



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Nye regler og endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift

RUNDSKRIV:

16/2010

DATO:

01.07.2010

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Eiendomsmeglingsforetak  
Advokater med eiendomsmeglingsvirksomhet  
Personer som har tillatelse til  
å drive eiendomsmegling

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

# 1 Innledning

Med virkning fra 1. juli 2010 er det vedtatt endringer av enkelte bestemmelser i eiendomsmeglingsloven.<sup>1</sup> Endringene knytter seg til regler om avvikling av eiendomsmeglingsforetak, egenhandel og fagansvarlig. I tillegg gjennomføres EØS-forpliktelser etter yrkeskvalifikasjonsdirektivet om EØS-borgeres rett til midlertidig etablering.

Videre fastsatte Finansdepartementet henholdsvis 18. desember 2009 og 24. februar 2010 endringer i eiendomsmeglingsforskriften,<sup>2</sup> som omfatter enkelte særlige regler og unntak for eiendomsmeglingsoppdrag knyttet til utleie (utleiemegling) og omsetning av fast eiendom beliggende utenfor Norge (utenlandsmegling).

Det er videre gitt forskrifter om obligatorisk etterutdanning for personer som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, samt at reglene om budgivning endres. I tillegg er det foretatt visse endringer/presiseringer i enkelte andre forskriftsbestemmelser. Med unntak av regler om etterutdanning som trer i kraft 1. januar 2011, trer forskriftsendringene i kraft 1. juli 2010.

På bakgrunn av tjenstedirektivet, som er gjennomført ved tjensteloven,<sup>3</sup> er det gitt saksbehandlingsregler for søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling samt utfyllende regler om krav til foretaksformer. Disse reglene trådte i kraft 28. desember 2009.

Formålet med dette rundskrivet er å bekjentgjøre og å gi generell informasjon om innholdet i regelendringene. For nærmere utdyping av rettslige spørsmål knyttet til de enkelte lov- og forskriftsbestemmelsene, henvises det til forarbeidene som er samlet på Finanstilsynets nettsted, under menypunktet *Eiendomsmegling*.

Rundskrivets kapittel 10 erstatter tidligere rundskriv 7/2007 om budgivning.

## 2 Fagansvarlig

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd kan Finanstilsynet gi tillatelse til at samme person kan være fagansvarlig for mer enn ett foretak eller én filial. Dette åpner for muligheten til å rendyrke rollen som fagansvarlig, noe som antas å kunne bidra til å øke kvaliteten på eiendomsmeglingstjenesten.

I lovproposisjonen er følgende lagt til grunn:

*Sentrale momenter vil være antall ansatte ved foretakene/filialene, omfanget av omsetningen, den fagansvarliges og de ansattes kvalifikasjoner og erfaring og omfanget av den fagansvarliges tilstedeværelse og tilgjengelighet, herunder hvorvidt*

<sup>1</sup> Lov 29. juni 2007 nr. 73. Endringene bygger på Finanstilsynets høringsnotat av 2. juni 2009 og lovproposisjon nr. 84 (2009-2010).

<sup>2</sup> Forskrift 23. november 2007 nr. 1318. Endringene bygger på Finanstilsynets høringsforslag av henholdsvis 26. mars 2008 og 4. september 2009.

<sup>3</sup> Direktiv 2006/123/EF. Lov 19. juni 2006 nr. 103 om tjenestevirksomhet

*det er stor geografisk avstand mellom foretakene/filialene. Departementet forutsetter at den fagansvarlige må være lett tilgjengelig for de ansatte ved hvert av de foretak/filialer vedkommende har ansvar for, slik at fagansvarlig på forsvarlig måte kan sikre at foretakene/filialene drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk.*

I søknad om tillatelse må det redegjøres for de nevnte momenter, og fagansvarliges kvalifikasjoner og arbeidserfaring må dokumenteres med vitnemål og attester. Søknaden skal gi en beskrivelse av hvordan det delte fagansvaret rent praktisk er tenkt gjennomført, og de berørte foretaks styrer må avgi bekreftelse på at ordningen vurderes som forsvarlig.

