



STORTINGET

Innst. 178 L

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra finanskomiteen

Prop. 41 L (2024–2025)

Innstilling fra finanskomiteen om Endringer i eiendomsmevlingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.)

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Innledning

Kjøp og salg av bolig er for de fleste de største transaksjonene de foretar gjennom livet, med stor betydning for privatøkonomien. Ifølge Statistisk sentralbyrå blir om lag én av 20 boliger omsatt i markedet hvert år, og en stor del av kjøpene er helt eller delvis finansiert med lån med pant i boligen. Transaksjonene i boligmarkedet utgjør derfor en betydelig del av norsk økonomi. Selv små forbedringer i rammene for boligomsetningen kan derfor gi vesentlige gevinster for den enkelte og for økonomien som helhet. De aller fleste boliger og fritidseiendommer som omsettes i fritt salg, blir formidlet gjennom eiendomsmevler. I tillegg kommer formidling ved salg av næringseiendom og utleie av eiendom.

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmevling (eiendomsmevlingsloven) trådte i kraft 1. januar 2008. Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand. Etter loven er det krav om tillatelse for å drive eiendomsmevling, og Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn med eiendomsmevlingsvirksomhet.

Eiendomsmevlingsutvalget ble oppnevnt i oktober 2019 for å foreta en samlet gjennomgang av mevlerrollen i eiendomsomsetning og hvordan myndighetene påvirker omsetningen gjennom regelverk, tilsyn, utdanning mv. rettet mot eiendomsmevling eller andre formidlingskanaler mellom selger og kjøper. Stortingets anmodningsvedtak nr. 1040 (2016–2017) om å «sikre boligkjøpernes behov for mer tid i bolighandelen» var en del av bakgrunnen for utvalgets mandat. Utvalget avga 4. juni 2021 NOU 2021:7, «Trygg og enkel eiendomsmevling – Evaluering av eiendomsmevlingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering», til Finansdepartementet, som hadde utredningen på høring høsten 2021.

I hovedtrekk mente utvalget at eiendomsmevlingsloven med forskrift har fungert på en god måte. Utvalget så derfor ikke behov for store endringer i loven, og understreket betydningen av at sentrale bestemmelser videreføres. Utvalget foreslo imidlertid en rekke lovendringer, bl.a. nye regler om budgivning, differensierte konsesjonskrav for ulike typer eiendomsmevlingsvirksomhet, nye kompetanse- og egnethetskrav, opphevelse av advokaters rett til å drive eiendomsmevling og styrkede sanksjonsmuligheter for Finanstilsynet.

Departementet følger i proposisjonen opp utvalgets forslag som gjelder sikring av klientmidler, oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt, oppdragstakers plikter ved budgivningen, enkelte forenklinger i regelverket, krav om egnethetsvurdering av eiendomsmevlerfullmektiger og oppgjørsmehjelpere, samt Finanstilsynets sanksjonsmuligheter. Departementet har prioritert oppfølging av forslag som vurderes som effektive tiltak mot identifiserte svakheter ved rammene for eiendomsmevlingsvirksomhet. Departementet vil senere vurdere behovet for ytterligere regel-

verksendringer bl.a. basert på utvalgets øvrige forslag og høringssvarene til disse.

1.2 Proposisjonens hovedinnhold

Finansdepartementet har i dag hjemmel for å fastsette nærmere regler i forskrift om hvordan eiendomsmeglingsforetak skal behandle klientmidler. Det foreslås at hjemmelen utvides til også å gjelde sikring av klientmidler. I tillegg presiseres det at klientmidler ikke kan disponeres på annen måte enn det som er avtalt, og at eiendomsmeglingsforetak må stille sikkerhet for å dekke ansvaret de kan pådra seg.

Oppdragstakeren (eiendomsmegleren) har i dag omfattende undersøkelses- og opplysningsplikter, og det foreslås presisert at opplysningene som kjøperen skal få før handel sluttes, skal gis skriftlig og tydelig. Videre foreslås det at oppdragstaker skal opplyse om ev. samarbeid med eller tilknytning til andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys i forbindelse med oppdraget, og at det ikke skal være tillatt å markedsføre eiendommer for salg før salgsoppgaven er tilgjengelig (bortsett fra i såkalte boligprosjekter). I tillegg foreslås det at generelle opplysningsplikter flyttes fra forskrift til lov.

