmelsens ordlyd - at *utlegg* ikke er omfattet av opplysningsplikten i salgsopgaven. Slik Kredittilsynet ser det, medfører dette at lovens formål om åpenhet om vederlagsstrukturen og konkurranse mellom meglerne bare delvis oppfylles. Et eksempel er at foretakets utlegg i forbindelse med utkontraktering av oppgjørstjenesten vil falle utenfor opplysninger om vederlaget. I hvilken grad meglerforetaket har utlegg inkludert i timeprisen vil også variere, slik at å bare oppgi avtalt vederlag gir ufullstendig informasjon om vederlagsavtalen. Det følger av departementets lovmotiver at meningen har vært at både vederlag og utlegg skal opplyses i salgsopgaven. På denne bakgrunn foreslår Kredittilsynet med hjemmel i loven § 6-7 femte ledd en utvidelse av forskriften § 6-2 til å omfatte hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av

utlegg. Etter Kredittilsynets vurdering er dette nødvendig for å gi et riktig bilde av prisen på meglertjenesten.

11.2 Opplysning om oppdragsansvarlig

Med lovens formelle krav til ansvarlig megler for oppdraget, jf. § 6-2, som skal fremgå av oppdragsavtalen, ser Kredittilsynet det som hensiktsmessig at det også overfor kjøpere og andre interessenter dokumenteres hvem som er ansvarlig for oppdraget, jf. forslaget § 6-2.

12 Budgivning – regel om minste akseptfrist

12.1 Bakgrunn

Bestemmelsen i den opphevede eiendomsmeglingsforskriften av 1990 § 8-6 om oppdragstakers plikter ved budgivning trådte i kraft 1. januar 2007 og er videreført i gjeldende eiendomsmeglingsforskrift § 6-3. Bakgrunnen for denne reguleringen var Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredningen ”Tryggere budgivning - om budgivning gjennom eiendomsmegler”, som ble sendt på høring 13. mai 2005.

Bestemmelsens første og annet ledd inneholder generelle regler om forsvarlig avvikling av budrunden, og anses å være en presisering av kravet til god meglerskikk. Bestemmelsens tredje ledd innebærer et *formidlingsforbud* for oppdragstaker ved at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, den såkalte *24-timersregelen*.

Finansdepartementet har i brev av 4. desember 2007 bedt Kredittilsynet vurdere forskriftsbestemmelsen om budgivning i lys av tilsynserfaring og innspill fra bransjen. Rammene for et eventuelt endringsforslag av reglene om budgivning er av departementet fastsatt som følger (jf. departementets brev av 4. desember 2007):

- *Reguleringen må være i forskrifts form slik at den er bindende for megleren. Bransjeregler som ikke er rettslig bindende har ikke den samme normative virkning, og overtredelser vil ikke kunne sanksjoneres av det offentlige.*
- *Reguleringen skal ivareta hensynet til at forbrukere skal gis tilstrekkelig tid til å områ seg i en kjøpsituasjon. Hensikten med regulering av meglers adferd under budrunden er å gi mulighet til partene i handelen til å områ seg. Reguleringen må derfor utformes slik at denne anledningen blir reell og de grunnleggende hensyn bak 24-timersregel således videreføres.*

Kredittilsynet sendte 21. desember 2007 brev til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), Den Norske Advokatforening (DNA), Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Juristenes Rettshjelperforening og ba med anmodning om å komme med innspill innen 21. januar 2008. Kredittilsynet har også hatt kontakt med forbrukermyndigheten i sakens anledning, og mottatt innspill fra Forbrukerrådet.