Fagansvarlig må også sende inn politiattest, som ikke er eldre enn seks måneder når Finanstilsynet mottar søknaden.

### 3 Egenhandel

Etter eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd kan eiendomsmeglingsforetak og advokater som driver eiendomsmegling ikke motta oppdrag fra *foretak* der nærstående har bestemmende innflytelse.

I bestemmelsens sjette ledd er det unntak fra egenhandelsforbudet for ansatte i andre filialer enn den filialen som utfører oppdraget og ansatte i filialer som kun forestår oppgjør.

### 4 Avvikling av eiendomsmeglingsvirksomhet

I eiendomsmeglingsloven § 8-2 er det gitt hjemmel for Finanstilsynet til å oppnevne en forvalter til å slutføre eiendomsmeglingsoppdrag i de tilfeller et eiendomsmeglingsforetak har fått tilbakekalt sin tillatelse til å drive eiendomsmegling.

Tilsvarende bestemmelse er gitt i eiendomsmeglingsloven § 8-3 annet ledd for tilfeller der en advokat forbys å drive eiendomsmegling i medhold av bestemmelsens første ledd.

### 5 Midlertidig etablering (EØS)

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-1 kan Finansdepartementet gi bestemmelser om midlertidig tjenesteyting i forskrift, som en del av gjennomføringen av direktiv 2005/36/EF (yrkeskvalifikasjonsdirektivet). Ved midlertidig eller tilfeldig virksomhet er det etter direktivet ikke anledning til å kreve offentlig tillatelse, bare at utøveren gir melding om virksomheten til vertstaten.

I vurderingen av hva som anses som *midlertidig yrkesutøvelse*, vil det bli lagt vekt på ytelsens varighet, hyppighet, regelmessighet og kontinuitet. Forskrifter er forventet fastsatt i løpet av 2010.<sup>4</sup>

## 6 Utleiemegling

I eiendomsmeglingsforskriften § 1-3 er det gitt særlige regler om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved oppdrag som omfatter formidling av leiekontrakter til fast eiendom (utleiemegling).

Bestemmelsen omfatter ikke inngåelse og overdragelse av *festekontrakter*, som reguleres av eiendomsmeglingsloven ordinære bestemmelser. Bestemmelsen gjelder heller ikke for oppdrag med formidling av leiekontrakter til *næringseiendommer*, da dette reguleres av eiendomsmeglingsforskriften § 1-2. Formidling av leiekontrakter til hytte, bolig, rom eller leilighet til *fritidsformål* faller utenfor eiendomsmeglingsloven.

Bestemmelsen supplerer kravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første og annet ledd samt eiendomsmeglingsforskriften § 6-2. Megler plikter før leieavtale inngås å gi leieren en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

- 1) eiendommens registerbetegnelse og adresse,
- 2) eierforhold,
- 3) leieobjektets arealer eller antall rom,
- 4) leiesum og øvrige betalinger etter husleieloven § 3-1, jf. § 3-4,
- 5) leietiden og partenes oppsigelsesadgang,
- 6) utleiers krav til depositum eller garanti,
- 7) vilkår om leierens vedlikeholdsplikt,
- 8) eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål (fremleie),
- 9) ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,
- 10) om leieobjektet er utleiers egen bolig, og om dette gir leieren færre rettigheter,
- 11) hva som er avtalt om meglers vederlag og utlegg,
- 12) oppdragstakers registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer,
- 13) hvem som er ansvarlig for oppdraget.

Finanstilsynet vil særlig understreke at disse opplysningene ikke er uttømmende, men kun presiserer meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Det avgjørende vil være hvilke opplysninger leieren har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen. Som eksempel kan nevnes eventuelle begrensninger i bruken av leieobjektet, offentligrettslige forhold, samt rettigheter og forpliktelser for leier som følger av vedtekter, avtaler mv. Det kan her nevnes at *energiattest*<sup>5</sup> faller inn under opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

---

<sup>4</sup> Jf. Finanstilsynets høringsforslag som ble sendt på høring 7. januar 2009.