Oppdragstakerens plikter ved budgivningen er i dag regulert i forskrift, og det foreslås å flytte disse til loven. Dette innebærer bl.a. lovkrav om at oppdragstaker skal legge til rette for forsvarlig avvikling av budrunden, og kun skal formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Så langt det er nødvendig og mulig, skal oppdragstaker dessuten orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, bistå ved vurdering av bud og gi partene i handelen og budgivere innsyn i budjournalen. Det legges opp til at regulering av akseptfrister fortsatt skal gis i forskrift. Departementet vil i et forskriftsarbeid komme tilbake til minstekrav som kan være nødvendige bl.a. for å sikre nok tid til at oppdragstaker på en forsvarlig måte kan ivareta sine oppgaver overfor oppdragsgiver og budgivere. Det foreslås å lovfeste at oppdragstaker ikke skal formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, siden bruk av såkalte hemmelige bud i en ellers åpen budrunde kan føre til at handelen blir gjennomført på grunnlag av ufullstendig informasjon. Også såkalt kuppung (salg etter bud direkte til selger) kan føre til handler basert på ufullstendig informasjon, og det foreslås å lovfeste en gjeldende forskriftsregel om at oppdragstaker skal oppfordre selger til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til oppdragstaker. Det foreslås dessuten en ny regel om at oppdragstaker skal oppfordre selger til å konferere med oppdragstaker dersom selger likevel skulle motta direktebud. Etter krav om god meglerskikk og rettspraksis har oppdragstaker plikt til å kontrollere

budgivers finansiering før handel sluttes, og dette foreslås lovfestet. For tilfeller der oppdragstaker ikke har foretatt slik kontroll, foreslås det at selgeren før handel sluttes, skal gis skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt.

I dag skal i utgangspunktet alle filialer i et eiendomsmeglingsforetak ha fagansvarlig megler. Det foreslås å overlate til styret i foretaket å vurdere hva som er forsvarlig innretning av fagansvaret, og dette kan også gi forenklingsgevinster for en del foretak.

Eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere kan utføre sentrale oppgaver, bl.a. forestå fullt oppgjør og behandle klientmidler. Hvis de er uegnet for jobben, kan disse potensielt forårsake betydelige økonomiske tap. Det foreslås derfor at disse underlegges krav om egnethet og må fremlegge politiattest. Foretaket vil få et løpende ansvar for å følge opp og treffe nødvendige tiltak bl.a. overfor ansatte som begår handlinger som kan gjøre dem uegnet. Manglende oppfølging eller tiltak fra foretaket må følges opp av Finanstilsynet.

For å bidra til bedre etterlevelse foreslås det at Finanstilsynet får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr ved overtredelse av vesentlige plikter i loven. Finanstilsynets oppfølging av regelbrudd kan bli mer fleksibel, slik at reaksjonene i større grad kan tilpasses overtredelsens art og alvorsgrad. Gebyrene kan være på inntil 2 mill. kroner for fysiske personer og på inntil det høyeste av 5 mill. kroner eller 5 pst. av årsomsetningen for foretak. Som følge av innføring av hjemmel for slike gebyr foreslås det at enkelte lovovertridelser ikke lenger skal omfattes av lovens straffebestemmelse.

Proposisjonen har følgende struktur videre i omtale av temaer og forslag: Bakgrunn om anmodningsvedtak, Eiendomsmeglingsutvalget og høringen (proposisjonen kapittel 2), sikring av klientmidler (kapittel 3), undersøkelses- og opplysningsplikt (kapittel 4), generelt om plikter ved budgivningen (kapittel 5), akseptfrist i budgivningen (kapittel 6), forbud mot formidling av hemmelige bud (kapittel 7), håndtering av bud direkte til selger (kapittel 8), kontroll av budgivers finansiering (kapittel 9), forenkling (kapittel 10), egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og medhjelpere (kapittel 11), sanksjoner (kapittel 12), økonomiske og administrative konsekvenser (kapittel 13) og merknader til de enkelte bestemmelsene (kapittel 14).