12.2 Innspill fra bransjen og Forbrukerrådet

Kredittilsynet har mottatt innspill fra bransjeorganisasjonene NEF, EFF, NBBL og DNA. I tillegg har eiendomsmegler og kvalitetssjef Line Taylor Hagen kommet med innspill på vegne av Notar. Kredittilsynet har også mottatt innspill fra Forbrukerrådet. Samtlige innspill er vedlagt høringsnotatet. NEF opprettholder forslaget som ble presentert for Finansdepartementet i brev av 25. april 2007, hvor minste akseptfrist foreslås å fastsettes til *kl. 12 første hverdag etter siste annonserte visning*. NBBL slutter seg til dette forslaget. EFF foreslår primært samme løsning som NEF og subsidiært at akseptfristen ikke kan være kortere enn *kl 12 00 første virkedag etter utløpet av 24 timers fristen regnet fra siste annonserte visning*. Notar mener primært at partene bør ha avtalefrihet og mener at man med dagens regel ikke oppnår lovgivers intensjon. Subsidiært slutter Notar seg til forslaget fra NEF, men foreslår i tillegg at reguleringen bare gjelder første gang et objekt legges ut i markedet og ikke hver gang det annonseres. DNA foreslår primært samme løsning som EFF sitt subsidiære forslag, og slutter seg subsidiært til forslaget fra NEF. Samtlige bransjeorganisasjoner peker på den uheldige virkningen av dagens ordning som medfører at budgivningen i praksis foregår på kveldstid med de komplikasjoner dette innebærer for mulighetene til å kontrollere budgivers finansiering. Forbrukerrådet er av den oppfatning at så lenge det ikke er vedtatt *obligatorisk tilstandsrapport* for bolig som selges i forbrukerforhold, bør minste akseptfrist være 48 timer etter siste annonserte visning for å ivareta hensynet til at budgiver får tid til å undersøke eiendommen, kontakte kommunale myndigheter, taksmann, banken osv. Forbrukerrådet mener forslaget om å sette fristen til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning gir potensielle budgivere for kort tid til å områ seg og fraråder en slik endring av gjeldende bestemmelse.

12.3 Kredittilsynets vurdering

I den første perioden etter at 24-timersregelen ble fastsatt fikk Kredittilsynet mange henvendelser fra bransjen og publikum om hvordan regelen var å forstå. På denne bakgrunn sendte Kredittilsynet ut rundskriv 7/2007 med veiledning og tolkningsuttalelser i forbindelse med bestemmelsen. Etter dette har Kredittilsynet inntrykk av at bransjen har tilpasset seg

regelverket. Det har fra flere hold blitt rapportert om at 24-timersregelen har hatt en dempende virkning på tempoet i budrundene. Sett fra selgers side har det også vært hevdet at det faktisk at interessenter har fått mer tid til å tenke seg om har bidratt til høyere priser. Kredittilsynet vil for ordens skyld understreke at det, etter det vi er kjent med, ikke foreligger noen undersøkelser eller tallmateriale som gir grunnlag for å konkludere sikkert om virkningene av 24-timersregelen i praksis.

Hensikten med regulering av meglers plikter under budgivningen har vært å dempe tempoet i budrundene slik at både interessenter og selger skal få tid til å områ seg. Sett fra selgers side, er det en fordel at flest mulig byr på eiendommen, for å oppnå høyeste mulig pris. Bud med svært korte akseptfrister vil kunne legge press på selger til å inngå bindende avtale før øvrige interessenter er kartlagt. Særlig gjelder dette der slike bud legges inn før visning er avholdt eller under visningen. Videre vil potensielle kjøpere kunne bli presset til å legge inn bud på eiendommen uten å ha fått tilstrekkelig tid til å undersøke eiendommen og mulighetene for finansiering. Et eventuelt endringsforslag skal videreføre nevnte hensyn, jf.

Finansdepartementets brev av 4. desember 2007.

Basert på oppslag i media har Kredittilsynet registrert at det blant enkelte har vært en oppfatning om at dagens 24-timersregel er en "garanti" mot at eiendommen blir solgt før fristen. Selv om det neppe er vanlig at en selger tidlig i prosessen aksepterer et bud før akseptfristen nærmer seg, står selger fritt i så måte. Regelen forhindrer dermed ikke at eiendommen selges før budrunden starter. Det synes også å være en forventning om at reglene skal motvirke at budene har så kort frist at megler ikke har anledning til å informere øvrige interessenter. Enkelte skal ha blitt overrasket over at eiendommen er blitt solgt uten at de for eksempel har fått mulighet til å høyne sitt tidligere inngitte bud. Regelen om minste akseptfrist forhindrer imidlertid ikke en budgiver - etter at det er gått 24 timer etter siste annonserte visning - å sette så kort aksepttid at megler ikke får anledning til å informere om budet til øvrige interessenter. Med andre ord innebærer dagens regulering antagelig ingen demping av tempoet i budprosessen *etter at budrunden er kommet i gang*. Selv om retningslinjene i bestemmelsens første og annet ledd har til hensikt å motvirke slike situasjoner, har det i praksis vist seg at regelverket på dette punktet ikke er tilstrekkelig absolutt. En regulering som senker tempoet i selve budrunden vil måtte innebære en påbudt minste aksepttid for alle bud som legges inn, for eksempel to timer, noe som ble foreslått av mindretallet i Eiendomsmeglingslovutvalget. En slik regulering vil imidlertid ikke være