<sup>5</sup> Jf. forskrift 18. desember 2009 nr. 1665 om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkingsforskriften) som gjelder for salg og utleie av boliger og bygninger.

## 7 Utenlandsmegling

### 7.1 Generelt

Eiendomsmeglingsloven gjelder mellommannsvirksomhet som *utøves i Norge* uavhengig av om eiendommen eller rettigheten som formidles ligger utenfor Norge.

I eiendomsmeglingsforskriften § 1-4 er det gitt enkelte særbestemmelser om oppdrag som omfatter omsetning av fast eiendom utenfor Norge (utenlandsmegling). Bestemmelsene omfatter også omsetning av tidsparter i fritidsbolig, men ikke formidling av leieavtaler.

Reglene i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd om minste akseptfrist på bud kan fravikes ved denne type oppdrag. I den grad megler mottar bud i forbindelse med oppdraget, vil likevel de øvrige regler om forsvarlig avvikling av budgivning gjelde. Se nærmere om dette i punkt 10.2 i rundskrivet. Eventuelle bud skal også føres i budjournal, jf. § 3-5. Reglene i § 6-4 om innsyn i budjournalen kan fravikes ved utenlandsmegling.

### 7.2 Bruk av kontraktsmedhjelper

Etter eiendomsmeglingsforskriften § 1-4 annet ledd trenger meglerforetakets kontraktsmedhjelper ikke tillatelse etter det norske eiendomsmeglingsregelverket, hvis medhjelperen etter det aktuelle landets lovgivning har rett til å utøve eiendomsmegling.

Kontraktsmedhjelpers navn, adresse og organisasjonsnummer skal inntas i oppdragsavtalen. Finanstilsynet legger til grunn at tilsvarende opplysning skal gis til kjøper etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Hvem som kan utføre deler av oppdraget som kontraktsmedhjelper, vil bero på hvilken del av oppdraget som utkontrakteres. Finanstilsynet antar at dette først og fremst vil være aktuelt for oppgjør, og eventuelt kontraktsskriving. Aktører/institusjoner som etter det aktuelle landets lovgivning har adgang til å utføre denne type oppgjørstjenester, vil normalt være notarar, finansinstitusjoner eller advokater.

Finanstilsynet vil understreke at bruk av kontraktsmedhjelper ikke fritar meglerforetaket og dets sikkerhetsstiller for ansvaret for en sikker utveksling av ytelsene (kjøpesum mot rettslig og faktisk råderett over eiendommen). Megler må påse at kontraktsmedhjelperen har nødvendig tillatelse til å utøve virksomheten i hjemlandet, samt at vedkommende har tilfredsstillende sikkerhet/forsikring for virksomhetsutøvelsen. I tillegg bør megleren så langt som mulig forsikre seg om at kontraktsmedhjelperen er uavhengig i forhold til partene i eiendomshandelen.

### 7.3 Undersøkelles- og opplysningsplikt

Det er ikke gitt særskilte regler eller gjort unntak fra krav til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved utenlandsmegling.

I enkelte tilfeller kan det være umulig eller urimelig ressurskrevende 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 Finanstilsynets vurdering er det tilstrekkelig at megler i slike tilfeller gir kjøper skriftlig orientering om eventuelle opplysninger som ikke er innhentet og kontrollert og årsaken til dette. Opplysninger skal gis før bindende avtale er inngått.

## 8 Krav til foretaksform og saksbehandlingsregler

### 8.1 Saksbehandlingsregler til utfylling av tjenesteloven

Tjenesteloven regulerer forvaltningens behandling av tillatelser innenfor tjenesteyting generelt, herunder også for eiendomsmeglingsområdet. Loven gjelder for både norske søkere og søkere etablert i andre stater innenfor EØS-området.