2. Komiteens behandling

Komiteen har i behandlingen av proposisjonen gjennomført en skriftlig høring hvor det er mottatt innspill som er tilgjengelig på sakssiden på stortinget.no.

3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Eigil Knutsen, lederen Tuva Moflag, Tellef Inge Mørland, Bjørnar Skjæran, Maria Aasen-Svensrud og Rigmor Aasrud, fra Høyre, Tina Bru, Mahmoud Farahmand, Heidi Nordby Lunde og Helge Orten, fra Senterpartiet, Emilie Mehl, Ole André Myhrvold og Geir Pollestad, fra Fremskrittspartiet, Hans Andreas Limi og Roy Steffensen, fra Sosialistisk Venstreparti, Andreas Sjalg Unneland, fra Rødt, Marie Sneve Martinussen, fra Venstre, Sveinung Rotevatn, fra Miljøpartiet De Grønne, Sigrid Zurbuchen Heiberg, og fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, viser til at regjeringen i Prop. 41 L (2024–2025) foreslår endringer i eiendomsmeglingsloven. Forslagene tar utgangspunkt i arbeidet til Eiendomsmeglingsutvalget, som ble oppnevnt av Solberg-regjeringen i oktober 2019. Utvalget avga 4. juni 2021 «NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluerings- og eiendomsmeglingsloven – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering».

Komiteen merker seg at Eiendomsmeglingsutvalget i hovedsak mener at eiendomsmeglingsloven med forskrift har fungert på en god måte, og understreker behovet for at sentrale bestemmelser videreføres. Utvalget foreslo imidlertid en rekke lovendringer for å sikre ryddige og oversiktlige boligtransaksjoner, og for å styrke boligkjøpers rettigheter. Regjeringen følger i proposisjonen opp noen av forslagene fra utvalget og viser til at de senere vil vurdere behovet for ytterligere regelverksendringer basert på utvalgets øvrige forslag og høringsssvarene til disse. Komiteen mener på lik linje med flere av høringsinstansene at det er gode grunner til å se nærmere på flere av forslagene, og ber regjeringen følge opp dette.

Komiteen viser til at det i Prop. 41 L (2024–2025) foreslås endringer som gjelder sikring av klientmidler, oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt, oppdragstakers plikter ved budgivningen, enkelte forenklinger i regelverket og krav om egnethetsvurdering av eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere. Finanstilsynet gis utvidede sanksjonsmuligheter ved at de får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr, i tillegg til at de kan trekke tilbake tillatelser til å drive eiendomsmegling. I høringen er det i hovedsak tilslutning til regjeringens forslag til lovendringer, men enkelte høringsinstanser mener regjeringen kunne gått noe lenger på enkelte områder. Dette gjelder for eksempel reglene om håndtering av bud direkte til selger, såkalt «kopping». Disse reglene må vurderes opp mot den generelle avtalefriheten.

Komiteen viser til de skriftlige innspillene som har kommet fra eiendomsmeglingsbransjen selv, der de foreslår å gjennomføre ytterligere tiltak som kan bidra til å hindre at eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedarbeidere kan fortsette sin virksomhet selv om de anses uegnet. Det har vært eksempler på at «avskilte» eiendomsmeglere får fortsette sin virksomhet som eiendomsmeglerfullmektiger. Komiteen vil påpeke at det hviler et betydelig ansvar for bransjen selv å hindre at dette skjer, ved at disse personene ikke ansettes i en ny stilling og får fortsette sin virksomhet. Selv om det i hovedsak er et arbeidsgiveransvar å sikre at det ikke skjer, kan det være hensiktsmessig om Finanstilsynet gis anledning til å forby en person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper dersom personen anses uegnet. Komiteen fremmer derfor forslag til ny § 8-6 a i eiendomsmeglingsloven, som i hovedsak er i samsvar med forslag til § 8-5 fra Eiendomsmeglingsutvalget, hensyntatt høringsinnspill fra Finanstilsynet.