tilstrekkelig for å videreføre ovennevnte hensyn. jf. også Kredittilsynets hørings svar av 29. juni 2005.

Kredittilsynet vil også bemerke at basert på alminnelig avtalefrihet mellom selger og kjøper, vil en regulering av meglers plikter under budgivning uansett ikke kunne forhindre at interessenter ”kupper” budrunder ved å henvende seg direkte til selger. Det antas imidlertid at denne situasjonen vil kunne motvirkes noe ved at megler pålegges en plikt til generelt å fraråde oppdragsgiver å ta i mot bud direkte fra kjøper, jf. forslaget fra NEF. En slik frarådning kan rutinemessig tas inn i oppdragsavtalen, og frarådningsplikten vil på den måten dokumenteres å være oppfylt fra meglerforetakets side. Det vises til forslaget i § 6-3 første ledd nytt annet punktum.

Det bemerkes for øvrig at formidlingsforbudet ikke får anvendelse ved annonsering uten fastsatt visningstidspunkt, for eksempel ved individuell avtale om visning. Imidlertid har Kredittilsynet lagt til grunn en relativ streng fortolkning av begrepet ”annonsert visning”, jf. rundskriv 7/2007 punkt 3 c). For eksempel vil telefonisk henvendelse til en gruppe registrerte interessenter om visningstidspunkt anses å falle inn under bestemmelsen.

Selv om dagens regel innebærer at budrunden kan starte før fristens utløp og således gjennomføres på dagtid, viser innspillene fra bransjen at publikum innretter seg annerledes. Bransjens oppfattelse av dette er at mange interessenter av taktiske grunner venter lengst mulig opp mot fristen, før de starter å by på eiendommen. Når visningen som oftest avholdes sen ettermiddag eller på kveldstid, innebærer dette at budrunden først starter opp neste kveld, etter endt arbeidstid, med de uheldige konsekvenser dette innebærer, både for den utøvende megler og for partene i handelen. Forslaget om minste akseptfrist kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning innebærer at akseptfristen ikke knyttes opp til visningstidspunktet, men et bestemt tidspunkt på dagen, etter siste visning, noe som vil medføre at budrunden også vil foregå på dagtid. Spørsmålet er imidlertid om dette gir interessenter tilstrekkelig tid til å områ seg i kjøps situasjonen. Den store betydningen kjøp av fast eiendom har for de aller fleste forbrukere taler i mot en reduksjon av minste aksepttid. Forbrukerrådet mener minste akseptfrist bør være 48 timer etter siste annonserte visning. Advokatforeningen mener fristen bør settes til første virkedag etter at det er gått 24 timer etter siste annonserte visning, noe også EFF foreslår subsidiært. En lignende løsning er at minste akseptfrist settes til kl. 12.00 *andre* virkedag etter siste annonserte visning. NEF drøfter denne

muligheten i sitt innspill, men mener det er uheldig at boligsøkere vil være avskåret fra å by på andre eiendommer i en lengere periode enn det som gjelder i dag. NEF mener at dette vil kunne motvirke intensjonen, fordi fristelsen til å by direkte til selger vil øke.

Selgers muligheter til å områ seg i den forstand at budenes akseptfrist ikke avskjærer andre budgivere, er etter Kredittilsynets vurdering tilstrekkelig ivaretatt dersom minste akseptfrist settes til kl. 12.00 første virkedag etter sisten annonserte visning. Når det gjelder interessentenes mulighet til å områ seg, er dette først og fremst knyttet til undersøkelse av forhold knyttet til eiendommen og mulighetene for finansiering. Kredittilsynet vil anta at boligsøkere generelt har klarlagt rammene for finansieringen i det de aktiv går ut i markedet og søker etter bolig. Kredittilsynet antar derfor at en halv virkedag (før budrunden starter opp) for nærmere å avklare forholdet til finansieringen av et bestemt objekt bør anses å være tilstrekkelig. Kredittilsynet antar også at potensielle kjøpere har anledning til å undersøke forhold knyttet til eiendommen, herunder eventuelt kontakte offentlig myndigheter m.v. i tiden fra eiendommen annonseres og frem til budrunden starter.