Med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 2-3 fjerde ledd er det fastsatt særlige saksbehandlingsregler for søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling. Frist for behandling av søknader er fastsatt til tre måneder. Tjenestelovens regler om at tillatelse anses gitt når saksbehandlingsfristen er utløpt, gjelder ikke for søknad om tillatelse til å drive eiendomsmegling.

### 8.2 Krav til foretaksform

Det er i forskrift åpnet for at eiendomsmegling kan drives i alle foretaksformer. Blant annet enkeltpersonforetak, ansvarlig selskap, kommandittselskap og utenlandske selskap som er registrert i Foretaksregistret (NUF) kan få tillatelse til å drive eiendomsmegling i Norge.

Uavhengig av foretaksformen må eiendomsmeglingsforetak ha godkjent revisor etter revisorloven og et styre som oppfyller kravene i aksjeloven § 6-1.

For enkeltpersonforetak er det i tillegg et krav om at innehaveren, som har ansvaret for rutiner for meglingen, oppfyller kravene til fagansvarlig etter eiendomsmeglingsloven § 2-9.

## 9 Etterutdanning [Erstattet av rundskriv 6/2012. Red.anm., 06.03.2012]

Eiendomsmeglingsforskriften §§ 4-10 og 4-11 gir nærmere regler om etterutdanning og krav til dokumentasjon av dette.

Etterutdanningskravet gjelder for personer som er engasjert i eiendomsmegling og som har eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling, tillatelse som overgangsmegler eller jurister med tillatelse etter eiendomsmeglingsloven § 4-3. Kravet gjelder også for advokater som driver eiendomsmegling i medhold av sin advokatbevilling samt rettsjelpere. Det er ikke obligatorisk etterutdanning for medhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger.

Etterutdanningen skal minst bestå av 15 timer i løpet av de to foregående kalenderår innenfor de emner som gjelder for studieplanen for eiendomsmeglereksamen:

- regelverk som berører eiendomsmeglingsyrket
- eiendomsmegling i praksis, herunder dokumentbehandling
- regnskap, økonomi og oppgjør, herunder behandling av klientmidler

Godkjente utdanningsinstitusjoner, samt organisasjoner som representerer eiendomsmeglingsforetak eller de yrkesgruppene som bestemmelsen gjelder for, kan arrangere etterutdanning, herunder p.t. Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Den Norske Advokatforening, Juristforeningen, Eiendomsadvokatenes Servicekontor og Rettshjelperforeningen. Andre arrangører kan etter søknad til Finanstilsynet få godkjent kurs innenfor de samme emner som nevnt over.

Det kan ikke gjøres unntak fra kravet til innholdet eller omfanget av etterutdanningen.

Etterutdanningskravet innebærer at man kan dokumentere minst 15 timer etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderår. Etterutdanningen må kunne dokumenteres fra og med det tredje året etter at vedkommendes engasjement ble påbegynt.

*Eksempel: Dersom A blir engasjert som megler 6. april 2011, må etterutdanning kunne dokumenteres fra og med det tredje året etter at A begynte i jobben – det vil si fra 7. april 2013. A må da dokumentere minst 15 timers etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderårene, det vil si at etterutdanningen må være tatt i 2011 og/eller 2012.*

Kravet til etterutdanning gjelder ved sammenhengende engasjement i eiendomsmeglingsvirksomhet i to år. Ved lengre tids fravær – for eksempel i forbindelse med fødselspermisjon eller lignende – vil ny toårsperiode starte opp igjen når vedkommende igjen begynner i arbeid.

