



Hørings svar: Endringer i eiendomsmeglingsloven Prop. 41 L (2024-2025)

Eiendom Norge er positive til at regjeringen omsider fremmer enkelte av forslagene fra NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling i Stortinget.

Eiendom Norge støtter særlig:

- Forbudet for eiendomsmegleren å formidle såkalte hemmelig bud, samt å lovfeste at eiendomsmegleren skal fraråde direkte bud til selger, såkalt kopping.
- Strengere egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektig og oppgjørsmedarbeider.

Men vi savner forslagene fra NOUen om forenklinger av lovverket og flere verktøy for bekjempelse av økonomisk kriminalitet i bolig- og eiendomshandelen.

Flere av utvalgets forslag på disse områdene er enkle, men med store effektivitets- og produktivitetsgevinster for bolighandelen, samt at de gir økte muligheter for å avdekke økonomisk kriminalitet.

Det omsettes årlig eiendom i Norge for 700 milliarder kroner hvor av bolig utgjør i underkant av 500 milliarder, og Norge har et av verdens mest effektive transaksjonssystemer for bolighandel. Det er raske prosesser i et samspill mellom offentlige og private aktører, og til lave kostnader for forbrukere sammenlignet med andre land.

Selv med dokumentavgiften har Norge blant verdens laveste transaksjonskostnader for kjøp og salg av bolig. Uten dokumentavgiften ville vi vært på topp.

I NOU 2021:7 er det flere forslag som burde være fulgt opp, og som Stortinget nå bør rette opp i behandlingen av lovforslaget.

Dette gjelder:

- Deling av opplysninger fra Folkeregistret
- Oppheving av timepris-tilbud og plikten til å skrive regning
- Gi Finanstilsynet rett til å forby person å være oppgjørsmehjelper, fullmektig og medhjelper
- Forbedringer i opplysningsplikt om ferdigattest og utleie
- Adgang til å ta betalt for formidling av boligselgerforsikring
- Ytterligere anmodningsvedtak om regulering av budreglene i avhendingsloven.

Nedenfor følger beskrivelse av de konkrete forslagene med lovtekst eller strykninger. For ytterligere informasjon kan vi kontaktes.

Hilsen

Henning Lauridsen
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef



Økokrim-bestemmelsen: Utlevering av opplysninger fra Folkeregistret

Ved behandlingen av stortingsmeldingen om økonomisk kriminalitet Meld. St. 15 (2023–2024) før sommeren 2024 anmodet Stortinget regjeringen om følgende:

«Stortinget ber regjeringen om å utrede om eiendomsmeglere bør gis tilgang til offentlige databaser, herunder folkeregistret.»

Denne kunne vært kvittert ut nå da forslaget allerede er utredet i NOU 2021:7.

I utvalget ble det foreslått at eiendomsmeglingsforetak skal gis tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregistret, da eiendomsmegler har plikt til å finne ut hvem som er den egentlige selger og kjøper av eiendom.

Pålitelige opplysninger om familieforhold er viktig for å kunne identifisere nære familiemedlemmer til kunder, reelle rettighetshavere og kunders eventuelle medkontrahtenter.

Eiendom Norges forslag til lovtekst:

Nytt andre ledd i § 3-6:

Eiendomsmeglingsforetak kan begjære utlevert fra Folkeregistret opplysning om ektefelle, barn og foreldre til partene i handelen. Folkeregistermyndigheten kan, uten hinder av taushetsplikt, utlevere opplysningen når det er nødvendig for utførelsen av foretakets plikter eller oppgaver hjemlet i lov.

Oppheve § 7.2 del 2 og 3

I dagens lov om eiendomsmegling heter det følgende i §7.2:

«(2) Oppdragstakeren skal utarbeide et skriftlig tilbud til potensielle oppdragsgivere basert på timepris og gi et anslag over den tid som antas nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Dersom oppdragsgiveren velger denne vederlagsformen, plikter oppdragstakeren å varsle oppdragsgiveren dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i overslaget.

(3) Uavhengig av avtalt vederlagsform skal oppdragstakeren skrive rekning. Rekningen skal gjøre det mulig for oppdragsgiveren å bedømme arten og omfanget av arbeidet som er utført.»

Denne bestemmelsen medfører unødig merarbeid for eiendomsmegleren da så godt som alle boligselgere velger provisjonsbasert honorar. Til tross for dette, gjør bestemmelsene at eiendomsmegleren er forpliktet til både å levere tilbud på time og føre regning med medgått tider. Det må gjøres uavhengig av hva slags honorering selger velger. Dette medfører betydelig merarbeid og er ikke produktivitetsfremmende i økonomien.

Eiendomsmeglingsutvalget forslø å avskaffe bestemmelsen og Eiendom Norge ber Stortinget å



avskaffe bestemmelsene i stortingsbehandlingen.

Enda strengere egenhetskrav for eiendomsmegler

Lovforslaget vil skjerpe egnethetskravene for fullmektiger og oppgjørsmedarbeidere i eiendomsmeglingsforetak.

Eiendom Norge er positivt til dette, men mener dette burde vært enda strengere i lys av de store verdiene og den viktige samfunnsrollen eiendomsmegleren har.

Vi mener også at Finanstilsynet bør gis rett til å forby person å være oppgjørsmedhjelper, fullmektig og medhjelper hvis de er uegnet.