Komiteen fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Ny § 8-6 a skal lyde:

§ 8-6 a Adgang til å forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper

Finanstilsynet kan forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper 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.»*

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti vil videre fremheve behovet for å gjennomføre ytterligere forenklinger. Formålet med Eiendomsmeglingsutvalget var i hovedsak å sikre en trygg og oversiktlig bolighandel og bidra til forenklinger. I høringsrunden ble det blant annet påpekt at det virker unødvendig å kreve at det skal føres et timeregnskap i de tilfellene der kunden har gjort avtale om fastpris. Det kan også være andre forenklinger som kan anses relevante og som bør kunne gjennomføres.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere flere av de forenklingene som fremkommer av arbeidet til Eiendomsmeglingsutvalget og høringsinnspillene, og fremme forslag om det på egnet måte.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til de innkomne høringsinnspillene fra bransjen, spesielt Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom

Norge, knyttet til egnethet for personer som bedriver eller bistår i eiendomsmegling. Disse medlemmer støtter høringsinstansene i at det er viktig at man har effektive tiltak og tilstrekkelig regelverk for å beskytte forbrukere mot at uegnede personer, herunder også eiendomsmeglerfullmektige og oppgjøresmedarbeidere, kan jobbe med eiendomsmegling. Disse medlemmer mener det er viktig av hensyn til forbrukervernet og tilliten til eiendomsmegler og til bransjen. Høringsinnspillene argumenterer for å gi Finanstilsynet hjemmel til å forby personer å jobbe som eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper når Finanstilsynet etter en nærmere vurdering finner personen uegnet til å arbeide i bransjen, og peker på at dette vil tette det de mener er et smutthull i lovverket i dag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet anerkjenner at hemmelige bud er en potensielt uheldig praksis som gjør at prisdannelsen man får i en budrunde, ikke blir fullstendig. Det kan føre til at selger ikke oppnår en riktig pris på boligen. Disse medlemmer vil derfor støtte lovfesting om at megler ikke kan formidle hemmelige bud til selger.

Disse medlemmer ser imidlertid ingen grunn til å lovfeste at eiendomsmegler skal oppfordre selger til å ikke ta imot bud direkte, og oppfordre selger til å konferere med megler om man skulle motta direktebud. En lovfesting vil ha liten eller ingen effekt. Disse medlemmer mener dette er en problematikk som fint kan håndteres mellom megler og selger, og at megler høyst sannsynlig vil oppfordre selger til å konferere med førstnevnte om direktebud mottas – det trengs det ingen lovfesting for, slik disse medlemmer ser det. Disse medlemmer mener videre at lovendringer som har til hensikt å hindre direktebud, fort kan komme i strid med prinsippet om avtalefrihet.

4. Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen vurdere flere av de forenklingene som fremkommer av arbeidet til Eiendomsmeglingsutvalget og høringsinnspillene, og fremme forslag om det på egnet måte.

5. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité, bortsett fra § 6-8 annet ledd, som fremmes av Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti,

Rødt, Venstre, Miljøpartiet De Grønne og Kristelig Folkeparti.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rå Stortinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i eiendomsmeglingsloven (budgivning, egnethetskrav og sanksjoner mv.)

I

I lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 2-7 skal lyde:

§ 2-7 *Sikkerhetsstillelse*

(1) Foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, *må stille sikkerhet* som dekker det ansvar de kan pådra seg under utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomheten.

(2) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om *sikkerhet* som nevnt i første ledd. Departementet kan i forskrift eller enkeltvedtak gjøre unntak fra *kravet i første ledd*.

§ 2-9 skal lyde:

§ 2-9 *Krav til ledelsen og ansatte*

(1) Styremedlemmer og daglig leder i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1, skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel, jf. tredje ledd, og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte.

(2) Foretaket skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vedkommende skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. *Der som foretakets styre finner det forsvarlig, kan samme person være fagansvarlig for flere filialer. Finanstilsynet kan gi tillatelse til at samme person er fagansvarlig for mer enn ett foretak.*

(3) Personer som nevnt i første og annet ledd skal legge frem *avgrenset* uttømmende politiattest etter politiregisterloven § 41 nr. 1, *jf. forskrift departementet gir etter sjette ledd*.