*Eksempel: A går ut i ni måneders fødselspermisjon fra 10. april 2013, og er tilbake i arbeid igjen 10. februar 2014. Etter hovedregelen ville A måttet ha 15 timer etterutdanning i løpet av 2012 og 2013, men på grunn av det lange fraværet fra bransjen, "nullstilles" etterutdanningskravet på den måten at A regnes for å ha startet sitt engasjement i eiendomsmeglingsvirksomheten 10. februar 2014. Kravet til etterutdanning må derfor først måtte dokumenteres fra 11. februar 2016, slik at minst 15 timer etterutdanning er tatt i løpet av 2014 og 2015.*

Finanstilsynet legger til grunn at fravær minst må være på seks måneder for at engasjementet må anses avbrutt. Ved kortvarig opphold, for eksempel i forbindelse med sykefravær, kortere permisjoner eller ved jobbskifte vil etterutdanningskravet gjelde.

Kravet til etterutdanning trer i kraft 1. januar 2011. Personer som er omfattet av bestemmelsen, og som er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet pr. 1. januar 2011, starter toårsperioden fra ikrafttredelsestidspunktet, slik at fristen for å oppfylle kravet til 15 timers etterutdanning utløper 1. januar 2013.

Enkeltpersoner omfattet av bestemmelsen må selv kunne dokumentere at etterutdanningskravet til enhver tid er oppfylt, og må sørge for å gi kopi av dokumentasjonen til fagansvarlig.

Manglende oppfyllelse av etterutdanningskravet vil kunne føre til tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, juristtillatelse mv. Selv om bestemmelsene om etterutdanning først og fremst retter seg mot de enkeltpersoner som omfattes av bestemmelsen, ser Finanstilsynet det slik at også foretaket – ved styre og fagansvarlig – har et selvstendig ansvar for å påse at etterutdanningskravet følges av de ansatte i foretaket. Det vises til eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 tredje ledd, som pålegger fagansvarlig å påse at de ansattes etterutdanning er i samsvar med forskriftens krav. Dette innebærer at fagansvarlig må påse at dokumentasjon på etterutdanningen blir oppbevart, og holde løpende kontroll med at ansattes etterutdanning til enhver tid oppfyller minstekravene i eiendomsmeglingsforskriften § 4-10. Eventuell manglende oppfyllelse må rapporteres til foretakets styre.

Dokumentasjonen må minst angi navn på kursets arrangør, emneområdet og kort beskrivelse av innhold samt tidspunkt og varighet for kurset.

## 10 Meglers plikter ved budgivning

### 10.1 Formidlingsforbudet

Den såkalte *24-timersregelen* i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 tredje ledd er endret ved at akseptfristen i budet ikke skal være kortere enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere akseptfrist enn det bestemmelsen krever, kan ikke formidles gjennom megler. Dersom budet oppfyller kravet til akseptfrist, er bestemmelsen uten betydning for når megler kan starte budrunden eller når budet kan aksepteres.

Bestemmelsen har ingen virkning på avtaleforholdet mellom kjøper og selger av eiendommen. Dersom oppdragsgiver har akseptert et bud med for kort frist, vil megler kunne fullføre oppdraget på vanlig måte, herunder utarbeide og sende akseptbrev til partene, opprette kjøpekontrakt osv.

Følgende veiledning knyttet til 24-timersregelen erstatter tidligere rundskriv 7/2007:

#### **a) Forbrukerforhold**

Bestemmelsen gjelder bare i *forbrukerforhold*, det vil si der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Der selger er oppdragsgiver, er kjøpers formål med kjøpet uten betydning i denne sammenheng. Som eksempel vil et tilfelle der en oppdragsgiver i egenskap av å være forbruker avhender en boligeiendom eller en boligtomt som for eksempel er egnet til utvikling, og budgiver er profesjonell innenfor eiendomsutvikling, være forbrukerforhold. Videre antar Finanstilsynet at oppdrag med å avhende fast eiendom for arvinger til dødsbo normalt vil være forbrukerforhold. Der oppdragsgiver for eksempel er et eiendomsselskap som selger boliger til forbrukere, vil bestemmelsen ikke gjelde.