Eiendom Norges forslag til lovendringer er:

§ 8-5. Adgang til å forby eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper og medhjelper.

Finanstilsynet kan forby person å være eiendomsmeglerfullmektig, oppgjørsmedhjelper eller medhjelper, dersom personen anses uegnet fordi vedkommende

- 1. har gjort seg skyldig i straffbar handling og dette må antas å svekke den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen, eller*
- 2. grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter.*

Forbedringer i opplysningsplikt om ferdigattest og utleie

Eiendomsmeglingsbransjen har i dag ansvar for innhenting og kontroll av kommunal og regulatorisk informasjon knyttet til eiendommen som selges.

Regjeringen forstår noe justert lovtekst i paragrafene som regulerer dette:

§ 6-7 annet ledd: «ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål» skal opplyses opp til kjøperen.

Dette er ikke tråd med forslaget i NOUen og er ikke en forbedring fra dagens lovverk. Det vesentlige når det gjelder ferdigattest og brukstillatelser er hva de gjelder og om det er avvik fra de faktiske forholdene ved boligen.

Leddets om utleie er ikke i tråd med annet regelverk for det reguleres ikke om en bolig kan benyttes til utleie, kun om den kan brukes som bolig.

Derfor mener vi Stortinget heller bør slutte seg til lovutvalgets forslag om hvilken informasjon kjøper skal gis (§ 6-7):



7. hva som foreligger av ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser, hvilke tiltak de gjelder og eventuelle avvik sammenholdt med faktisk eller markedsført bruk,

8. om rom som benyttes til eller er innredet og markedsført for utleie er godkjent til boligformål,

Adgang til å ta betalt for formidling av boligselgerforsikring

Ny avhendingslov som tråd i kraft i 2022 gav et stort ansvar til boligselger. Det utvidet ansvaret ble det lagt opp til å forsikre seg fra gjennom boligselgerforsikring.

Eiendomsmeglingsforetak har et særforbud (forskriftsfestet) mot provisjon for formidling av boligselgerforsikring. Det skiller seg fra de fleste andre tilleggstjenester eiendomsmeglingsbransjen tilbyr.

Eiendomsmeglingsutvalget anbefalte at forbudet fjernes under forutsetning av at kundene skriftlig blir gjort oppmerksom på at foretaket mottar slikt vederlag, og at vederlagets størrelse opplyses i salgsoppgaven.

Bruken av boligselgerforsikring har økt over tid, og det er i dag rundt 90 prosent av selgerne som forsikrer seg helt eller delvis mot mulige erstatningskrav fra kjøperen.

I Prop. 44 L (2018–2019) punkt 7.2.3.2 vises det også til viktigheten av boligselgerforsikring i tilknytningen til den økte risikoen for selger:

Selgeren vil også kunne ha behov for rådgivning knyttet til objektive dekningsbegrensninger i det konkrete forsikringstilbudet, eksempelvis tidsmessige og beløpsmessige rammer, samt subjektive dekningsbegrensninger etter forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Dersom eiendomsmegleren bruker tid og ressurser på å forklare oppdragsgiveren risikoen for avkortning dersom opplysningsplikten misligholdes, vil det kunne bidra til å forsterke selgerens insentiver til å fremskaffe og formidle opplysninger om eiendommen, som igjen kan bidra til å sikre en trygg og forutsigbar bolighandel. For å kunne gjøre en god jobb, må eiendomsmegler ha god kjennskap til forsikringsproduktet som formidles, og eventuelle begrensninger i dette.

Etter utvalgets vurdering er det ikke urimelig at oppdragstakeren skal kunne motta et rimelig vederlag for dette arbeidet.

Eiendom Norges forslag til lovendring:

Finanstilsynet lager forslag til forskriftsendring.

Ytterligere forslag til anmodningsvedtak

I og med at lovforslaget som nå ligger til behandling kun tar opp mindre deler av utredningen fra 2021 mener Eiendom Norge at Stortinget bør be regjeringen følge opp to andre sentrale forslag fra utvalget.

Utvalget forslo at budreglene i bolighandelen skal reguleres i avhendingsloven. Med en slik regulering vil man unngå smutthull i dagens budregelverk hvor en kjøper går direkte på selger uavhengig av megler, såkalt kopping.



Eiendom Norges forslag til anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen regulere budreglene i avhendingsloven slik det ble forestått i NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling.

- - -

Gjennom advokatbevilgning kan advokater i dag virke som eiendomsmegler uten egen tillatelse fra Finanstilsynet.

I NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling ble dette foreslått avskaffet med begrunnelse i forbrukertrygghet, da advokater topper statistikken over tilsynssaker fra Finanstilsynet.

Eiendomsmegling er en spesialisert virksomhet som krever kvalitet og trygghet i alle ledd. Dessuten har bekjempelse av økonomisk kriminalitet siden den gang kommet høyere opp på agenda, og advokater som ikke er spesialisert på eiendomsmegling utgjør i den sammenheng en sikkerhetsrisiko.

Eiendom Norges forslag til anmodningsvedtak:

Stortinget anmoder regjeringen å følge opp forslaget fra Eiendomsmeglingslovutvalget om at advokater som vil drive eiendomsmegling må opprette eiendomsmeglingsforetak med konsesjon fra Finanstilsynet.