Det vises til Kredittilsynets synspunkter i høring om forskriftsregulering av budprosessen i juni 2005, hvor Kredittilsynet fremhevet det betenkelige ved å avskjære eiendomsmeglere fra å utøve sin grunnleggende formidlerrolle. Kredittilsynet vil også fremheve det prinsipielt betenkelige ved å begrense boligsøkeres muligheter til å opptre hensiktsmessig der flere budprosesser pågår samtidig, som normalt forutsetter et behov for rask avklaring. Kredittilsynet mener derfor at en regulering som innebærer en minste akseptfrist ikke bør favne videre en strengt tatt nødvendig i forhold til boligsøkeres behov for å områ seg i kjøpsituasjonen.

Kredittilsynet er av den oppfatning at forslaget om minste akseptfrist til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning viderefører hensynet til selger på tilnærmet samme måte. Selv om forslaget innebærer at tiden etter siste annonserte visning og frem til budrunden starter blir vesentlig redusert, videreføres likevel det grunnleggende hensynet bak dagens regulering også i forhold til interessentene, uten at det går unødvendig utover fleksibiliteten i budprosessen.

Det er fra enkelte i bransjen fremstilt en særlig problemstilling for det tilfellet objektet pga. liten respons i markedet annonseres på nytt. I slike tilfeller medfører formidlingsforbudet en

begrensning i partenes handlefrihet, da megler er avskåret fra å formidle bud, som ikke har akseptfrist til 24 timer etter den nye annonserte visningen, fra ”etternølere” fra den første annonseringen. Kredittilsynet er ikke kjent med om dette er et utbredt praktisk problem, men det kan ikke utelukkes at formidlingsforbudet fra tid til annen vil oppfattes som en begrensning av negativ karakter, særlig i et tregere eiendomsmarked. Kredittilsynet ser det likevel slik at når eiendommen først er annonsert på nytt, vil det i de fleste tilfeller være mest hensiktsmessig for selger å gjennomføre ny visningsrunden som planlagt. Samtidig vil de nye potensielle kjøpere få anledning til å områ seg. En begrensning av formidlingsforbudet til første visningsrunde vil ikke i tilstrekkelig grad ivareta de legislative hensynene bak bestemmelsen.

Kredittilsynet vil på ovennevnte bakgrunn forslå at gjeldende 24-timers regel i forskriften § 6-3 endres slik at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Det vises til forskriftforslaget § 6-3.

13 Prisinformasjon

Kredittilsynet er av den oppfatning at krav til prisinformasjon er tilstrekkelig regulert i loven § 7-1 samt reglene i loven § 7-2 og forskriftene gitt i medhold av disse.

14 Adgang til nemndsbehandling

Det følger av loven § 2-10 at et vilkår for tillatelse til å drive eiendomsmegling er at foretaket er tilsluttet nemndsordning, jf. loven § 8-8.

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester bygger på avtale mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes forening og Forbrukerrådet. Avtale er godkjent i medhold av loven § 8-8 annet ledd, noe som innebærer at reglene i § 8-8 tredje til åttende ledd kommer til anvendelse for alle eiendomsmeglingsforetak.

Det følger av loven § 1-3 at § 8-8 kan fravikes utenfor forbrukerforhold. Dette knytter seg, slik Kredittilsynet vurderer dette, til avtaleforholdet mellom oppdragstaker og oppdragsgiver, slik at bestemmelsen ikke begrenser oppdragsgivers medkontrahent (normalt kjøper), eller øvrige interessenters rettigheter etter loven § 8-8, med mindre forholdet faller utenfor nemndas kompetanse: Det fremgår av nemndas vedtekter at den bare behandler tvister mot

eiendomsめglere fra næringsdrivende, såfremt den interesse som fremmes ikke har særlig yrkes- eller næringsmessig tilknytning.