#### **b) Formidle bud**

Alle bud megler formidler er omfattet, uavhengig av om budets pålydende eller avgiver gjøres kjent, eller om budet formidles til oppdragsgiver eller andre budgivere og interessenter. Dersom for eksempel selger mottar bud direkte fra kjøper, og formidler dette til megler, er



megler også avskåret fra å videreformidle dette budet dersom akseptfristen ikke er i samsvar med bestemmelsen. Motbud omfattes på samme måte.

Bud som rammes av formidlingsforbudet skal ikke føres i budjournalen. Imidlertid må bud som gis skriftlig arkiveres i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 annet ledd. Finanstilsynet anbefaler at det fremgår av arkiveringen at budet ikke er formidlet. Alternativt kan foretaket returnere budet til avgiveren med påskrift om årsaken til dette.

### **c) Annonsert visning**

Med *annonsert visning* forstås enhver henvendelse eller kunngjøring i muntlig-, trykt- eller elektronisk form om tidspunkt og andre praktiske opplysninger om visning.

I tilfelle der det avholdes visning etter en individuell avtale, gjelder de alminnelige reglene om budgivning i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første og annet ledd.

### **d) Utgangspunktet for fristberegningen**

Utgangspunktet for akseptfristen er dagen det er annonsert visning. Dersom det annonseres flere visninger, er det dagen for siste visning som er utgangspunktet for fristen. Dersom det etter første visning annonseres oppfølgende visninger, kan megler – når den oppfølgende visningen er annonsert – ikke formidle bud med akseptfrist kortere enn til kl. 12.00 første virkedag etter denne visningen.

## **10.2 Øvrige plikter ved budgivningen**

Det er innført en ny bestemmelse om at megler skal oppfordre selger til ikke å ta i mot bud direkte fra budgiver, men henvise budgiver til megler.

Videre plikter megler å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Formålet med en slik plikt er at oppdragsgiver og aktuelle interessenter skal ha et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Megleren skal *orientere* selger, budgivere og interessenter om størrelsen på bud og eventuelt akseptfrist, og samtlige involverte må få informasjon om eventuelle forbehold i budet. Orienteringsplikten er begrenset til det som er nødvendig og mulig. Kravet til orientering vil være oppfylt der megleren har forsøkt å komme i kontakt med de involverte, og eventuelt lagt igjen beskjed der dette er mulig, for eksempel på telefonsvarer mv.

Megleren pålegges videre en *frarådningsplikt* når det gjelder bud som åpenbart har for kort akseptfrist til at megleren kan håndtere budgivningen forsvarlig. Bestemmelsen har praktisk betydning for den budgivning som skjer etter kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, hvor det ikke gjelder noen absolutt minste akseptfrist.

Megleren skal også *orientere* oppdragsgiveren om konsekvensene av at fristen er for kort. Aktuelle konsekvenser er at megleren blir forhindret fra å informere øvrige interessenter eller konkurrerende budgivere om budet før akseptfristen går ut, eller sjekke budgivers finansiering.

## 11 Opplysningsplikt i salgsoppgaven

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 14 skal oppdragstaker gi opplysninger om hva som er avtalt om meglers *vederlag*. Etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-2 nytt annet punktum skal det også gis opplysning om hva som er avtalt om oppdragstakers rett til å kreve dekning av *utlegg*. Det skal i følge bestemmelsen opplyses hvem som er ansvarlig for oppdraget, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2.

Det nevnes for ordens skyld at opplysninger om *energiattest* som nevnt i punkt 6, jf. note 5, er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd både ved omsetning og utleie.

## 12 Øvrige forskriftsendringer

### 12.1 Sikkerhetsstillelse

I eiendomsmeglingsforskriften § 2-3 femte ledd er det presisert at meglers sikkerhetsstillelse også dekker kostnader for oppbevaring av oppbevaringspliktige dokumenter i de tilfeller meglerforetaket får tilbakekalt tillatelsen til å drive eiendomsmegling eller advokat forbys å drive eiendomsmeglingsvirksomhet.