(4) *Første og tredje ledd gjelder tilsvarende for eiendomsmeglerfullmektiger, jf. § 4-5 annet ledd, og medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 annet ledd, i eiendomsmeglingsforetak eller hos advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1. Første punktum gjelder likevel ikke for autorisert fullmektig, jf. lov 12. mai 2022 nr. 28 om advokater og andre som yter rettslig bistand § 11.*

(5) Eiendomsmeglingsforetak skal innen 14 dager sende melding til Finanstilsynet ved skifte av styremedlem, daglig leder og fagansvarlig. *Det samme gjelder ved ansettelse av oppgjørsmedhjelpere og eiendomsmeglerfullmektiger som nevnt i fjerde ledd.*

(6) Departementet kan i forskrift gi nærmere regler til utfylling og gjennomføring av denne paragrafen, herunder om foretakets plikt til å gi melding etter femte ledd, om rettigheter og plikter for fagansvarlig, samt om hvilke straffbare forhold som skal avmerkes på politiattesten og om behandling av denne.

§ 3-2 annet ledd nytt annet punktum skal lyde:

Klientmidler kan ikke disponeres på annen måte enn det som er avtalt.

§ 3-2 fjerde ledd skal lyde:

(4) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om behandling og sikring av klientmidler.

§ 6-7 første ledd første punktum skal lyde:

Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet *skriftlig og tydelig* får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.

§ 6-7 annet ledd skal lyde:

(2) Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilleggende rettigheter,
5. grunnareal,
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og bygge-
måte,
7. *ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,*
8. *eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler
av denne til boligformål,*
9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgif-
ter,
10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjons-
plikt og odelsrett, *der det er relevant,*
11. spesifikasjon over faste løpende kostnader,
12. hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfat-
ter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og
øvrige kostnader,
13. hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling
som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld,
alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt sum-
men av disse *beløpene,*
14. hva som er avtalt om *oppdragstakerens* vederlag og
rett til å kreve dekning av utlegg, jf. § 6-4 første ledd
nr. 4 til 6,

15. *oppdragstakerens* registrerte navn, forretnings-
adresse og organisasjonsnummer,
16. oppdragstakerens samarbeid med eller tilknytning til
andre foretak med produkter eller tjenester som tilbys
partene i forbindelse med oppdraget,
17. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og
18. fremgangsmåten ved budgivning og budgivers rettig-
heter og plikter.

§ 6-7 sjette ledd skal lyde:

(6) *Med unntak av salg av bolig som ennå ikke er full-
ført, kan oppdragstakeren ikke markedsføre eiendom-
men for salg før oppgave som nevnt i annet ledd er ferdig-
stilt og tilgjengelig.*

Nåværende sjette ledd blir syvende ledd.

§ 6-8 skal lyde:

§ 6-8 Oppdragstakerens plikter ved budgivningen

(1) Oppdragstakeren skal legge til rette for en forsvar-
lig avvikling av budrunden.

(2) Oppdragstakeren skal oppfordre oppdragsgive-
ren til ikke å inngå avtale direkte med budgiveren, men
henvise til oppdragstakeren. Oppdragstakeren skal vide-
re oppfordre oppdragsgiveren til å konferere med opp-
dragstakeren, dersom oppdragsgiveren mottar bud direk-
te.

(3) Oppdragstakeren skal ikke formidle bud med
kortere akseptfrist enn det som er fastsatt av departemen-
tet i forskrift. Oppdragstakeren skal ikke formidle bud
med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes
skjult for andre budgivere og interessenter.

(4) Oppdragstakeren skal kun formidle bud, aksepter
og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstakeren skal inn-
hente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiveren før
bud formidles.

(5) Oppdragstakeren skal så langt det er nødvendig
og mulig orientere oppdragsgiveren, budgivere og øvrige
interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets
størrelse, forbehold og akseptfrist. Oppdragstakeren skal
så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at
budene deres er mottatt. Oppdragstakeren skal også bistå
ved vurdering av bud.

(6) Oppdragstakeren skal kontrollere budgiverens fi-
nansiering før handel sluttet. Har oppdragstakeren ikke
foretatt slik kontroll, skal selgeren før handel sluttet gis
skriftlig orientering om grunnen til dette, og om mulige
konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt.