Kredittilsynet ser ikke behov for ytterligere regulering i forskriften.

15 Forslag til endring av eiendomsmeglingsforskriften

Ny § 1-3 skal lyde:

§ 1-3 Nærmere regler om utleiemegling

(1) Bestemmelsene i eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 3 - 6 og nr. 9 - 13 kan fravikes ved oppdrag omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 annet ledd

(2) Oppgave som nevnt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd skal ved utleiemeglingsoppdrag minst inneholde opplysninger om:

1. leieobjektets arealer,
2. leiesum og øvrige betalinger etter husleieloven § 3-1 jf. § 3-4,
3. leietiden og leierens oppsigelsesadgang,
4. utleiers krav til depositum eller garanti,
5. vilkår om leierens vedlikeholdsplikt,
6. om leieobjektet er utleiers egen bolig, og om dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4,

Ny § 1-4 skal lyde:

§ 1-4 Nærmere regler om utenlandsmegling

(1) For oppdrag som er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd kan § 6-3 tredje ledd og § 6-4 fravikes.

(2) Eiendomsmeglingsloven § 3-5 er ikke til hinder for at oppdragstaker kan benytte notar med offentlig godkjennelse i hjemlandet som kontraktsmedhjelper ved oppdrag som gjelder utenlandsmegling. Eiendomsmeglingsloven § 6-4 annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 2-8 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Fagansvarliges plikter etter annet ledd gjelder tilsvarende for oppbevaring av dokumentasjon nevnt i § 4-11 annet ledd.

§ 3-4 første punktum skal lyde:

Oppdrag som kun gjelder oppgjør for andre eiendomsmeglingsforetak i medhold av eiendomsmeglingsloven § 3-5, skal bare føres i særskilt oppdragsjournal for oppgjørsforetak.

Ny § 4-10 skal lyde:

§ 4-10 Etterutdanning

(1) Personer som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3 eller etter forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler § 5, som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, skal kunne dokumentere 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår.

(2) Som relevant etterutdanning regnes kurs innenfor emner som angitt i § 4-2, arrangert av godkjent utdanningsinstitusjon, jf. § 4-1 første ledd eller organisasjoner som representerer eiendomsmeglingsforetak eller personer som nevnt i første ledd. Forelesninger på kurs som nevnt i forrige punktum regnes som relevant etterutdanning på lik linje med deltakelse.

(3) Kredittilsynet kan, etter forutgående søknad fra arrangør, godkjenne andre kurs som relevant utdanning.

Ny § 4-11 skal lyde:

§ 4-11 Dokumentasjon av etterutdanning

(1) Etterutdanning må kunne dokumenteres fra og med det tredje året etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmeglingsvirksomhet ble påbegynt.

(2) Dokumentasjonen skal minst angi:

- a) navn på den som arrangerer kurset,
- b) emneområde,
- c) kort beskrivelse av kursets innhold,
- d) kursdato og varighet.

(3) Kopi av dokumentasjon nevnt i annet ledd skal fortløpende gis til fagansvarlig.

Ny § 5-5 skal lyde:

§ 5-5. Forbud mot egenhandel.

(1) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-1, kan ikke motta oppdrag fra foretak hvor personer eller foretak som nevnt i

eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.

(2) Forbudet i eiendomsmeglingsloven § 5-3 tredje og femte ledd omfatter ikke

1. ansatte i andre filialer, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten enn den filialen som utfører oppdraget, eller
2. ansatte i filialer, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-2, i foretaket eller advokatvirksomheten som kun forestår oppgjør.

§ 6-2 nytt siste punktum skal lyde:

Det skal også gis opplysninger om hvem som er ansvarlig for oppdraget og hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av utlegg.

§ 6-3 første ledd nytt siste punktum skal lyde:

Oppdragstaker skal oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker.

§ 6-3 annet ledd skal lyde:

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megler kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiveren ikke vil akseptere budet. Dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal *oppdragstaker* orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort. *Oppdragstaker* skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg. *Oppdragstaker* skal også bistå ved vurdering av bud.

§ 6-3 tredje ledd skal lyde:

I forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist *enn til kl. 12.00 første virkedag* etter siste annonserte visning.