### 12.2 Fagansvarlig

Eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 som gjelder fagansvarliges plikter er endret som følge av fastsettelse av ny internkontrollforskrift 1. januar 2009.<sup>6</sup> Det vises til nærmere behandling av internkontrollforskriften i Finanstilsynets rundskriv 3/2009.

Det er også gjort endringer i bestemmelsens annet og tredje ledd som er behandlet ovenfor i punkt 9 om etterutdanning.

### 12.3 Opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet

Eiendomsmeglingsforskriften § 2-10 er endret. Plikten til å gi melding om opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet, herunder sende nødvendige opplysninger og dokumentasjon til Finanstilsynet, er lagt på *foretaket* og ikke fagansvarlig som tidligere. Videre er plikten utvidet til også å omfatte opphør av *filial* (avdelingskontor).

### 12.4 Oppgjørsjournal

Eiendomsmeglingsforskriften § 3-4 er første punktum er endret. Bestemmelsen gjelder der foretaket påtar seg oppgjørsoppdrag for andre eiendomsmeglingsforetak, uavhengig av om foretaket også utfører egne eiendomsmeglingsoppdrag.

Eirik Bunæs

Wilhelm Mohn Grøstad

---

<sup>6</sup> Forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikostyring og internkontroll

### **Kontaktpersoner:**

Arne Solberg, tlf. 22 93 98 05, e-post: [arne.solberg@finanstilsynet.no](mailto:arne.solberg@finanstilsynet.no)

Eva Marie Hansen, tlf. 22 93 97 75, e-post: [eva.marie.hansen@finanstilsynet.no](mailto:eva.marie.hansen@finanstilsynet.no)

Johan Andreas Skartveit, tlf. 22 93 99 24, e-post: [johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no](mailto:johan.andreas.skartveit@finanstilsynet.no)

Anne-Kari Tuv, tlf. 22 93 98 04, e-post: [anne-kari.tuv@finanstilsynet.no](mailto:anne-kari.tuv@finanstilsynet.no)

### **Vedlegg:**

LOV-2010-06-04-20 Lov om endringer i finansieringsvirksomhetsloven og enkelte andre lover – <http://www.lovdatab.no/ltavd1/filer/nl-20100604-020.html>

FOR-2010-02-24-238 Forskrift om endring i forskrift om eiendomsmegling  
<http://www.lovdatab.no/ltavd1/filer/sf-20100224-0238.html>

### **Oversikt over nye og endrede bestemmelser i eiendomsmeglingsloven:**

- § 1-2 (2) nr. 4 Retting av stavfeil
- § 2-1 (4) Nye regler om midlertidig etablering for EØS borgere
- § 2-9 (2) Nye regler om fagansvarlig
- § 5-3 (5) Endring av reglene om egenhandel
- § 5-3 (6) Oppretting av inkurie (egenhandel)
- § 8-2 (3) Nye regler om avvikling av eiendomsmeglingsvirksomhet i foretak
- § 8-3 (1) Oppretting av inkurie
- § 8-3 (2) Nye regler om avvikling av advokaters eiendomsmeglingsvirksomhet

### **Oversikt over nye og endrede bestemmelser i eiendomsmeglingsforskriften:**

- § 1-3 Nye regler om utleiemegling
- § 1-4 Nye regler om utenlandsmegling
- § 2-3 (5) Presisering i regler om hva sikkerhetsstillelsen dekker
- 2-6a Saksbehandlingsregler til utfylling av tjenesteloven
- 2-6b Nærmere regler om foretaksform
- § 2-8 Endring i regler om fagansvarlig
- § 2-10 Endring i regler om opphør av eiendomsmeglingsvirksomhet
- § 3-4 Endring i regler om særskilt oppdragsjournal for oppgjørsforetak
- § 3-12 Oppretting av inkurie i regler om avstemming av klientmidler
- § 4-10 Nye regler om etterutdanning
- § 4-11 Nye regler om dokumentasjon av etterutdanning
- § 6-2 Utfyllende regler om oppdragsavtale
- § 6-3 Endring av regler om budgivning