(7) Oppdragstakeren skal gi partene i handelen og
budgivere innsyn i budjournalen i samsvar med nærmere
regler fastsatt i forskrift av departementet.

(8) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere
regler om oppdragstakerens plikter ved budgivningen.

Nåværende § 6-10 oppheves. Nåværende §§ 6-8 og 6-9
blir §§ 6-9 og 6-10.

§ 7-2 tredje ledd skal lyde:

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

§ 7-2 femte ledd skal lyde:

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om oppdragstakerens *vederlag*, *plikten* til å gi tilbud basert på timepris som nevnt i annet ledd og *plikten* til å skrive *regning* som nevnt i tredje ledd.

Ny § 8-6 a skal lyde:

§ 8-6 a *Adgang til å forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper*

Finanstilsynet kan forby person å være eiendomsmeglerfullmektig eller oppgjørsmedhjelper 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.*

§ 8-9 skal lyde:

§ 8-9 *Overtreddelsesgebyr*

(1) *Finanstilsynet kan ilegge fysiske personer eller foretak overtreddelsesgebyr ved overtreddelse av § 2-2, § 2-9 fjerde og femte ledd, §§ 3-1 til 3-3, § 3-5, § 3-6, §§ 5-1 til 5-5, § 6-2, § 6-3, § 6-7, § 6-8, § 6-10 tredje ledd, § 7-1, § 7-2, § 7-4 tredje ledd, § 7-6 og § 8-1 annet og tredje ledd. Overtreddelse av påbud, forbud eller vilkår fastsatt med hjemmel i bestemmelsene nevnt i første punktum, kan sanksjoneres på samme måte. I forskrift som gis i medhold av loven, kan det fastsettes at den som forsettlig eller uaktsomt overtrer forskriften, kan ilegges overtreddelsesgebyr.*

(2) *Medvirkning til overtreddelse av bestemmelsene nevnt i første ledd kan sanksjoneres på samme måte.*

(3) *Fysiske personer kan ilegges overtreddelsesgebyr for forsettlig eller grovt uaktsomme overtreddelser. Foretak kan ilegges overtreddelsesgebyr for forsettlig eller*

uaktsomme overtreddelser begått av foretaket eller noen som har handlet på foretakets vegne.

(4) *Fysiske personer kan ilegges overtreddelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner. Foretak kan ilegges overtreddelsesgebyr på inntil 5 millioner kroner eller 5 prosent av foretakets årsomsetning etter siste godkjente årsregnskap dersom dette utgjør et høyere beløp. For et morselskap eller et datterselskap av et morselskap som skal utarbeide konsernregnskap etter direktiv 2013/34/EU, skal den relevante omsetningen være den totale årsomsetningen, eller tilsvarende inntekt etter relevante regnskapsdirektiver, etter siste tilgjengelige konsoliderte årsregnskap godkjent av ledelsen i det overordnede morforetaket.*

(5) *Adgangen til å ilegge overtreddelsesgebyr foreldes fem år etter at overtreddelsen er opphørt. Fristen avbrytes ved at Finanstilsynet sender forhåndsvarsel eller fatter vedtak om overtreddelsesgebyr.*

(6) *Ved avgjørelsen av om overtreddelsesgebyr skal illegges, og ved utmåling, kan det blant annet tas hensyn til eventuelle tap påført tredjeperson som følge av overtreddelsen og i hvilken grad overtredderen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer og § 46 annet ledd for foretak.*

(7) *Departementet kan fastsette forskrift om renter ved forsinket betaling av overtreddelsesgebyr.*

Nåværende § 8-9 blir § 8-10 og skal lyde:

§ 8-10 *Straff*

Forsettlig eller uaktsomt overtreddelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 2-1, 3-2, 3-6 og 4-5 straffes med bøter eller fengsel inntil 3 år, eller inntil 6 år ved særlig skjerpende omstendigheter. Det samme gjelder overtreddelse av påbud, forbud eller vilkår gitt i medhold av de nevnte bestemmelser.

II

1. *Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.*
2. *Departementet kan gi overgangsregler.*

Oslo, i finanskomiteen, den 25. mars 2025

Tuva Moflag

leder

Helge Orten

ordfører

